

PETITUM

<https://uit.e-journal.id/JPetitum>

Vol 10, No, 2, Oktober 2022 pp, 136 -147

p-ISSN:2339-2320 dan e-ISSN: 2716-0017



Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Talaga Bestari Dalam Penyerahan Fasilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Cluster Perumahan Kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang

Dian Kustiana¹, Adie Dwiyanto N², Toddy Aditya³, Tito Inneka W⁴, Nurhakim⁵

¹Ilmu Pemerintahan, Universitas Muhammadiyah Tangerang, Email: diankustiana22@gmail.com

²Ilmu Pemerintahan, Universitas Muhammadiyah Tangerang, Email: adiedwiyanto@gmail.com

³Ilmu Pemerintahan, Universitas Muhammadiyah Tangerang, Email: toddy_aditya@umt.ac.id

⁴ Ilmu Pemerintahan, Universitas Muhammadiyah Tangerang, Email: tw.inneka1987@gmail.com

⁵ Ilmu Pemerintahan, Universitas Muhammadiyah Tangerang, Email: nurhakimmsi@gmail.com

Artikel info

Artikel history:

Received: 16-11-2021

Revised: 25-11-2022

Published: 25-12-2022

Keywords:

public and social facilities,
local government,
housing; Developer

Kata Kunci:

Fasilitas Umum dan
fasilitas sosial,
Pemerintah daerah,
Perumahan; Developer

ABSTRACT: This study aims to determine how the implementation of district regulations. Tangerang No. 4 of 2012 between the developer of Talaga Bestari and the local government of Tangerang Regency. In Tangerang Regency, public facilities and housing facilities must be handed over by the developer to the local government. However, there are still housing developers who have not submitted public facilities and social facilities for housing, this is a problem because the Tangerang district government's policy has not been successful in controlling housing social facilities. This study uses qualitative methods with observation techniques and direct interviews with informants related to research problems. Sources of data obtained from primary data that is sourced from interviews or observations and also secondary data from journals or electronic media. The data obtained will be analyzed by collecting or selecting data that is in accordance with the reality in the field. The existence of obstacles in the general requirements, namely the fulfillment of the site plan site is a factor that Talaga Bestari's developer has not been able to hand over the housing and social housing cluster housing to the local government of Tangerang Regency.

ABSTRAK: Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi perda Kab. Tangerang No. 4 Tahun 2012 antara pengembang Talaga Bestari dan pemda Kabupaten Tangerang. Di Kabupaten Tangerang fasum dan fasos perumahan wajib diserahkan pengembang kepada pemerintah daerah. Tetapi masih ada pengembang perumahan yang belum menyerahkan fasum dan fasos perumahan, hal tersebut menjadi masalah dikarenakan belum berhasilnya kebijakan pemda kabupaten Tangerang tentang penertiban fasum fasos perumahan. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan teknik observasi dan wawancara langsung kepada informan terkait masalah penelitian. Sumber data yang didapatkan dari data primer yaitu bersumber dari wawancara atau observasi dan juga data sekunder dari jurnal atau media elektronik. Data yang didapatkan akan dianalisis dengan cara mengumpulkan atau menyeleksi data yang sesuai dengan kenyataan dilapangan. adanya kendala dalam persyaratan umum yaitu pemenuhan tapak siteplan menjadi faktor pengembang Talaga Bestari belum bisa menyerahkan fasum dan fasos cluster perumahan kepada pemerintah daerah Kabupaten Tangerang.

Corresponden author:

Email: diankustiana22@gmail.com

artikel dengan akses terbuka dibawah lisensi CC BY



PENDAHULAN

Secara umum permasalahan alih fungsi lahan perumahan menjadi faktor belum terpenuhinya fasilitas umum dan fasilitas sosial yang baik bagi penghuni atau masyarakat perumahan. Hal tersebut menjadi kendala pemerintah dalam meningkatkan penataan ruang wilayah yang baik melalui pengembangan sarana dan prasarana dengan menjadikan salah satu penunjang dalam perekonomian. penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Bambang Supriyanto. Ia mengemukakan bahwa terdapat beberapa masalah yang dihadapi pemerintah ataupun pengembang. Permasalahan tersebut yaitu terkait kebijakan, proses administrasi, proses serah terima, pengawasan, pemeliharaan, pembiayaan, bahkan kelemahan dari pihak pengembang (Supriyanto, 2019) Beda halnya dengan penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Aziz Nurhakim dan Endang Pandamdari mereka mengemukakan bahwa belum terpenuhinya fasilitas umum dan fasilitas sosial pada perumahan. Contoh belum terpenuhinya fasilitas umum dan fasilitas sosial seperti kendala dari jaringan air bersih, penerangan jalan yang belum baik, jaringan jalan dan pemakaman (Nurhakim & Pandamdari, 2018) kurang tegasnya pemerintah Kabupaten Tangerang menjadikan masalah yang dialami pengembang belum terselesaikan dengan baik.

Untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat atau penghuni perumahan harus tersedianya fasilitas umum dan fasilitas sosial dalam kawasan perumahan dan permukiman. dapat dilihat hasil beberapa penelitian bahwa fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan dapat terjadi dimana dan oleh pengembang mana saja dengan masalah atau kendala tertentu yang dirasakan oleh pengembang. Dari dua penelitian yang dilakukan sebelumnya, belum adanya pembahasan yang khusus mengenai fasilitas umum dan fasilitas sosial pada cluster perumahan padahal cluster perumahan adalah salah satu tempat atau wilayah yang perlu diperhatikan dalam pengembangan fasilitas umum dan fasilitas sosial nya. Peran pemerintah penting terhadap proses berlangsungnya pemenuhan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh pengembang pada masyarakat atau penghuni perumahan. Fungsi Perumahan bukan hanya sebagai tempat tinggal tetapi juga sebagai tempat untuk memenuhi berbagai kebutuhan hidup seperti kebutuhan sosial, ekonomi atau budaya. Hal tersebut sesuai dengan pendapat dari Puspa susilawati dan Djumadi Purwoadmojo mereka mengungkapkan bahwa Keberadaan fasilitas perumahan merupakan arti yang sangat penting bagi masyarakat atau penghuni perumahan dalam melakukan segala kegiatan aktivitasnya (Susilawati & Purwoadmodjo, 2019). Untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat atau penghuni perumahan harus tersedianya fasilitas umum dan fasilitas sosial dalam kawasan perumahan dan permukiman.

Menurut tentang perumahan dan permukiman pada umumnya tidak akan terlepas dari kebijakan atau peraturan yang dikeluarkan pemerintah melalui undang – undang yang diberlakukan. Mengenai kebijakan atau peraturan tersebut perlu adanya kerjasama dari Pemerintah dan pengembang yang lebih besar dalam pengadaan

fasilitas pendukung perumahan. Menurut Rifki Tamsir salah satu cara kerjasama yang dilakukan Pemerintah dan pengembang adalah memperbaiki fasilitas umum dan fasilitas sosial dan memelihara fasilitas tersebut (Tamsir, 2012).

Gambar 1 Landasan Teoritis

UU 26/2007	Tentang Penataan Ruang
Permendagri 26/2008	Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional
Permendagri 9/2009	Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan pemukiman daerah
Perda Kab. Tangerang No. 4 Tahun 2012 pasal 1 ayat 14	Penyediaan, penyerahan prasarana, Sarana, dan utilitas kawasan industri, Perdagangan, pariwisata, perumahan, dan Permukiman.

Tetuang pada Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) nomor 9 tahun 2009 mengenai penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan pemukiman daerah, yang dimaksud dengan prasarana adalah sebagai benda yang tidak bergerak yang keberadaannya sangat penting dalam proses suatu pembangunan proyek atau usaha. Prasarana juga bisa dikatakan sebagai penunjang utama dalam suatu pembangunan proyek dan usaha untuk mencapai tujuan. Sarana adalah alat atau benda yang berfungsi sebagai kelengkapan proses pembangunan proyek atau usaha, bertujuan untuk pengembangan dalam aspek kehidupan ekonomi, bersosial, dan berbudaya. Sedangkan yang dimaksud dengan utilitas adalah sarana untuk menunjang pelayanan lingkungan (Pratama, 2013).

Di Kabupaten Tangerang fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan wajib diserahkan pengembang kepada pemerintah daerah. Hal ini bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan fasilitas berupa sarana atau prasarana dan utilitas dilingkungan perumahan dan permukiman. Menurut Winandari berkaitan tentang pemeliharaan dan pengelolaan fasilitas perumahan adalah sepenuhnya tanggung jawab dari pemerintah (Winandari, 2018). Dengan adanya pemeliharaan dan pengelolaan fasilitas dengan baik akan menjadikan salah satu tolak ukur bahwa peraturan perundang undangan yang dikeluarkan pemerintah sudah diimplementasikan dengan baik. Tetapi pada kenyataannya hingga saat ini terdapat pengembang perumahan yang belum menyerahkan sepenuhnya fasilitas

umum dan fasilitas sosial kepada Pemda Kabupaten Tangerang padahal hal ini tertuang dalam perda Kabupaten Tangerang No. 4 Tahun 2012 pasal 1 ayat 14.

Fasilitas sarana, prasarana dan utilitas perumahan **dan** permukiman yang dimaksud adalah berupa jalan, sarana olahraga, lapangan terbuka, sarana parkir, dan pemukiman umum. Penyerahan fasilitas dari pengembang ke pemerintah daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan. Karena Perumahan dan Kawasan Permukiman yang sehat tidak lepas dari ketersediaan sarana, prasarana dan utilitas lingkungan perumahan. Sarana, prasarana dan utilitas yang disebutkan merupakan tanggung jawab dari pengembang yang harus diserahkan sepenuhnya kepada pemerintah daerah hal ini dilakukan untuk keberlangsungan kehidupan penghuni atau masyarakat lebih baik (Supriyanto, 2019). Contoh pengembang yang belum menyerahkan sepenuhnya fasilitas umum dan fasilitas sosial adalah pengembang perumahan Talaga Bestari.

Talaga Bestari adalah salah satu pengembang perumahan yang ada di Kabupaten Tangerang. Sama halnya setiap pengembang yang mendirikan perumahan atau permukiman harus adanya penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial kepada pemerintah daerah Kabupaten Tangerang sesuai dengan peraturan yang berlaku. Terhitung sejak tahun 1996 dibangunnya Perumahan Talaga Bestari hanya beberapa saja fasilitas umum atau sosial perumahan Talaga Bestari yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang.

No	Lokasi	Luas keseluruhan	Luas fasum & fasos	Diserahkan fasum & fasos
1	Cluster RE	156.183 M ²	13.949 M ²	Sudah Diserahkan
2	Cluster The Hills	38.973 M ²	15.589 M ²	Sudah Diserahkan
3	Cluster Harmony	57.739 M ²	23.096 M ²	Sudah Diserahkan
4	Cluster Fluora	49.112 M ²	19.645 M ²	Sudah Diserahkan
5	Cluster The Forest	64.916 M ²	25.966 M ²	Belum Diserahkan
6	Taman Palem	202.733 M ²	34.253 M ²	Sudah Diserahkan

Sumber: Data Planning Talaga Bestari

Berdasarkan tabel 1 dapat diketahui bahwa fasilitas umum dan fasilitas sosial cluster perumahan Talaga Bestari belum sepenuhnya diserahkan. Adanya masalah yang terjadi dilapangan seperti perizinan menjadi salah satu faktor molornya waktu penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan dan permukiman Talaga Bestari oleh pengembang kepada Pemda Kabupaten Tangerang. Hal ini mengakibatkan proses penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan tidak

bisa diserahkan sepenuhnya kepada Pemda Kabupaten Tangerang ini menimbulkan berbagai permasalahan. Contoh permasalahan yang muncul seperti protes dari penghuni atau masyarakat mengenai fasilitas umum dan fasilitas sosial yang belum dibangun atau dipenuhi pengembang Talaga Bestari, atau bahkan tidak terpeliharanya fasilitas umum dan fasilitas sosial dengan berubahnya nilai penggunaan fasilitas yang sudah ada oleh pihak pengembang.

Masalah lain dari pemerintah adalah selama ini Pemda kurang tegas dalam menangani dan menindak pengembang perumahan yang belum menyerahkan fasilitas umum dan fasilitas sosial nya. Di perda yang berlaku telah dijelaskan mengenai pengaturan fasilitas umum dan fasilitas sosial dan sanksi yang diperoleh jika melanggar (Rizal, 2014). Padahal sebelumnya Pemda Kabupaten Tangerang sudah ikut serta membantu alur proses penyerahan fasilitas umum atau fasilitas sosial mulai dari pengembang mengajukan permohonan, verifikasi data yang dituangkan di berita acara pemeriksaan lapangan sampai bertanggung jawab pengelolaan dan pemeliharaan dengan fasilitas umum atau fasilitas sosial yang sudah ada. Tetapi dengan kurangnya kesadaran dari pengembang serta kurangnya ketegasan dari Pemerintah Daerah mengenai penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial, masalah terlambatnya waktu penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial bisa saja terjadi oleh semua pengembang perumahan. Dengan adanya masalah – masalah yang dialami pengembang Talaga Bestari tersebut harus adanya penyelesaian agar fasilitas yang seharusnya sudah bisa dimanfaatkan oleh penghuni atau masyarakat bisa segera diserahkan kepada Pemda Kabupaten Tangerang. Karena pada dasarnya kerjasama antara pemerintah dan pengembang menjadi tolak ukur keberhasilan dari sebuah kebijakan yang sudah diberlakukan.

Belum sepenuhnya diserahkan fasilitas umum dan fasilitas sosial Talaga Bestari kepada Pemda Kabupaten Tangerang menjadi masalah yang serius. Masalah tersebut akan berdampak pada kenyamanan penghuni atau masyarakat perumahan yang seharusnya sudah mendapatkan fasilitas serta memanfaatkan fasilitas tersebut malah terabaikan haknya. Seperti halnya menurut Adikara dampak lain yang terjadi jika fasilitas umum dan fasilitas sosial belum diserahkan akan mengakibatkan masyarakat lah yang akan terkena dampaknya yaitu pengelolaannya akan dikelola oleh masyarakat sendiri dengan dana pribadi masyarakat perumahan tersebut (Adikara, 2016). Masalah lain akan berdampak juga pada nilai kepercayaan penghuni atau masyarakat terhadap pengembang juga pemerintah dalam melakukan hak dan kewajibannya dalam menyediakan fasilitas perumahan dan permukiman. Hal ini menjadikan sebuah pertanyaan peneliti apa yang menyebabkan molornya waktu penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan dan permukiman yang dilakukan pengembang Talaga Bestari. Berdasarkan latar belakang diatas, peneliti ingin mengetahui mengenai faktor – faktor apa saja yang menghambat pengembang Talaga Bestari yang belum menyerahkan fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan permukiman kepada

Pemda Kabupaten Tangerang. Dan Bagaimana Upaya Pengembang Talaga Bestari dalam menyelesaikan permasalahan penyerahan fasilitas tersebut. Hal itu bertujuan untuk mengetahui bagaimana cara agar kerjasama yang baik antara Pemerintah Kabupaten Tangerang dan pengembang Talaga Bestari dapat diimplementasikan dengan baik melalui proses penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial sesuai dengan undang – undang yang diberlakukan. Karena pada dasarnya terciptanya lingkungan dan ruang hidup manusia yang baik adalah salah satu tujuan yang diharapkan dengan adanya pembangunan perumahan dan permukiman (Lestari & Djanggih, 2019). Setiap pengembang perumahan harus menyediakan berbagai fasilitas perumahan dan permukiman untuk memenuhi kebutuhan masyarakat atau penghuni perumahan hal ini diperlukan sebagai proses pengembangan diri manusia dalam pelestarian hidupnya.

METODE PENELITIAN

Penelitian yang akan dilakukan peneliti ini merupakan penelitian kualitatif. Peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif dikarenakan penelitian kualitatif akan memudahkan peneliti dalam menggali informasi yang lebih dalam atau luas terkait dengan topik penelitian agar informasi yang akan didapatkan bersifat real atau relevan. Untuk memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini, maka peneliti akan melaksanakan penelitian di Marketing Office Talaga Bestari. Peneliti akan menggunakan metode deskriptif, yaitu metode yang akan dilakukan dengan cara datang langsung ke sumber data dan menganalisis data tersebut apa adanya. Sementara itu teknik penelitian yang akan digunakan penulis adalah teknik wawancara kepada informan yang berkaitan dengan masalah tersebut tujuannya adalah agar penulis lebih mudah membandingkan bagaimana penerapan peraturan perundang – undangan yang diberlakukan Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang terhadap pengimplementasian di Perumahan dan Permukiman Talaga Bestari. Pada penelitian ini peneliti akan menggunakan metode pengumpulan data, yaitu menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang dihasilkan dari hasil penelitian, yang berupa data hasil observasi langsung ke lokasi atau ke lapangan. Sedangkan data sekunder adalah data yang dihasilkan dari jurnal atau buku. Data sekunder merupakan data yang diperlukan peneliti dalam menganalisis data. Dalam pengumpulan data peneliti akan melakukan observasi. Dimana peneliti akan mengamati secara langsung ke lokasi atau lapangan untuk menggali atau mencari data-data yang terkait bagaimana proses yang dilakukan pengembang Talaga Bestari dalam penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial kepada Pemerintah Kabupaten Tangerang. Peneliti juga akan melakukan wawancara dengan mempersiapkan beberapa pertanyaan mengenai topik masalah kepada informan.

Pertanyaan – pertanyaan tersebut akan menjadi pedoman observasi dan pedoman dalam wawancara serta mempersiapkan surat izin penelitian dari instansi atau lembaga terkait untuk kelancaran penelitian yang akan dilakukan selanjutnya. Informan yang dimaksud peneliti adalah yaitu, kepada Bapak Didik Ahmad selaku Permit yang mengurus proses penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan dan permukiman Talaga Bestari. Data primer yang dihasilkan dari proses observasi dan wawancara secara langsung merupakan data yang belum matang untuk

dijadikan hasil dari penelitian. Agar data yang belum matang dapat dimanfaatkan peneliti dengan baik maka perlu adanya metode untuk mengolah data tersebut. Metode data yang akan dilakukan yaitu metode menganalisis data, metode menganalisis data dilakukan secara rinci disajikan dalam bentuk tabel dan grafik.

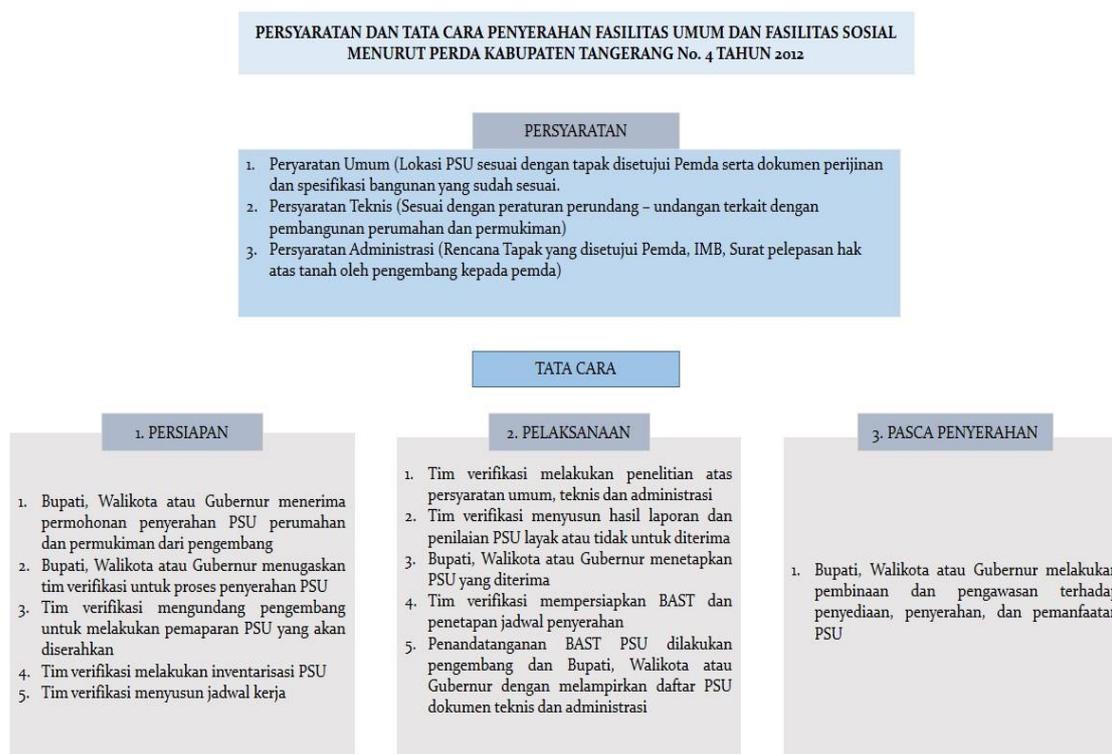
Langkah pertama yang akan dilakukan peneliti dalam menganalisis adalah peneliti akan mengolah, mempersiapkan, mengumpulkan data – data yang akan dianalisis, data yang dimaksud adalah data hasil dari observasi, wawancara dan studi dokumentasi dari informan – informan yang terkait dalam penelitian. Langkah kedua, peneliti akan membaca secara keseluruhan data yang sudah dihasilkan dan data tersebut dirangkum dengan memilah hal – hal yang dianggap penting oleh peneliti untuk proses selanjutnya. Langkah ketiga, peneliti akan menyajikan data tersebut dalam bentuk tabel. Langkah selanjutnya yaitu langkah ke empat, peneliti akan menarik kesimpulan terhadap data yang telah dipilah kedalam bentuk sistematis dengan cara membandingkan, menghubungkan memilah data yang mengarah pada pemecahan masalah penelitian lalu membuat kesimpulan umum berdasarkan dari batasan – batasan penelitian yang ada. Akhir dari tahapan penelitian adalah penyusunan laporan, penyusunan laporan akan dilakukan ketika peneliti sudah mengadakan penelitian serta sudah menyusun hasil yang diperoleh peneliti dari Observasi, wawancara dan dokumentasi ke dalam bentuk narasi. Hasil dari penelitian ini akan disusun dalam bentuk sistematis sesuai dengan ketentuan penulisan karya ilmiah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan

Dalam Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 diatur mengenai tata cara dalam penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dimulai dari persiapan, pelaksanaan dan pasca penyerahan.

Gambar 3 Persyaratan dan Tata Cara Penyerahan PSU



Pada gambar 3 diatas menjelaskan tentang apa saja persyaratan dan tata cara penyerahan PSU atau fasilitas umum dan fasilitas sosial yang harus di laksanakan oleh pengembang guna memenuhi kewajiban sebagaimana yang diatur pada peraturan daerah Kabupaten Tangerang No. 4 Tahun 2012. Peraturan daerah merupakan turunan peraturan perundang – undangan yang sifatnya lebih tinggi dengan memperhatikan kepentingan dan kebutuhan daerah. Peraturan daerah nomor 4 tahun 2012 adalah salah satu peraturan daerah yang dimiliki dan disahkan oleh Pemerintah Kabupaten Tangerang tentang penyediaan, penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas Pada kawasan industri, perdagangan, pariwisata, Perumahan, dan permukiman. Dimana peraturan tersebut mewajibkan kepada pihak pengembang untuk menyerahkan fasilitas umum dan fasilitas sosial tertuang pada pasal 9 ayat 1.

Masalah yang dialami pengembang perumahan Talaga Bestari terjadi pada tahap pelaksanaan yaitu dimana ada persyaratan umum yang harus di penuhi oleh pengembang terlebih dahulu. Perencanaan tapak (site planning) menjadikan salah satu faktor masalah pengembang perumahan Talaga Bestari belum bisa sepenuhnya menyerahkan fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan dan permukiman kepada pemerintah daerah Kabupaten Tangerang.

Tabel 2 Luas Lahan Prasarana dan Sarana Cluster The Forest sebelum dan sesudah revisi

No	Uraian	Luas	Ket	No	Uraian	Luas	Ket
1	Sarana	1.814		1	Sarana	1.814	
	Jalan,				Jalan,		
	Taman,				Taman,		
2	Saluran	34.029		2	Saluran	34.733	
Jumlah		35.843	55,21%	Jumlah		36.547	56,30%

Sumber: Data Planning Talaga Bestari

Bisa dilihat dari tabel 2 adanya revisi yang terjadi pada tapak atau site plan hal ini sangat berpengaruh pada proses penyerahan fasum dan fasos cluster the forest kepada pemda Kabupaten Tangerang. Sesuai dengan hasil dari penelitian lapangan dan survey lokasi didapatkan Bahwa :

1. Pengembang Belum menyerahkan fasum dan fasos cluster the forest
2. Pengembang belum sepenuhnya membangun fasilitas umum dan fasilitas sosial cluster perumahan The Forest
3. Pengembang masih aktif menjual rumah – rumah yang masih tersedia di cluster the forest

Fasum dan fasos cluster perumahan bisa berbentuk bangunan yang sudah dibangun atau tanah matang kepada pemerintah Daerah, melalui proses administrasi yang sudah tertuang pada peraturan Daerah. Hal ini sudah merugikan masyarakat perumahan karena hak dan kewajibannya belum dipenuhi atau dirasakan. Sebaliknya, tanpa adanya sanksi yang diberikan kepada pemerintah daerah kabupaten Tangerang, pengembang tetap bisa menjual rumah – rumah yang masih tersedia untuk dijual dan mendapat keuntungan.

B. Faktor yang menghambat waktu penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial cluster forest perumahan Talaga Bestari

Hasil wawancara dengan Didik ahmad selaku permit marketing office Talaga Bestari mengatakan memang penyerahan sebesar 40% fasilitas umum dan fasilitas sosial beberapa cluster perumahan sudah diberikan kepada pemerintah daerah Kabupaten Tangerang, hanya saja ada satu *cluster* perumahan yaitu cluster The Forest yang belum diserahkan. Menurutnya, penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial cluster The Forest seharusnya sudah dilakukan sejak awal sebelum izin mendirikan bangunan induk diterbitkan. “serah terima fasilitas umum dan fasilitas sosial harusnya dari awal sebelum IMB Induk diterbitkan. Jadi site plan cluster perumahan sudah diberikan kepada Dinas perumahan dan permukiman Kabupaten Tangerang” katanya. Salah satu syarat sebelum adanya penyerahan fasilitas umum dan fasilitas cluster perumahan kepada pemerintah daerah Kabupaten Tangerang adalah penyerahan site plan. “Penyebab utama kami sebagai pengembang belum menyerahkan fasilitas umum dan fasilitas sosial cluster The Forest adalah belum *fix* nya site plan pada lokasi cluster tersebut” tambah didik Peran Site plan sangat penting dalam penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan karena Site plan perumahan atau permukiman menggambarkan letak dimana saja fasilitas umum dan fasilitas sosial dengan kavling atau bangunan yang dipasarkan pengembang. Menurut didik hal yang menyebabkan belum finalnya site plan cluster The Forest adalah masih berlangsungnya pembangunan perumahan yang masih aktif pada cluster tersebut sehingga site plan yang ada masih harus direvisi sesuai dengan yang terupdate. “hal yang kami sedang lakukan sekarang adalah menyelesaikan pembangunan perumahan pada cluster tersebut sehingga *site plan* final akan segera diserahkan sebagai syarat dalam penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial *cluster* perumahan” tambah didik.

Dengan adanya revisian siteplan yang belum final menyebabkan pengembang belum bisa sepenuhnya membangun fasilitas umum dan fasilitas sosial cluster perumahan The Forest hal ini juga menjadi penghambat molornya penyerahan fasilitas umum dan sosial. Contoh fasilitas yang belum dibangun adalah kolam renang cluster yang sudah dijanjikan rampung pada tahun 2019 hanya saja sampai saat ini belum terealisasi dengan baik oleh pengembang dengan alasan dana atau sistem perizinan yang belum terpenuhi. Akibat dari belum rampungnya fasilitas tersebut menjadikan sebuah masalah yaitu komplainan dari penghuni cluster The Forest yang menagih fasilitas tersebut agar cepat direalisasikan atau dibangun oleh pengembang tanpa alasan apapun. Tetapi pada kenyataannya pengembang masih berfokus kepada penjualan perumahan daripada menggubris komplainan dari penghuni, Masih adanya lahan efektif yang masih kosong dan masih bisa dikembangkan untuk pembangunan menjadi keuntungan untuk pengembang dalam mendapatkan pemasukan dalam penjualan. Bahkan pada awal tahun 2021 ini pengembang perumahan Talaga Bestari meluaskan lahan untuk pembangunan proyek cluster baru yaitu cluster DUO hal ini menjadi bertambahnya tugas pengembang talaga bestari yang harus menyiapkan serta menyerahkan fasum dan fasos perumahan di cluster tersebut.

Masalah Tapak atau site plan pada cluster the forest diperkuat oleh pernyataan dari ibu floren selaku staff bidang pengelola keuangan dan asset daerah Kabupaten Tangerang. “memang betul masalah yang dialami oleh pengembang talaga bestari adalah belum memenuhi syarat pada proses administrasi, sehingga pelaksanaan

penyerahan fasum dan fasos cluster the forest belum bisa dilaksanakan atau kami terima sebagai asset". Masalah lain yang sering terjadi mengenai penyerahan fasum dan fasos pengembang perumahan di Kabupaten Tangerang adalah : perumahan yang sudah ditinggalkan pengembangnya, keadaan fasilitas – fasilitas yang tidak terurus, pengembang tidak sanggup melakukan perbaikan pada fasilitas yang ingin diserahkan kepada pemda. Pada dasarnya penyerahan fasum dan fasos harus dengan keadaan baik karena sebelumnya akan diverifikasi terlebih dahulu oleh tim verifikasi sehingga bisa dikatakan layak atau tidak diserahkan kepada pemda dan menjadi asset di Kabupaten Tangerang.

Adanya temuan dari KPK mengenai pengembang yang belum memenuhi kewajibannya dalam menyerahkan fasilitas umum dan fasilitas sosial di Tangerang Raya. Salah satu pemerintah daerah yang ada di Tangerang Raya adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang. Dalam rapat koordinasi penertiban fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dilakukan pada tanggal 17 September 2020, pemerintah daerah kabupaten tangerang yang diwakili oleh bapak Iwan Hermansyah selaku kepala dinas perumahan, permukiman dan pemakaman Kabupaten Tangerang menyampaikan laporannya bahwa di Kabupaten Tangerang sebanyak 488 perumahan yang ada dari periode 2012-2020 tetapi kurang dari 13% dari jumlah perumahan yang sudah bisa terverifikasi. belum sepenuhnya terverifikasi menyebabkan hanya sedikit penerimaan asset baru yang akan diterima pemerintah daerah Kabupaten Tangerang. Padahal Sebelumnya Dinas perumahan dan permukiman Kabupaten Tangerang sudah berupaya melakukan tindakan melalui surat teguran yang dikirimkan kepada pengembang – pengembang perumahan yang ada di wilayah Kabupaten Tangerang agar segera menyerahkan kewajibannya. Ada 107 surat yang dikirimkan tetapi tidak semua surat tersebut di tanggapi oleh pengembang hal ini menjadikan pemerintah daerah Kabupaten Tangerang. Pada Tahun 2021 ini sebanyak 27,78% pengembang perumahan menyerahkan fasilitas umum dan fasilitas sosial kepada pemerintah daerah Kabupaten Tangerang. Hal ini tetap menjadi pengawasan dari tim Korsupgah KPK Banten untuk wilayah Kabupaten Tangerang dalam rangka percepatan pelaksanaan dalam penertiban penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang belum diserahkan kepada pemerintah daerah Kabupaten Tangerang.

Dalam Pengimplementasian Perda Nomor 4 Tahun 2012 Pengembang talaga bestari sudah cukup bertanggung jawab terhadap penyerahan fasum dan fasos Cluster perumahan. "Menurut saya sudah cukup bertanggung jawab ya, semua cluster diperumahan Talaga Bestari sudah diserahkan dan menjadi asset Kabupaten Tangerang kecuali cluster forest. Sebenarnya masalah fasum dan fasos cluster the forest belum diserahkan itu tidak apa – apa namanya penyerahan bisa dilakukan dengan parsial yaitu penyerahan sebagian dari fasum dan fasos yang sudah siap dan memenuhi persyaratan. Tetapi tetap saja pengembang Talaga Bestari harus tetap bertanggung jawab guna menyelesaikan fasum dan fasos cluster the forest. Hal yang harus dilakukan pengembang Talaga Bestari adalah cepat menyesuaikan kondisi tapak siteplan dengan exisiting dilapangan agar masalah utama penyerahan fasum dan fasos the forest bisa selesai dan dapat diserahkan kepada pemda Kabupaten Tangerang". Contoh bentuk tanggung jawab pengembang Talaga Bestari juga bisa dilihat dari sudah mulai adanya pembangunan masjid kawasan di Talaga Bestari ini mendorong kelengkapan fasilitas pada perumahan dan permukiman. "kami tetap memberikan

surat peringatan kepada pengembang di Kabupaten Tangerang termasuk kepada pengembang Talaga Bestari agar tidak lupa menyelesaikan masalah penyerahan fasum dan fasos perumahan agar dapat menjadi asset baru di Kabupaten Tangerang” Tambah Ibu Floren.

Sanksi akan tetap di berikan kepada pengembang yang tidak menanggapi surat peringatan atau teguran yang dikirimkan oleh pemda Kabupaten Tangerang, sanksi perizinan menjadi salah satu sanksi yang diberlakukan kepada pengembang yang masih aktif dalam proses pembangunan perumahan. Kurangnya peringatan keras dari pemerintah daerah Kabupaten Tangerang menjadikan masalah penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan pada pengembang tidak akan cepat terselesaikan karena pengembang akan berfokus kepada penjualan serta pembangunan perumahan saja, hal ini menjadikan pemicu masalah molornya penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang bukan untuk pengembang Talaga Bestari saja tetapi bisa terjadi pada pengembang – pengembang lainnya yang ada pada wilayah Kabupaten Tangerang. Agar perda Perda Nomor 4 Tahun 2012 dapat diimplementasikan dengan baik oleh pengembang dan pemda harus adanya kesadaran tersendiri bagi pengembang akan kewajiban yang harus dipenuhi. kerjasama yang baik melalui komunikasi atau sosialisasi juga dapat dilakukan antara pengembang dan pemda Kabupaten Tangerang dalam menyelesaikan masalah penyerahan fasum dan fasos perumahan dengan baik sesuai dengan yang diharapkan oleh pemerintah daerah Kabupaten Tangerang.

KESIMPULAN

Jadi Kesimpulannya ada satu cluster perumahan yang fasilitas umum dan sosialnya belum diserahkan kepada pemerintah daerah Kabupaten Tangerang. Cluster tersebut adalah cluster The Forest, hal ini dikarenakan adanya salah satu persyaratan umum yaitu penyerahan tapak atau site plan dalam penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang belum bisa dipenuhi oleh pengembang Talaga Bestari. hal ini menjadi faktor molornya waktu penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial cluster perumahan oleh pengembang Talaga Bestari kepada pemerintah daerah Kabupaten Tangerang. Pengembang talaga bestari hanya berfokus kepada penjualan dan meluaskan pengembangan perumahan tanpa mengingat kewajiban yang harus dipenuhi dan dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Didorong dengan Kurang tegasnya pemerintah daerah Kabupaten Tangerang dalam menyelesaikan penertiban penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan juga menjadi faktor belum selesainya masalah penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial cluster perumahan, teguran berupa surat yang dikirimkan kepada pengembang perumahan wilayah Kabupaten Tangerang juga nyatanya belum bisa menyelesaikan masalah tersebut harus ada upaya lain yang bisa dilakukan melalui tindakan atau kebijakan yang dikeluarkan pemerintah daerah Kabupaten Tangerang agar Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 dapat diimplementasikan dengan baik dan benar.

DAFTAR PUSTAKA

Adikara, G. P. F. (2016). Evaluasi implementasi peraturan daerah no. 7 tahun 2010 tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas pada kawasan industri, perdagangan, perumahan, dan permukiman di kota surabaya. JKMP (Jurnal Kebijakan dan Manajemen Publik) 2(2). <http://journal.unair.ac.id>

- Pratama, A. R. (2013) faktor-faktor penghambat pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas (psu) perumahan di kota Tangerang selatan.1(1). <http://lib.ui.ac.id>
- Puspa Susilawati, Djumadi Purwoadmodjo. (2019) tanggung jawab pengembang perumahan dalam penyerahan fasilitas perumahan kepada pemerintah kota semarang. *Notarius (Jurnal Studi Kenotariatan)*. 1(1) <https://ejournal.undip.ac.id>
- Azaria, V. P., Bela, P. A., & Deliyanto, B. (2020). Studi kelayakan perumahan bersubsidi penunjang kawasan industri (lokasi: saga, balaraja, kabupaten tangerang). *Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur (Stupa)*, 2(2), 2589. 3.(1) 160 <https://doi.org/10.24912/stupa.v2i2.8871>
- Brahmanta, A. A. G. A., R, Ibrahim., & Sarjana, I. M. (2016). Perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian baku jual beli perumahan dengan pihak pengembang di bali. *Acta Comitas*. <https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i02.p08>
- Lestari, S. E., & Djanggih, H. (2019). Urgensi hukum perizinan dan penegakannya sebagai sarana pencegahan pencemaran lingkungan hidup. *Masalah-Masalah Hukum*, 48(2), 147. <https://doi.org/10.14710/mmh.48.2.2019.147-163>
- Megawati, N. K. D. (2016). Perspektif undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman terhadap perlindungan hak konsumen dalam jual beli perumahan. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 5(1), 12. <https://doi.org/10.24843/JMHU.2016.v05.i01.p02>
- Rizal, M. S. (n.d.). *Ekonomi Politik Penyerahan Fasum dan Fasos Oleh Pengembang Perumahan Kepada Pemerintah Kota Surabaya*. 8.
- Supriyanto, B. (2019). Analisis Kebijakan Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Di Kabupaten Sidoarjo. *JKMP (Jurnal Kebijakan dan Manajemen Publik)*, 5(1), 1. <https://doi.org/10.21070/jkmp.v5i1.811>
- Winandari, M. I. R. (n.d.). *Pemanfaatan dan pengelolaan ruang terbuka di perumahan tangerang*. 7.