

Pengaturan Alih Fungsi Lahan Fasilitas Umum Yang Tidak Sesuai Peruntukannya Dikawasan Perumahan Bibis Karah Surabaya

Makhfudz Hidayatullah
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Sri Setyadji
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Abstract. *Housing is a collection of houses as part of settlements, both urban and rural, which are equipped with public infrastructure, facilities and utilities as a result of efforts to provide livable houses. If you look at the definition of housing, you can see that infrastructure, facilities and public utilities are requirements that must be completed in housing. In fact, when the housing is still under construction, housing marketing through a preliminary sale and purchase agreement system can only be carried out after there is certainty about several things, one of which is the availability of infrastructure, facilities and public utilities. Quantitative data from interview results is described in a frequency table qualitatively and descriptively. The data that has been obtained through research activities is analyzed qualitatively. Qualitative analysis is used to describe the data obtained, both primary data and secondary data, which is then followed by interpretation and conclusions. Implementation of the procurement of public facilities and social facilities is a mandatory requirement that must be provided by the developer/developer to obtain a building construction permit (IMB) from the Spatial Planning and Building Service. Where housing is a collection of houses as part of settlements, both urban and rural, which are equipped with infrastructure, facilities and public utilities as a result of efforts to provide livable houses. The development of housing infrastructure, facilities and public utilities is carried out by the Government, regional governments and/or every person. So the responsibility of the Surabaya City Regional Government for social facilities and public facilities in residential and residential areas is to carry out management, namely, by utilizing these facilities according to their intended use and by carrying out maintenance so that these facilities can be used optimally by residents.*

Keywords: *Housing, Infrastructure, Facilities And Public Utilities.*

Abstrak. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Jika melihat pada definisi perumahan tersebut, sudah dapat diketahui bahwa prasarana, sarana dan utilitas umum merupakan syarat yang harus dilengkapi dalam suatu perumahan. Bahkan, ketika perumahan tersebut masih dalam tahap pembangunan, pemasaran perumahan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual-beli baru dapat dilakukan setelah adanya kepastian atas beberapa hal, salah satunya yaitu ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Data kuantitatif dari hasil wawancara diuraikan dalam tabel frekuensi secara kualitatif dan deskriptif. Data yang telah diperoleh melalui kegiatan penelitian dianalisis secara kualitatif. Analisis kualitatif digunakan untuk mendeskripsikan data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder yang selanjutnya diikuti dengan penafsiran dan kesimpulan. Pelaksanaan pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial merupakan suatu syarat wajib yang harus disediakan oleh pihak pengembang/developer untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan (IMB) dari Dinas Tata Ruang dan Bangunan. Yang dimana Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan dan perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang. Sehingga Tanggung jawab Pemerintah Daerah Kota Surabaya 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.

Kata Kunci: Perumahan, Prasaran, Sarana, Dan Utilitas Umum.

PENDAHULUAN

Salah satu cita-cita perjuangan bangsa Indonesia adalah terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, seiring dengan tujuan pembangunan nasional adalah mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata. Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan perumahan, yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya, sesuai harkat dan martabatnya sebagai manusia.

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

Tanah merupakan hal penting bagi kehidupan manusia. Diatas tanah pula manusia membangun rumah sebagai tempat bernaung dan membangun berbagai bangunan lainnya untuk perkantoran dan sebagainya. Tanah juga mengandung berbagai macam kekayaan alam yang dapat dimanfaatkan manusia. Di Indonesia kebutuhan terhadap perumahan juga telah mengalami peningkatan, terutama pada masyarakat perkotaan, dimana populasi penduduknya sangat besar, sehingga memaksa pemerintah untuk berupaya memenuhi kebutuhan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan parkir pada perumahan.

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.

Pelaksanaan pembangunan rumah sebagai tempat bernaung merupakan kebutuhan dasar (basic needs) manusia yang berfungsi utama sebagai tempat tinggal atau menetap, terlepas dari itu perumahan juga berfungsi sebagai tempat berinteraksi masyarakat yang selalu dilakukan sebagai suatu kebiasaan yang berguna untuk kesejahteraan, keamanan dan kebahagiaan hidup sebagai makhluk sosial, pembangunan perumahan sebagai tempat awal beaktifitas dan bersosialisasi antara masyarakat tidak terlepas dari kelengkapan perumahan itu sendiri seperti Fasilitas Umum (Fasum) yang memadai untuk menunjang kehidupan sosial bermasyarakat menciptakan rasa nyaman, aman, sebagai tempat tinggal atau hunian.

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. 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

Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman. Sementara, sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Semakin bertambahnya 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, seperti tersedianya fasilitas umum, fasilitas sosial dan prasarana lingkungan yang memadai.

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 nilai bisnis atau keuntungan. menunjukkan suatu pola atau model perumahan yang akan mendorong serangkaian aktifitas pada sektor ekonomi yang lain di luar dari sektor property tentunya.

Kenyataan ini semakin mempertegas tingginya tingkat kebutuhan lahan parkir pada perumahan, khususnya di perumahan bibis karah kota surabaya. keterbatasan dan banyaknya setiap seseorang dalam berpemilikan mobil menyebabkan pengurus rt setempat melakukan kegiatan retribusi/biaya pada lahan parkir. cara cara tersebut mungkin sangatlah efektif bagi para warga agar yang telah melakukan kesepakatan bersama maupun seluruh warga dapat mencapai penyelesaian. tetapi mungkin menimbulkan berbagai dampak, termasuk keadaan yang menjurus pada tindakan yang bersifat negatif bahkan tidak terpuji yang berawal dari iktikad buruk. Dampak buruk yang lazim terjadi antara lain menyangkut kualitas pada fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggraaan dan pengembangan kehidupan sosisal dan budaya.

Adapun 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.

Oleh karena itu perlu pemahaman yang lebih mendalam terhadap regulasi penggunaan lahan fasum dalam konteks peruntukannya pada perda uu nomor 1 tahun 2011, diharapkan skripsi ini dapat memberikan pandangan kritis dan konstruktif dalam upaya meningkatkan nilai keproduktifitasan pada lahan fasum di Indonesia.

Rumusan Masalah

Berdasarkan pada masalah yang ada pada latar belakang tersebut, maka bisa dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. bagaimana pengaturan alih fungsi lahan fasum yang tidak sesuai peruntukannya?

TINJAUAN PUSTAKA

Fasilitas Umum

Defnisi Berdasarkan kamus besar bahasa Indonesia, yaitu: Arti defnisi/pengertian fasilitas umum adalah fasilitas yang diadakan untuk kepentingan umum. Seringkali kita mendengar istilah fasilitas sosial – fasilitas umum (fasos dan fasum) untuk menggambarkan fasilitas yang bisa digunakan publik. Dalam peraturan tentang fasilitas sosial, tak ditemukan istilah fasos dan fasum. Fasum dan fasos adalah istilah untuk prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang dipendekkan menjadi fasos fasum untuk mempermudah penyebutannya.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia Online, yang dimaksud dengan fasilitas sosial adalah fasilitas yang disediakan oleh Pemerintah atau swasta untuk masyarakat misalnya, sekolah, klinik dan tempat ibadah. Sedangkan yang dimaksud fasilitas umum adalah fasilitas yang disediakan untuk kepentingan umum, misalnya jalan dan alat penerangan umum Adapun pengertian prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya. Sedangkan utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.

Fasilitas Sosial

Arti definisi/pengertian fasilitas sosial adalah fasilitas yang diadakan oleh pemerintah atau pihak swasta yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat umum dalam lingkungan permukiman. Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987, tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum, dan Fasilitas Sosial, termuat definisi akan fasilitas sosial, yaitu ; fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman yang meliputi fasilitas: kesehatan, pendidikan, perbelanjaan dan niaga, peribadatan, rekreasi/budaya, olahraga dan taman bermain, pemerintah & pelayanan umum serta pemakaman umum. Sedangkan Prasarana lingkungan meliputi jalan, saluran pembuangan air limbah dan saluran pembuangan air hujan serta utilitas umum terdiri dari Jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, kebersihan/pembuangan sampah dan pemadam kebakaran.

Perumahan

Perumahan dapat diartikan sebagai suatu cerminan dari diri pribadi manusia, baik secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya dan dapat juga mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, kepribadian, dan peradaban manusia penghuninya, masyarakat ataupun suatu bangsa.

Rumah adalah tempat untuk melepaskan lelah, tempat bergaul, dan membina rasa kekeluargaan diantara anggota keluarga, tempat berlindung keluarga dan menyimpan barang berharga. Rumah adalah struktur fisik terdiri dari ruangan, halaman dan area sekitarnya yang dipakai sebagai tempat tinggal dan sarana pembinaan keluarga (UU RI No. 1 Tahun 2011).

Permukiman

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/lingkungan hunian dan tempat kegiatan mendukung prikehidupan dan penghidupan. Perumahan dan permukiman adalah dua hal yang tidak dapat kita pisahkan dan berkaitan erat dengan aktifitas ekonomi, industrialisasi dan pembangunan daerah.

METODE PENELITIAN

Untuk memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan dalam penyusunan skripsi ini, maka penulis akan melaksanakan penelitian kota surabaya, yaitu pada Perumahan bibis karah

Pemilihan lokasi tersebut didasarkan pada pertimbangan bahwa kawasan tersebut adalah perumahan yang banyak penduduk, pengembang maupun Pemerintah dapat mengetahui dan menyelesaikan masalah- masalah yang ada pada kawasan tersebut. Data yang diperoleh secara langsung dari beberapa informan dengan menggunakan pedoman wawancara. Data yang diperoleh melalui dari dokumen-dokumen yang berhubungan dengan masalah yang penulis angkat dalam penulisan tugas akhir.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Mengenai 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. 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.

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.

Mengenai pengadaan dan pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial terhadap kepuasan dan perlindungan 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.

Pengaturan Alih Fungsi Lahan Fasilitas Umum

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Jika melihat pada definisi perumahan tersebut, sudah dapat diketahui bahwa prasarana, sarana dan utilitas umum merupakan syarat yang harus dilengkapi dalam suatu perumahan.

Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan:

- a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
- b. keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan
- c. ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Penetapan status penggunaan prasarana, sarana dan utilitas ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah. Dalam hal prasarana dan sarana, ditelantarkan/tidak dipelihara dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka Pemerintah Daerah menyampaikan surat permintaan kepada pengembang untuk memperbaiki/memelihara prasarana, sarana dan utilitas dimaksud dan selanjutnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

Kepala Daerah menyerahkan prasarana dan sarana yang telah diserahkan oleh pengembang kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara prasarana dan sarana dimaksud. Penyerahan prasarana dan sarana kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah tentang Penetapan Status Penggunaan. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang menerima asset prasarana dan sarana melakukan pencatatan dalam Daftar Barang Milik Pengguna. Berita Acara Serah Terima dijadikan dasar oleh Pemerintah Daerah dalam mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Surabaya.

Setelah Kantor Pertanahan Kota Surabaya menerbitkan sertipikat hak atas tanah, Pengelola barang milik daerah wajib melakukan pencatatan asset atas prasarana dan sarana ke dalam Daftar Barang Milik Daerah. Kepala Daerah menyerahkan prasarana dan sarana kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara prasarana dan sarana dimaksud setelah Kantor Pertanahan Kota Surabaya menerbitkan sertipikat hak atas tanah. Penyerahan prasarana dan sarana kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah tentang Penetapan Status Penggunaan. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang menerima asset prasarana dan sarana melakukan pencatatan dalam Daftar Barang Milik Pengguna.

Kepala Daerah berwenang melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pemenuhan kewajiban pengembang dalam menyediakan dan menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas pada kawasan industri, perdagangan, perumahan dan permukiman. Dalam melakukan pengawasan dan pengendalian Kepala Daerah dapat melimpahkan kewenangannya kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah terkait sesuai tugas dan fungsinya. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan dan Pengendalian telah diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

Dampak alih fungsi lahan fasilitas umum yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Penduduk ialah sekelompok orang yang menetap disebuah wilayah tertentu. Pertambahan jumlah penduduk di suatu wilayah pasti akan terjadi seiring dengan bertambahnya waktu.

Maka dalam suatu wilayah perlu disediakannya tempat tinggal untuk masyarakat, contohnya perumahan. Berbeda dengan rumah, rumah ialah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan sarana pembinaan keluarga, sedangkan perumahan ialah suatu kelompok rumah yang berfungsi sebagai hunian yang dilengkapi prasarana dan sarana lingkungan.

Dalam hal ini dengan menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan adalah kewajiban setiap orang untuk memiliki izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang sebelum pelaksanaan pemanfaatan ruang (Penjelasan Pasal 61 huruf a UU 26/2007). Jika para oknum menggunakan sarana dan prasarana perumahan tanpa izin, maka pada dasarnya mereka tidak menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Pelanggaran atas Pasal 61 huruf a UU 26/2007, dapat dikenai sanksi administratif (Pasal 62 UU 26/2007) atau sanksi pidana. Jika para oknum menggunakan sarana dan prasarana perumahan tanpa izin, maka pada dasarnya mereka tidak menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Pelanggaran atas Pasal 61 huruf a UU 26/2007, dapat dikenai sanksi administratif (Pasal 62 UU 26/2007) atau sanksi pidana. Pelanggaran atas Pasal 61 huruf a UU 26/2007, dapat dikenai sanksi administratif (Pasal 62 UU 26/2007) atau sanksi pidana.

Prasarana, sarana dan utilitas di kawasan perumahan, perdagangan dan industri yang telah ada sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini wajib dilakukan inventarisasi dan diselesaikan dokumen kepemilikannya, selanjutnya diserahkan ke Pemerintah Daerah. Penyelesaian dokumen kepemilikan dilaksanakan oleh Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah.

Table 3, penggunaan lahan fasilitas umum yang paling dominan/banyak

No	parkir	pengguna	
		warga asli	warga pendatang
1	45 unit	35 unit	10 unit

Table 4, jumlah biaya atau retribusi pada para pengguna parkir

No	parkir	Biaya/Retribusi	
		rp. 200.000,- (mobil kecil)	rp. 250.000,- (mobil besar)
1	45 unit	35 unit	10 unit

Kesimpulan: peralihan pada lahan fasilitas umum di perumahan bibis karah kota Surabaya yang telah menjadi parkir mobil para pengguna atau masyarakat sekitar ialah berdasarkan kepentingan dan tujuan para pengguna dengan dasar kesepakatan Bersama melalui biaya atau retribusi sejumlah rp 200.000,- maupun rp 250.000,- per bulan. Dari jumlah dana tersebut masuk ke uang kas RT yang akan dialokasikan ke pengembangan sarana atau prasarana maupun pembangunan-pembangunan lainnya.

Informasi ini berdasarkan keterangan pak RT bernama bapak sonny kuriawan yang telah menjabat pada tahun 2018-2024.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

Pelaksanaan pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial merupakan suatu syarat wajib yang harus disediakan oleh pihak pengembang/developer untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan (IMB) dari Dinas Tata Ruang dan Bangunan. Yang dimana Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan dan perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang. Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan: a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah; b. keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan c. ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, terdapat beberapa pengertian dasar, yaitu ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang di darat sebagai kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk hidup lainnya, melakukan kegiatan, dan menjamin kelangsungan hidupnya.

Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan meliputi: a. rencana penyediaan kaveling tanah dengan menggunakan sebagai landasan perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk perumahan sebagai bagian dari yang permukiman; dan b. rencana kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.

Sehingga Tanggung jawab Pemerintah Daerah Kota Surabaya 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.

Saran

Telah terpenuhilah pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang telah dipenuhilah oleh pengembang, seharusnya secara tepat memang fasilitas umum telah diserahkan oleh developer ke pemerintah kota Surabaya, tetapi guna kepentingan/tujuan Bersama fasilitas umum tersebut khususnya lapangan olahraga dan taman telah dialih fungsikan menjadi parkir mobil oleh warga setempat.

Oleh karena itu maka pengelolaan fasilitas- fasilitas tersebut menjadi tanggung jawab penuh Pemerintah Kota Surabaya pengawasan, perawatan, dan melalui SKPD terkait, yang mana biaya pengelolaan sepenuhnya berasal dari APBD Kota Surabaya. 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

- Anisavitri. (2009). Syarat kelengkapan prasarana dan sarana perumahan. Retrieved from <http://anisavitri.wordpress.com/2009/04/24/syarat-kelengkapan-prasarana-dan-sarana-perumahan/>
- Badruzaman, M. D., Sjahdeini, S. M., Soeprapto, H., Djamil, F., & Soenandar, T. (2001). Kompilasi hukum perikatan. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Bukitbaruga. Retrieved from <http://bukitbaruga.wordpress.com/>
- DJPP. Kedudukan hukum rumah susun di Indonesia. Retrieved from <http://www.djpp.depukumham.go.id/umum/1424-kedudukan-hukum-rumah-susun-di-indonesia.html>
- Fakultas Hukum UNS. Metode penelitian hukum. Retrieved from <http://fh.uns.ac.id/index.php?idMn=70&act=list&idK=109&nKat=Metode%20Penelitian%20Hukum>
- Grandprimabintara. (2011). Peraturan tentang serah terima fasos fasum. Retrieved from <http://grandprimabintara.wordpress.com/2011/01/23/peraturan-tentang-%E2%80%9Cserah-terima%E2%80%9D-fasos-fasum/>
- Hamzah, A., Suandra, I. W., & Manalu, B. A. (2006). Dasar-dasar hukum perumahan. Jakarta: Rineka Cipta.
- Harahap, Y. (1986). Segi-segi hukum perjanjian. Bandung: Alumni.
- Harsono, B. (2007). Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya (Jilid 1). Jakarta: Djambatan.
- Hutagalung, A. S. (1998). Condominium dan permasalahannya. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

- Kallo, E. (2009). Perspektif hukum dalam dunia properti. Jakarta: Minerva Athena Pressindo.
- Kallo, E. (2009). Perspektif hukum dalam dunia properti. Jakarta: Minerva Athena Pressindo.
- Kamus Bahasa Indonesia. Fasilitas sosial. Retrieved from <http://kamusbahasaindonesia.org/fasilitas%20sosial>
- Kamus Bahasa Indonesia. Mirip. Retrieved from <http://kamusbahasaindonesia.org/umum/mirip>
- Keman, S. (2005). Kesehatan perumahan dan lingkungan permukiman. *Jurnal Kesehatan Masyarakat Universitas Airlangga*, 2(1).
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 20/KPTS/1986 tanggal 16 Mei 1986 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Miru, A. (2007). Hukum kontrak dan perancangan kontrak. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Miru, A., & Sutarman, Y. (2010). Hukum perlindungan konsumen. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Ngada. (2011). UU No. 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman. Retrieved from <http://ngada.org/uu1-2011bt.htm>
- Ngada. (2011). UU No. 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman. Retrieved from <http://ngada.org/uu1-2011pjl.htm>
- Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2014-2034 (berlaku).
- Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 16 Tahun 2014 tentang Pelepasan Tanah Aset Pemerintahan Kota Surabaya.
- Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 26 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya (tidak berlaku).
- Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2010 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (tidak berlaku).
- Sastra M., S., & Marlina, E. (2006). Perencanaan dan pengembangan perumahan.

Serlania. (2012). Tinjauan hukum jual beli perumahan. Retrieved from <http://serlania.blogspot.com/2012/02/tinjauan-hukum-jual-beli-perumahan.html>

Shidarta. (2000). Hukum perlindungan konsumen Indonesia. Jakarta: Grasindo.

Soekanto, S. (1982). Pengantar penelitian hukum. Jakarta: UI-Press.

Subekti, R. (1979). Hukum perjanjian (Cet. VI). Jakarta: Intermasa.

Subekti, R. (1980). Pokok-pokok hukum perdata (Cet. XV). Jakarta: Intermasa.

Subekti, R. (1987). Hukum perjanjian (Cet. VII). Jakarta: Intermasa.

Sudaryatmo. (1999). Hukum dan advokasi konsumen. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Sutedi, A. (2010). Hukum rumah susun dan apartemen. Jakarta: Sinar Grafika.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1992 tentang Perlindungan Konsumen.

Websites:

Widjaja, G., & Yani, A. (2003). Hukum tentang perlindungan konsumen. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Xisuca. (2010). Definisi perumahan dan rumah. Retrieved from <http://xisuca.blogspot.com/2010/06/definisi-perumahan-dan-rumah.html>