



Annual Review of Legal Studies
ISSN 3047-7581 (Print) 3047-7875 (Online)
Vol. 1 Issue 3 (2024) 683–708
DOI: <https://doi.org/10.15294/arl.vol1i3.11339>
Available since: July 31, 2024

**Annual Review of
Legal Studies**

Juridical Analysis of the Implementation of Handover of Housing Infrastructure, Facilities and Utilities

*Analisis Yuridis Pelaksanaan Penyerahan
Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan*

Febrianti Dwi Puspaningrum, Suhadi Suhadi

^a Faculty of Law, Universitas Negeri Semarang, Indonesia

✉ Corresponding email: febriantidwi04@students.unnes.ac.id

Abstract

Infrastructure, Facilities and Utilities are the basic physical equipment of a residential environment that meets certain standards for the needs of a decent residence. Providing and handing over Infrastructure, Facilities and Utilities is an obligation that the developer must fulfill when building housing. However, in Tangerang City, there are still many developers who have not handed over the Infrastructure, Facilities and Utilities even though the time period has passed, resulting in the abandonment of the Infrastructure, Facilities and Utilities. This research uses empirical



Copyrights © Author(s). This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License. (CC BY-SA 4.0). All writings published in this journal are personal views of the author and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions.

juridical methods with a qualitative approach. Data collection techniques in this research used observation, interview and documentation techniques. The results of this research indicate that the inhibiting factor in handing over housing Infrastructure, Facilities and Utilities by developers to the government in Tangerang City is the abandonment of Infrastructure, Facilities and Utilities by developers whose whereabouts are unknown. Infrastructure, Facilities and Utilities that have not been handed over are managed entirely by the Developer, so that if the Developer's whereabouts cannot be known then the management of the Infrastructure, Facilities and Utilities will not work which will result in the abandonment.

KEYWORDS *Housing, Infrastructures and Facilities, Housing Developers*

Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang selanjutnya disingkat PSU merupakan kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak. Penyediaan dan penyerahan PSU merupakan kewajiban yang harus dipenuhi Pengembang saat membangun sebuah perumahan. Namun di Kota Tangerang, masih banyak dijumpai Pengembang yang belum menyerahkan PSU perumahan meskipun telah lewat jangka waktu sehingga berakibat pada penelantaran PSU perumahan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif. Teknik pengambilan data dalam penelitian ini menggunakan teknik observasi, wawancara, dan dokumentasi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa faktor penghambat penyerahan PSU perumahan oleh Pengembang kepada Pemerintah di Kota Tangerang yaitu penelantaran PSU perumahan oleh Pengembang yang sudah tidak diketahui keberadaannya. PSU perumahan yang belum diserahkan dikelola sepenuhnya oleh Pengembang, sehingga apabila keberadaan Pengembang tidak dapat diketahui maka pengelolaan PSU tidak berjalan yang berakibat pada penelantaran PSU perumahan.

KATA KUNCI *Perumahan, Prasarana dan Sarana, Pengembang Perumahan*

Pendahuluan

Berdasarkan Pasal 28H Ayat 1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Untuk itu negara melalui Pemerintah dan Pemerintah Daerah bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat dapat mempunyai tempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Upaya pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan terdiri dari pembinaan, penyelenggaraan perumahan, dan penyelenggaraan permukiman yang merupakan suatu sistem yang utuh dan tidak dapat dipisahkan.¹ Berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Pasal 1 Angka 2, "Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni." Pengertian tersebut menunjukkan kesan bahwa antara perumahan dan prasarana, sarana, dan utilitas merupakan kesatuan dan menjadi bagian penting sebagai pemenuhan standar kualitas hunian dan lingkungan tempat tinggal yang layak. Pengertian tersebut juga menunjukkan secara tegas bahwa perumahan baik di perkotaan dan perdesaan harus dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas.

Prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang telah selesai dibangun wajib diserahkan oleh pengembang kepada pemerintah daerah. Hal ini sesuai dengan Pasal 1 Angka 4 Permendagri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan

¹ Susila Adiyanta dan Widyastuti, "Konsep dan Doktrin Hukum Tentang Hukum Properti (Contract and Properti Law), Tort Law, Kejahatan dan Hukuman: Perspektif Pendekatan Ekonomi Terhadap Hukum," *Administrative Law and Governance Journal* 4, no. 105 (2021).

Permukiman di Daerah yang berbunyi “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.” Namun faktanya, terdapat banyak pengembang yang tidak menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) meskipun telah melewati batas waktu yang ditentukan dalam Pasal 11 Angka 2 Permendagri No. 9 Tahun 2009 yaitu paling lambat 1 tahun setelah masa pemeliharaan.

Seperti halnya di Kota Tangerang yang merupakan daerah padat permukiman, masih banyak pengembang yang belum menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas sehingga hal tersebut merugikan penghuni. Terdapat berbagai faktor yang menyebabkan pengembang tidak menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas meskipun telah melewati batas waktu yang ditentukan yaitu 1 tahun. Salah satu faktornya adalah adanya warga dan/atau kelompok masyarakat yang menguasai lahan PSU, sehingga menyulitkan Pemerintah Daerah dalam upaya perolehan lahan. Selain itu, banyak pengembang yang telah selesai membangun PSU tetapi belum diserahkan. Terdapat pula ketidaksesuaian ketentuan pada Perda Kota Tangerang No. 5 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Daerah terkait sanksi dan batas waktu maksimal penyerahan PSU. Dalam Pasal 14 Ayat (2) Perda Kota Tangerang No. 5 Tahun 2017, PSU harus diserahkan paling lambat 6 (enam) bulan terhitung sejak selesai masa pemeliharaan. Namun dalam Pasal 11 Ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009, PSU harus diserahkan paling lambat 1 (satu) tahun setelah selesai masa pemeliharaan. Dengan adanya permasalahan ketidaksesuaian peraturan tersebut, Pemerintah Daerah Kota Tangerang membentuk Perda Kota Tangerang No. 4 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Perda Kota Tangerang No. 5 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan agar sesuai dengan aturan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009.

Dalam kegiatan penyerahan PSU di Kota Tangerang, Dinas Perumahan, Permukiman, dan Pertanahan (Disperkimtan) Kota Tangerang merupakan Organisasi Perangkat Daerah (OPD yang

berwenang dalam penyerahan PSU. Berdasarkan Peraturan Walikota Tangerang No. 116 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan, Walikota Tangerang membentuk tim verifikasi yang terdiri dari instansi terkait, salah satunya Disperkimtan Kota Tangerang. Tim verifikasi bertugas untuk melakukan inventarisasi PSU, menyusun berita acara pemeriksaan dan serah terima, serta merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan PSU. Perlu ada kajian lebih lanjut agar dapat diketahui apa saja tindakan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kota Tangerang dalam menangani kelalaian Pengembang yang belum menyerahkan PSU meskipun telah melewati jangka waktu. Selain itu, perlu dilakukan penelitian lebih dalam mengenai faktor-faktor penghambat penyerahan PSU.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian yuridis empiris. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara, observasi, dan dokumentasi. Validitas dalam penelitian ini menggunakan teknik triangulasi sumber.

Hasil dan Pembahasan

A. Faktor Penghambat Implementasi Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Perda Kota Tangerang Nomor 5 Tahun 2017 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan

Lingkungan hunian yang layak dan sehat merupakan hak asasi setiap warga negara Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 28H Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta

berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Hak untuk bertempat tinggal tersebut, kemudian dijelaskan secara lebih lanjut ke dalam Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, disebutkan bahwa setiap orang/individu berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Dapat dipahami bahwa setiap orang berhak untuk dapat menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Terpenuhinya kebutuhan perumahan merupakan tolak ukur tingkat kesejahteraan suatu negara.² Dalam rangka memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi seluruh warganya, Pemerintah berkewajiban untuk melaksanakan dan meningkatkan pembangunan perumahan dan permukiman sehingga rakyat dapat hidup dalam perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat dan teratur. Bagi Pemerintah Indonesia, terpenuhinya kebutuhan perumahan bagi warga negara dipandang sebagai hal penting, mengingat salah satu fungsi negara Indonesia adalah welfare function, negara wajib mensejahterakan rakyat sehingga dapat hidup dalam kondisi adil dan makmur.³

Penyediaan PSU perumahan merupakan langkah awal yang tercantum di dalam ketentuan yang mengatur mengenai obyek tertentu. Hal ini akan berpengaruh pada ketentuan-ketentuan lain seperti penyerahan dan pengelolaan. Penyediaan, penyerahan, dan pengelolaan PSU perumahan berhubungan secara langsung dengan ketentuan yang mengatur mengenai pengadaan fisik.⁴ Dikatakan demikian sebab antara tiga hal tersebut saling berkesinambungan. Penyediaan, penyerahan, dan pengelolaan PSU perumahan menjadi unsur penting dalam ketentuan yang mengatur mengenai prasarana, sarana, dan utilitas umum. Tiga hal tersebut bertujuan untuk mengawasi keberlanjutan pengadaan fisik yang diatur oleh peraturan perundang-undangan.⁵

² Urip Santoso, *Hukum Perumahan* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016).

³ Suhadi, *Aspek Hukum dan Sosial Rumah Susun* (Semarang: BPFH UNNES, 2017).

⁴ Frans Mitrano, “Tanggung Jawab Pihak Pengembang Perumahan Berdasarkan Perjanjian Jual Beli dengan Konsumen di Kota Pekanbaru,” *Jurnal Hukum Respublica* 23, no. 1 (2023): 32.

⁵ Yunita Syafitri Rambe, Aulia Muflih Nasution, dan Maghfirah, “Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman Melalui Penyusunan Rencana Pembangunan Perumahan dan Permukiman,” *Madaniya* 4, no. 1 (2023): 396.

Ketentuan mengenai penyediaan lahan PSU perumahan diatur di dalam Peraturan Daerah. Di Kota Tangerang, aturan mengenai penyediaan lahan PSU terdapat dalam Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Perda Nomor 5 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan yaitu setiap penyelenggara perumahan dalam melakukan pembangunan perumahan wajib menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas dengan proporsi 40% dari luas tanah yang dikembangkan sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui Pemerintah Daerah.

Penyediaan PSU perumahan merupakan suatu kewajiban untuk Pengembang saat membangun perumahan sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 32 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Penyediaan prasarana sarana dan utilitas adalah penyediaan aset berupa tanah dengan bangunan atau tanah tanpa bangunan yang tertuang dalam izin rencana tapak oleh penyelenggara. Pengembang berkewajiban menyediakan PSU perumahan seluas 40% dari luas tanah yang dikembangkan sesuai dengan rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah. Ketentuan tersebut tertuang dalam Pasal 5 Ayat (1) Perda Kota Tangerang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Perda Nomor 5 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan yang berbunyi “Setiap Penyelenggara dalam melakukan pembangunan perumahan wajib menyediakan Prasarana, Sarana, Utilitas dengan proporsi 40% (empat puluh persen) dari luas tanah yang dikembangkan sesuai dengan rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah.”

PSU perumahan berfungsi untuk menunjang kebutuhan tempat tinggal masyarakat. Adapun jenis-jenis PSU yang terdapat dalam Pasal 6 Perda Kota Tangerang Nomor 5 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan antara lain :

1. Prasarana :
 - a. jaringan jalan;
 - b. jaringan saluran pembuangan air limbah;
 - c. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
 - d. tempat pembuangan sampah.
2. Sarana :
 - a. sarana perniagaan dan perbelanjaan;

- b. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
- c. sarana pendidikan;
- d. sarana kesehatan;
- e. sarana peribadatan;
- f. sarana rekreasi dan olahraga;
- g. sarana pemakaman umum;
- h. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
- i. sarana parkir.

3. Utilitas :

- a. jaringan air bersih;
- b. jaringan listrik;
- c. jaringan telepon;
- d. jaringan gas;
- e. jaringan transportasi;
- f. jaringan kebakaran; dan
- g. sarana penerangan jalan umum.

Dalam penyerahan PSU perumahan, Pengembang harus memenuhi persyaratan umum, administrasi, dan teknis yang diatur dalam Peraturan Walikota Nomor 116 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan. Persyaratan umum meliputi :

- a. lokasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah; dan
- b. sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan.

Persyaratan administrasi meliputi

- a. dokumen Rencana Tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah;
- b. PBG bagi bangunan yang dipersyaratkan;
- c. izin penggunaan bangunan bagi bangunan yang dipersyaratkan; dan
- d. surat pelepasan hak atas tanah dari Penyelenggara kepada Pemerintah Daerah.

Penyerahan PSU perumahan dilakukan oleh tim verifikasi yang diketuai oleh Sekretaris Daerah dan dianggotai oleh Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang berkaitan dengan pengelolaan PSU, Kantor Pertanahan Kota Tangerang, Camat, dan Lurah. Tim verifikasi bertugas untuk mengecek kesesuaian PSU yang terdapat di site plan dengan kenyataan di lapangan. Selain itu, tim verifikasi juga bertugas untuk

melakukan inventarisasi PSU yang dibangun Pengembang. Inventarisasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas, meliputi:

- a. Rencana Tapak yang disahkan;
- b. akta pendirian perusahaan;
- c. Sertifikat Hak Milik/Guna Bangunan atau Peta bidang Prasarana, Sarana, dan Utilitas;
- d. tata letak bangunan dan tanah;
- e. besaran/Luas Prasarana, Sarana, dan Utilitas, jumlah bidang dan kondisi fisik Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan;
- f. Surat Pelepasan Hak/Akta Pelepasan Hak Prasarana, Sarana, dan Utilitas diserahkan yang dibuat oleh Notaris atau Camat.

Perjanjian Pemenuhan kewajiban PSU di dalamnya termasuk permohonan pemecahan sertifikat, pembuatan surat pernyataan dan pemberian kuasa untuk melakukan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan PSU yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah, serta pendaftaran sertifikat tanah PSU. Penyerahan PSU dapat dilakukan secara keseluruhan, parsial, dan sepihak apabila keberadaan Pengembang tidak dapat diketahui. Penyerahan PSU perumahan secara keseluruhan dan parsial dilakukan dengan Berita Acara Serah Terima dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah. Berita Acara Serah Terima meliputi berita acara serah terima administrasi dan fisik. PSU yang telah diserahkan selanjutnya dicatatkan dalam daftar barang milik daerah dan secara sah menjadi barang milik daerah.

Pengembang sebagai penyelenggara perumahan wajib menyediakan tanah seluas 2% untuk difungsikan sebagai Tempat Pemakaman Umum (TPU). Kewajiban ini tertuang dalam Pasal 12 Perda Kota Tangerang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Perda Nomor 5 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan yang berbunyi :

- a. Untuk pembangunan kawasan Perumahan tidak bersusun, kewajiban Penyelenggara menyerahkan tanah TPU sebesar 2% (dua persen) dari luas tanah sesuai rencana Perumahan tidak bersusun pada Rencana Tapak yang disetujui;
- b. untuk pembangunan rumah susun, kewajiban Penyelenggara menyerahkan tanah TPU sebesar 2% (dua persen) dari luas tanah ditambah luas lantai keseluruhan; dan

- c. untuk pembangunan Perumahan campuran, kewajiban Penyelenggara menyerahkan tanah TPU sebesar 2% (dua persen) dari luas tanah ditambah luas lantai keseluruhan yang dimanfaatkan untuk hunian.”

Terdapat banyak Pengembang yang kesulitan dalam penyerahan lahan tersebut karena penyediaan sarana pemakaman/tempat pemakaman sebesar 2% tidak termasuk dalam proporsi kewajiban 40%. Sementara itu, kewajiban penyediaan lahan untuk TPU tidak dapat diganti dengan uang tunai maupun lahan, sehingga Pengembang harus menyediakan lahan TPU. Banyaknya Pengembang yang keberatan untuk menyediakan lahan TPU menjadi salah satu penghambat dalam penyerahan PSU.

Selain Pengembang yang keberatan untuk menyediakan lahan TPU, penelantaran PSU perumahan oleh Pengembang menjadi salah satu faktor penghambat penyerahan PSU. Pengembang yang belum menyerahkan PSU kemudian menelantarkannya dapat merugikan penghuni perumahan mengingat PSU perumahan yang belum diserahkan menjadi tanggung jawab Pengembang seluruhnya. Di Perumahan Pondok Alam Permai, penelantaran PSU yang dilakukan oleh Pengembang menyulitkan penghuni untuk melakukan aduan apabila terdapat kerusakan pada PSU. Pengembang Perumahan Pondok Alam Permai lalai akan kewajibannya dalam penyerahan PSU sehingga menimbulkan kerugian bagi penghuni.

TABEL 1. Luas Area dan Luas PSU Perumahan Pondok Alam Permai

Luas Area (M2)	Lahan Terbangun (M2)	Luas PSU (M2)	PSU yang Diserahkan (M2)	Status Penyerahan
220.000	132.000	88.000	-	Ditinggal Pengembang

Sumber: Dokumen Disperkimtan Kota Tangerang

Meskipun Perumahan Pondok Alam Permai sudah selesai dibangun sejak tahun 1995, PSU di perumahan ini belum diserahkan kepada Pemerintah Kota Tangerang. Alasan utama Pengembang Perumahan Pondok Alam Permai belum menyerahkan PSU adalah karena lahan PSU Perumahan Pondok Alam Permai dikuasai dan dimanfaatkan oleh kelompok masyarakat. Faktor lain yang menjadi penyebab Pengembang

Perumahan Pondok Alam Permai belum menyerahkan PSU adalah karena Pengembang tidak mengetahui aturan bahwa PSU harus diserahkan kepada Pemerintah karena Perumahan Pondok Alam Permai merupakan salah satu perumahan lama di Kota Tangerang. Namun, penelantaran PSU oleh Pengembang sehingga lahan PSU dikuasai kelompok masyarakat masih menjadi faktor utama Pengembang Perumahan Pondok Alam Permai belum menyerahkan PSU. Penghuni Perumahan Pondok Alam Permai sudah seringkali melakukan pengusiran terhadap kelompok masyarakat yang menguasai lahan PSU namun usaha tersebut tidak membuahkan hasil hingga sekarang.

Dalam hal PSU yang belum diserahkan kepada Pemerintah Kota Tangerang, penghuni menjadi pihak yang paling dirugikan, terlebih ketika lahan PSU tersebut dikuasai oleh kelompok masyarakat. PSU yang belum diserahkan ke Pemerintah Kota Tangerang menjadi tanggung jawab Pengembang sepenuhnya. Apabila terdapat kerusakan pada PSU maka Pemerintah Kota Tangerang tidak berwenang memperbaiki kerusakan tersebut. Dengan demikian, sudah sepatutnya Pengembang tidak lalai akan kewajiban menyediakan dan menyerahkan PSU demi terciptanya lingkungan hunian yang layak.

Kendati masih banyak perumahan di Kota Tangerang yang ditinggal oleh Pengembang, namun terdapat beberapa Pengembang yang taat akan kewajiban penyerahan PSU meskipun secara parsial. Contohnya Duta Indah Residence yang terletak di Kecamatan Periuk, dimana terdapat 4 dari total 9 cluster yang PSU nya sudah diserahkan.

Tabel 2. Daftar Cluster Duta Indah Residence

Nama Cluster	Jenis Properti	Status Penyerahan PSU
Cluster Emerald	Rumah dan Ruko	Belum diserahkan
Cluster Alexandrite	Rumah dan Ruko	Belum diserahkan
Cluster Beryl	Rumah	Belum diserahkan
Cluster Dolomite Arcade	Rumah dan Ruko	Belum diserahkan
Cluster Diamond	Rumah	Sudah diserahkan

Cluster Chrysocolla	Rumah	Sudah diserahkan
Cluster Amber	Rumah dan Ruko	Belum diserahkan
Cluster Jade	Rumah	Sudah diserahkan
Cluster Garnet	Rumah	Sudah diserahkan

Sumber: Website Duta Indah Residence

Duta Indah Residence merupakan salah satu perumahan di Kota Tangerang yang sudah menyerahkan PSU secara parsial. Terdapat 4 cluster yang sudah melakukan serah terima PSU sementara 5 cluster lainnya masih dalam tahap pemeliharaan sehingga PSU-nya belum diserahkan.

Tabel 3. Rincian Luas PSU yang Sudah Diserahkan di Duta Indah Residence

Prasarana (M2)	Sarana (M2)	PJU	Jumlah	Tahun Penyerahan
20.340	9.101	72	29.441	2014
21.467	1.539	69	23.006	2018

Sumber: Berita Acara Serah Terima PSU Duta Indah Residence

Prasarana yang sudah diserahkan Duta Indah Residence berupa jaringan jalan dan saluran pembuangan air hujan tahun 2014 dan 2018 seluas 41.807 M2. Sarana Duta Indah Residence berupa Ruang Terbuka Hijau (RTH), lapangan basket, masjid, klub olahraga, dan taman bermain anak-anak sudah diserahkan pada tahun 2014 dan 2018 seluas 10.640 M2. Sedangkan utilitas berupa Penerangan Jalan Umum telah diserahkan sebanyak 141 titik. Masing-masing cluster di Duta Indah Residence memiliki PSU tersendiri berupa RTH, jalan, dan penerangan jalan. Terdapat pula PSU di luar cluster yang dapat dinikmati oleh seluruh penghuni Duta Indah Residence dan masyarakat umum.

Salah satu karakteristik yang nampak antara Pengembang yang patuh dan Pengembang yang lalai dalam menjalankan kewajiban penyerahan PSU adalah mayoritas Pengembang yang belum menyerahkan PSU merupakan Pengembang lama. Hal tersebut dikarenakan belum ada Peraturan Daerah yang mengatur mengenai penyerahan PSU oleh

Pengembang kepada Pemerintah Kota Tangerang. Ketentuan pertama yang mengatur mengenai kewajiban penyerahan PSU terdapat dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang berbunyi “Dalam membangun lingkungan siap bangun selain memenuhi ketentuan pada Pasal 7, badan usaha di bidang pembangunan perumahan wajib :

- a. melakukan pematangan tanah, penataan penggunaan tanah, penataan penguasaan tanah, dan penataan pemilikan tanah dalam rangka penyediaan kaveling tanah matang;
- b. membangun jaringan prasarana lingkungan mendahului kegiatan membangun rumah, memelihara, dan mengelolanya sampai dengan pengesahan dan penyerahannya kepada pemerintah daerah;
- c. mengkoordinasikan penyelenggaraan penyediaan utilitas umum;
- d. membanlu masyarakat pemilik tanah yang tidak berkeinginan melepaskan hak atas tanah di dalam atau di sekitarnya dalam melakukan konsolidasi tanah;
- e. melakukan penghijauan lingkungan;
- f. menyediakan tanah untuk sarana lingkungan;
- g. membangun rumah”

Dalam Pasal tersebut dijelaskan bahwa penyelenggara perumahan wajib membangun jaringan prasarana lingkungan mendahului kegiatan membangun rumah, memelihara, dan mengelolanya sampai dengan pengesahan dan penyerahannya kepada pemerintah daerah. Pengembang dalam penyerahan PSU berpedoman pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman karena belum ada peraturan pelaksana di Daerah yang mengatur mengenai kewajiban penyerahan PSU. Pedoman pelaksanaan penyerahan PSU pertama kali tertuang dalam Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, lalu melalui Permendagri tersebut Pemerintah Kota Tangerang membentuk Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan sebagai pedoman dalam penyerahan PSU di Kota Tangerang. Hal ini sesuai dengan asas *lex specialis derogat legi generali* yang bermakna bahwa hukum yang bersifat khusus mengesampingkan hukum yang bersifat umum.

Melalui Perda Kota Tangerang Nomor 5 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan, Pemerintah Kota Tangerang menjamin masyarakat dapat tinggal dengan nyaman di lingkungan hunian yang layak. Namun, Perda Kota Tangerang Nomor 5 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan yang seharusnya menjadi pedoman dalam penyerahan PSU justru menimbulkan kebingungan pada Pengembang karena terdapat Pasal yang tidak sesuai dengan peraturan di atasnya, yaitu Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah. Dalam Pasal 14 Ayat (2) Perda Kota Tangerang Nomor 5 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan, PSU harus diserahkan paling lambat 6 bulan terhitung sejak selesai masa pemeliharaan. Namun dalam Pasal 11 Ayat (2) Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, penyerahan PSU dilakukan paling lambat 1 tahun terhitung sejak selesai masa pemeliharaan.

Dalam pembentukan peraturan perundang-undangan, terdapat asas *lex superior derogate legi inferiori* yang dapat diartikan bahwa peraturan perundang-undangan yang mempunyai derajat lebih rendah dalam hierarki peraturan perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan yang lebih tinggi.⁶ Menurut Soerjono Soekanto, gangguan penegakan hukum yang berasal dari Undang-Undang dapat disebabkan karena tidak diikutinya asas berlakunya Undang-Undang.⁷ Perbedaan ketentuan dalam Perda Kota Tangerang Nomor 5 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dengan Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah jelas tidak sesuai dengan asas *lex superior derogate legi inferiori*. Untuk mengatasi hal tersebut, Pemerintah Kota Tangerang kemudian mengeluarkan Perda Kota Tangerang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Perda Nomor 5 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan sebagai

⁶ Siti Qomariah dan Fakhrurrahman Arif, "Prosedur Pembentukan Undang-Undang di Indonesia Sebagai Negara Hukum," *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara* 8, no. 1 (2023): 55.

⁷ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindra Persada, 2008).

pedoman terbaru dalam penyerahan PSU perumahan. Ketidaksesuaian peraturan mengenai pedoman penyerahan PSU menjadi salah satu faktor penyebab Pengembang belum menyerahkan PSU. Namun, Pemerintah Kota Tangerang telah berupaya untuk mensosialisasikan Perda Kota Tangerang Nomor 4 Tahun 2023 agar Pengembang memperoleh pengetahuan terbaru mengenai ketentuan penyerahan PSU.

Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa efektif dan berhasil tidaknya penegakan hukum tergantung tiga unsur sistem hukum, yakni struktur hukum (structure of the law), substansi hukum (substance of the law) dan budaya hukum (legal culture).⁸ Struktur hukum menyangkut aparat penegak hukum, substansi hukum meliputi perangkat perundang-undangan dan budaya hukum merupakan hukum yang hidup (living law) yang dianut dalam suatu masyarakat. Aspek lain dari sistem hukum adalah substansinya, yang dimaksud dengan hal ini adalah aturan-aturan, norma-norma, dan pola-pola perilaku orang-orang yang berada di dalam sistem tersebut, yang ditekankan di sini adalah hukum yang hidup, bukan hanya aturan-aturan dalam buku-buku hukum. Kultur hukum menyangkut budaya hukum yang merupakan sikap manusia (termasuk budaya hukum aparat penegak hukumnya) terhadap hukum dan sistem hukum. Sebaik apapun penataan struktur hukum untuk menjalankan aturan hukum yang ditetapkan dan sebaik apapun kualitas substansi hukum yang dibuat tanpa didukung budaya hukum oleh orang-orang yang terlibat dalam sistem dan masyarakat maka penegakan hukum tidak akan berjalan secara efektif.⁹

Mengenai PSU perumahan yang ditelantarkan Pengembang, Pemerintah Kota Tangerang dapat melakukan perolehan secara sepihak. Namun perolehan PSU secara sepihak oleh Pemerintah Kota Tangerang hanya dapat dilakukan apabila terdapat usul oleh penghuni dan perwakilan masyarakat. Dalam hal ini, keterlibatan masyarakat menjadi peran penting dalam perolehan PSU. Apabila tidak ada usul dari perwakilan penghuni perumahan untuk perolehan PSU perumahan atau apabila penghuni tidak menyetujui perolehan PSU perumahan, maka Pemerintah Kota Tangerang tidak dapat melakukan perolehan secara sepihak. Hal ini bermakna bahwa masyarakat merupakan subjek yang

⁸ Lawrence M. Friedman, *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial* (Bandung: Nusa Media, 2015).

⁹ Haryono, "Penegakan Hukum Berbasis Nilai Keadilan Substantif," *Jurnal Hukum Progresif*, 2019.

harus didahulukan kepentingannya. Namun kadang kala penghuni perumahan enggan mengajukan usul perolehan PSU secara sepihak, sehingga hal ini menjadi bumerang karena semakin banyak PSU perumahan yang ditelantarkan dan tidak dapat diambil alih akibat dari masyarakat yang menolak untuk mengajukan permohonan perolehan PSU secara sepihak oleh Pemerintah Kota Tangerang.

B. Upaya Pemerintah Kota Tangerang Terhadap Pengembang Perumahan yang Belum Menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan Kepada Pemerintah Kota Tangerang

PSU menjadi vital dalam mendukung perikehidupan dan penghidupan penghuni perumahan baik dari sisi keselamatan, kesehatan, dan keamanan juga dari sisi sosial, budaya serta ekonomi.¹⁰ Kawasan Permukiman yang sehat tidak lepas dari ketersediaan PSU lingkungan perumahan. Dalam Pasal 1 Angka 4 Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, penyerahan PSU adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada pemerintah daerah. PSU merupakan tanggung jawab dari pengembang yang harus diserahkan sepenuhnya kepada pemerintah daerah hal ini dilakukan untuk keberlangsungan kehidupan penghuni atau masyarakat lebih baik.

Peraturan Walikota Tangerang Nomor 116 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan memuat ketentuan sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Kewenangan pemerintah daerah untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan berkaitan dengan perumahan

¹⁰ Suparno Sastra dan Endy Marlina, *Perencanaan dan Pembangunan Perumahan* (Yogyakarta: Andi, 2006).

dan kawasan permukiman termuat dalam peraturan daerah tersebut. Perencanaan, penyerahan, dan pengelolaan diatur sebagai tindak lanjut Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Dalam Pasal 11 Peraturan Walikota Tangerang Nomor 116 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan, penyerahan PSU dilakukan dengan cara :

- a. Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas keseluruhan;
- b. Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas parsial; dan/atau
- c. Perolehan Prasarana, Sarana dan Utilitas secara sepihak

Lebih lanjut dalam Pasal 14 Ayat (1) mengatur bahwa Pemerintah Kota Tangerang dapat melakukan perolehan PSU terhadap Perumahan yang ditelantarkan dan/atau tidak dipelihara dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah serta Pengembang tidak diketahui keberadaannya. Tata cara perolehan PSU perumahan secara sepihak terdapat dalam Peraturan Walikota Tangerang Nomor 116 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan. Pengajuan permohonan perolehan PSU dapat diajukan kepada Walikota melalui Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan kawasan permukiman untuk melakukan pengambilalihan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang ditelantarkan dan/atau tidak dipelihara dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah serta Penyelenggara tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya.

Sebelum dilakukan perolehan, Pemerintah Kota Tangerang menyurati Pengembang sebanyak 3 kali untuk segera melakukan penyerahan PSU. Hal ini dilakukan agar Pengembang dapat beritikad baik untuk menyerahkan kewajiban penyerahan PSU sebagaimana yang telah diamanatkan dalam Undang-Undang. Selain itu, pemanggilan Pengembang bertujuan untuk mengetahui status keaktifan Pengembang. Apabila dalam waktu 3 kali undangan Pengembang tidak memenuhi panggilan, maka Pemerintah Daerah menyampaikan pemberitahuan dengan menayangkannya di website Kota Tangerang selama 14 hari kalender atau surat terbuka melalui media cetak nasional dan/atau lokal. Apabila dalam waktu paling lama 14 kalender tidak ada tanggapan atas pemberitahuan dan informasi di website, maka dilaksanakan proses pengambilalihan secara sepihak.

Pengambilalihan PSU secara sepihak dimulai dengan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik PSU. Pemeriksaan lapangan bertujuan untuk memastikan bahwa pembangunan PSU dilakukan sesuai dengan spesifikasi teknis, dan ketersediaan prasarana seperti jalan, saluran air, serta fasilitas utilitas penting lainnya yang mendukung kualitas hidup masyarakat. Apabila dalam hasil pemeriksaan lapangan terdapat sanggahan dari masyarakat maka dilakukan proses verifikasi oleh tim verifikasi untuk ditindaklanjuti. Namun apabila dalam hal hasil pemeriksaan lapangan tidak terdapat sanggahan dari masyarakat, Pemerintah Daerah membuat berita acara perolehan dengan persetujuan masyarakat atau perwakilan masyarakat sebanyak minimal 51% yang diketahui oleh Lurah dan Camat setempat.

Belum diserahkannya PSU perumahan tentu menimbulkan kerugian bagi penghuni. Seringkali ditemukan Pengembang yang membangun PSU tidak sesuai dengan site plan sehingga konsumen merasa dirugikan karena tidak mendapat fasilitas yang tertera di site plan, padahal penghuni sebagai konsumen perumahan mempunyai hak seperti yang diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mengatakan bahwa konsumen berhak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa, dan konsumen juga berhak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan. Maka dari itu, kegiatan pemeriksaan lapangan dalam perolehan PSU secara sepihak merupakan salah satu upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Tangerang untuk mengetahui kondisi kelayakan PSU serta untuk mengecek apakah PSU yang dibangun sesuai dengan yang terdapat di site plan.

Penyerahan PSU secara sepihak dilakukan dengan berita acara perolehan yang meliputi surat pernyataan warga, pemutakhiran data PSU, dan berita acara pemeriksaan lapangan. Pemerintah Kota Tangerang tidak dapat melakukan perolehan PSU secara sepihak apabila terdapat sanggahan dari masyarakat atau tidak adanya usul dari masyarakat sebanyak 51%. Pada Perumahan Pondok Alam Permai, perolehan PSU sampai saat ini tidak dapat dilakukan karena tidak ada usul dari masyarakat untuk pengambilalihan PSU oleh Pemerintah Kota Tangerang. Akibatnya, PSU tersebut menjadi terlantar dan tidak dapat dikelola karena

keberadaan Pengembang tidak dapat diketahui. Pengelolaan PSU oleh Pemerintah Kota Tangerang memberikan kepastian hukum bagi penghuni sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 22 Ayat (1) Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah yang berbunyi “Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan kepada pemerintah daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemerintah daerah yang bersangkutan.”

Penyerahan PSU perumahan setelah dilakukan oleh Pengembang kepada Pemerintah Kota Tangerang maka Pengembang sudah tidak bertanggungjawab lagi terhadap pemeliharaannya tanggung jawab sepenuhnya sudah beralih kepada Pemerintah Kota Tangerang. Pengelolaan PSU oleh Pemerintah Kota Tangerang memberikan kepastian hukum dan menjamin kemudahan bagi penghuni dalam melakukan aduan terhadap PSU yang mengalami kerusakan. Apabila terdapat kerusakan pada PSU, maka penghuni cukup mengadukannya kepada OPD yang berwenang agar segera ditindaklanjuti oleh OPD yang bersangkutan. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi penghuni.

Berdasarkan Pasal 3 Perda Kota Tangerang Nomor 5 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan, penyediaan dan penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas bertujuan:

- a) menjamin ketersediaan Prasarana, Sarana, Utilitas pada perumahan;
- b) menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan Prasarana, Sarana, Utilitas perumahan; dan
- c) memberikan kepastian hukum dalam memanfaatkan Prasarana, Sarana, Utilitas.

Kepastian hukum yaitu menjamin kepastian ketersediaan PSU sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat. Kepastian hukum menghendaki hukum dalam bentuk positif dalam artian jika ada sesuatu yang tidak dapat diselesaikan, maka apa yang seharusnya atau apa yang dianggap benar yang harus diberlakukan; dan ini harus dilakukan oleh suatu badan atau petugas yang mampu menerapkan apa yang diharuskan diberlakukan.¹¹ Upaya

¹¹ Shant Dellyana, *Konsep Penegakan Hukum* (Yogyakarta: Liberty, 1988).

Pemerintah Kota Tangerang dalam perolehan PSU perumahan secara sepihak yang ditelantarkan Pengembang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dalam hal pengelolaan PSU perumahan. Apabila PSU perumahan sudah diserahkan, maka pengelolaan PSU perumahan sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Kota Tangerang sehingga penghuni dapat memanfaatkan PSU perumahan dengan layak dan nyaman.

Penegakan hukum terhadap Pengembang yang belum menyerahkan PSU harus dimaksimalkan agar memberikan efek jera terhadap Pengembang yang lalai akan kewajibannya untuk menyerahkan PSU. Hukum sebagai social engineering atau social planning berarti bahwa hukum sebagai alat yang digunakan oleh agent of change atau pelopor perubahan yang diberi kepercayaan oleh masyarakat sebagai pemimpin untuk mengubah masyarakat seperti yang dikehendaki atau direncanakan.¹² Di samping pelebagaan hukum dalam masyarakat, perlu dilakukan penegakan hukum (*law enforcement*) sebagai bagian dari rangkaian proses hukum yang meliputi pembuatan hukum, penegakan hukum, peradilan serta administrasi keadilan.¹³

Satjipto Raharjo menyampaikan pendapatnya mengenai penegakan hukum (*law enforcement*) adalah pelaksanaan hukum secara konkrit dalam kehidupan masyarakat.¹⁴ Setelah pembuatan hukum dilakukan, maka harus dilakukan pelaksanaan konkrit dalam kehidupan masyarakat sehari-hari, hal tersebut merupakan penegakan hukum. Namun dalam istilah lain sering disebut penerapan hukum, atau dalam istilah bahasa asing sering disebut *rechistoepassing* dan *rechtshandhaving* (Belanda), *law enforcement* dan *application* (Amerika).

Penegakan hukum menurut pendapat Soerjono Soekanto adalah kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan dalam kaidah-kaidah, pandangan-pandangan yang mantap dan menegawantahkannya dalam sikap, tindak sebagai serangkaian penjabaran nilai tahap akhir untuk menciptakan kedamaian pergaulan

¹² Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata* (Bandung: Intermesa, 1997).

¹³ Fadhlin Ade Candra dan Fadhillatu Jahra Sinaga, "Peran Penegak Hukum Dalam Penegakan Hukum di Indonesia," *Edu Society: Jurnal Pendidikan, Ilmu Sosial, dan Pengabdian Kepada Masyarakat* 1, no. 1 (2021): 47.

¹⁴ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006).

hidup. Penegakan hukum menurut Soerjono Soekanto dipengaruhi oleh lima faktor, yaitu : ¹⁵

- a) Faktor hukumnya sendiri. Dalam hal ini yang dimaksud adalah Undang-undang dalam arti materil, yaitu peraturan tertulis yang berlaku umum dan dibuat oleh penguasa pusat maupun daerah yang sah.
- b) Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
- c) Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum. Sarana atau fasilitas tersebut antara lain tenaga manusia yang berpendidikan dan terampil, organisasi yang baik, peralatan yang memadai, keuangan yang cukup, dan seterusnya.
- d) Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan. Penegakan hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian didalam masyarakat.
- e) Faktor kebudayaan, yakni hasil karya, cipta, dan rasanya yang didasarkan pada karsa manusia didalam pergaulan hidup

Secara konsep maka inti dari pengertian penegakan hukum yaitu dilihat dari kegiatan menyelaraskan hubungan dan nilai-nilai yang dijelaskan di dalam kaidah-kaidah yang baik dan sikap tindak sebagai rangkaian penjelasan nilai tahap akhir, untuk menciptakan memelihara dan mempertahankan kedamaian dalam pergaulan hidup.¹⁶

Dalam memberikan efek jera terhadap Pengembang yang belum menyerahkan PSU atau membangun PSU tidak sesuai dengan kriteria dan site plan, maka Pengembang dapat dikenakan sanksi administratif dan pidana. Ketentuan mengenai sanksi administratif terdapat dalam Perda Kota Tangerang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Perda Nomor 5 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan “Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan pembangunan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan tidak sesuai dengan rencana tapak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) atau tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 atau tidak menyerahkan prasarana, Sarana, dan

¹⁵ Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*.

¹⁶ Indriyanto Seno Adji, *Humanisme dan Pembaharuan Penegakan Hukum* (Jakarta: Kompas Media Nusantara, 2009).

Utilitas Umum yang telah selesai dibangun kepada Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. penghentian sementara pembangunan;
- c. pencabutan insentif; dan
- d. perintah pembongkaran

Pengenaan sanksi administratif diterapkan secara berbeda kepada orang perseorangan dan Badan Hukum. Mekanisme pengenaan sanksi administratif bagi orang perseorangan dilakukan sebagai berikut :

1. peringatan tertulis diberikan paling banyak 2 kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
2. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis dikenai sanksi administratif berupa penghentian sementara pelaksanaan pembangunan;
3. orang perseorangan yang mengabaikan penghentian sementara pelaksanaan pembangunan dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif; dan
4. orang perseorangan yang mengabaikan penghentian sementara pelaksanaan pembangunan dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif.

Sementara bagi Badan Hukum, mekanisme pengenaan sanksi administratifnya adalah sebagai berikut :

1. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis paling banyak 2 kali dengan jangka waktu paling lama 5 hari kerja dikenai sanksi administratif berupa penghentian sementara pelaksanaan pembangunan paling lama 1 tahun;
2. Badan Hukum yang mengabaikan penghentian sementara pelaksanaan pembangunan dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif;
3. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan insentif dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah); dan
4. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan insentif dikenai sanksi administratif berupa pembongkaran bangunan paling lambat 3 bulan sejak perintah pembongkaran diberikan kepada Badan Hukum.

Ketentuan pidana bagi Pengembang yang belum menyerahkan PSU perumahan diatur dalam Pasal 28 Ayat (1) Perda Kota Tangerang Nomor 5 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan yang berbunyi “Setiap orang melanggar ketentuan Pasal 14 Peraturan Daerah ini diancam hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).”

Dalam menerapkan sanksi bagi Pengembang yang belum menyerahkan PSU, Pemerintah Kota Tangerang hanya pernah memberikan sanksi administratif berupa teguran tertulis dan pembekuan izin pembangunan. Contohnya Perumahan Pondok Alam Permai, Pemerintah Kota Tangerang hanya memberikan sanksi berupa pembekuan izin pembangunan kepada Pengembang, sehingga mau tidak mau Pengembang harus menyerahkan PSU Perumahan Pondok Alam Permai terlebih dahulu apabila ingin membangun perumahan baru. Upaya yang dilakukan Pemerintah Kota Tangerang terhadap Pengembang perlu ditingkatkan agar memberikan efek jera bagi Pengembang yang belum menyerahkan PSU. Dalam hal ini, penerapan sanksi administratif berupa denda perlu untuk diterapkan mengingat selama ini Pemerintah Kota Tangerang belum pernah menerapkan sanksi administratif berupa denda.

Peningkatan sosialisasi kepada Pengembang dan masyarakat juga pernah dilakukan oleh Pemerintah Kota Tangerang. Sosialisasi ini dilakukan dalam rangka diundangkannya Perda Kota Tangerang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Perda Nomor 5 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan sebagai pedoman baru dalam penyerahan PSU karena dalam Perda sebelumnya terdapat Pasal yang berbeda dengan yang terdapat di Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah. Masyarakat perlu dilibatkan karena menjadi subjek yang menggunakan PSU. Adanya kesadaran dan peran serta masyarakat maka hak untuk mendapatkan lingkungan hunian yang layak akan terjamin. Pemerintah Kota Tangerang melakukan sosialisasi secara terus menerus kepada Pengembang yang bertujuan agar faktor penghambat penyerahan PSU dapat diminimalisir.

Kesimpulan

Faktor penghambat penyerahan PSU oleh Pengembang kepada Pemerintah di Kota Tangerang yaitu penelantaran PSU oleh Pengembang yang sudah tidak diketahui keberadaannya. Upaya Pemerintah Kota Tangerang terhadap Pengembang yang belum menyerahkan PSU kepada Pemerintah di Kota Tangerang terdiri dari upaya preventif berupa sosialisasi Perda Kota Tangerang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Perda Nomor 5 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan sebagai pedoman baru dalam penyerahan PSU dan upaya represif berupa perolehan PSU secara sepihak berdasarkan usul penghuni perumahan.

Referensi

- Adiyanta, Susila, dan Widyastuti. "Konsep dan Doktrin Hukum Tentang Hukum Properti (Contract and Properti Law), Tort Law, Kejahatan dan Hukuman: Perspektif Pendekatan Ekonomi Terhadap Hukum." *Administrative Law and Governance Journal* 4, no. 105 (2021).
- Adji, Indriyanto Seno. *Humanisme dan Pembaharuan Penegakan Hukum*. Jakarta: Kompas Media Nusantara, 2009.
- Candra, Fadhlin Ade, dan Fadhillatu Jahra Sinaga. "Peran Penegak Hukum Dalam Penegakan Hukum di Indonesia." *Edu Society: Jurnal Pendidikan, Ilmu Sosial, dan Pengabdian Kepada Masyarakat* 1, no. 1 (2021): 47.
- Dellyana, Shant. *Konsep Penegakan Hukum*. Yogyakarta: Liberty, 1988.
- Friedman, Lawrence M. *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial*. Bandung: Nusa Media, 2015.
- Haryono. "Penegakan Hukum Berbasis Nilai Keadilan Substantif." *Jurnal Hukum Progresif*, 2019.
- Mitrano, Frans. "Tanggung Jawab Pihak Pengembang Perumahan Berdasarkan Perjanjian Jual Beli dengan Konsumen di Kota Pekanbaru." *Jurnal Hukum Respublica* 23, no. 1 (2023): 32.
- Peraturan Daerah Kota Tangerang permenNomor 5 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan.

- Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Perda Nomor 5 Tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.
- Peraturan Walikota Nomor 116 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan.
- Qomariah, Siti, dan Fakhurrahman Arif. "Prosedur Pembentukan Undang-Undang di Indonesia Sebagai Negara Hukum." *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara* 8, no. 1 (2023): 55.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Rambe, Yunita Syafitri, Aulia Muflih Nasution, dan Maghfirah. "Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman Melalui Penyusunan Rencana Pembangunan Perumahan dan Permukiman." *Madaniya* 4, no. 1 (2023): 396.
- Santoso, Urip. *Hukum Perumahan*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.
- Sastra, Suparno, dan Endy Marlina. *Perencanaan dan Pembangunan Perumahan*. Yogyakarta: Andi, 2006.
- Soekanto, Soerjono. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindra Persada, 2008.
- Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Bandung: Intermesa, 1997.
- Suhadi. *Aspek Hukum dan Sosial Rumah Susun*. Semarang: BPFH UNNES, 2017.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

DECLARATION OF CONFLICTING INTERESTS

Please state any conflicting interests of this publication and research. If there is no, please type: The authors state that there is no conflict of interest in the publication of this article.

FUNDING INFORMATION

Please provide information for funding assistance. If there is no funding assistance, please type: None

ACKNOWLEDGMENT

Contains acknowledgments to funding institutions, and/or individuals who have assisted in conducting research and writing manuscripts. Recognize those who helped in the research, especially funding supporter of your research. Include individuals who have assisted you in your study: Advisors, Financial support, or may other parties have involved on the research.

HISTORY OF ARTICLE

Submitted : February 22, 2024

Revised : April 21, 2024; June 30, 2024

Accepted : July 11, 2024

Published : July 31, 2024