

BAB IV

ANALISIS IMPLEMENTASI DAN AKIBAT HUKUM PENYEDIAAN PSU (PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS) PERUMAHAN TIDAK BERSUSUN DARI DEVELOPER KEPADA PEMERINTAH KOTA BANDUNG DITINJAU DARI PERATURAN DAERAH NOMOR 5 TAHUN 2019 TENTANG PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

A. Implementasi Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan Tidak Bersusun Dari Developer Kepada Pemerintah Daerah Kota Bandung Ditinjau Dari Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman

Secara umum penegakan hukum dapat diartikan sebagai tindakan penerapan perangkat sarana hukum tertentu untuk memaksakan sanksi hukum guna menjamin pentaatan terhadap ketentuan yang ditetapkan tersebut, sedangkan menurut satjipto rahardjo, penegakan hukum adalah suatu proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum (yaitu

pikiran-pikiran badan pembuat undang-undang yang dirumuskan dalam peraturan-peraturan hukum) menjadi kenyataan.⁶³

Secara konsepsional, inti dan arti penegakan hukum terletak pada kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di dalam kaedah-kaedah yang baik yang terwujud dalam serangkaian nilai untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup. Lebih lanjut dikatakannya keberhasilan penegakan hukum mungkin dipengaruhi oleh beberapa faktor yang memiliki arti yang netral, sehingga dampak positif atau negatifnya terletak pada isi faktor-faktor tersebut. Faktor-faktor ini memiliki kaitan yang erat satu sama lain yang merupakan esensi serta tolak ukur dari efektivitas penegakan hukum. Faktor-faktor tersebut adalah :

- a. Hukum (undang-undang).
- b. Penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun yang menerapkan hukum.
- c. Masyarakat, yakni dimana hukum tersebut diterapkan.
- d. Sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
- e. Dan faktor kebudayaan yakni sebagai hasil karya cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.⁶⁴

Peraturan Daerah merupakan suatu wujud penegakan hukum yang ada di Pemerintah daerah yang mengatur tentang aturan-aturan yang harus

⁶³ Satjipto Rahardjo. *Masalah Penegakan Hukum*. Sinar Baru : Bandung. 1983. Hlm 24

⁶⁴ Soerjono soekanto, *faktor-faktor yang mempengaruhi pemegakan hukum*. Raja Grafindo Persada: Jakarta 1983. Hlm 5

ditaati oleh setiap masyarakat yang tinggal atau yang melakukan sebuah kegiatan disuatu daerah seperti halnya Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor. 5 Tahun 2019 Tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman peraturan Daerah ini berlaku di Daerah Pemerintahan Kota Bandung yang mengatur tentang tatacara dan aturan-aturan yang harus dipenuhi oleh developer-developer perumahan dalam memenuhi prasarana, sarana, dan utilitas umum sebuah perumahan seperti yang tercantum dalam Pasal 14 Ayat (3) Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor. 5 Tahun 2019 Tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatakan bahwa Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum yang akan diserahkan kepada Pemerintah harus memenuhi kriteria :

- a. Untuk prasarana, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan / atau dipelihara.
- b. Untuk sarana, tanah siap bangun atau tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan / atau dipelihara; dan
- c. Untuk utilitas umum, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan / atau dipelihara.

Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman, Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan

kehidupan social, budaya, dan ekonomi, Utilitas adalah kelengkapan penunjang untuk fasilitas hunian.

Adanya penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas ini bertujuan untuk menjamin pemenuhan kebutuhan masyarakat yang tinggal di perumahan dan keberlanjutan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang telah di bangun oleh pengembang perumahan agar mengurangi beban dari pihak pengembang perumahan, yang mana nantinya jika prasarana, sarana, dan utilitas tersebut telah di serahkan kepada Pemerintah daerah maka tannggungjawab untuk merawat dan mengelola PSU tersebut diserahkan kepada Pemerintah daerah Kota Bandung.

Berdasarkan pada Pasal 14 Ayat (1),(2),(3), dan (4) Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor. 5 Tahun 2019 Tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman menyebutkan beberapa objek dan kriteria Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan yang harus diserahkan

1. Jenis objek Prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan tidak bersusun dalam kawasan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) yang wajib diserahkan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah Kota meliputi ;
 - a. Jaringan jalan
 - b. Jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase)
 - c. Ruang terbuka hijau

- d. Pemakaman; dan
 - e. Sarana pemakaman umum.
2. Jenis objek Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum rumah susun dalam kawasan perumahan atau kawasan *mix-use* yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota yaitu Lahan dan /atau bangunan tempat pemakan.
3. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota harus memenuhi kriteria:
- a. Untuk prasarana tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan/atau dipelihara;
 - b. Untuk sarana, tanah siap bangun atau tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan / atau dipelihara; dan
 - c. Untuk Utulitas Umum, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan / atau dipelihara.
4. Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum yang akan diserahkan harus memenuhi syarat:
- a. Harus sesuai dengan standar, persyaratan administrasi dan teknis yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah Kota.
 - b. Harus sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah Kota.
 - c. Telah mengalami pemeliharaan oleh pengembang paling lama 6 (enam) bulan terhitung sejak selesainya pembangunan.

Berdasarkan objek dan kriteria yang tertera di dalam Peraturan daerah seperti yang disebutkan di atas bahwa objek yang akan diserahkan atau harus diserahkan oleh developer kepada Pemerintah Kota Bandung hanya objek-objek yang dalam keadaan baik dan sesuai dengan rencana tapak atau siteplan yang sudah ditentukan sebelumnya dengan kriteria harus sudah selesai dibangun dan atau sudah dalam masa pemeliharaan oleh developer perumahan tersebut, sedangkan yang terjadi saat ini mengapa banyak perumahan-perumahan yang belum bisa menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umumnya karena masih banyak perumahan-perumahan yang prasarana, sarana, dan utilitas umumnya tidak sesuai dengan kriteria yang dicantumkan dalam Peraturan Daerah tersebut seperti halnya fasilitas prasarana, sarana, dan utilitasnya yang rusak, kemudian pembangunan prasarana, sarana dan utilitasnya tidak sesuai dengan siteplan awal yang berdasarkan siteplan harusnya penempatan area untuk ibadah dibangun di depan perumahan namun pada kenyataannya dirubah menjadi dibangun dibelakang perumahan beberapa hal tersebutlah yang menyebabkan terhambatnya penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum perumahan di Kota Bandung.

Dalam Pasal 18 Ayat (3) dan (4) menyebutkan ;

3). dalam hal prasarana, sarana, dan utilitas umum yang akan diserahkan kepada Pemerintah daerah Kota berada dalam kondisi yang tidak baik, pengembang wajib memperbaiki prasarana, sarana, dan utilitas umum.

4). Dalam hal pengembang tidak melakukan perbaikan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) maka pengembang harus membuat surat pernyataan pailit dan/atau digugat untuk dinyatakan pailit oleh Pemerintah Daerah Kota dan diminta untuk menyelesaikan kewajibannya dengan harta perusahaan.

Dari uraian diatas sudah sangat jelas di beritahukan kepada pengembang bahwa apabila pengembang perumahan yang tidak dapat menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahannya karena kondisi Prasarana, sarana, dan utilitas umumnya tidak dalam kondisi baik maka pengembang terlebih dahulu harus memperbaiki prasarana tersebut, jika memang pengembang tersebut tidak bisa atau tidak mau memperbaikinya dalam ayat (4) disebutkan akan adanya tindakan agar pihak pengembang membuat surat pernyataan pailit atau jika tidak maka pengembang harus memenuhi kewajibannya dengan harta perusahaan.

Pelaksanaan daripada Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dilakukan dengan membentuk Tim Verifikasi dan membuat Berita Acara Serah Terima Administrasi dan Berita Acara Serah Terima Fisik

1. Tim verifikasi penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dimaksud terdiri atas unsur :
 - a. Secretariat daerah
 - b. Kantor Pertanahan Kota Bandung
 - c. Camat
 - d. Lurah; dan

e. Perangkat Daerah yang membidangi :

- 3) Perencanaan daerah
- 4) Penataan ruang
- 5) Pengelolaan asset
- 6) Penyerahan, dan pengelolaan, perasarana, sarana, dan utilitas umum
- 7) Perangkat daerah atau unit kerja terkait sesuai dengan kewenangannya.

Tugas dari Tim Verifikasi antara lain :

- a. melakukan inventarisasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang dibangun oleh Pengembang secara berkala;
- b. melakukan inventarisasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas sesuai permohonan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas oleh Pengembang;
- c. menyusun jadwal kerja;
- d. melakukan verifikasi penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas oleh Pengembang;
- e. menyusun berita acara pemeriksaan;
- f. merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas;
- g. membuat dan menyampaikan berita acara serah terima fisik Prasarana, Sarana, dan Utilitas dari Pengembang; dan

- h. menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan penilaian Prasarana, Sarana, dan Utilitas secara berkala atau sewaktu-waktu kepada Walikota.

Tim Verifikasi mempunyai kewenangan untuk melakukan penilaian terhadap:

- a. kebenaran atau penyimpangan antara Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang telah ditetapkan dalam Rencana Tapak dengan kenyataan di lapangan; dan
- b. kesesuaian persyaratan teknis Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

Berdasarkan uraian diatas seharusnya implementasi penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum Perumahan di Kota Bandung dapat terimplementasikan sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah Kota Bandung, namun disisi lain terdapat faktor diluar ketentuan Peraturan Daerah yang menyebabkan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan di Kota Bandung menjadi terhambat berdasarkan hasil penelitian penulis faktor-faktor tersebut antara lain :

Lahan yang seharusnya sudah disepakati dalam siteplan untuk diserahkan sebagai lahan PSU banyak yang sudah tidak dalam keadaan baik/atau rusak, bahkan ada beberapa perumahan yang warganya mengalihfungsikan lahan PSU tersebut hingga dijadikan Hak Milik pribadi

sehingga mengakibatkan proses penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan di Kota Bandung terhambat.

Developer-developer yang membangun Perumahan di Kota Bandung banyak diantaranya yang tidak bertanggungjawab untuk menyerahkan Lahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum kepada Pemerintah Kota Bandung bahkan berdasarkan fakta yang terjadi di lapangan banyak developer-developer perumahan yang Pailit sehingga proses penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan menjadi terhambat.

Penyelenggaraan sanksi dimana dapat dilihat bahwa penyelenggaraan sanksi ini masih belum berjalan sebagaimana mestinya sehingga dapat dikatakan penerapan sanksi kepada pengembang selama ini belum maksimal dikarenakan masih terdapat beberapa sanksi yang belum diterapkan secara tegas oleh Pemerintah Kota Bandung atau tim verifikasi dalam hal ini. Seperti yang telah disebutkan tadi bahwasannya terdapat beberapa sanksi seperti sanksi denda dan sanksi pidana yang belum diterapkan sepenuhnya oleh Pemerintah Kota Bandung

Proses Verifikasi dimana penulis melihat bahwa penyelenggaraan evaluasi dalam tataran tim verifikasi belum dilaksanakan sebagaimana mestinya dikarenakan keterbatasan waktu dan beban kerja yang dimiliki oleh setiap perangkat daerah berbeda – beda tergantung dari masing – masing anggota tim verifikasi penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas.

Yang menyebabkan Proses penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan menjadi terhambat

B. Akibat Hukum Dari Terhambatnya Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Dari Pihak Developer Perumahan Kepada Pemerintah Kota Bandung Ditinjau Dari Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman.

Berdasarkan uraian yang telah disebutkan diatas mengenai permasalahan terhambatnya penyerahan Prasarana, sarana, dan Utilitas Umum yang mana menyebabkan adanya pihak-pihak yang dirugikan baik dari pihak pengembang maupun juga dari pihak Pemerintah Daerah yang mengakibatkan terjadinya akibat hukum yang akan diterima oleh pihak pengembang perumahan karena tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam melakukan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum diantaranya kewajiban pengembang untuk menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dalam keadaan baik jika pengembang tidak bisa melakukannya maka pengembang harus membuat surat pernyataan bahwa perusahaannya dinyatakan pailit dan apabila putusan pengadilan tentang pailitnya perusahaan pengembang perumahan yang bermasalah maka Pemerintah Daerah Kota dapat meminta lembaga peradilan untuk melakukan eksekusi paksa terhadap lahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan yang terhambat penyerahannya.

Dalam hal ini yang terjadi akibat tidak diserahkannya Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan Pemerintah bukan hanya melakukan eksekusi paksa terhadap pengembang-pengembang yang tidak menyerahkan Prasarana, Sarna dan Utilitas Umumnya kepada Pemerintah Kota Bandung namun dalam Peraturan Daerah ini juga mengatur tentang pemeberian sanksi kepada pengembang yang tidak menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas umumnya kepada Pemerintah Kota Bandung setelah batas waktu pemeliharaan yang ditentukan oleh Pemerintah Kota Bandung, sanksi yang diberikan berupa sanksi administrative seperti yang disebutkan dalam Pasal 14 Ayat (6) yang menyebutkan :

Sanksi administrtif yang dimaksud dapat berupa:

- f. Peringatan tertulis
- g. Pencabutan izin usaha
- h. Pencabutan insentif
- i. Denda administrtif
- j. Pengumuman di media masa

Wujud Dari Akibat Hukum

Menurut pendapat Soeroso akibat hukum dapat berwujud sebagai berikut :

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum.

2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subyek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.
3. Dijatuhkannya sanksi apabila dilakukannya tindakan yang melawan hukum.⁶⁵

Berdasarkan pendapat ahli akibat hukum yang pertama adalah lahirnya, berubahnya, lenyapnya suatu keadaan hukum. Dapat dijelaskan dalam kasus ini lahir, atau berubahnya suatu keadaan hukum yaitu berubahnya lahan-lahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan atau alih fungsi lahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang digunakan untuk kepentingan pribadi warga yang bertempat tinggal di perumahan tersebut.

● Kemudian dalam poin yang kedua disebutkan Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subyek hukum, di mana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain. Dari uraian tersebut jika dihubungkan dengan permasalahan terhambatnya penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan di Kota Bandung yaitu adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dalam hal ini developer berkewajiban menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan yang

⁶⁵R. Soeroso. 2005. Pengantar Ilmu Hukum. Cet. VII. Sinar Grafika, Jakarta Hlm, 91

dibangun dan Pemerintah memiliki Hak untuk Menerima Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum tersebut dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam siteplan awal, dan harus dalam keadaan baik

Kemudian dalam poin akibat hukum yang selanjutnya dijatuhkannya sanksi apabila dilakukannya tindakan yang melawan hukum, dari poin ini sudah jelas apabila salah satu pihak melanggar hukum aturan yang sudah ditetapkan maka akan dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan yang sudah ditetapkan dalam permasalahan ini sanksi yang diberikan berupa sanksi administrative seperti yang disebutkan dalam Pasal 14 Ayat (6) Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan, bukan hanya sanksi administrasi saja namun juga dapat dikenakan sanksi pidana.