

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 13 September 2023, Revised: 19 September 2023, Publish: 20 September 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah (Studi pada Kabupaten Tanah Datar)

Vorry Rahmad¹, Kurnia Warman², Jean Elvardi³

¹ Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: vorryrahmad@gmail.com

² Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

³ Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Corresponding Author: vorryrahmad@gmail.com¹

Abstract: *This research aims to examine and analyze the handover of housing and settlement infrastructure, facilities, and utilities from developers to local governments, as well as legal certainty in the management of the handed-over housing and settlement infrastructure, facilities, and utilities. This research uses empirical juridical methods with primary data collection or processing techniques and interviews with related sources. The results of the research found that the problem that often occurs in the handover of housing and settlement infrastructure, facilities, and utilities from developers to local governments is that regulations regarding the Handover of Housing and Settlement Infrastructure, Facilities, and Utilities have not been disseminated to developers so that to date there has been no handover of infrastructure, Housing and Settlement Facilities and Utilities from Developers to the Tanah Datar Regency Government.*

Keyword: *Submission of Infrastructure, Facilities, Public Utilities.*

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis serah terima prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada pemerintah daerah, serta kepastian hukum dalam pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang diserahterimakan tersebut. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan teknik pengumpulan atau pengolahan data primer dan wawancara dengan narasumber terkait. Hasil penelitian menemukan bahwa permasalahan yang sering terjadi dalam serah terima prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada pemerintah daerah adalah belum adanya sosialisasi peraturan mengenai Serah Terima Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman. kepada pengembang sehingga sampai saat ini belum ada serah terima prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Kabupaten Tanah Datar.

Kata Kunci: Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Umum.

PENDAHULUAN

Perkembangan kebutuhan manusia akan rumah kini tidak sebatas untuk tempat tinggal biasa, melainkan juga membutuhkan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan sebagai penunjang kehidupan sehari-hari. Hal tersebut sebagaimana juga tercantum dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyebutkan bahwa Perumahan mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum. Keberadaan fasilitas perumahan memiliki peran yang sangat penting bagi penghuni perumahan dalam melaksanakan segala aktivitasnya. Perumahan tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal tetapi juga untuk memenuhi kebutuhan sosial, ekonomi dan budaya. Untuk meningkatkan kualitas hidup penghuni perumahan diperlukan adanya ketersediaan fasilitas sosial. Fasilitas sosial merupakan aktivitas dan materi yang melayani kebutuhan masyarakat dalam memberi kepuasan sosial, mental dan spiritual.¹

Sasaran pembangunan perumahan dan pemukiman untuk menciptakan lingkungan dan ruang hidup manusia yang sesuai dengan kebutuhan hidup yang hakiki, yaitu terpenuhinya kebutuhan meliputi, keamanan, perlindungan, ketenangan, pengembangan diri, kesehatan dan keindahan serta kebutuhan lainnya dalam pelestarian hidup manusiawi.² Membahas mengenai kebijakan perumahan pada umumnya maka tidak terlepas membahas tentang kebijakan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Diperlukan adanya peran Pemerintah dan swasta yang lebih besar dalam pengadaan fasilitas pendukung perumahan. Supaya dalam pelaksanaan kebijakan tersebut berjalan dengan baik, maka pemerintah mengeluarkan peraturan dan standar-standar yang mengatur mengenai pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dalam suatu lingkungan perumahan. Peraturan tersebut diantaranya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman. Kemudian diganti dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah yang kemudian diganti lagi dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 04/PRT/ M/ 2013 Tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Tapak yang Dibangun oleh Pengembang, Sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09/PRT/ M/ 2014 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 04/PRT/ M/ 2013 Tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Bantuan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Perumahan Tapak Yang Dibangun Oleh Pengembang menjelaskan Bantuan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang selanjutnya disebut bantuan PSU adalah pemberian sebagian komponen PSU yang merupakan satu kesatuan sistem jaringan PSU perumahan dan kawasan permukiman, yang pelaksanaannya dilakukan oleh pelaku pembangunan yang membangun rumah baru untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Prasarana, sarana dan utilitas dikenal dengan istilah fasilitas sosial dan fasilitas umum. Pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum merupakan proses yang menyatu dengan proses pembangunan perumahan keseluruhan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, Pemerintah Daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang dibangun oleh pengembang

¹ Yeates, M. & B. G, 1980, *The North American City (Edisi ketiga)*. San Fransisco: Harper &Row Publishers, hlm. 6.

² Harsono, B, 2013, *Hukum Agraria Indonesia "Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya"* Jakarta: Universitas Trisakti, hlm. 12.

dengan ketentuan : paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah.

Pada dasarnya, pengembang/*developer* hanya berkewajiban menyerahkan tanah matang kepada Pemerintah Daerah yang selanjutnya Pemerintah Daerah akan menunjuk dinas terkait untuk melaksanakan pembangunan fasilitas umum dan/atau fasilitas sosial sesuai peruntukan awalnya. Akan tetapi, permasalahan muncul manakala tidak dilakukan penyerahan oleh pengembang/*developer* kepada pemerintah daerah sesuai dengan janji pengembang kepada calon penghuni dan pada saat pemasaran perumahan. Dengan tidak dilaksanakannya penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah mengakibatkan adanya peluang untuk pengembang atau pihak ketiga untuk menyalahgunakan fasilitas.³

Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, menjelaskan Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada pemerintah daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman. Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan atau/tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sesuai dengan berdasarkan Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, memuat prinsip:

1. keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahui prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan dan/atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas;
2. akuntabilitas, yaitu proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
3. kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat;
4. keberpihakan, yaitu pemerintah daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman; dan
5. keberlanjutan, yaitu pemerintah daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Sedangkan Prasarana berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya, dimana sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah meliputi: jaringan jalan; jaringan saluran pembuangan air limbah; jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*); dan tempat pembuangan sampah.

Kemudian Utilitas berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan, dimana berdasarkan ketentuan Pasal 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan

³ Susilawati Puspa, Purwoadmodjo Djumadi, 2019, *Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Dalam Penyerahan Fasilitas Kepada Pemerintah Kota Semarang*, Semarang: Jurnal Notarius, Volume 12, Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, hlm. 671.

Permukiman di Daerah meliputi: jaringan air bersih; jaringan listrik; jaringan telepon; jaringan gas; jaringan transportasi; pemadam kebakaran; dan sarana penerangan jasa umum.

Implementasi tugas dan wewenang pemerintah kabupaten/kota dalam mewujudkan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang memberikan manfaat sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat, dengan mengutamakan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah, serta memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan dilakukan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian seluruh sektor terkait dalam kesatuan yang saling menunjang.

Setiap kebijakan dari pemerintahan harus bersumber atas kewenangan yang sah, baik dari sumber atribusi, delegasi maupun mandat. Atribusi merupakan kewenangan untuk membuat keputusan yang langsung bersumber pada undang-undang dalam arti materiil. Atribusi juga sebagai cara lazim untuk memperoleh wewenang pemerintahan atau dapat diartikan bahwa kewenangan yang didapat oleh organ pemerintah adalah kewenangan asli karena kewenangan itu diperoleh langsung dari peraturan perundang-undangan. Dengan atribusi berarti timbulnya kewenangan baru yang sebelumnya kewenangan itu tidak dimiliki oleh organ pemerintah yang bersangkutan. Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 menetapkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Hukum positif yang berlaku mengklaim bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara, oleh karena itu pada tingkatan tertinggi negaralah yang berhak mengatur peruntukan dan pemanfaatannya. Landasan konstitusional yang merupakan kewenangan atribusi yang langsung dari Pasal 33 ayat (3), negara memberikan wewenang kepada penyelenggara pemerintah untuk mengatur peruntukan dan penggunaan tanah. Diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Pasal 2, bahwa hak menguasai dari negara dimaksud adalah memberikan wewenang mengatur dan penyelenggaraan, peruntukan, penggunaan, penyediaan dan pemeliharaan bumi, air dan kekayaan alam lainnya serta menentukan dan mengatur hubungan-hubungan khusus antara orang-orang dengan sumber alam sekaligus menentukan dan mengatur hubungan hukum dan perbuatan-perbuatan hukum antara orang-orang dan sumber-sumber alam tersebut.

Salah satu permasalahan yang muncul kemudian adalah proses penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum yang tidak segera dilakukan, sedangkan Pemerintah Daerah terkesan membiarkan begitu saja tindakan para pengembang perumahan yang tidak menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas Umum. Hal itu akan menimbulkan dampak negatif bagi Pemerintah Kota/Kabupaten, prasarana Sarana dan Utilitas Umum tersebut bisa jadi Prasarana Sarana dan Utilitas Umum yang tidak terpelihara ataupun berubah fungsi menjadi fasilitas komersil. Kerugian lainnya adalah hilangnya aset pemerintah karena tidak diserahkannya Prasarana Sarana dan Utilitas Umum tersebut kepada Pemerintah.

Perkembangan pembangunan perumahan yang semakin pesat, khususnya diperkotaan, tidak dapat lepas dari adanya perbaikan dan peningkatan kuantitas dan kualitas prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan kawasan permukiman sehingga terwujudnya lingkungan hunian yang sehat, aman dan nyaman dapat diwujudkan contohnya antara lain jalan lingkungan, jalan setapak, drainase lingkungan, Ruang Terbuka Hijau (RTH), tempat pembuangan sampah sementara, lapangan parkir, dan lain-lain. Untuk mewujudkan hal tersebut Pemerintah Kabupaten Tanah Datar melalui Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Tanah Datar bermaksud meningkatkan prasarana, sarana, utilitas perumahan yang mampu menunjang, mendorong dan menggerakkan pengembangan wilayah dan kawasan daerah yang kurang berkembang (*less-developed*). Oleh karena itu developer perumahan diharuskan menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahannya setelah masa pemeliharaan terhitung sejak pembangunan

perumahan tersebut selesai kepada Pemerintah Daerah dalam keadaan baik dan sesuai dengan siteplan yang telah ditentukan.

Hal ini juga sejalan dengan pedoman pelaporan capaian aksi pemberantasan korupsi pemerintah daerah atau *Monitoring Centre for Prevention* (MCP) Komisi Pemberantasan Korupsi Republik Indonesia dalam rangka mendorong perbaikan tata kelola pemerintah daerah yang baik melalui delapan area intervensi diantaranya area intervensi manajemen aset dengan dokumen kelengkapan berupa penertiban prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU). Berdasarkan data inspektorat Kabupaten Tanah Datar sebagai perangkat daerah admin pelaporan capaian aksi pemberantasan korupsi pemerintah daerah Tahun 2023, Pemerintah Kabupaten Tanah Datar melalui Dinas Perumahan Rakyat, Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Tanah Datar belum melakukan penertiban prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU) sebagai tindak lanjut *Monitoring Centre for Prevention* (MCP) Komisi Pemberantasan Korupsi Republik Indonesia sehingga masih memiliki penilaian 0%.⁴

Dengan melihat uraian tersebut, disatu sisi Pemerintah Kabupaten Tanah Datar melalui Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup meminta penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, namun disisi lain belum ada suatu ketentuan peraturan perundang-undangan yang secara teknis mengatur di Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah. Berdasarkan hal tersebut Penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang Kepada Pemerintah Daerah dengan studi kasus pada Pemerintah Kabupaten Tanah Datar.

METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis-empiris, yaitu cara prosedur yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.⁵ Pada Penulisan Hukum ini dilakukan penelitian untuk memperoleh data-data untuk mendukung penulisan hukum ini. Data bagi suatu penelitian merupakan bahan yang akan digunakan untuk menjawab permasalahan penelitian. Oleh karena itu, data harus selalu ada agar permasalahan penelitian itu dapat dipecahkan.

Spesifikasi di dalam penelitian ini bersifat deskriptif analisis. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk membuat pencandraan (deskriptif) mengenai situasi-situasi atau kejadian-kejadian. Dalam arti penelitian deskriptif adalah akumulasi data dasar dalam cara deskriptif semata-mata tidak perlu mencari atau menerangkan saling hubungan, mengetes hipotesis, membuat ramalan, atau mendapatkan makna dan implikasi, walaupun penelitian yang bertujuan untuk menemukan hal-hal tersebut dapat mencakup juga metode-metode deskriptif.

Dalam penelitian penulisan hukum ini penulis menggunakan metode analisis data berupa analisis kualitatif. Analisis kualitatif tersebut dilakukan melalui penalaran berdasarkan logika untuk dapat menarik kesimpulan yang logis, sebelum disusun dalam bentuk sebuah laporan penelitian. Analisa data yang dilakukan secara kualitatif untuk penarikan kesimpulan-

⁴ Jaga.Id Monitoring Center Prevention Komisi Pemberantasan Korupsi Republik Indonesia (MCP KPK RI) Tahun 2022

⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm 52.

kesimpulan tidak hanya bertujuan mengungkapkan kebenaran saja, tetapi juga bertujuan untuk memahami penyelesaian dari persoalan yang diangkat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Fungsi, Tugas dan Struktur Bidang Perumahan Dinas Perumahan, Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Tanah Datar.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Kepala Daerah dibantu oleh Perangkat Daerah yang terdiri dari unsur staf, unsur pelaksana, dan unsur penunjang. Dasar utama pembentukan Perangkat Daerah, yaitu adanya Urusan Pemerintahan yang diserahkan kepada Daerah yang terdiri atas Urusan Pemerintahan Wajib dan Urusan Pemerintahan Pilihan. Urusan Pemerintahan Wajib dibagi atas Urusan Pemerintahan yang berkaitan dengan pelayanan dasar dan Urusan Pemerintahan yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar. Pembentukan Perangkat Daerah mempertimbangkan faktor luas wilayah, jumlah penduduk, kemampuan keuangan Daerah serta besaran beban tugas sesuai dengan Urusan Pemerintahan yang diserahkan kepada Daerah sebagai mandat yang wajib dilaksanakan oleh setiap Daerah melalui Perangkat Daerah. Pemerintahan Daerah memprioritaskan pelaksanaan Urusan Pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar, agar kebutuhan dasar masyarakat dapat terpenuhi secara optimal.⁶

Dalam rangka melaksanakan urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar bidang perumahan dibentuk perangkat daerah Dinas Perumahan, Permukiman dan Lingkungan Hidup dengan tipe A. Selanjutnya peraturan daerah ini ditindaklanjuti dengan pembentukan Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 64 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Pemukiman dan Lingkungan Hidup. Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Pemukiman dan Lingkungan Hidup terdiri dari 4 (empat) bidang, yaitu: bidang perumahan; bidang kawasan pemukiman dan pertamanan; bidang pengendalian lingkungan; dan bidang pengelolaan lingkungan.

Bidang perumahan terdiri atas: Kelompok Jabatan Fungsional analis kebijakan substansi pendataan dan perencanaan perumahan; Kelompok Jabatan Fungsional teknik tata bangunan dan perumahan substansi penyediaan perumahan; dan Kelompok Jabatan Fungsional teknik tata bangunan dan perumahan substansi pemantauan dan evaluasi.

Bidang perumahan dipimpin oleh kepala bidang. Bidang perumahan mempunyai tugas melaksanakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang perumahan. Bidang perumahan dalam melaksanakan tugas menyelenggarakan fungsi: perumusan kebijakan pendataan, perencanaan, penyediaan, pembiayaan, pelaksanaan, pemantauan dan evaluasi di bidang perumahan; pelaksanaan kebijakan pendataan, perencanaan, penyediaan, pembiayaan, pelaksanaan, pemantauan dan evaluasi di bidang perumahan; penyusunan norma, standar, prosedur dan kriteria pendataan, perencanaan, penyediaan, pembiayaan, pelaksanaan, pemantauan dan evaluasi di bidang perumahan; pemberian bimbingan teknis dan supervisi pendataan, perencanaan, penyediaan, pembiayaan, pelaksanaan, pemantauan dan evaluasi di bidang perumahan; pelaksanaan pemantauan, evaluasi dan pelaporan pendataan, perencanaan, penyediaan, pembiayaan, pelaksanaan, pemantauan dan evaluasi di bidang perumahan; dan pelaksanaan fungsi lain yang diberikan Kepala Dinas sesuai dengan bidang tugas.

Selanjutnya Kelompok Jabatan Fungsional analis kebijakan substansi pendataan dan perencanaan perumahan dikoordinir oleh Sub Koordinator pendataan dan perencanaan perumahan. Sub Koordinator pendataan dan perencanaan perumahan mempunyai tugas menyiapkan bahan dan melaksanakan kebijakan teknis, ruang lingkup pendataan dan perencanaan perumahan yang berkaitan dengan pelaksanaan kegiatan pendataan dan

⁶ Penjelasan Pasal demi Pasal Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah.

perencanaan perumahan berdasarkan kewenangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk tercapainya tujuan organisasi.

Sedangkan Kelompok Jabatan Fungsional teknik tata bangunan dan perumahan substansi penyediaan perumahan dikoordinir oleh Sub Koordinator penyediaan perumahan. Sub Koordinator penyediaan perumahan mempunyai tugas menyiapkan bahan melaksanakan kebijakan teknis, ruang lingkup substansi penyediaan perumahan yang berkaitan dengan pelaksanaan kegiatan penyediaan perumahan berdasarkan kewenangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk tercapainya tujuan organisasi.

Perkembangan kegiatan ekonomi sebagai daerah yang terus berkembang, Kabupaten Tanah Datar dibawah kepemimpinan Bupati Tanah Datar Eka Putra, SE, MM dan Wakil Bupati Tanah Datar Richi Aprian, SH, MH ingin menjadi kabupaten yang menarik banyak investor yang masuk dan berdampak pada berkembangnya pula sektor ekonomi salah satunya mendorong pengembangan perumahan, kebutuhan tempat tinggal yang semakin tinggi dan berkembangnya penduduk dan banyak pula pendatang khususnya para pekerja membutuhkan tempat tinggal sedekat mungkin dengan tempat kerjanya. Berawal dari kebutuhan dasar untuk memenuhi perumahan bagi para pekerja, para pengembang mulai membangun perumahan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal pekerja.

Proses penyediaan dan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan pemukiman oleh pengembang di Kabupaten Tanah Datar.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Tanah Datar Nomor 5 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2022-2042 menjelaskan Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar Kawasan lindung, baik berupa Kawasan permukiman perkotaan maupun Kawasan permukiman perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dengan luasan kurang lebih 21.373 (dua puluh satu ribu tiga ratus tujuh puluh tiga) hektar terdiri atas: Kawasan Permukiman Perkotaan & Kawasan Permukiman Perdesaan.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 66 Peraturan Daerah Kabupaten Tanah Datar Nomor 5 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2022-2042 Perwujudan Kawasan Permukiman, melalui: pengembangan dan penataan Kawasan Permukiman Perkotaan dan Kawasan Permukiman Perdesaan; pembangunan dan pengembangan rumah susun pada Kawasan Permukiman; pengembangan RTH paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas Kawasan Permukiman; penataan kawasan permukiman baru sesuai syarat dan ketentuan; pengembangan kasiba dan lisiba; memfasilitas perbaikan/rehabilitasi kawasan permukiman kumuh dan rumah tidak layak huni; perbaikan lingkungan permukiman, pengembangan dan peningkatan prasarana, sarana, dan utilitas permukiman; dan relokasi perumahan dan kawasan permukiman yang berada pada Kawasan Rawan Bencana tinggi, Kawasan Lindung dan jalur reaktivasi kereta api.

Ketersediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial di perumahan sangat dibutuhkan untuk kenyamanan masyarakat di perumahan. Penyediaan fasilitas tersebut melibatkan pengembang dan pihak Pemerintah. Agar pelaksanaan kebijakan tersebut dapat berjalan dengan baik, Pemerintah mengeluarkan peraturan dan standar-standar yang mengatur pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dalam suatu lingkungan perumahan yaitu, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Sarana, Prasarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah. Pelaksanaan penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial harus sesuai dengan yang telah disyaratkan saat pengajuan izin lokasi, maka dilakukan berbagai proses mulai dari pengajuan izin lokasi, proses pembangunan, lalu

diserahkan ke Pemerintah Daerah hingga pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial. Proses ini menyatu dengan proses pembangunan perumahan secara keseluruhan

Berdasarkan wawancara dengan Sdr. Melda Royani Kepala Bidang Perumahan Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup disampaikan bahwa penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas, Perumahan dan Permukiman di Kabupaten Tanah Datar, dimulai dengan tahap perencanaan, pada tahap ini meliputi izin lokasi, izin perencanaan, IMB/ PBG, serta bagaimana status tanah tempat fasilitas sosial 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 perizinan yang didapat. Kemudian dilanjutkan pada tahap pembangunan, yang mana pada tahap ini tanah dimatangkan dan di atasnya dibangun rumah dan fasilitas-fasilitasnya, sebagaimana yang dinyatakan dalam rencana tapak yang telah disetujui. Dalam tahap ini peran pemerintah daerah dalam mengawasi pembangunan perumahan dan fasilitas sosial agar sesuai standar dan peraturan yang berlaku sangatlah besar. Pelaksanaan pengawasan dan pengendalian ini dilaksanakan oleh Dinas Perumahan, Permukiman dan Lingkungan Hidup dan instansi terkait secara berkelanjutan agar pelanggaran terhadap pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum dapat dihindari.⁷

Permasalahan tentang prasarana, sarana dan utilitas ternyata bukan saja di temukan pada pihak pengembang yang tidak tertib dalam melakukan pembangunan perumahan tetapi dimasyarakat pun ditemukan beberapa permasalahan yang terjadi dilingkungan perumahan terkait prasarana, sarana dan utilitas yaitu antara lain konsumen atau pemilik rumah di perumahan sering mengalihfungsikan prasarana, sarana dan utilitas yang digunakan untuk fasilitas pribadi sebagai contoh kanopi yang terlalu maju kedepan melebihi batas tanah hak milik, membangun septiktank di jalan depan rumah mereka dengan alasan keterbatasan lahan atau yang lain dan membuang air limbah rumah tangga ke jalan sehingga mengganggu fungsi dari prasarana, sarana dan utilitas yang bersifat untuk publik. Permasalahan selanjutnya yang sering terjadi dimasyarakat adalah berkaitan dengan pemakaman warga perumahan yang sering kali menimbulkan masalah karena pengembang tidak membangun fasilitas pemakaman disebabkan belum tegasnya peraturan sehingga mereka cenderung mengabaikan, sehingga banyak terjadi pengembang melakukan perjanjian dengan pihak masyarakat dan memberikan kompensasi pada masyarakat terdekat perumahan terkait pemakaman untuk warga perumahan. Permasalahan berikutnya yaitu masalah pemeliharaan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial tersebut. Pihak mana yang harus bertanggung jawab terhadap pemeliharaan atau pengembangan sarana prasarana umum tersebut yang belum diserahkan kepada pemerintah daerah. Berdasarkan kondisi tersebut diatas, Pemerintah Kabupaten Tanah Datar perlu payung hukum agar permasalahan yang terjadi segera mendapatkan jalan keluarnya berkaitan dengan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial itu agar tidak terbengkelai dan ada yang bertanggung jawab untuk pemeliharaan dan perbaikan.

Selanjutnya disampaikan oleh Sdr. Melda Royani Kepala Bidang Perumahan Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup. Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dan fasilitas prasarana, sarana dan utilitas dapat benar-benar dapat berfungsi dan dinikmati oleh masyarakat. pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai

⁷ Wawancara dengan Sdr. Melda Royani Kepala Bidang Perumahan Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup tanggal 5 april 2023

aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.

Dalam Pasal 47 ayat (1) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman diatur bahwa pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan bisadilakukan oleh Pemerintah Daerah sesuai ketentuan perundang-undangan. Kemudian dalam Pasal 47 ayat (3), disebutkan: “Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan lkepada pemerintah kabupaten/ kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”

Berdasarkan keterangan sdr. Melda Royani, Kabid Perumahan pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup, Pemerintah Kabupaten Tanah Datar belum melakukan penegakan hukum ke lapangan terhadap Pengembang yang tidak menyediakan dan membangun prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan pemukiman sesuai dengan ketentuan perundangan, ada pun tindakan yang dilakukan adalah berupa verifikasi terhadap site plan yang dikaitkan dengan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum dalam rangka pengesahan site plan oleh Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Tanah Datar, kedepan akan dilakukan pendataan terhadap penyediaan dan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan pemukiman baik yang telah dibangun dan yang sedang dalam tahap pembangunan dalam rangka memastikan kesesuaian dengan site plan/ rencana tapak.⁸

Proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan pemukiman oleh pengembang kepada Pemerintah Kabupaten Tanah Datar.

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Peraturan Menteri Dalam Negeri Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah dan Pasal 14 ayat (1) Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 44 Tahun 2022 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, menjelaskan tata cara penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan melalui: persiapan; pelaksanaan penyerahan; dan pasca penyerahan.

Pada Pemerintah Kabupaten Tanah Datar, sesuai dengan peraturan tentang fungsi dan uraian tugas, Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup bertugas mengoordinasikan perencanaan, pelaksanaan, operasi dan pemeliharaan serta pemantauan dan evaluasi pengelolaan sarana, prasarana dan utilitas umum perumahan dan pemukiman sesuai luasan wilayah yang ditetapkan.⁹

Dalam dokumen rencana tapak yang diterbitkan Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup, terdapat klausul dilarang mengubah rencana tapak, dan jika dilakukan perubahan maka rencana tapak dibatalkan dan disertai surat pernyataan dari pengembang tidak akan merubah rencana tapak sesuai dengan yang disampaikan kepada Pemerintah Daerah, klausul.

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. Penyerahan yang dimaksud dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut adalah penyerahan seluruh atau sebagian prasarana lingkungan, sarana dan utilitas berupa tanah dan bangunan dalam bentuk aset. Setelah aset tersebut memenuhi syarat maka tanggung jawab pengelolaan prasarana, sarana

⁸ Wawancara dengan sdr. Melda Royani, Kabid Perumahan pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup, Pemerintah Kabupaten Tanah Datar pada tanggal 12 Mei 2023

⁹ Wawancara dengan Melda Royani, SH, Kepala Bidang Perumahan pada Dinas Perkim LH Kabupaten Tanah Datar, tanggal 5 April 2023.

dan utilitas tersebut diserahkan kepada Pemerintah daerah. Perumahan yang telah diserahterimakan itu, perawatannya dilakukan oleh pemerintah daerah melalui Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup. Pada hakikatnya, pengembang hanya berkewajiban menyerahkan tanah matang pada pemerintahan daerah dan pemerintahan daerah melalui perangkat daerah terkait yang akan membangun fasilitas sosial tersebut. Tetapi persoalannya menjadi berbeda ketika dihubungkan dengan janji pengembang pada calon penghuni dan strategi pemasaran perumahannya. Tidak adanya kejelasan akan tanggung jawab sebuah fasilitas sosial dan fasilitas umum untuk memenuhi kebutuhan konsumen mengakibatkan terbelenggalnya kepentingan konsumen. Juga masalah mengenai tidak dilaksanakannya penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang kepada pemerintah daerah mengakibatkan adanya peluang bagi pengembang atau pihak ketiga untuk menyalahgunakan fasilitas tersebut.

Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan ini dilakukan atas dasar sukarela sesuai dengan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyatakan bahwa pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau pemerintah daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Kemudian pada Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dinyatakan bahwa pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui BPN. Selanjutnya pada Pasal 96 ayat (1) lebih lanjut disebutkan Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh Pihak yang Berhak kepada negara dihadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan dibuatkan berita acara pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah.

Sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, Pasal 1 angka 4 yang dimaksud penyerahan prasarana, sarana dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah. Pemerintah daerah meminta kepada pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang dilakukan paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan dan sesuai dengan rencana tata letak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah secara bertahap ataupun sekaligus. Seluruh fasilitas sosial dan fasilitas umum yang telah di serahkan kepada pemerintah daerah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka hak, wewenang dan tanggung jawab pengurusannya beralih sepenuhnya kepada pemerintahan daerah yang bersangkutan. Jika pengembang, badan usaha swasta dan masyarakat ingin melakukan kerja sama pengelolaan fasilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintahan daerah untuk keperluan melanjutkan pembangunan, maka pengembang diwajibkan memperbaiki dan memelihara fasilitas yang dimaksud dan tidak dapat merubah peruntukan fasilitas-fasilitas tersebut.

Lebih lanjut, untuk menyelesaikan hal tersebut, Pemerintah Kabupaten Tanah Datar pada tanggal 29 November 2022 menetapkan Peraturan Bupati Nomor 44 Tahun 2022 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah yang muatan materinya berpedoman pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah namun regulasi ini tidak memuat sanksi bagi pengembang yang tidak menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan baik sanksi administrasi maupun sanksi pidana.

Secara aktual, para pengembang di Kabupaten Tanah Datar belum memenuhi kewajiban mereka dalam penyerahan prasarana, sarana dan utilitas. Pada tahun 2015 pernah

terdapat penyerahan berupa saluran pembuangan air limbah dan jaringan jalan namun mekanisme penyerahannya prasarana, sarana, utilitas tersebut berlangsung dengan mekanisme hibah dan belum mempedomani ketentuan sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, namun demikian dari 33 pengembang perumahan yang tersebar di Kabupaten Tanah Datar belum ada pengembang yang menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan kepada pemerintah sesuai dengan mekanisme sebagaimana diatur dalam Peraturan Bupati Nomor 44 Tahun 2022 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.

Berdasarkan wawancara dengan Sdr. Rizaldi, S.Sos, Fungsional pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup, sehubungan dengan sebelum ditetapkannya Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 44 Tahun 2022 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah, rencana tapak yang tidak disahkan oleh Dinas yang berwenang yaitu Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang dan Pertanahan, maka perlu disandingkan dengan rencana tapak yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar dalam rangka pengkajian rencana tapak yang yang dibuat sebelum perumahan dibangun oleh pengembang tidak terdapat perubahan dengan kondisi setelah dibangun perumahan oleh pengembang.¹⁰

Proses pendaftaran atau penatausahaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan pemukiman yang telah diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Kabupaten Tanah Datar.

Berdasarkan ketentuan Pasal 16 Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 44 Tahun 2022 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah, menjelaskan pengelola barang melakukan pencatatan asset atas prasarana, sarana utilitas umum kedalam daftar barang milik daerah. Perangkat daerah yang menerima asset prasarana, sarana, utilitas umum melakukan pencatatan kedalam daftar barang milik daerah sesuai peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya prasarana, sarana dan utilitas umum yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah dikelola Pemerintah Daerah sesuai peraturan perundang-undangan. Pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas umum dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dengan ketentuan tidak mengubah fungsi dan status kepemilikan.

Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Kabupaten Tanah Datar dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang termuat dalam peraturan perundang-undangan. Proses penyerahan yang dalam hal pengawasan dilakukan oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman memuat tiga syarat yang saling berhubungan. Syarat pertama berkaitan dengan pihak eksternal yang berfungsi sebagai fasilitator. Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Datar sebagai pihak eksternal dalam proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan permukiman. Dukungan dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tanah Datar akan mempermudah proses penyerahan. Perlu ditekankan bahwa pihak eksternal bukan sebagai pihak ketiga yang ikut secara langsung dalam proses penyerahan. Melainkan hanya sebagai pihak yang ikut mendukung dan mengikuti sehingga proses penyerahan dapat dilakukan secara efektif sesuai ketentuan perundang-undangan. Syarat kedua yaitu adanya itikad baik dengan pengembang perumahan. Adanya hubungan baik antara pengembang dan pemerintah daerah akan mempermudah proses penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

¹⁰ Wawancara dengan Sdr. Rizaldi, S.Sos, Fungsional pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup,

Itikad baik antar kedua pihak menjadi salah satu unsur penting yang menjadi faktor pendukung pelaksanaan Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 44 Tahun 2022 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah. Syarat ketiga adalah berkoordinasi dengan lintas Organisasi Perangkat Daerah. Struktur pemerintahan di Kabupaten Tanah Datar saling berhubungan satu sama lain. Penyelenggaraan urusan pemerintahan tidak dapat dilakukan sendiri-sendiri. Tanpa adanya koordinasi dan kerjasama lintas perangkat daerah, maka penyelenggaraan urusan pemerintahan tidak dapat berjalan dengan baik. Begitupun dengan pelaksanaan Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 44 Tahun 2022 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah. Pelaksanaan peraturan Bupati dimaksud, mulai dari penyediaan hingga penyerahan antara pengembang dan Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup wajib melakukan koordinasi dengan perangkat daerah Kabupaten Tanah Datar. Contoh dalam pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum harus dikoordinasikan dengan Badan Pengelolaan Keuangan Daerah. Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang sudah diserahkan kemudian menjadi aset daerah. Apabila proses penyerahan sudah dilakukan, maka Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup berkoordinasi dengan Badan Pengelolaan Keuangan Daerah untuk mengelola prasarana, sarana, dan utilitas umum tersebut. Organisasi Perangkat Daerah lain yang berhubungan dengan pelaksanaan Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 44 Tahun 2022 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah adalah Dinas Pekerjaan Umum Penataan Ruang dan Pertanahan.

Berdasarkan wawancara dengan Dediwan Putra, fungsional pada Bidang Perumahan Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Proses penyediaan, penyerahan, dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum di Kabupaten Tanah Datar belum ada penyerahan prasarana, sarana, utilitas umum yang dilaksanakan di Kabupaten Tanah Datar yang berpedoman kepada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman di Daerah dan Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 44 Tahun 2022 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

Pelaksanaan Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 44 Tahun 2022 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah memerlukan kerja sama dari semua pihak yang terlibat. Pengembang sebagai penyedia memiliki tanggung jawab besar terkait pemenuhan hak atas fasilitas umum di lingkungan perumahan. Begitu juga dengan pemerintah daerah sebagai pengawas dan pengelola agar fasilitas umum dapat digunakan untuk kepentingan umum dalam jangka panjang. Pelaksanaan yang bertanggung jawab sebagaimana diatur dalam undang-undang harus mampu mewujudkan tujuan kebijakan dalam hal ini pemenuhan hak atas tempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan serasi.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut: 1) Pada tahap penyediaan dan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman oleh pengembang di Kabupaten Tanah Datar pengembang telah menyediakan dan membangun prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman namun belum keseluruhan, masih terdapat pengembang yang merubah pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang tidak sesuai dengan rencana tapak; 2) Pada tahap penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman oleh pengembang kepada Pemerintah Kabupaten Tanah Datar belum

terlaksana sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman di Daerah dan Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 44 Tahun 2022 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah belum disosialisasikan kepada stake holders terkait;

3) Pada tahap proses pendaftaran atau penatausahaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan pemukiman yang telah diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Kabupaten Tanah Datar sudah terdapat prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan pemukiman yang terdaftar dalam daftar barang milik daerah yang diserahkan oleh pengembang yang tercatat pada Dinas Pekerjaan Umum Penataan Ruang dan Pertanahan, namun mekanisme penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dimaksud belum mempedomani ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman di Daerah dan Peraturan Bupati Tanah Datar Nomor 44 Tahun 2022 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

REFERENSI

- Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo., 2014
- Agus S Sadana, *Perencanaan Kawasan Permukiman*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014
- Harsono, B, 2013, *Hukum Agraria Indonesia "Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya"* Jakarta: Universitas Trisakti, hlm. 12.
- Jaga.Id Monitoring Center Prevention Komisi Pemberantasan Korupsi Republik Indonesia (MCP KPK RI) Tahun 2022
- Susilawati Puspita, Purwoadmodjo Djumadi, 2019, *Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Dalam Penyerahan Fasilitas Kepada Pemerintah Kota Semarang*, Semarang: Jurnal Notarius, Volume 12, Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, hlm. 671.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2013, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm 52.
- Yeates, M. & B. G, 1980, *The North American City (Edisi ketiga)*. San Fransisco: Harper & Row Publishers, hlm. 6.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
- Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman;
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah
- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 4 tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Tapak yang Dibangun oleh Pengembang.

- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2011 tentang Pedoman Pelaksanaan Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 4 tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Tapak yang Dibangun oleh Pengembang, Sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 04 Tahun 2013 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Bantuan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Perumahan Tapak Yang Dibangun Oleh Pengembang.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.
- Jaga.Id Monitoring Center Prevention Komisi Pemberantasan Korupsi Republik Indonesia (MCP KPK RI) Tahun 2022
- Rumah.com, Tanah Fasum Perumahan Milik Siapa, 22 Juni 2023
- DHP Law firm, mengenal ketentuan penyerahan fasos fasum oleh pengemban kepada Pemerintah Daerah, Busines Law, 29 April 2021
- Website Pemerintah Kabupaten Tanah Datar, tanah.datar.go.id, kemudahan perizinan yang nantinya akan menimbulkan dampak positif investasi yang diharapkan adalah peningkatan Pendapatan Asli Daerah/PAD, 24 Agustus 2022