

## BAB III

# IMPLEMENTASI DAN AKIBAT HUKUM PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS PERUMAHAN TIDAK BERSUSUN DI WILAYAH PEMERINTAHAN KOTA BANDUNG

### A. Gambaran Umum Perumahan dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan Tidak Bersusun di Kota Bandung

Jumlah perumahan secara keseluruhan di Kota Bandung berdasarkan Sub Wilayah Kota (SWK) di wilayah Kota Bandung antara lain:

#### 1. SWK Arcamanik

Di kecamatan antapani terdapat 41 perumahan (504 kapling) dengan Prasarana Sarana dan Utilitas diantaranya 61.296 m<sup>2</sup> jalan, 10.219 m<sup>2</sup> riool, 15.194 m<sup>2</sup> taman, dan 170 m<sup>2</sup> TPS . Sedangkan di kecamatan Arcamanik terdapat 40 perumahan (230 kapling) dengan Prasarana Sarana dan Utilitas diantaranya 27.045 m<sup>2</sup> jalan, 5.943 m<sup>2</sup> riool, dan 4.910 m<sup>2</sup> taman. Selanjutnya di kecamatan Mandalajati terdapat 28 perumahan (504 kapling) dengan Prasarana Sarana dan Utilitas diantaranya 33.527 m<sup>2</sup> jalan, 5.609 m<sup>2</sup> riool, dan 9.123 m<sup>2</sup> taman. Total keseluruhan 109

perumahan (1.238 kapling) dengan, 121.868 m<sup>2</sup> jalan, 21.771 m<sup>2</sup> Riool, 29.227 m<sup>2</sup> taman, dan 170 m<sup>2</sup> TPS.

## 2. SWK Bojonegara

Di kecamatan Andir terdapat 24 perumahan (0 kapling), dengan prasarana, sarana, dan utilitas diantaranya 0 m<sup>2</sup> jalan, 0 m<sup>2</sup> riool, 0 m<sup>2</sup> taman, 0 m<sup>2</sup> TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan. Sedangkan di Kecamatan Cicendo terdapat 21 perumahan (12) kapling dengan prasarana, sarana, dan utilitas diantaranya 335 m<sup>2</sup> untuk jalan, 129 m<sup>2</sup> untuk riool, 197 m<sup>2</sup> untuk taman, 0 m<sup>2</sup> untuk TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan. Sedangkan di Kecamatan Sukajadi terdapat 18 perumahan (0 kapling) dengan prasarana, sarana, dan utilitas diantaranya 13 m<sup>2</sup> untuk jalan, 48 m<sup>2</sup> untuk riool, 0 m<sup>2</sup> untuk taman, 0 m<sup>2</sup> untuk TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan. Sedangkan di Kecamatan Sukasari terdapat 29 perumahan (5 kapling) dengan prasarana, sarana, dan utilitas diantaranya 280 m<sup>2</sup> untuk jalan, 34 m<sup>2</sup> untuk riool, 124 m<sup>2</sup> untuk taman, 0 m<sup>2</sup> untuk TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan. Total keseluruhan terdapat 92 perumahan (17 kapling) dengan prasarana, sarana, dan utilitas 628 m<sup>2</sup> untuk jalan, 211 m<sup>2</sup> untuk riool, 321 m<sup>2</sup> untuk taman, 0 m<sup>2</sup> untuk TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan.

### 3. SWK Cibeunying

Di kecamatan Cibeunying Kaler terdapat 32 perumahan (88 kapling), dengan prasarana, sarana, dan utilitas diantaranya 8.120 m<sup>2</sup> jalan, 1.424 m<sup>2</sup> riool, 3.387 m<sup>2</sup> taman, 0 m<sup>2</sup> TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan. Sedangkan di Kecamatan Cibeunying Kidul terdapat 16 perumahan (153 kapling) dengan prasarana, sarana, dan utilitas diantaranya 8.473 m<sup>2</sup> untuk jalan, 1.153 m<sup>2</sup> untuk riool, 2.688 m<sup>2</sup> untuk taman, 0 m<sup>2</sup> untuk TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan. Sedangkan di Kecamatan Cidadap terdapat 11 perumahan (81 kapling) dengan prasarana, sarana, dan utilitas diantaranya 3.895 m<sup>2</sup> untuk jalan, 0 m<sup>2</sup> untuk riool, 5.294 m<sup>2</sup> untuk taman, 268 m<sup>2</sup> untuk TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan. Sedangkan di Kecamatan Coblong terdapat 20 perumahan (6 kapling) dengan prasarana, sarana, dan utilitas diantaranya 248 m<sup>2</sup> untuk jalan, 98 m<sup>2</sup> untuk riool, 200 m<sup>2</sup> untuk taman, 0 m<sup>2</sup> untuk TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan. Total keseluruhan terdapat 79 perumahan (326 kapling) dengan prasarana, sarana, dan utilitas 20.736 m<sup>2</sup> untuk jalan, 2.675 m<sup>2</sup> untuk riool, 11.549 m<sup>2</sup> untuk taman, 268 m<sup>2</sup> untuk TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan.

### 4. SWK Gedebage

Di kecamatan Gedebage terdapat 9 perumahan (654 kapling), dengan prasarana, sarana, dan utilitas diantaranya 63.389 m<sup>2</sup> jalan, 11.828 m<sup>2</sup> riool, 5.510 m<sup>2</sup> taman, 0 m<sup>2</sup> TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan. Sedangkan di Kecamatan Rancasari terdapat 35 perumahan (509 kapling) dengan prasarana, sarana, dan utilitas diantaranya 50.120 m<sup>2</sup> untuk jalan, 8.797 m<sup>2</sup> untuk riool, 11.405 m<sup>2</sup> untuk taman, 62 m<sup>2</sup> untuk TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan. Total keseluruhan terdapat 44 perumahan (1.163 kapling) dengan prasarana, sarana, dan utilitas 113.509 m<sup>2</sup> untuk jalan, 20.625 m<sup>2</sup> untuk riool, 16.915 m<sup>2</sup> untuk taman, 62 m<sup>2</sup> untuk TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan.

#### 5. SWK Karees

Di kecamatan Batununggal terdapat 11 perumahan (13 kapling), dengan prasarana, sarana, dan utilitas diantaranya 336 m<sup>2</sup> jalan, 132 m<sup>2</sup> riool, 24 m<sup>2</sup> taman, 0 m<sup>2</sup> TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan. Sedangkan di Kecamatan Kiaracandong terdapat 13 perumahan (180 kapling) dengan prasarana, sarana, dan utilitas diantaranya 9.046 m<sup>2</sup> untuk jalan, 943 m<sup>2</sup> untuk riool, 1.791 m<sup>2</sup> untuk taman, 0 m<sup>2</sup> untuk TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan. Sedangkan di Kecamatan Lengkong terdapat 10 perumahan (0 kapling) dengan prasarana, sarana, dan utilitas diantaranya 0 m<sup>2</sup> untuk jalan, 0 m<sup>2</sup>

untuk riool, 0 m<sup>2</sup> untuk taman, 0 m<sup>2</sup> untuk TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan. Sedangkan di Kecamatan Regol terdapat 17 perumahan (64 kapling) dengan prasarana, sarana, dan utilitas diantaranya 5.552 m<sup>2</sup> untuk jalan, 1.532 m<sup>2</sup> untuk riool, 2.382 m<sup>2</sup> untuk taman, 0 m<sup>2</sup> untuk TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan. Total keseluruhan terdapat 51 perumahan (257 kapling) dengan prasarana, sarana, dan utilitas 14.934 m<sup>2</sup> untuk jalan, 2.607 m<sup>2</sup> untuk riool, 4.197 m<sup>2</sup> untuk taman, 0 m<sup>2</sup> untuk TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan.

#### 6. SWK Kordon

Di kecamatan Bandung Kidul terdapat 18 perumahan (356 kapling), dengan prasarana, sarana, dan utilitas diantaranya 20.197 m<sup>2</sup> jalan, 4.070 m<sup>2</sup> riool, 11.769 m<sup>2</sup> taman, 0 m<sup>2</sup> TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan. Sedangkan di Kecamatan Buah Batu terdapat 65 perumahan (801 kapling) dengan prasarana, sarana, dan utilitas diantaranya 55.923 m<sup>2</sup> untuk jalan, 11.449 m<sup>2</sup> untuk riool, 19.014 m<sup>2</sup> untuk taman, 0 m<sup>2</sup> untuk TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan. Total keseluruhan terdapat 83 perumahan (1.157 kapling) dengan prasarana, sarana, dan utilitas 76.120 m<sup>2</sup> untuk jalan, 15.519 m<sup>2</sup> untuk riool, 30.783 m<sup>2</sup> untuk taman, 0 m<sup>2</sup> untuk TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan.

## 7. SWK Tegallega

Di kecamatan Astanaanyar terdapat 4 perumahan (0 kapling), dengan prasarana, sarana, dan utilitas diantaranya 0 m<sup>2</sup> jalan, 0 m<sup>2</sup> riool, 0 m<sup>2</sup> taman, 0 m<sup>2</sup> TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan. Sedangkan di Kecamatan Babakan Ciparay terdapat 12 perumahan (47 kapling) dengan prasarana, sarana, dan utilitas diantaranya 665 m<sup>2</sup> untuk jalan, 163 m<sup>2</sup> untuk riool, 0 m<sup>2</sup> untuk taman, 0 m<sup>2</sup> untuk TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan. Sedangkan di Kecamatan Bandung Kulon terdapat 31 perumahan (137 kapling) dengan prasarana, sarana, dan utilitas diantaranya 6.626 m<sup>2</sup> untuk jalan, 1.167 m<sup>2</sup> untuk riool, 1.039 m<sup>2</sup> untuk taman, 0 m<sup>2</sup> untuk TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan.

Sedangkan di Kecamatan Bojongloa Kaler terdapat 6 perumahan (0 kapling) dengan prasarana, sarana, dan utilitas diantaranya 0 m<sup>2</sup> untuk jalan, 0 m<sup>2</sup> untuk riool, 0 m<sup>2</sup> untuk taman, 0 m<sup>2</sup> untuk TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan. Sedangkan di Kecamatan Bojongloa Kidul terdapat 17 perumahan (8 kapling) dengan prasarana, sarana, dan utilitas diantaranya 2.669 m<sup>2</sup> untuk jalan, 468 m<sup>2</sup> untuk riool, 641 m<sup>2</sup> untuk taman, 0 m<sup>2</sup> untuk TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan. Total keseluruhan terdapat 70 perumahan (192 kapling) dengan prasarana, sarana, dan utilitas 9.960 m<sup>2</sup> untuk jalan, 1.798 m<sup>2</sup> untuk

riool, 1.680 m<sup>2</sup> untuk taman, 0 m<sup>2</sup> untuk TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan.

#### 8. SWK Ujungberung

Di Kecamatan Cibiru terdapat 25 perumahan (1.015 kapling) dengan prasarana, sarana, dan utilitas diantaranya 43.833 m<sup>2</sup> untuk jalan, 6.899 m<sup>2</sup> untuk riool, 8.225 m<sup>2</sup> untuk taman, 12 m<sup>2</sup> untuk TPS, 98 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 1.450 m<sup>2</sup> untuk peribadatan. Sedangkan di Kecamatan Cinambo terdapat 11 perumahan (269 kapling) dengan prasarana, sarana, dan utilitas diantaranya 19.746 m<sup>2</sup> untuk jalan, 1.998 m<sup>2</sup> untuk riool, 7.032 m<sup>2</sup> untuk taman, 255 m<sup>2</sup> untuk TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan.

Sedangkan di Kecamatan Panyileukan terdapat 15 perumahan (477 kapling) dengan prasarana, sarana, dan utilitas diantaranya 25.389 m<sup>2</sup> untuk jalan, 3.302 m<sup>2</sup> untuk riool, 4.264 m<sup>2</sup> untuk taman, 322 m<sup>2</sup> untuk TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 0 m<sup>2</sup> untuk peribadatan. Sedangkan di Kecamatan Ujungberung terdapat 34 perumahan (1.419 kapling) dengan prasarana, sarana, dan utilitas diantaranya 65.012 m<sup>2</sup> untuk jalan, 6.936 m<sup>2</sup> untuk riool, 12.147 m<sup>2</sup> untuk taman, 996 m<sup>2</sup> untuk TPS, 0 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 1.158 m<sup>2</sup> untuk peribadatan. Total keseluruhan terdapat 85 perumahan (3.180 kapling) dengan prasarana, sarana, dan utilitas

153.980 m<sup>2</sup> untuk jalan, 19.135 m<sup>2</sup> untuk riool, 31.668 m<sup>2</sup> untuk taman, 1.585 m<sup>2</sup> untuk TPS, 98 m<sup>2</sup> untuk pendidikan, dan 2.608 m<sup>2</sup> untuk peribadatan.<sup>54</sup>

Perumahan yang telah menyerahkan PSU kepada Pemerintah Kota Bandung sebanyak 21 perumahan diantaranya:

1. Taman Golf Arcamanik Endah
2. Istana Merkarwangi
3. Perumahan Istana Kawaluyaan
4. Tamansari Bukit Bandung
5. Mitra Dago Parahyangan
6. Graha Alam Raya
7. Parahyangan Rumah Villa
8. Margahayu Raya Bandung
9. Puteraco Gading Regency
10. Cibuntu Unit Bandung Perum, Perumnas Cabang IV Bandung
11. Sukamulya Indah
12. Griya Bumi Antapani
13. Taman Rafflesia
14. Komplek Bougenville
15. Sarijadi I dan II
16. Kopo Kencana
17. Sukaluyu Sadang Serang Cijerah I

---

<sup>54</sup> Data perumahan di Kota Bandung, Sumber: dinas penataan ruang Kota Bandung



18. Rumah Susun Sarijadi Unit Bandung

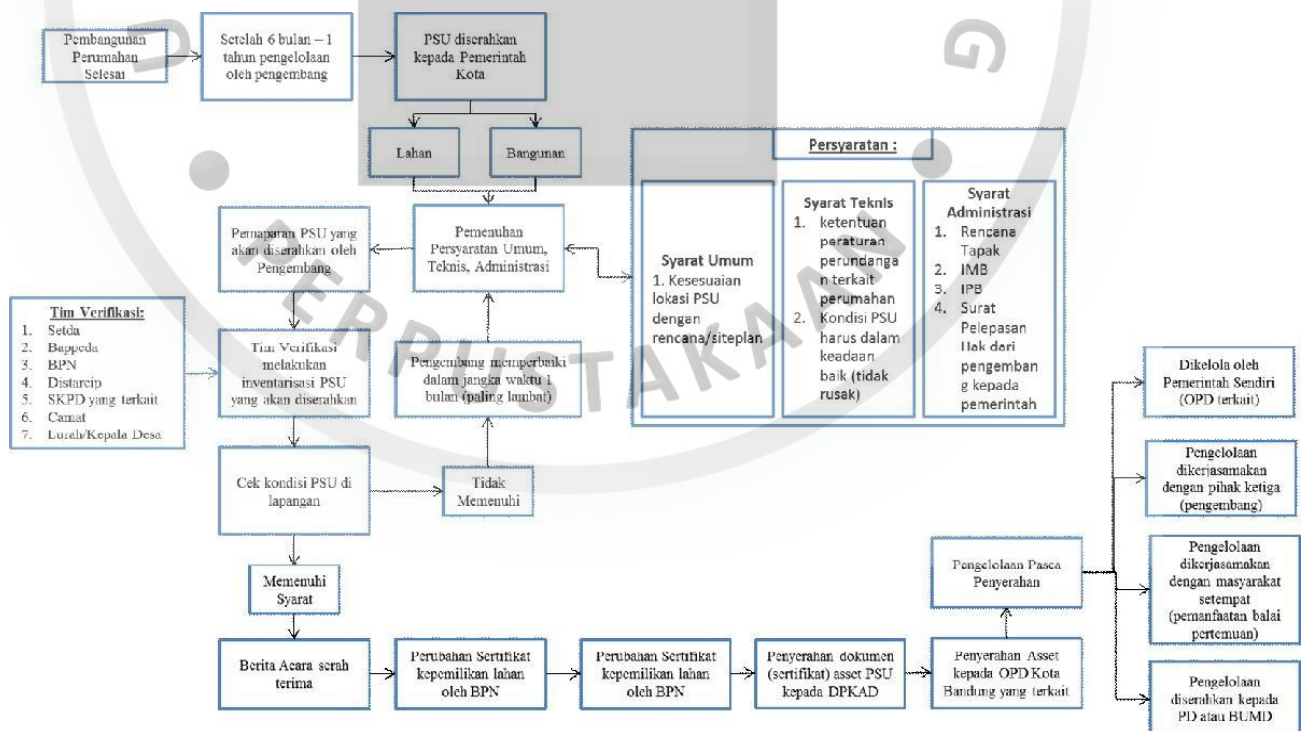
19. Bandung Indah Raya

20. Sumbersari Indah

21. Batununggal Indah

Dari data perumahan yang telah disebutkan di atas, hanya satu perumahan yang sudah bersertifikat yaitu perumahan Batununggal Indah. Sedangkan yang lainnya belum bersertifikat.<sup>55</sup>

### Mekanisme Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan di Kota Bandung Berdasarkan Perda Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan



<sup>55</sup> Wawancara dengan Bapak Yanuar selaku seksi bidang PSU di DPKP3 Bandung, 16 Juli 2019.

## **B. Gambaran Umum Permasalahan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan Tidak Bersusun Dari Developer Kepada Pemerintah Daerah Kota Bandung.**

Pemerintah di Kota Bandung telah melakukan berbagai upaya terhadap perumahan-perumahan di Kota Bandung yang belum menyerahkan Prasarana, sarana, dan utilitas perumahannya kepada Pemerintah Kota Bandung antara lain dengan memberikan sanksi terhadap para pengembang yang dianggap lalai dalam menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang telah di bangun.<sup>56</sup>

Dari hasil wawancara dengan bagian prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) DPKP3 Kota Bandung, pihak tersebut mengatakan bahwa ada beberapa pengembang yang tidak menyerahkan PSU nya kepada Pemerintah Kota Bandung, melainkan diberikan kepada warga yang menetap di perumahan tersebut, sehingga dapat dikatakan bahwa adanya kelalaian dari pihak pengembang yang tidak menjalankan aturan mengenai penyerahan PSU yang telah di tetapkan dalam PERDA Kota Bandung Nomor. 5 Tahun 2019 yang seharusnya PSU itu di serahkan kepada Pemerintah.<sup>57</sup>

Selanjutnya, dalam wawancara yang dilakukan dengan sekretaris bidang pertanahan DPKP3, pihak tersebut menjelaskan bahwa dari sekian banyak perumahan di Kota Bandung beberapa di antaranya memiliki

<sup>56</sup> Wawancara dengan Bapak Yanuar selaku seksi bidang PSU di DPKP3 Bandung, 16 Juli 2019

<sup>57</sup> Wawancara dengan Bapak Yanuar selaku seksi bidang PSU di DPKP3 Bandung, 30 Juli 2019.

permasalahan dalam penyerahan PSU yang berbeda-beda, seperti adanya pengembang yang nakal atau kabur kemudian, adanya kekurangan lahan perumahan yang tidak dapat memenuhi proporsi yang sudah di tentukan dalam PERDA Kota Bandung ketidak sesuaian antara siteplan di awal pembangunan sampai hasil dari setelah pembangunan selesai yang mana pembangunan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Perda Kota Bandung Nomor. 5 tahun 2019 tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas Umum Perumahan<sup>58</sup>

Berdasarkan kepada hasil wawancara diatas dengan sekretaris bidang pertanahan DPKP3 Kota Bandung, pernyataan tersebut di pertegas dan di benarkan berdasarkan hasil wawancara dengan bagian Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) DPKP3 Kota Bandung yang mengatakan bahwa pengembang-pengembang yang saat ini membangun perumahan di Kota Bandung banyak yang membangun perumahan sebelum lahirnya Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor. 7 Tahun 2013 dan setelah diverifikasi oleh tim verifikasi banyak PSU yang tidak sesuai dengan siteplan yang telah disepakati sebelumnya oleh developer dan Pemerintah Kota Bandung<sup>59</sup>

Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Pertanahan dan Pertamanan Kota Bandung (DPKP3) Kota Bandung, Dadang Darmawan mengatakan bahwa di Kota Bandung ini ada 591 pengembang,

---

<sup>58</sup> Wawancara dengan Bapak Ahmad Rosana selaku sekretaris bidang pertanahan di DPKP3 Bandung, 18 Juni 2019.

<sup>59</sup> Wawancara dengan bapak yanuar selaku seksi bidang PSU DPKP3 Kota Bandung, 16 juli 2019.

namun baru 21 pengembang yang sudah menyerahkan PSU, itupun sebelum tahun 2013. Setelah itu belum ada lagi karena terganjal aturan harus minimal 40%, sedangkan banyak kurang dari itu. Sehingga pengembang tidak bisa menyerahkan, begitupun Pemkot tidak bisa menerima. Tidak hanya itu, menurut Dadang, banyak perumahan antara siteplan di awal pembangunan dengan kondisi sekarang sudah jauh berbeda. Misalkan seharusnya taman, tetapi kini sudah berupa masjid atau lahan parkir.<sup>60</sup>

Pengembang yang berada di Kota Bandung sudah puluhan tahun dan memang banyak yang belum menyerahkan PSU. Melihat kondisi di lapangan saja sudah banyak yang berubah dari siteplannya, dari taman menjadi masjid. Atau kurang 40 persen, karena sudah lewat dua tahun masa perdanya 2013. Artinya mereka tidak bisa menyerahkan dan Pemerintah Kota Bandung juga tidak bisa menerima karena dalam Perda Nomor 5 Tahun 2019 mengatur seperti itu. Sebenarnya sanksi sosial bagi para pengembang yang tidak menyerahkan PSU itu ada tetapi terhitung ringan, mulai dari izin pengembangan dihentikan, denda, hingga sanksi social diumumkan di media bahwa pengembang itu belum menyerahkan PSUnya. Soal penyerahan, kepala DPKP3 Kota Bandung mengatakan bahwa saat ini berproses dan Perumahan Batununggal yang pertama kali tahun ini menyerahkan PSUnya.<sup>61</sup>

---

<sup>60</sup> <https://terasjabar.co/2019/02/01/pemkot-Bandung-akan-tindak-pengembang-perumahan-abaikan-psu/> diakses pada 10 Juni 2019.

<sup>61</sup> Dede Suherlan, <https://m.jabarnews.com/read/68947/puluhan-tahun-pengembang-di-Kota-Bandung-belum-serahkan-psu>, diakses pada tanggal 10 Juni 2019.

Permasalahan terhambatnya penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan di Pemerintah Daerah Kota Bandung berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Dinas DPKP3 Kota Bandung bukan hanya masalah persentase mengenai PSU yang harus di serahkan Namun juga karena banyaknya pengembang-pengembnag perumahan yang tidak bertanggungjawab untuk menyerahkan Perasrana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahannya kepada Pemerintah Kota Bandung, diantaranya ada yang karena lalai tidak menyerahkan, bahkan juga sampai ada pengembang perumahan yang kabur setelah perumahan yang dibangun telah selesai masa pembangunannya.<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup> Wawancara dengan bapak yanuar selaku seksi bidang PSU DPKP3 Kota Bandung, 16 juli 2019