



PETITUM

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

Vol 8, No, 1, April 2020 pp, 80-88
p-ISSN:2339-2320 dan e-ISSN: 2716-0017



Implementasi Penyediaan Fasilitas Umum Fasilitas Sosial Dalam Rangka Pembangunan Perumahan Di Kawasan Pemukiman

Patawari¹, Syamsul Bakhri¹ & Lisa Mery¹

¹Fakultas Hukum, Universitas Indonesia Timur, Email: patawari@uit.ac.id

¹Fakultas Hukum, Universitas Indonesia Timur, Email: syamsulbakhri@uit.ac.id

¹Fakultas Hukum, Universitas Indonesia Timur, Email: lisamer1802@gmail.com

Artikel info

Artikel history:

Received; 26-03-2020

Revised: 27-04-2020

Published: 30-04-2020

Keywords:

Fasilitas Umum;

Perumahan; Developer

ABSTRACT: Penelitian ini dilakukan di Kota Makassar dengan sasaran penelitian pada Perumahan yang terdiri dari: perumahan milik pemerintah dan perumahan swasta. Selain itu juga dilakukan penelitian pada Pemerintah Kota Makassar yaitu pada Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar, Balai Kota Makassar pada bagian Perlengkapan Sekretariat Kota Makassar dan segala element yang terlibat. Data kuantitatif dari hasil kuesioner dan wawancara diuraikan dalam table frekuensi secara kualitatif dan deskriptif. Berdasarkan hasil penelitian maka dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat aturan dalam perjanjian perikatan jual beli (PPJB) mengenai pengadaan dan pengelolaan fasos dan fasum, namun terdapat aturan-aturan hukum yang mengharuskan pengadaan dan pengelolaan fasos dan fasum pada kawasan perumahan dan permukiman. Selain itu, pengadaan fasos dan fasum juga merupakan syarat wajib bagi developer apabila ingin mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

ABSTRAK: This research was conducted in Makassar City with the target of research on housing consisting of: government-owned housing and private housing. In addition, research was also carried out at the Makassar City Government, namely the Makassar City Spatial Planning Service, Makassar City Hall in the Makassar City Secretariat Equipment section and all elements involved. Quantitative data from the results of questionnaires and interviews are described in a qualitative and descriptive frequency table. Based on the research results, it can be concluded that there are no rules in the sale and purchase agreement (PPJB) regarding the procurement and management of social and public facilities, but there are legal rules that require the procurement and management of social and public facilities in residential and residential areas. In addition, the provision of social and public facilities is also a mandatory requirement for developers if they want to get a building permit (IMB).

Kata Kunci:

Public facilities;

Housing; Developer

Corresponden author:

Email: patawati@uit.ac.id

artikel dengan akses terbuka dibawah lisensi CC BY



PENDAHULAN

Di Indonesia, kebutuhan terhadap perumahan juga telah mengalami peningkatan, sebagaimana yang terjadi pada masyarakat dunia, terutama pada masyarakat perkotaan (Harahap, 2013), di mana populasi penduduknya sangat besar, sehingga memaksa Pemerintah untuk berupaya memenuhi kebutuhan akan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan (Murbaintoro, 2009).

Sejalan dengan jumlah penduduk yang makin pesat, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Setiap individu selalu berkeinginan agar rumah yang dihuninya memenuhi standar kesehatan, standar konstruksi, tersedianya fasilitas umum, fasilitas sosial dan prasarana lingkungan yang memadai. Hal tersebut mendorong pihak Pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan (Pawitro, 2007).

Terjadinya pergeseran makna dari konsep perumahan yang awalnya hanya sebagai kebutuhan dasar dan sebagai sarana perlindungan, namun kini telah menjadi sebuah hal yang lebih mengarah pada gaya hidup mewah. Gaya hidup mewah yang menunjukkan status sosial dari penghuni perumahan dan juga menunjukkan suatu pola atau model perumahan yang akan mendorong serangkaian aktifitas pada sektor ekonomi yang lain di luar dari sektor properti tentunya.

Pembangunan perumahan merupakan salah satu hal penting dalam strategi pengembangan wilayah, yang menyangkut aspek-aspek yang luas di bidang kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan ketahanan nasional (Suryono, 2010). Terkait hal tersebut maka pembangunan perumahan dan permukiman sebagaimana yang tertuang di dalam Pasal 3 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman ditujukan untuk;

- Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan;
- Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Adapun sasaran pembangunan perumahan dan permukiman adalah untuk menciptakan lingkungan dan ruang hidup manusia yang sesuai dengan kebutuhan

hidup yang hakiki (Lestari & Djanggih, 2019), yaitu agar terpenuhinya kebutuhan akan keamanan, perlindungan, ketenangan, pengembangan diri, kesehatan dan keindahan serta kebutuhan lainnya dalam pelestarian hidup manusiawi (Subekti, 2015).

METODE PENELITIAN

Untuk memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini, maka penulis akan melaksanakan penelitian di Makassar. Jenis data yang digunakan di dalam penelitian ini data yang diperoleh secara langsung dari beberapa informan dengan menggunakan pedoman wawancara, diperoleh melalui dari dokumen-dokumen yang berhubungan dengan masalah tersebut. bersumber dari data yang diperoleh secara langsung dari responden/informan di lapangan (Field Research). Sumber data yang Berasal dari pendapat para ahli, dokumen-dokumen tulisan dalam buku ilmiah serta sumber-sumber lainnya yang terkait dengan materi yang dibahas (Library Research)

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Praktik Mengenai *Developer* Pengembang

Pembangunan perumahan merupakan salah satu instrumen terpenting dalam strategi pengembangan wilayah, yang menyangkut aspek-aspek yang luas dibidang kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan ketahanan nasional (Manan, 2016).

Bertitik tolak dari hal tersebut maka pembangunan perumahan dan permukiman sebagaimana yang tertuang di dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, ditujukan untuk: *Pertama* Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. *Kedua* Mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur *Ketiga* Memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional. *Keempat* menunjang pembangunan dibidang ekonomi, sosial, budaya dan bidang-bidang lainnya. Dengan demikian sasaran pembangunan perumahan dan permukiman adalah untuk menciptakan lingkungan dan ruang hidup manusia yang sesuai dengan kebutuhan hidup yang hakiki, yaitu agar terpenuhinya kebutuhan akan keamanan, perlindungan, ketenangan, pengembangan diri, kesehatan dan keindahan serta kebutuhan lainnya dalam pelestarian hidup manusiawi.

Tujuan itu menjadi harapan ideal dari setiap individu konsumen perumahan, kendalanya kapasitas setiap individu sangat terbatas untuk memperoleh rumah yang sesuai dengan keinginan dan harapan mereka, tantangan masalah perumahan ini memang tidak sederhana, memang telah ada Political Will dari Pemerintah untuk menyediakan perumahan yang dapat dijangkau oleh masyarakat dalam bentuk subsidi, terutama yang ditujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah melalui pembangunan perumahan oleh PT PIP (Setadi, 2019).

Walaupun demikian laju kebutuhan masyarakat akan perumahan jauh melebihi kemampuan Pemerintah, oleh karena terdapatnya peluang ini, maka perusahaan

pembangunan rumah (developer) swasta tumbuh menjamur dan melihat usaha perumahan ini sebagai pasar potensial untuk meraih keuntungan.

Dengan kebutuhan perumahan yang sangat tinggi dari masyarakat, para developer, baik itu developer swasta atau pun developer milik Pemerintah berlomba-lomba untuk membuat perumahan yang diminati oleh masyarakat, developer dapat membuat perumahan dengan segmentasi menengah ke atas ataupun menengah ke bawah dan dengan leluasa memilih bankbank swasta yang dapat diajak kerjasama dalam hal pembiayaan pembelian rumah (KPR) (Sandag, 2015).

PT Pendawa Intinusa Pratama Development adalah perusahaan swasta lokal yang merupakan perusahaan yang bergerak di bidang usaha developer. Proyek pengembangan PT. PIP dikenal dengan kawasan Katimbang, Sebelum mengembangkan Kawasan dikelurahan Katimbang, PT. PIP telah mengembangkan kawasan perumahan Graha Intiland Maros (GIM) di jalan mocongloe.

Pengadaan dan pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum sepenuhnya merupakan tanggung jawab dari pihak pengembang dalam hal ini pengelola melakukan pengadaan fasilitas-fasilitas tersebut dan mengelolanya sendiri, dengan biaya pengadaan yang murni berasal dari pihak pengembang sedangkan biaya pengelolaannya berasal dari iuran warga masyarakat (Subekti, 2016). Pengelolaan fasos dan fasum tersebut dilakukan oleh pihak pengembang sehingga pihak pengembang tidak menyerahkan fasos dan fasum tersebut kepada Pemerintah Daerah. Tidak diserahkannya fasilitas-fasilitas tersebut kepada Pemda alasannya adalah sikap kepedulian yang tinggi dan senantiasa memperhatikan kepuasan user/pembeli sehingga pihak pengembang ingin bertanggung jawab dengan melakukan pengelolaan sendiri. Alasan lain adalah PT. PIP merupakan perusahaan komersil yang sangat memperhatikan prospek ke depan, artinya pihak PIP ingin menarik perhatian calon user/pembeli yang salah satu caranya adalah dengan memberikan gambaran mengenai fasilitas-fasilitas yang disediakan dan pengelolaannya.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) perumahan yang disodorkan kepada calon pembeli/user tidak diatur mengenai pengadaan dan pengelolaan fasos dan fasum pada kawasan perumahan Graha Inti Land, namun pihak pengembang tetap bertanggung jawab karena fasilitas tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari satuan rumah sehingga pihak user/pembeli dapat melakukan complain terhadap pengadaan dan pengelolannya langsung kepada pengembang (pengelola). Adapun fasos dan fasum yang disediakan oleh PT. PIP.

B. Pengadaan dan Pengelolaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum

Proses transaksi jual beli perumahan terdiri dari tahapan yaitu, tahap pra transaksi, tahap transaksi dan tahap pasca transaksi/purna transaksi. Pengadaan dan pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum, baik itu pada developer milik Pemerintah maupun developer swasta tidak mencantumkan mengenai hal tersebut pada perjanjian perikatan jual beli pada tahap transaksi (Husodo, Sihabudin, & Harjati, 2017). Namun pengadaan dan pengelolaan fasilitas-fasilitas tersebut merupakan hal yang wajib dan harus ada pada setiap kawasan perumahan. Terdapat aturan-aturan hukum yang mendasari hal tersebut, karena pembangunan perumahan pada suatu lahan harus memenuhi beberapa syarat sebelum

dikeluarkannya Izin Mendirikan Bangunan atau IMB oleh Dinas tata Ruang dan Bangunan (DTRB) setempat.

Kebutuhan akan fasilitas sosial dan fasilitas umum ini satu dengan lainnya akan berbeda dan sangat tergantung pada minimal jumlah penduduk pendukung yang dibutuhkan untuk pengadaannya (Djanggih & Salle, 2017). Berdasarkan ketentuan Kepmen PU No. 378/KPTS/1987, maka pedoman penyediaan fasilitas sosial pada suatu kawasan permukiman berdasarkan jumlah penduduk pada suatu kawasan permukiman, namun kenyataan yang terjadi penyediaan fasos dan fasum pada suatu kawasan permukiman berdasarkan luas lahan pada Kawasan tersebut dengan perbandingan tertentu yang telah diatur oleh Pemerintah.

Menurut Bapak Firman saat wawancara di Kantor Tata Ruang Kota Makassar tanggal 12 Mei 2017, pengadaan fasos dan fasum pada kawasan perumahan merupakan syarat yang wajib bagi pengembang atau developer untuk dikeluarkannya IMB. Hal tersebut dapat dilihat dengan disahkannya site plan pokok/induk yang diserahkan oleh pihak pengembang kepada DTRB yang kemudian disahkan sehingga IMB atas perumahan tersebut dapat keluar, yang dalam site plan tersebut jelas bagian yang diperuntukan untuk lahan fasos dan fasum.

Adapun aturan-aturan hukum yang menjadi dasar pengadaan fasos dan fasum pada kawasan perumahan antara lain, SNI-03-6981- 2004, Peraturan Menteri PU Nomor: 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan, Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas pada Kawasan Perumahan dan Permukiman di Daerah, Peraturan Daerah Kota Makassar No. 15 tahun 2004 tentang Tata bangunan. Aturan-aturan di atas membuktikan bahwa pengadaan fasos dan fasum merupakan hal yang wajib ada pada setiap kawasan perumahan.

Berdasarkan hasil penelitian dan survey lapangan pada lokasi perumahan Perumahan Graha Inti land, pengadaan fasos dan fasum elah dipenuhi oleh pihak pengembang. Sulitnya mendapatkan izin penelitian pada perumahan kecil di Kota Makassar sehingga dengan sangat terpaksa maka Perumahan Grand Intiland yang merupakan perumahan kecil namun masih dalam proses pengerjaan yang menjadi lokasi penelitian untuk perumahan kecil. Pada perumaha Grand Intiland hanya menyediakan fasum saja dan masih dalam proses pengerjaan. Dari kedua lokasi penelitian tersebut yang menjadi masalah yang hadir kemudian adalah mengenai hal pengelolaannya. Perbedaan antara Perumnas Antang (developer Pemerintah) dengan Perumahan Graha Intiland (developer Swasta) adalah di mana Perumnas menyerahkan seluruh fasos dan fasumnya, baik itu yang telah dibangun maupun lahan matang kepada Pemerintah Daerah untuk dikelola, sedangkan developer dari perumahan Graha Intiland sama sekali tidak melakukan penyerahan dengan beberapa alasan yang telah dijelaskan di atas.

Pengelolaan terhadap fasos dan fasum pada kawasan perumahan mengalami hambatan yang sangat mendasar. Hambatan tersebut menurut Pemerintah Daerah Kota Makassar adalah belum atau bahkan tidak disahkannya fasilitas-fasilitas tersebut oleh developer kepada pihak Pemerintah, sehingga Pemerintah tidak dapat melakukan pengelolaan. Berdasarkan data yang diterima dari Pemerintah Kota

Makassar pada Bagian Perlengkapan Sekretariat Kota Makassar, hanya 18 developer di kota Makassar yang telah menyerahkan fasos dan fasum-nya kepada Pemerintah Daerah Kota Makassar. Kedelapan developer tersebut adalah PT. TIMURAMA, Perum Perumnas, PT. TELKOM SIPORENNU, PT. MURTIGRAHA PERKASA DINAMIKA, PT. ASINDO INDAH GRIYATAMA, PT. PRIMA KARYA MANUNGGAL, PT. TRIKA PUTRI PRATAMA, PT. DAYAPRIMA NUSA WISESA dan lain - lain. Data tersebut menunjukkan bahwa masih banyak developer yang belum menyerahkan fasos dan fasum kepada Pemerintah Kota Makassar.

Salah satu hak yang dimiliki oleh pembeli/user perumahan yaitu, dapat melakukan pengaduan/complain terhadap pengelolaan fasos dan fasum pada kawasan perumahan dan permukiman apabila terdapat hal-hal yang membuat pembeli/user merasa dirugikan. Berikut pendapat responden mengenai pengelolaan fasos dan fasum pada perumahan besar dan pada perumahan kecil tentang pendapat responden mengenai pengelolaan fasos dan fasum pada perumahan besar. Puas persentase 49.5%, Tidak Puas 50.5 % dan Pendapat responden mengenai pengelolaan fasos dan fasum pada perumahan kecil. Puas Persentase 80 % dan Tidak Puas 20 %

Berdasarkan persentase di atas menunjukkan bahwa 1 (49,5%) responden menyatakan puas dengan pengelolaan fasos dan fasumnya dan 2 (50,5%) responden menyatakan tidak puas dengan pengelolaan fasos dan fasum. Sedangkan pada perumahan kecil menunjukkan bahwa 2 (80%) Puas dan tidak puas 1 (20%) responden menyatakan tidak puas dengan pengelolaan fasos dan fasumnya.

Mengenai tidak diserahkannya fasos dan fasum tersebut pihak developer perumahan Graha Intiland memandang bahwa Pemerintah Daerah tidak maksimal dalam melakukan pengawasan sehingga developer berinisiatif untuk bertanggung jawab terhadap pengelolaannya. Hal tersebut dapat dilihat dan dibandingkan dengan kawasan perumahan pada Perumnas Antang, yang mana lahan fasos dan fasum telah diserahkan namun pengelolaan oleh pihak Pemerintah yang sangat kurang atau belum maksimal, sehingga konsumen/user lah yang mengalami kerugian.

Untuk memberikan kepuasan dan perlindungan terhadap hak- hak konsumen mengenai penyediaan dan pengelolaan fasos dan fasum maka sebagian besar developer mungkin tidak melakukan penyerahan fasos dan fasumnya kepada Pemerintah karena pengelolaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah terhadap fasos dan fasum yang telah diserahkan belum maksimal. Namun alasan tersebut pula dimanfaatkan oleh developer developer "nakal" untuk meraup keuntungan yang lebih. Menurut penulis, tidak adanya perjanjian atau aturan hukum mengenai batas waktu pembangunan fasos dan fasum, yang ada hanya aturan hukum mengenai waktu penyerahannya saja. Hal tersebut menjadikan "celah" atau kesempatan yang sangat besar untuk melakukan pelanggaran.

Pelanggaran yang dimaksud adalah perubahan peruntukan fasos dan fasum tersebut, yang mana lahan tersebut diperuntukan untuk fasos dan fasum tetapi oleh pihak developer malah mengubahnya menjadi satuan rumah. Pemerintah dalam hal ini tidak dapat berbuat banyak karena pihak Pemerintah dapat bertindak terhadap pelanggaran tersebut apabila pembangunan fasos dan fasum tersebut telah selesai dan telah diserahkan.

Menurut pak okke wawancara pribadi Aspri Walikota Makassar di ruangan. Ka. Sub bagian umum dan inventarisasi asset, bagian perlengkapan Sekretariat Daerah Kota Makassar tanggal 15 Mei 2017, masalah fasos dan fasum di Kota Makassar terjadi karena tidak adanya sanksi yang tegas mengenai developer yang tidak melakukan penyerahan fasos dan fasum kepada Pemerintah kota Makassar. Apabila diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota Makassar, developer tidak menyerahkannya dengan alas hak berupa sertifikat, yang ada hanyalah berita acara penyerahannya, sehingga dapat terjadi masalah saat akan dilakukan pendaftaran fasos dan fasum tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).

C, Tanggung jawab Pemerintah Terhadap Pengadaan, Pengawasan dan pengelolaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum oleh Developer di Kota Makassar

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum merupakan kegiatan pada tahap purna/pasca transaksi yang meliputi layanan purna jual. Meskipun kegiatan-kegiatan dalam pasca transaksi tersebut tidak diperjanjikan dalam PPJB namun beberapa ketentuan hukum yang tersebar di luar KUHPdt seperti, Pasal 7 Undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Permendagri No. 1 tahun 1987 yang digantikan dengan Permendagri No. 9 Tahun 2009 yang mewajibkan kepada developer untuk menyediakan atau mengadakan kegiatan pasca transaksi. Hal ini dimaksudkan semata-mata untuk kepentingan dan memberikan perlindungan kepada konsumen, di mana kegiatan-kegiatan dalam pasca transaksi ini merupakan rangkaian dari perlindungan hukum bagi konsumen.

Sebelum disahkannya Perda Kota Makassar No.9 tahun 2011, tanggung jawab Pemerintah Kota Makassar untuk melindungi hak-hak konsumen perumahan, dalam hal ini adalah mengenai pengadaan dan pengelolaan fasos dan fasum hanya terdapat pada UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Permendagri No.9 tahun 2009, namun aturan aturan hukum tersebut tidak cukup kuat untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Hal tersebut dikarenakan dalam UU perumahan dan kawasan permukiman hanya mengatur mengenai teknis pengadaan fasos dan fasum-nya saja, sedangkan Permendagri No. 9 tahun 2009 diatur mengenai teknis penyerahannya namun tetap tidak cukup kuat memberi wewenang bagi Pemerintah Daerah, khususnya Kota Makassar untuk menuntut penyerahan fasos dan fasum dari developer.

Setelah disahkannya Perda Kota Makassar No. 9 Tahun 2011 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman, Perda tersebut dapat menjadi pegangan bagi Pemerintah Daerah Kota Makassar untuk melakukan perlindungan terhadap hak-hak konsumen perumahan, yang dalam hal ini adalah fasos dan fasum. Pada pasal 11 ayat (2) dan (3) Perda No. 9 Tahun 2011 ditegaskan bahwa prasarana, sarana dan utilitas wajib diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah Kota Makassar.

Proses penyerahan fasos dan fasum diawali dengan dibentuknya tim verifikasi yang bertugas untuk memproses penyerahannya tersebut. Adapun tim verifikasi terdiri dari unsur Sekretariat Daerah sebagai ketua, Badan Perencanaan dan Pengembangan Daerah (BAPPEDA), Badan Pertanahan Nasional (BPN), Satuan Kerja perangkat

Daerah (SKPD) teknis terkait, Camat, Lurah atau Kepala desa.

Setelah dilakukan proses penyerahan, fasos dan fasum tersebut langsung diserahkan kepada SKPD teknis terkait sehingga SKPD-lah yang bertanggung jawab terhadap pengelolaan fasos dan fasum tersebut. Adapun SKPD teknis terkait

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum telah dipenuhi oleh pengembang. Namun tidak semua pengembang memenuhi hal tersebut dikarenakan pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum memang tidak diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Pengadaan tersebut merupakan suatu syarat wajib yang harus disediakan oleh pihak pengembang/developer untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan (IMB) dari Dinas Tata Ruang dan Bangunan. Tanggung jawab Pemerintah Daerah Kota Makassar terhadap fasilitas sosial dan fasilitas umum pada kawasan perumahan dan permukiman adalah dengan melakukan pengelolaan yaitu, dengan memanfaatkan fasilitas-fasilitas tersebut sesuai dengan peruntukannya dan dengan melakukan perawatan agar fasilitas-fasilitas tersebut dapat digunakan secara maksimal oleh warga. Fasilitas sosial dan fasilitas umum yang telah diserahkan oleh developer kepada Pemerintah Kota Makassar, maka pengelolaan fasilitas-fasilitas tersebut menjadi tanggung jawab penuh Pemerintah Kota Makassar melalui SKPD terkait, yang mana biaya pengelolaan sepenuhnya berasal dari APBD Kota Makassar. Namun tidak semua developer melakukan penyerahan kepada Pemda melainkan melakukan pengelolaan sendiri dan menjadi tanggung jawab dari pihak developer dan biaya pengelolaannya berasal dari iuran warga perumahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Djanggih, H., & Salle, S. (2017). Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta: Jurnal Penelitian Ilmu Hukum (Research Law Journal)*, 12(2), 165-172.
- Harahap, F. R. (2013). Dampak urbanisasi bagi perkembangan kota di Indonesia. *Society*, 1(1), 35-45.
- Husodo, B. S., Sihabudin, S., & Harjati, E. (2017). Tinjauan Yuridis Pemungutan Pajak Penghasilan Atas Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. *Pandecta: Jurnal Penelitian Ilmu Hukum (Research Law Journal)*, 12(2), 208-224.
- Lestari, S. E., & Djanggih, H. (2019). Urgensi hukum perizinan dan penegakannya sebagai sarana pencegahan pencemaran lingkungan hidup. *Masalah-Masalah Hukum*, 48(2), 147-163.
- Manan, D. A. (2016). *Peranan Hukum dalam Pembangunan Ekonomi*. Kencana.
- Murbaintoro, T., Ma'arif, M. S., Sutjahjo, S. H., & Saleh, I. (2009). Model Pengembangan Hunian Vertikal Menuju Pembangunan Perumahan Berkelanjutan. *Jurnal Permukiman*, 4(2), 72-87.

- Pawitro, U. (2007). Riset Partisipatori pada Pendekatan Community Based Development dalam Pembangunan Perumahan dan Permukiman. In *Seminar Nasional Arsitektur Universitas Budi Luhur, Jakarta*.
- Puspitasari, C. D. (2007). Tanggung Jawab Developer untuk Menanggung Cacat Tersembunyi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Perumahan. *Jurnal Penelitian Humaniora*, 12(2), 42-50
- Sandag, D. (2015). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Pengembang Perumahan Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. *LEX ET SOCIETATIS*, 3(2).
- Setiadi, N. J., & SE, M. (2019). *Perilaku Konsumen: Perspektif Kontemporer pada Motif, Tujuan, dan Keinginan Konsumen Edisi Ketiga* (Vol. 3). Prenada Media.
- Subekti, S. (2015). Konsep Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Konsumen. *Hukum Bisnis dan Administrasi Negara*, 1(1), 41-66
- Subekti, R. (2016). Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Yustisia Jurnal Hukum*, 5(2), 376-394.
- Suryono, A. (2010). *Dimensi-Dimensi Prima Teori Pembangunan*. Universitas Brawijaya Press.
- .
- .