

Kebijakan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas di Kabupaten Sidoarjo

Bambang Supriyanto

(Program Studi Magister Sains Hukum dan Pembangunan
Universitas Airlangga Surabaya)

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah mendeskripsikan dan menganalisis kebijakan dan strategi dalam penyerahan infrastruktur, sarana, dan utilitas perumahan di Sidoarjo dari perspektif hukum pembangunan. Jenis penelitian deskriptif kualitatif ini pengambilan datanya dilakukan dengan teknik wawancara mendalam kepada dua belas informan terpilih. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi kebijakan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dari pengembang kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo terdapat ketidakkonsistenan peraturan, berbelit-belit, peraturan yang ada kurang memadai (tidak disertai petunjuk teknis maupun standar operasional prosedur), dan kepemilikan dokumen yang selalu dipermasalahkan.

Kata kunci: analisis, kebijakan, infrastuktur

Abstract

The aim of this study described and analyzed the policy and strategy in giving infrastructure, facilities, and housing utility in Sidoarjo of law perspective development. It is descriptive qualitative study. It took interview technique in depth to twelve informants. The result showed that implementation policy in giving infrastructure, facilities, and utility from developer to local government of Sidoarjo that there is no inconsistent regulation, complicated, lack of regulation (unavailable technical instruction or standard operating procedure), and ownership of document that always in troubles.

Keywords: analysis, policy, infrastructure

Pendahuluan

Kabupaten Sidoarjo merupakan salah satu kabupaten terbesar di Jawa Timur yang berbatasan dengan Kota Surabaya, sehingga membawa dampak sangat besar, salah satunya sebagai tempat pemenuhan kebutuhan hunian atau tempat tinggal bagi masyarakat yang bekerja di Kota Surabaya. Pertumbuhan ekonomi perkotaan yang relatif tinggi dan terbukanya lapangan pekerjaan menyebabkan peningkatan pertumbuhan penduduk di Kabupaten Sidoarjo, sehingga hal ini menyebabkan adanya konsekuensi untuk menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas dalam memperkuat fungsi internal dan eksternal daerah.

Pembangunan daerah merupakan salah satu mesin pertumbuhan (*engine of growth*) pengembangan wilayah melalui berbagai kebijakan penataan ruang, serta pengembangan prasarana, sarana, dan utilitas wilayah, dimana ruang publik (*public space*) menjadi salah satu komponen penting dalam pembangunan. Kabupaten Sidoarjo merupakan daerah otonom yang dapat memberikan hak, kewenangan, dan kewajiban untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan amanat dari Undang–Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah, serta salah satu yang menjadi pemegang kebijakan ini adalah Pemerintah Kabupaten Sidoarjo yang mempunyai kewajiban dalam hal menyediakan prasarana, sarana dan utilitas publik yang layak maka untuk itulah diperlukan kebijakan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas yang terintegrasi dan berkesinambungan.

Dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, prasarana, sarana dan utilitas perumahan dapat diserahkan oleh pihak pengembang perumahan ke Pemerintah Daerah setelah pembangunan dan disesuaikan dengan persyaratan umum, teknis, dan administrasi yang ada. Penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas di Kabupaten Sidoarjo sangatlah penting dan dibutuhkan oleh masyarakat, termasuk yang berasal dari kewajiban pemegang izin lokasi, yaitu pihak pengembang perumahan (*developer*).

Permasalahan yang saat ini dihadapi Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo dalam penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan adalah tata cara agar dapat meningkatkan jumlah dan nilai penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan tersebut dari pihak pengembang perumahan pada Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo. Permasalahan inilah yang merupakan akibat masih kurang optimalnya penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dari pihak pengembang perumahan kepada Pemerintah Daerah.

Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo mencatat 445 dokumen izin lokasi pembangunan perumahan yang telah ditandatangani oleh Bupati Sidoarjo dan dari jumlah tersebut, hanya 29 pemegang izin lokasi (≥ 1 hektar) perumahan yang telah

menyelesaikan kewajibannya untuk menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas ke Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo. Hal itu berarti, masih terdapat ±416 izin lokasi perumahan yang masih menunggak kewajiban dalam penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan (monev PSU Bappeda Sidoarjo, 2016).

Berkaitan dengan proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan tersebut, Pemerintah Pusat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 09 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah menyebutkan bahwasannya setiap luasan lahan yang telah dibebaskan, pengembang wajib menyediakan lahan untuk prasarana, sarana, dan utilitas seluas 40 persen dari lahan yang ada, yang nanti harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah, serta ditegaskan pula, bahwa prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang telah selesai dibangun lebih dari 5 (lima) tahun dapat langsung diterima oleh Pemerintah Daerah dan yang dibangun kurang dari 5 (lima) tahun tetapi lebih dari 1 (satu) tahun dapat diserahkan kepada Pemerintah Daerah secara formal dan fisik.

Namun, proses penyerahan prasarana, sarana dan utilitas kepada Pemerintah Daerah bukanlah sesuatu yang mudah diterapkan, hal ini karena masih terdapat perbedaan persepsi antara pihak pengembang perumahan dengan Pemerintah Daerah. Salah satu instrumen kebijakan untuk mendorong penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang telah dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo adalah dengan menerbitkan Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 10 Tahun 2014 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Pemanfaatan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menyatakan bahwa setiap pengembang perumahan wajib menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan standar perhitungan proporsi luasan penggunaan lahan yang ditetapkan dalam site plan, yang selanjutnya wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo, akan tetapi tata cara tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan masih belum diatur di dalam Peraturan Daerah ini, sehingga Peraturan Bupati mengenai tata cara penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan perlu segera diterbitkan.

Landasan Teoritis

Aspek Penataan Ruang

Undang–Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

Salah satu muatan dalam rencana tata ruang adalah rencana struktur ruang, meliputi rencana sistem pusat permukiman dan rencana sistem jaringan prasarana. Dalam sistem internal, pusat permukiman adalah pusat pelayanan kegiatan dengan

sistem jaringan prasarana, antara lain sistem jaringan transportasi, sistem jaringan energi dan kelistrikan, sistem jaringan sumber daya air, sistem persampahan dan sanitasi, serta sistem jaringan telekomunikasi.

Dalam perencanaan tata ruang wilayah kabupaten, Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan juga merupakan determinan kesehatan masyarakat. Perumahan dan Kawasan Permukiman yang sehat tidak lepas dari ketersediaan sarana, prasarana dan utilitas lingkungan perumahan, seperti air bersih, sanitasi, transportasi, pelayanan sosial, dan Ruang Terbuka Hijau. Ruang Terbuka Hijau terdiri dari ruang terbuka hijau publik dan ruang terbuka hijau privat dengan proporsi ruang terbuka hijau publik paling sedikit 20 persen dari luas wilayah kabupaten dan proporsi ruang terbuka hijau privat paling sedikit 10 persen dari luas wilayah kabupaten. Proporsi ruang terbuka hijau sebesar 30 persen dari luas wilayah kabupaten merupakan ukuran minimal untuk menjamin keseimbangan ekosistem kota, baik keseimbangan sistem hidrologi dan sistem iklim, maupun sistem ekologis lain, untuk meningkatkan ketersediaan udara bersih yang diperlukan masyarakat, serta sekaligus dapat meningkatkan nilai estetika kota. Untuk lebih meningkatkan fungsi dan proporsi ruang terbuka hijau di kabupaten, pemerintah, masyarakat dan swasta didorong untuk menanam tumbuhan di atas bangunan gedung miliknya.

Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional

Strategi untuk peningkatan akses layanan perkotaan dan pusat pertumbuhan ekonomi wilayah, meliputi menjaga keterkaitan antara kawasan perkotaan, antara kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan, antar kawasan perkotaan dan wilayah disekitarnya; mengembangkan pusat pertumbuhan baru di kawasan yang belum terlayani oleh pusat pertumbuhan.

Strategi untuk peningkatan kualitas dan jangkauan (aksesibilitas) pelayanan jaringan prasarana, yang meliputi meningkatkan kualitas jaringan prasarana dan mewujudkan keterpaduan antara pelayanan transportasi darat, laut, dan udara; mendorong pengembangan prasarana telekomunikasi terutama kawasan terisolasi; meningkatkan jaringan energi untuk memanfaatkan energi yang terbarukan dan tak terbarukan secara optimal, serta mewujudkan keterpaduan sistem penyediaan tenaga listrik; meningkatkan kualitas jaringan prasarana mewujudkan keterpaduan sistem jaringan sumber daya air; meningkatkan jaringan transmisi dan distribusi minyak dan gas bumi, serta mewujudkan sistem jaringan minyak dan gas bumi nasional yang optimal.

Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Rencana penyediaan ruang terbuka hijau publik dilaksanakan terdistribusi sesuai hierarki tingkat pelayanan, peruntukan lahan dan kebutuhan fungsi tertentu. Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya dalam mewujudkan rencana penyediaan ruang terbuka hijau publik melalui pemanfaatan lahan terlantar publik, pemulihan kembali fungsi-fungsi ruang terbuka, pengadaan tanah; pengalokasian anggaran secara bertahap untuk melaksanakan penyediaan ruang terbuka hijau publik; pengembangan kerjasama mitra dengan masyarakat dalam meningkatkan penyediaan ruang terbuka hijau publik.

Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2009 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009 – 2029

Salah satu misi dari visi Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo adalah meningkatkan penataan ruang wilayah melalui **pengembangan sarana dan prasarana** untuk menunjang perekonomian, serta dinamika perkembangan wilayah. Pengembangan prasarana wilayah kabupaten dapat dilakukan melalui beberapa strategi, yaitu: a) pengembangan dan pembangunan sistem transportasi secara terpadu sesuai dengan sistem dan jaringan transportasi darat, laut dan udara dalam skala lokal, regional, nasional, dan internasional; b) penyesuaian fungsi jaringan jalan dan pembangunan jaringan jalan baru beserta kelengkapannya untuk mempermudah pencapaian antara kawasan dan antara wilayah baik di dalam kabupaten maupun dari dan menuju daerah lainnya; c) peningkatan kualitas transportasi umum jalan raya, rel dan air, pengembangan transportasi angkutan massal untuk meningkatkan penggunaan pelayanan jasa transportasi umum dan mengendalikan penggunaan angkutan pribadi; d) pengembangan dan pembangunan sistem jaringan drainase, sistem jaringan pengelolaan limbah domestik dan industri, dan sistem pengelolaan sampah terpadu dalam rangka peningkatan kualitas lingkungan kabupaten; e) meningkatkan pelayanan dan pembangunan jaringan listrik, air, dan gas secara terpadu dan merata untuk memenuhi kebutuhan masyarakat pada tiap wilayah; meningkatkan pelayanan dan pengembangan sistem informasi telekomunikasi untuk memudahkan jaringan komunikasi antarwilayah dalam skala kabupaten, regional, nasional, maupun internasional.

Adapun sisten jaringan wilayah diantaranya yaitu: 1) Rencana sistem prasarana transportasi, Adapun yang meliputi prasarana tranportasi ada empat prasarana, yaitu jalan, kereta api, penyeberangan laut, dan udara. 2) Rencana

Sistem Prasarana Telematika. Rencana pengembangan sistem prasarana telematika ditingkatkan perkembangannya hingga mencapai pelosok wilayah yang belum terjangkau oleh sarana dan prasarana telematika dalam rangka mendorong kualitas perencanaan dan pelaksanaan pembangunan. Sistem prasarana telematika yang dikembangkan, meliputi sistem seluler, sistem kabel, dan sistem satelit atau internet. Rencana pengembangan prasarana telematika meliputi peningkatan jaringan telepon, pembangunan tower BTS (*Base Transceiver Station*), dan pembangunan hot spot pada area publik. 3) Rencana Sistem Prasarana Pengairan. Rencana pengembangan sistem prasarana pengairan meliputi pengembangan waduk, dam, embung, pompa terkait dengan pengelolaan sumberdaya air dengan mempertimbangkan daya dukung sumber daya air; kekhasan dan aspirasi daerah serta masyarakat setempat; kemampuan pembiayaan; kelestarian keanekaragaman hayati dan sumber daya air. 4) Rencana Sistem Prasarana Energi dan Kelistrikan. Pengembangan dan pembangunan jaringan listrik dilakukan secara terpadu dengan sistem jaringan kelistrikan nasional dengan peningkatan layanan kualitas, penambahan kapasitas dan jangkauan layanan. Pengembangan dan pembangunan jaringan gas dilakukan secara terpadu dengan sistem jaringan gas nasional yang ditekankan pada peningkatan kapasitas dan perluasan jaringan, terutama untuk perumahan, industri, dan jasa pelayanan umum. 5) Rencana sistem prasarana lingkungan. Pengembangan prasarana dan sarana persampahan dilakukan dalam rangka peningkatan kebersihan dan kualitas lingkungan kabupaten melalui penanganan sampah secara terpadu, mulai dari proses pembuangan awal sampai akhir dan dengan menerapkan konsep 3R (*Recycle, Reduce, Reuse*). 6) Rencana Ruang di dalam Bumi. Rencana ruang dalam bumi merupakan jaringan dan prasarana penggunaan ruang di dalam bumi, misalnya jalur *sub way*, utilitas (air bersih), jaringan dan prasarana eksploitasi bahan tambang dan migas, goa bunker untuk hankam, dsb.

Aspek Perumahan dan Kawasan Permukiman

JJ. Oosternbrink berpendapat, ”sanksi administrasi inistratif adalah sanksi yang muncul dari hubungan antara pemerintah warga negara dan yang dilaksanakan tanpa perantara pihak ketiga (kekuasaan peradilan) tetapi dapat secara langsung dilaksanakan oleh administrasi sendiri”.

Kebijakan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Sesuai dengan Undang–Undang Nomor 01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pemerintah pusat dan daerah mengeluarkan kebijakan

untuk menanggulangi permasalahan permukiman dengan program. Penyelenggaraan perumahan, yang meliputi perencanaan perumahan dan pembangunan perumahan, diantaranya yaitu: 1) Perencanaan Perumahan. Dalam perencanaan perumahan didalamnya meliputi: Perencanaan dan Perancangan Perumahan, dan Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan, 2) Pembangunan Perumahan, dalam pembangunan perumahan didalamnya meliputi: a) Pembangunan Perumahan dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas; b) Peningkatan Kualitas Perumahan, 3) Pemanfaatan perumahan, 4) Pengendalian perumahan.

Persyaratan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Beberapa ketentuan umum harus dipenuhi dalam merencanakan lingkungan perumahan di perkotaan, yaitu: a) lingkungan perumahan merupakan bagian kawasan perkotaan. b) harus memenuhi persyaratan administrasi, teknis, ekologis setiap rencana pembangunan perumahan, baik yang dilakukan oleh perorangan maupun badan usaha perumahan. c) perencanaan lingkungan perumahan kota. d) penyediaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan. e) lingkungan perumahan harus menyediakan pusat lingkungan yang menampung berbagai sektor kegiatan (ekonomi, sosial, dan budaya), dari skala lingkungan terkecil (250 penduduk) hingga skala terbesar (120.000 penduduk) yang ditempatkan dan terintegrasi dengan pengembangan

Aspek Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan

Sarana dan prasarana sering kali disebut infrastruktur yang artinya sebagai fasilitas fisik suatu kota / negara, sering juga disebut pekerjaan umum. Pekerjaan umum (*public work*) telah didefinisikan oleh *America Public Works Association* (APWA) Stone, 1974 sebagai berikut:

"Public works are the physical structures and facilities that are developed or acquired by the public agencies to house governmental functions and provide water, power, waste disposal, transportation, and similar services to facilitate the achievement of common social and economic objectives."

Dasar Hukum Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Menurut Hukum

Kebijakan dan Pedoman terkait penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam lingkungan permukiman dari pihak pengembang kepada pemerintah daerah disebutkan bahwa penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas berupa tanah

dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari pihak pengembang kepada Pemerintah Daerah.

Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan

Adapun tata cara penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan meliputi: a) Tata cara persiapan prasarana, sarana dan utilitas, b) Tata cara penyerahan prasarana, sarana dan utilitas, c) Tata cara pasca penyerahan prasarana, sarana dan utilitas.

Penerapan Sanksi Administrasi dalam Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan

Bentuk Sanksi Administrasi dalam Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan

JJ. Oosternbrink berpendapat, "sanksi administrasi inistratif adalah sanksi yang muncul dari hubungan antara pemerintah-warga negara dan yang dilaksanakan tanpa perantara pihak ketiga (kekuasaan peradilan) tetapi dapat secara langsung dilaksanakan oleh administrasi sendiri". Dalam Pasal 61, menjelaskan bahwa "dalam Pemanfaatan Ruang, setiap orang wajib: a) menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan; b) memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang; c) mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang; dan d) memberikan akses terhadap kawasan-kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum".

Penjelasan secara rinci mengenai sanksi administrasi yang tercantum dalam Undang-Undang RI Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62. Adapun Pasal yang mengenai kriteria dan tata cara pengenaan sanksi administratif tercantum dalam UU RI Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa, bahwa "setiap orang yang menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat 1, Pasal 36 ayat 2, Pasal 47 ayat 1, ayat 2, ayat 3 dan ayat 4, Pasal 134, atau Pasal 144 dikenai sanksi administratif".

Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan juga telah dijelaskan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 09 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah yang dimuat dalam Pasal 11. Sedangkan Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 10 Tahun 2014 Tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pemanfaatan

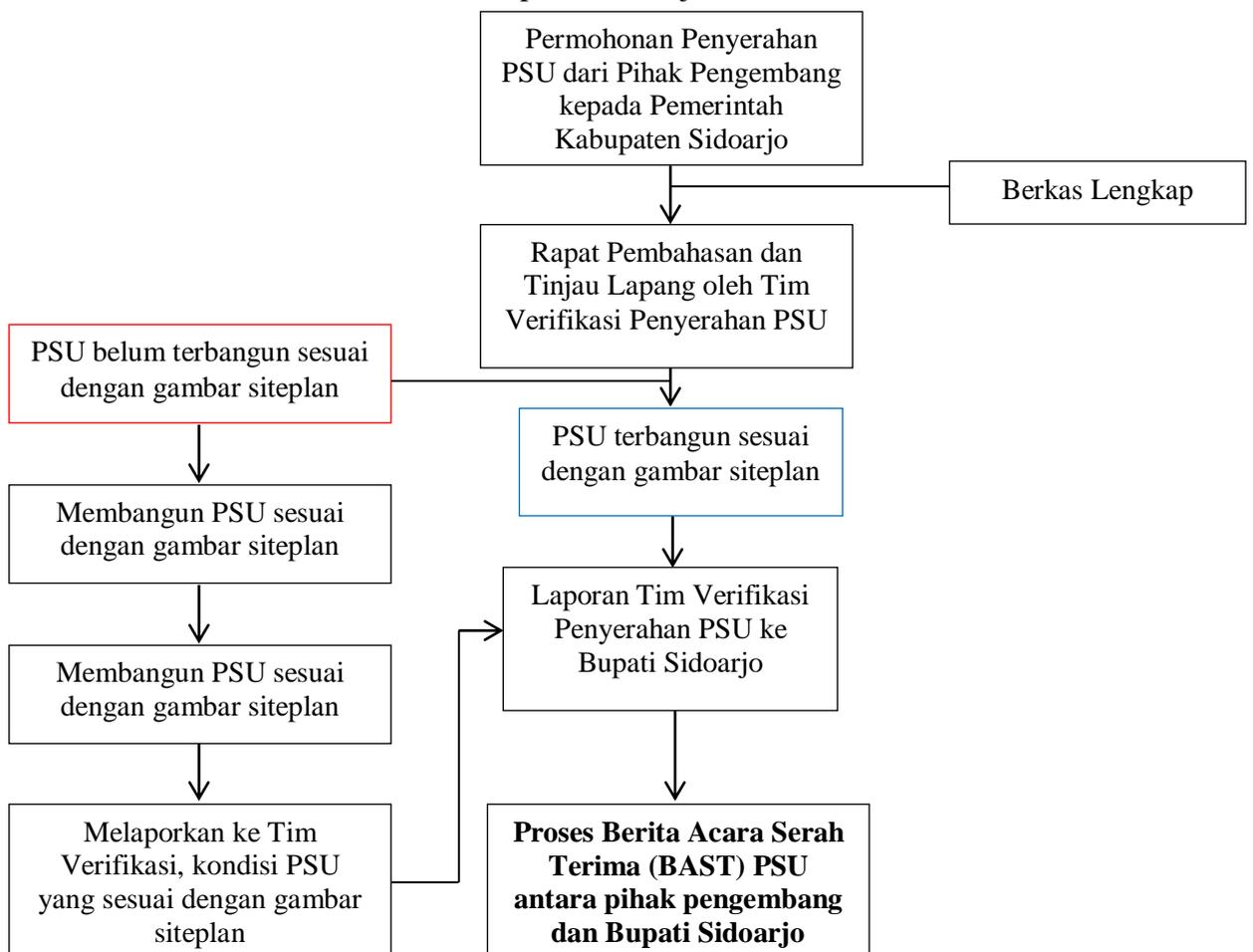
Prasarana, Sarana, dan Utilitas pada Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 13.

Prosedur Penerapan Sanksi Administrasi dalam Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan

Prosedur (*procedure*) didefinisikan oleh Lilis P. dan Sri Dewi A. (2011) sebagai serangkaian langkah atau kegiatan klerikal yang tersusun secara sistematis berdasarkan urutan yang terperinci dan harus diikuti untuk dapat menyelesaikan suatu permasalahan”. . Berikut ini adalah bagan alur penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang berpedoman pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009.

Gambar 2.

Bagan Alir Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Sidoarjo



Penerapan Ketentuan Pidana dalam Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan

Sanksi pidana, pada dasarnya, merupakan suatu penjaminan untuk merehabilitasi perilaku dari pelaku kejahatan, namun tidak jarang bahwa sanksi pidana diciptakan sebagai suatu ancaman dari kebebasan manusia. Dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, menyatakan bahwa terdapat bab-bab yang mengatur mengenai Ketentuan Pidana, penjelasan secara rinci mengenai Ketentuan Pidana berkaitan dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang tercantum dalam Undang-Undang RI Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, masing-masing pasal dalam bab Ketentuan Pidana, yaitu:

Pasal 69 ayat 1 yang didalamnya mengatur apabila tidak menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan akan dikenakan pidana penjara paling lama tiga tahun dan denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Pasal 70 ayat 1 yang didalamnya mengatur sanksi pidana penjara paling lama tiga tahun dan denda paling banyak Rp500.000.000,00, dan ayat 2 yang mengatur sanksi pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)". Pasal 72 yang mengatur sanksi pidana penjara paling lama satu tahun dan denda paling banyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah)". Pasal 74 yang mengatur sanksi pidana penjara paling lama satu tahun dan denda paling banyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah)". Pasal 151 yang mengatur sanksi pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), selain pidana, pelaku juga dapat dijatuhi pidana tambahan, berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan". Pasal 162 yang mengatur sanksi pidana dengan pidana denda paling banyak Rp 5.000.000.000,00. Dan yang terakhir Pasal 163 yang mengatur mengenai sanksi yang akan diterima oleh badan hukum apabila tidak menaati tata ruang yaitu pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari denda terhadap orang.

Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 10 Tahun 2014 Tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pemanfaatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas pada Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa "selain dikenakan sanksi administratif, setiap orang atau badan hukum/badan usaha yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 13 ayat (1), dikenakan sanksi pidana dengan pidana kurung paling lama tiga bulan atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)".

Pengenaan Disinsentif dalam Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan

Dalam Undang–Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, menyatakan bahwa terdapat pasal yang mengatur mengenai pengenaan disinsentif. Penjelasan secara rinci mengenai Pengenaan Disinsentif yang berkaitan dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang tercantum dalam Undang-Undang RI Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang yaitu dalam Pasal 35 menyatakan bahwa pengenaan disinsentif dilakukan sebagai bentuk upaya pengendalian dalam pemanfaatan ruang oleh Pemerintah Pusat dan pemerintah daerah, sehingga dalam pelaksanaannya, pemanfaatan ruang dapat sesuai dengan rencana penataan ruang wilayah.

Pengawasan sebagai Instrumen Penegakan Hukum

Menurut Nicolai, dkk, instrumen dalam penegakan hukum terdiri dari pengawasan dan penerapan sanksi, yang terdiri dari pengawasan langsung dan tidak langsung, Pengawasan Preventif dan Represif, dan Pengawasan Internal dan Eksternal.

Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum

Penegakan Hukum, baik hukum materil maupun hukum formil dipengaruhi oleh beberapa faktor diantaranya adalah: 1) Faktor Hukum, 2) Faktor Penegak Hukum, 3) Faktor Sarana dan Prasarana, 4) Faktor Masyarakat, 5) Faktor Kebudayaan.

Metode Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis deskriptif kualitatif. Adapun responden dalam peneliiian ini intansi pemerintah yang meliputi; : (a) Satpol PP Kabupaten Sidoarjo (b) Dinas PU Pengairan (c) Dinas PU Bina Marga (d) Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang (e) Dinas Kebersihan dan Pertamanan (f) Kantor Pertanahan (g) Bagian Hukum (h) Bagian Administrasi Pemerintahan (i) Bagian Administrasi Kesejahteraan Rakyat dan Kemasyarakatan (j) Bag Kerjasama (k) Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset (DPPKA), khususnya Bidang Asset Daerah yang salah satu tugasnya bertanggung jawab dalam serah terima prasarana, sarana, dan utilitas di Kabupaten Sidoarjo; dan (l) Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, khususnya

Bidang Permukiman Prasarana Wilayah. Teknik pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara mendalam (*indepth interview*). Responden mengisi angket keterangan pribadi supaya data penelitian dapat dikumpulkan dengan cepat dan tepat. Tahapan analisis data dalam penelitian ini ada 5 (lima), yaitu, mengorganisasikan data; penelompokan berdasarkankategori, tema dan pola jawaban; menguji asumsi atau permasalahan yang ada terhadap data; mencari alternatif penjelasan bagi data; dan menulis hasil penelitian.

Hasil dan Pembahasan

Gambaran Umum Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Sidoarjo

Permukiman yang ada di Kabupaten Sidoarjo merupakan jenis permukiman formal dan informal. Perumahan formal, berupa *real estate* tersebar di sebagian besar Kabupaten Sidoarjo sedangkan perumahan informal berupa rumah kampung (tradisional) yang mengikuti pola jaringan jalan (pola linier). Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo mencatat bahwa terdapat 445 dok. izin lokasi pembangunan perumahan yang ditandatangani oleh Bupati Sidoarjo dan dari jumlah tersebut, tercatat bahwa 29 pemegang dokumen izin lokasi (≥ 1 hektar) perumahan yang telah menyelesaikan kewajiban untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas pada Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo dan 5 pemegang izin lokasi masih dalam proses penyerahan. Hal itu berarti, bahwa masih terdapat 411 pemegang dokumen izin lokasi perumahan yang masih menunggak kewajiban dalam penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan (PSU, 2016). Apabila dilihat tingkat prosentase penyelesaian kewajiban dalam penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan, maka 93,5 persen pemegang dokumen izin lokasi perumahan (*developer*) belum menyerahkan kewajiban kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo, sedangkan 6,5 % pemegang dokumen izin lokasi perumahan (*developer*) yang sudah menyerahkan kewajibannya kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo.

Hasil Identifikasi Permasalahan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dengan Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo

Hasil identifikasi ini memaparkan penilaian responden berkaitan dengan isu-isu permasalahan yaitu implementasi kebijakan dari pemerintah daerah Kabupaten Sidoarjo berkaitan dengan proses penyerahan prasarana sarana utilitas

perumahan, termasuk kendala dalam proses penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan.

Regulasi Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas di Masa Lalu

Hasil wawancara dengan responden daripihak pemerintah daerah Kabupaten Sidoarjo telah mengungkapkan bahwa sebelum Tahun 1990, dokumen izin lokasi yang diterbitkan tidak mencantumkan secara mendetail mengenai kewajiban pihak pengembang yang harus dipenuhi, diantaranya penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo setelah dibangun sesuai dengan desain siteplan yang dikeluarkan oleh Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Sidoarjo (pada masa itu), tetapi dalam dokumen izin lokasi telah menyebutkan bahwa pihak pengembang perumahan berkewajiban dalam menyediakan jaringan jalan, jaringan saluran drainase, ruang terbuka hijau, penerangan jalan umum, dan lainnya. Selain itu, Pemerintah Daerah pada masa itu tidak memiliki kelengkapan data administratif yang berkaitan dengan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan.

Dapat diketahui bahwa karena adanya kebijakan di masa lalu yang tidak mencantumkan kewajiban pihak pengembang perumahan secara detail, sehingga Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo mengalami kesulitan di dalam proses penagihan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas.

Regulasi Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Dari hasil wawancara terhadap responden maka menegaskan bahwa regulasi yang berkaitan dengan penyerahan prasarana, sarana, utilitas dari pihak pengembang kepada Pemerintah Daerah, yaitu Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2014, dinilai belum cukup memadai karena amanat dari peraturan daerah tersebut belum terpenuhi sepenuhnya, yaitu adanya Peraturan Bupati Sidoarjo tentang tata cara penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan.

Berkaitan dengan sanksi administrasi, ketentuan pidana, meupun pengenaan disinsentif seperti yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman maupun Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2014, responden menilai bahwa sanksi – sanksi tersebut belum dapat

diimplementasikan secara efektif kepada pihak pengembang perumahan yang lalai dalam menyerahkan kewajiban, berupa prasarana, sarana, dan utilitas perumahan.

Proses Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Hasil wawancara dengan responden dari pihak pemerintah daerah Kabupaten Sidoarjo menunjukkan bahwa terdapat penilaian yang dikemukakan oleh beberapa responden. Pertama, ada responden yang cenderung menilai bahwa birokrasi yang berkaitan dengan proses penetapan dan penerimaan prasarana, sarana, dan utilitas sudah sesuai dengan peraturan yang ada.

Administrasi Proses Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Hasil wawancara dengan responden dari pihak pemerintah daerah Kabupaten Sidoarjo menunjukkan bahwa sebagian pihak pengembang perumahan ada yang tidak memiliki kelengkapan data/dokumen kepemilikan prasarana, sarana, utilitas, secara administrasi maupun teknis, dikarenakan tidak memiliki kelengkapan data atau dokumen kepemilikan maka Tim Teknis PSU belum dapat memproses Berita Acara Serah Terima. Berikut adalah penilaian responden terhadap kelengkapan data/dokumen kepemilikan prasarana, sarana, utilitas perumahan, "apabila aspek kepemilikan administrasi maupun teknis masih belum lengkap, maka Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo tidak bisa memproses serah terima prasarana, sarana, dan utilitas, oleh karena itu sebelum mengajukan penyerahan, pihak pengembang diharapkan menanyakan kepada pihak pemerintah daerah mengenai persyaratan atau kelengkapan dokumen apa saja yang perlu dipersiapkan."

Pengawasan, Pemeliharaan, dan Pembiayaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Hasil wawancara dengan responden dari pihak pemerintah daerah Kabupaten Sidoarjo menyatakan bahwa aspek pengawasan, pemeliharaan, dan pembiayaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo sudah sesuai dengan fungsi – fungsi yang menjadi tanggung jawab instansi terkait, pemerintah daerah berpandangan bahwa prasarana sarana dan utilitas yang terlantar adalah prasarana, sarana, dan utilitas yang tidak ditangani secara baik oleh pihak pengembang. Dari segi penganggaran, pemerintah daerah melalui instansi terkait sudah menyediakan anggaran yang cukup tetapi terkendala waktu pencairan anggaran dan pelaksanaan proyek dari pihak ketiga yang harus sesuai dengan mekanisme dan hal ini tentu saja menghambat kinerja, misalnya ketika ada drainase yang rusak, anggaran yang

telah ditetapkan belum bisa dicairkan dikarenakan pemerintah daerah tidak dapat melakukan perbaikan tanpa adanya mekanisme dalam pelaksanaan anggaran dan tidak mungkin melakukan penalangan anggaran terhadap drainase yang rusak tersebut, “permasalahannya pemerintah daerah itu tidak bisa melakukan perbaikan lebih dulu tanpa adanya mekanisme atau ketentuan dalam pelaksanaan anggaran dan pemerintah daerah tidak mungkin melakukan penalangan anggaran terhadap prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang mengalami kerusakan.”

Kelemahan Pihak Pengembang dalam Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas

Hasil wawancara dengan responden dari pihak pemerintah daerah Kabupaten Sidoarjo menyatakan bahwa terdapat beberapa permasalahan yang muncul dari pihak pengembang. Di Kabupaten Sidoarjo terdapat beberapa pihak pengembang perumahan yang mengalami mengalami kebangkrutan atau gulung tikar, kondisi tersebut ternyata berimplikasi terhadap penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas, ada sebagian pengembang yang menunda atau bahkan melalaikan kewajibannya, ”dalam dokumen izin lokasi tercantum kewajiban pihak pengembang perumahan untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan, serta dalam desain siteplan tergambar dengan jelas lokasi, luasan, dan peruntukan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang harus diserahkan, namun terdapat pihak pengembang yang mengeluh karena terkendala pembiayaan pembangunan prasarana sarana dan utilitas perumahan sehingga kebanyakan kewajiban penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas tersebut terlalaikan”.

Hasil Identifikasi Permasalahan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dengan Pihak Pengembang Perumahan

Hasil identifikasi ini memaparkan penilaian responden berkaitan dengan isu-isu permasalahan yaitu implementasi kebijakan dari pemerintah daerah Kabupaten Sidoarjo berkaitan dengan proses penyerahan prasarana sarana utilitas perumahan, termasuk kendala dalam proses penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan.

Regulasi Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Berdasarkan hasil wawancara (*depth interview*) dengan responden dari pihak pengembang perumahan yaitu asosiasi real estate Indonesia dapat mengemukakan beberapa permasalahan, yaitu pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo yang

kurang ketegasan dalam menegakan hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku seperti menerapkan sanksi administrasi, ketentuan pidana, penetapan disinsentif kepada pihak pengembang perumahan yang lalai dalam menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan, terdapat juga responden yang berpendapat bahwa pada dasarnya sebagian besar pihak pengembang ingin menyerahkan kewajiban berupa prasarana, sarana, dan utilitas perumahan, hanya saja Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo tidak mudah menerima prasarana, sarana, dan utilitas tersebut dari pihak pengembang perumahan karena kondisinya ada yang belum terbangun, peruntukannya sudah berubah menjadi kavling efektif, luasan yang tidak sesuai, dan lain sebagainya, sehingga kondisi di lapangan sudah tidak sesuai dengan yang telah tergambarkan di siteplan.

Proses Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Dalam proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan, hasil wawancara (*depth interview*) dengan responden pihak pengembang perumahan terdapat beberapa permasalahan, yaitu dalam proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas, pihak pengembang perumahan mengeluhkan rumitnya proses birokrasi penerimaan prasarana, sarana, dan utilitas oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo.

Administrasi Proses Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Hasil wawancara dengan responden dari pihak pengembang menunjukkan adanya permasalahan berkaitan dengan kelengkapan dokumen kepemilikan tersebut, khususnya bagi pemegang dokumen izin lokasi yang terbit sebelum tahun 1990 yang hanya mencantumkan secara umum klausul mengenai kewajiban yang harus ditanggung pengembang dalam pengadaan prasarana, sarana, dan utilitas, tanpa disertai perinciannya, baik luasan, peruntukan, maupun lokasi prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dikarenakan tidak ada ketentuan yang jelas di masa lalu, maka terdapat beberapa pihak pengembang kesulitan untuk melengkapi dokumen kepemilikan

Pemeliharaan, dan Pembiayaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Hasil wawancara dengan pihak pengembang perumahan, mengungkapkan bahwa pengawasan, pemeliharaan, dan pembiayaan prasarana, sarana, dan utilitas dalam prakteknya masih ditanggung oleh masyarakat, walaupun prasarana, sarana, dan utilitas yang ada sudah telah diserahkan kepada Pemerintah

Kabupaten Sidoarjo sehingga masyarakat protes kepada pihak pengembang perumahan karena menuntut perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas yang mengalami kerusakan.

Alternatif Strategi dalam Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Sidoarjo

Analisis Kesenjangan Penilaian Pemangku Kepentingan

Hasil identifikasi permasalahan yang dihadapi kedua pemangku kepentingan (*stakeholder*) berkaitan dengan implementasi kebijakan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas menunjukkan sejumlah keterbatasan dalam implementasiannya, baik regulasi, administrasi, proses, pengawasan, pemeliharaan, pembiayaan, dan kelemahan dari pihak pengembang perumahan, hal inilah yang dapat menurunkan kapasitas dan kapabilitas pemerintah daerah Kabupaten Sidoarjo selaku tim teknis dalam menjalankan fungsi penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas, merupakan asset daerah untuk meningkatkan kinerja pelayanan publik, fungsi penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas tersebut belum dapat dipenuhi oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo karena masih ada kesenjangan antara tugas dan fungsi tim teknis penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dengan kemampuan kelembagaan, program, dan sumber daya manusia.

Alternatif Strategi Peningkatan Nilai Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Menurut Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo

Regulasi Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan

Hasil wawancara (*depth interview*) dengan responden dari pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo menunjukkan beberapa alternatif strategi. Pertama, sebagian besar responden menegaskan perlunya pengesahan peraturan turunan dari Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2014, yaitu Peraturan Bupati tentang tata cara penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan. Kedua, perlu sanksi yang tegas dan ketat bagi pihak yang melanggarnya, baik pejabat pemerintahan maupun pengembang. Ketiga pengembang yang tidak menyerahkan kewajibannya dengan tepat waktu perlu diberikan teguran, peringatan, atau sanksi administrasi, ketentuan pidana, dan penerapan disinsentif.

Proses Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan

Hasil wawancara (*depth interview*) dengan responden dari pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo mengungkapkan perlu peningkatan koordinasi antara instansi pemerintah khususnya tim teknis penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas untuk mempercepat penagihan kewajiban dari pihak pengembang perumahan yang menunggak dan batas waktu penyerahannya telah terlampaui.

Kelemahan Pihak Pengembang dalam Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan

Hasil wawancara (*depth interview*) dengan responden dari pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo, berpendapat bahwa pihak pengembang perumahan perlu memiliki itikad baik untuk segera menyerahkan kewajibannya dengan tepat waktu.

Alternatif Strategi Peningkatan Nilai Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan Menurut Pihak Pengembang Perumahan

Regulasi Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan

Berkaitan dengan kebijakan, responden dari pihak pengembang perumahan mengungkapkan alternatif strategi untuk meningkatkan nilai penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas adalah pengesahan peraturan yang lebih detail, lebih jelas, dan berkeadilan bagi pengembang lama yang tidak dapat menyerahkan kewajibannya karena tidak dapat melengkapi dokumen kepemilikan dan persyaratan-persyaratan lainnya.

Proses Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan

Berkaitan dengan proses penyerahan prasarana, sarana, utilitas, responden dari pengembang mengungkapkan alternatif strategi untuk meningkatkan nilai penyerahan prasarana sarana dan utilitas perumahan yaitu dengan penyederhanaan prosedur penyerahan dan kejelasan prosedur penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas.

Pemeliharaan dan Pembiayaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Berkaitan dengan pemeliharaan dan pembiayaan prasarana, sarana, utilitas, responden dari pengembang mengungkapkan alternatif strategi, yaitu pemerintah daerah perlu menyediakan anggaran yang cukup untuk pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan, serta pemerintah daerah juga perlu memberikan

kepastian hukum agar tidak ada alih fungsi prasarana, sarana, dan utilitas pasca serah terima.

Analisis Alternatif Strategi Peningkatan Nilai Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan

1. Berdasarkan dari hasil wawancara mendalam (*depth interview*) kepada para pemangku kepentingan (*stakeholders*) yang dapat memberikan masukan berkaitan dengan alternatif strategi untuk meningkatkan nilai penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan, sehingga dapat dikategorikan berdasarkan jangka waktu strategi yang hendak dicapai, yaitu: a) Strategi jangka pendek, adapun yang meliputi strategi jangka pendek yaitu: 1)mengesahkan Peraturan Bupati Sidoarjo mengenai tatacara penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan, 2)membuat *standart operating procedure* (SOP) mengenai persyaratan umum, administrasi, dan teknis dari prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang dapat diserahterimakan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo, 3)melakukan inventarisasi keberadaan, luasan dan kondisi, 4)melakukan monitoring dan evaluasi kondisi, 5)membuat perencanaan dan rancangan anggaran pembiayaan, 6)melakukan identifikasi dan inventarisasi pihak pengembang perumahan. b)Strategi jangka menengah, adapun yang meliputi strategi jangka menengah yaitu: 1)pelaksanaan perbaikan prasarana, sarana, utilitas perumahan, 2)penghitungan nilai dari prasarana, sarana dan utilitas perumahan, 3)penagihan ganti kerugian kepada pihak pengembang. c)Strategi jangka panjang, adapun yang meliputi strategi ini ialah: 1)Pemantauan, 2)Evaluasi, 3)Pelaporan.

Simpulan dan Saran

1. Simpulan

Dalam implementasi kebijakan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas, Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo mengidentifikasi berbagai persoalan baik permasalahan yang terkait kebijakan, administrasi, proses serah terima, pengawasan, pemeliharaan, pembiayaan, dan kelemahan pihak pengembang. Dalam aspek regulasi, kendala yang dihadapi adalah kebijakan di masa lalu, yaitu dokumen izin lokasi yang tidak mencantumkan secara jelas lokasi dari prasarana, sarana, dan utilitas, luasan, bahkan peruntukan prasarana, sarana, dan utilitas, sehingga menyulitkan Pemerintah Daerah

Kabupaten Sidoarjo untuk menagih, lemahnya kebijakan yang ada yaitu sanksi dan larangan, dan lemahnya penegakan hukum terhadap pihak pengembang perumahan yang lalai menyerahkan kewajibannya. Permasalahan yang dihadapi Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo, yaitu ketidaklengkapan dokumen kepemilikan yang dimiliki pengembang, kelalaian pengembang terhadap kewajibannya, lemahnya koordinasi antar instansi, kelemahan pihak pengembang, belum mempunyai database yang lengkap dan terperinci terkait prasarana, sarana, dan utilitas. Dalam proses pengawasan, pemeliharaan, pembiayaan terdapat permasalahan yang dihadapi oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo, yaitu lemahnya tim monitoring di lapangan, belum ada ketentuan yang baku dan menyeluruh terhadap penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan, dan keterbatasan anggaran.

Upaya-upaya untuk mengatasi permasalahan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan tersebut, sangat diperlukan, dengan mengedepankan pelayanan kepada masyarakat secara baik. Mengingat tujuan dan peran dari masing – masing pihak tersebut harus dilaksanakan secara konsisten dalam proses penyerahan prasarana, sarana dan utilitas, baik itu Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo maupun pihak pengembang, sehingga dihasilkan sinergi yang dapat menciptakan prasarana, sarana dan utilitas yang mencukupi, baik kuantitas maupun kualitas untuk kepentingan masyarakat. Alternatif strategi yang dapat dilakukan adalah dengan menetapkan tujuan jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang. Untuk mencapai tujuan-tujuan yang tersebut, maka diperlukan pemantauan (*monitoring*), evaluasi, dan pelaporan secara berkala, sehingga proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dapat berjalan secara profesional dengan mengikuti prosedur dan tahapan proses secara konsisten, serta memberikan umpan balik positif bagi usaha perbaikan kualitas pelayanan prasarana, sarana dan utilitas perumahan terhadap masyarakat.

2. Saran

- a. Untuk memperkuat payung hukum yang sudah ada, perlu dipertimbangkan untuk membuat Peraturan Bupati mengenai tata cara penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan Standart Operational Procedure (SOP).
 - b. Untuk prasarana, sarana, dan utilitas yang belum diserahkan ke Pemerintah Daerah dikarenakan pihak pengembang perumahan yang lalai atau bangkrut, maka diperlukan kebijakan khusus yang dapat diambil Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo, ataupun mengambil tindakan
-

yang diperlukan dengan penerapan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

- c. Untuk pemeliharaan dan pengawasan pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dapat melibatkan partisipasi masyarakat serta melibatkan organisasi pemerintah setingkat kelurahan/desa, rukun warga maupun rukun tetangga.
- d. Dalam penerbitan dokumen izin lokasi agar melibatkan instansi terkait dan para pemangku kepentingan (*stakeholders*) untuk merinci seluruh kewajiban pihak pengembang perumahan, mulai dari pembangunan hingga penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan perlu dibuat jadwal dan perjanjian yang jelas.
- e. Dalam menginventarisasi prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang merupakan kewajiban pihak pengembang dan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang diserahkan pihak pengembang, perlu ada sistem informasi prasarana, sarana, dan utilitas berbasis elektronik, berupa database sistem elektronik dan internet.
- f. Dalam memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dapat menerapkan sanksi berdasarkan peraturan yang berlaku kepada pihak pengembang perumahan yang memperlambat penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan.

Daftar Pustaka

- Adiwira, R. (2016). *Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Malang: Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
- Fauzani, I. R. (2014). Penegakan hukum sanksi administrasi terhadap pelanggaran perizinan. *Jurnal Inovatif*, 7 (2).
- Grigg, N. S. (2000). Where are we in infrastructure education? *Public Works Management and Policy*, 4 (3): 256-259.
- Hipatios, W. (2016). *Perlindungan hukum, penegakan hukum, dan pertanggungjawaban hukum dalam hukum administrasi negara*. (Online). www.academia.edu.
- Kabalmay. (2002). *Designing qualitative research*. London: Sage Publication.
- Keputusan Bupati Sidoarjo Nomor 188/428/404.1.3.2/2012 Tentang Tim Teknis Penyerahan Dan Pemanfaatan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan.
- Krieger, J. & Higgins, D. (2002). *Housing and health: Time again for public action*. *Am J Public Health*.
-

-
- Moleong, L. J. (2000). *Metode penelitian kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosda Karya.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah.
- Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2009 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009 – 2029. (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009 Nomor 4 Seri E).
- Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 10 Tahun 2014 Tentang Penyediaan, Penyerahan Dan Pemanfaatan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Pada Kawasan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Kawasan Industri, Dan Kawasan Perdagangan Dan Jasa. (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2015 Nomor 2 Seri E. Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 56).
- Penyusunan tata cara penyerahan prasarana, sarana dan utilitas bagi perumahan yang tidak diketahui pengembangnya. (2014). Sidoarjo: Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Sidoarjo.
- Poerwandari, E. K. (1998). *Metode penelitian sosial*. Jakarta: Universitas Terbuka.
- Rizki, A. P. (2013). *Faktor-faktor penghambat pelaksanaan penyerahan prasarana sarana dan utilitas perumahan di Kota Tangerang Selatan*. Jakarta: FISIP UI.
- Sugandhi, B., dkk. (2013). Mekanisme penyerahan PSU perumahan dari pengembang kepada pemerintah Kota Bandung. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, 2 (3).
- Syah, M. R. (2014). *Ekonomi politik penyerahan fasum dan fasos oleh pengembang perumahan kepada pemerintah Kota Surabaya*.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188).
- www.beritametro.co.id. *Pengembang Gamang Serahkan Fasum*.
-