

**TESIS**

**KEWAJIBAN PERUSAHAAN UMUM PERUMAHAN NASIONAL DALAM  
MENYEDIAKAN FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL  
PADAPERUMAHAN BUMI TAMALANREA PERMAI**

Disusun dan diajukan oleh:

**NIRINDAH APRIYANI**

B022171022



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
2021**

**HALAMAN JUDUL**

**KEWAJIBAN PERUSAHAAN UMUM PERUMAHAN NASIONAL DALAM  
MENYEDIAKAN FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL  
PADAPERUMAHAN BUMI TAMALANREA PERMAI**

**HASIL PENELITIAN**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister  
Pada Program Studi Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

**NIRINDAH APRIYANI**

B022171022

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2021**

TESIS

KEWAJIBAN PERUSAHAAN UMUM PERUMAHAN NASIONAL DALAM  
MENYEDIAKAN FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL PADA  
PERUMAHAN BUMI TAMALANREA PERMAI

Disusun dan diajukan oleh

**NIRINDAH APRIYANI**

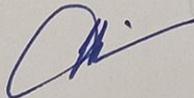
**B022171022**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 26 Agustus 2021 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

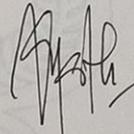
Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,



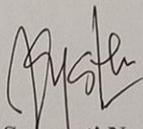
**Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H.**  
NIP. 19731231 1999903 1 003



**Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.**  
NIP. 19641231 199002 2 001

Ketua Program Studi,

Dekan Fakultas Hukum,



**Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.**  
NIP. 19641231 199002 2 001



**Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.**  
NIP. 19671231 199103 2 002

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : NIRINDAH APRIYANI  
NIM : B022171022  
Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul KEWAJIBAN PERUSAHAAN UMUM PERUMAHAN NASIONAL DALAM MENYEDIAKAN FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL PADA PERUMAHAN BUMI TAMALANREA PERMAI adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan tesis ini diberi tanda *citasidan* ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Makassar, 30 Agustus 2021

Yang menyatakan



**NIRINDAH APRIYANI**

## **KATA PENGANTAR**

Bismillahirrahmanirrahim, Alhamdulillah Rabbi Alamin puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah Subhanahu Wata'ala atas segala nikmat dan karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini, Tak lupa pula shalawat dan salam penulis kirimkan kepada Rasulullah Muhammad Sallallahu alaihi wasallam, yang menjadi suri tauladan dan rahmat bagi seluruh alam. Adapun judul penelitian tesis ini adalah "KEWAJIBAN PERUSAHAAN UMUM PERUMAHAN NASIONAL DALAM MENYEDIAKAN FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL PADA PERUMAHAN BUMI TAMALANREA PERMAI" dalam penulisan tesis ini, penulis menyadari terdapat kekurangan, untuk itu penulis berharap semoga tesis ini memenuhi kriteria sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Magister Kenotariatan Pada Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Penelitian tesis ini tidak dapat terwujud tanpa bantuan dan arahan dari para pembimbing, dosen-dosen, serta berbagai pihak yang memberikan banyak sumbangsih.

Pada kesempatan ini, penulis memberikan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada Kedua Orang Tua tercinta Almarhumah Hj. Sri Haryani dan Almarhum H. Sunardi atas segala doa, perhatian, dan kasih sayang sejak penulis lahir hingga pada saat ini. Teristimewa ucapan terima kasih dan penghargaan kepada anak tercinta, Muhammad Zidane Al-Fatih dan suami penulis yang sangat sabar dan pengertian kepada penulis. Kepada saudara-saudara penulis, Andini Triyani., S.T, Rachmat

Rivaldi Ramadhan, Andita Narayani terimakasih sudah banyak membantu dan dukungannya untuk penulis. Dan untuk Kakak Angkat penulis, As Ary Arman Nur terimakasih yang sebesar-besarnya telah banyak membantu penulis dalam penyelesaian tesis ini.

Penulis juga ingin berterima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, yakni:

1. Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A. selaku Rektor Universitas Hasanuddin.
2. Prof. Dr. Farida Pattitingi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dan juga sebagai pembimbing pendamping yang telah meluangkan waktunya memberikan dorongan bimbingan dan saran kepada penulis.
4. Prof. Dr. Hamzah Halim, SH., MH selaku Komisi Penasehat dalam penulisan tesis ini yang telah meluangkan waktunya memberikan dorongan, bimbingan, dan saran kepada penulis.
5. Prof. Dr. Aminuddin, SH., MH, Prof. Dr. Pangerang Moenta, SH., MH., DFM, dan Bapak Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum, selaku Tim Penguji yang telah memberikan banyak masukan dan arahan dalam penulisan tesis ini.

6. Ibu Fransiska Limbong, Ibu Rahmatia Sayuti, S.H., M.H selaku narasumber yang telah berbagi ilmu dan informasi kepada penulis.
7. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang telah membagi ilmu pengetahuannya selama proses perkuliahan.
8. Seluruh staff Tata Usaha dan karyawan akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, staff Program Studi Magister Kenotariatan terkhusus kepada Ibu Alfiah Firdaus, dan Bapak Aksa yang selama ini telah banyak membantu dari awal perkuliahan hingga akhir studi penulis.
9. Rekan-rekan seperjuangan Autentik 2017 terimakasih atas kebersamaan selama ini.
10. Teman-teman istimewa penulis, Nirah Ariesty., S.H, Aswar Tahir., S.Kom., M.I.Kom , Fhemy Ariska., S.H, Rizky Dwi Putri Abdullah., S.H, Muhaimin.,S.H, Nur Wahyudi Saputra., S.H, Mutiara Kiramah., S.H, Achmad Fauzi Malinta.,S.H., MK.n, Nurul Fauziah.,S.H, Ayu Amalia.,S.H, Siti Khadijah.,S.H, Wahyuni Eka Putri.,S.H.,M.Kn, Terimakasih atas kebersamaan dan bayak membantu penulis disaat duka maupun duka.
11. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang telah memberikan motivasi, dukungan, sumbangan pemikiran, bantuan materi dan non materi.

Semoga Allah *Subhanahu Wa Ta'ala* senantiasa membalas kebaikan mereka dengan segala limpahan rahmat dan hidayah dari-Nya dan tercatat sebagai amal shalih. *Jazakumullah khairan katsiran wa jazakumullah ahsanal jaza.*

Akhir kata, penulis menyadari bahwasanya tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif dari semua pihak demi kesempurnaan tesis ini. Semoga karya ini bermanfaat dan diridai oleh Allah *Subhanahu Wa Ta'ala*.

Makassar, 16Juli 2021

NIRINDAH APRIYANI

## ABSTRAK

**NIRINDAH APRIYANI (B022171022).**Kewajiban Perusahaan Umum Perumahan Nasional Dalam Menyediakan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial (Studi Kasus: Perumahan Bumi Tamalanrea Permai). Dibimbing oleh Hamzah Halim dan Sri Susyanti Nur.

Penelitian ini bertujuan untuk (1) menjelaskan pelaksanaan penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh Perusahaan Umum Perumahan Nasional di Bumi Tamalanrea Permai; dan (2) menjelaskan faktor penghambat dalam pemenuhan penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh Perusahaan Umum Perumahan Nasional di Bumi Tamalanrea Permai.

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum empiris dengan lokasi penelitian di Kota Makassar studi kasus Perumahan Bumi Tamalanrea Permai. Populasi dan sampel dengan menggunakan teknik purposive sampling dengan jenis dan sumber data yang diperoleh dari data primer dan data sekunder. Adapun teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan penelitian lapangan. Selanjutnya bahan hukum yang dikumpulkan kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Pelaksanaan penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh Perusahaan Umum Perumahan Nasional di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai belum memenuhi sesuai yang dijanjikan, sebab dalam faktanya tidak disediakan lahan pemakaman umum yang kemudian digantikan dengan kompensasi secara tunai dan tidak disediakannya lahan untuk tempat peribadatan umat kristiani (gereja) yang kemudian lahan tersebut justru dijadikan lahan untuk Kantor Kelurahan Katimbang oleh Pemerintah Kota Makassar. (2) Upaya yang dilakukan Pemerintah Kota Makassar dalam mengelola Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial yang disediakan oleh pihak Perumnas yaitu: mengadakan kerja sama dengan pihak swasta maupun dinas-dinas terkait untuk membangun fasilitas umum dan fasilitas sosial berdasarkan *site plan* yang telah disepakati bersama oleh Pemerintah Kota Makassar dan Perumnas.

**Kata Kunci:** Fasilitas Umum, Fasilitas Sosial, Perusahaan Umum Perumahan Nasional.

## **ABSTRACT**

**NIRINDAH APRIYANI (B022171022).** *Obligation of National Public Housing Company in Providing Public Facilities and Social Facilities (Case Study: Bumi Tamalanrea Permai Housing). Supervised by Hamzah Halim and Sri Susyanti Nur.*

*This study aims to (1) explain the implementation of the provision of public facilities and social facilities by the National Public Housing Company in Bumi Tamalanrea Permai; and (2) explain the inhibitory factors in the fulfillment of the provision of public facilities and social facilities by the National Housing Public Housing in Bumi Tamalanrea Permai.*

*This study uses empirical legal research type with research location in Makassar City case study of Bumi Tamalanrea Permai Housing. Population and sample using purposive sampling techniques with types and sources of data obtained from primary data and secondary data. The technique of collecting legal materials using field research. Furthermore, the legal materials collected are then analyzed descriptively qualitatively.*

*The results of this study show that (1) The implementation of the provision of public facilities and social facilities by the National Housing Public Company in Bumi Tamalanrea Permai Housing has not fulfilled what was promised, because in fact there is no public burial ground which is then replaced with cash compensation and land is not provided for Christian worship places (churches). Which later the land was instead used as land for the Katimbang Village Office by the Makassar City Government. (2) Efforts made by the Makassar City Government in managing the Public Facilities and Social Facilities provided by the Perumnas are: collaborating with the private sector and related agencies to build public facilities and social facilities based on a site plan that has been mutually agreed upon by the Makassar City Government and Perumnas.*

**Keywords:** *Public Facilities, Social Facilities, National Public Housing Companies.*

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRAK .....	vii
<i>ABTRACT</i> .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Manfaat Penelitian .....	11
E. Orisinalitas Penelitian .....	12
<b>BABII TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>14</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Perumahan dan Permukiman.....	14
1. Pengaturan Perumahan dan Permukiman .....	14
2. Asas Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman .....	23
B. Tinjauan Umum Tentang FasilitasUmum dan Fasilitas Sosial .....	26
1. Macam-Macam Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial .....	28
2. Dasar Penyediaan, Penyerahan, Dan Pengelolaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial. ....	33
C. Landasan Teori .....	41

1. Teori Tanggung Jawab.....	41
2. Teori Pengawasan .....	46
D. Kerangka Pikir .....	49
E. Definisi Operasional .....	54
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>57</b>
A. Tipe Penelitian .....	57
B. Lokasi Penelitian.....	57
C. Populasi dan Sampel .....	57
D. Jenis dan Sumber Data .....	58
E. Teknik Pengumpulan Data.....	58
F. Teknik Analisis Data .....	59
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>60</b>
A. Pelaksanaan Penyediaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Oleh Perusahaan Umum Perumahan Nasional di Bumi Tamalanrea Permai .....	60
1. Perjanjian Penyediaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial .....	61
2. Penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial .	70
3. Pengelolaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial.	77
B. Upaya yang Dilakukan oleh Pemerintah Kota Makassar dalam mengelola Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial yang disediakan Oleh Perusahaan Umum Perumahan Nasional di Bumi Tamalanrea Permai .....	80
1. Rapat dan Koordinasi Pemerintah Kota Makassar	85
2. Pemberian Sanksi dan Ganti Rugi .....	88
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>105</b>
A. Kesimpulan.....	105
B. Saran.....	105
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>107</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>110</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Fasilitas Sosial yang Telah Diserahkan Kepada Pemerintah Kota Makassar .....	78
Tabel 2. Fasilitas Umum yang Telah Diserahkan Kepada Pemerintah Kota Makassar .....	79
Tabel 3. <i>Site Plan</i> tempat Ibadah.....	85

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tujuan dan cita-cita perjuangan Bangsa Indonesia adalah terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (yang selanjutnya disebut UUD Tahun 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 dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia.<sup>1</sup>

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar semua manusia. Pemenuhan terhadap hak-hak dasar tersebut memiliki peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya untuk membangun manusia Indonesia, berjati diri, mandiri, dan produktif. Pemenuhan dasar manusia sebagai tanggung jawab negara untuk

---

<sup>1</sup>Andi Pontjono Wiyono, *Tanggung Jawab Developer Perumahan Terhadap Penyediaan Tempat Pemakaman*, *E-Jurnal The Spirit Of Law*, Volume 1, Nomor 1, Fakultas Hukum, Universitas Narotama, Surabaya, Maret-2015, hlm. 27

melindungi segenap Bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat dapat bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.<sup>2</sup>

Tanggung jawab negara dalam penyelenggaraan perumahan dan pemukiman tersebut tidak lain merupakan amanat yang termaktub dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945). Pasal 28H ayat (1) menyebutkan bahwa: “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat”. Pemenuhan kewajiban oleh negara untuk menyelenggarakan pembangunan perumahan dan pemukiman bagi rakyatnya ini adalah dalam rangka pemenuhan hak-hak sipil dan politik, dan hak-hak ekonomi, sosial, dan budaya warga Negara.<sup>3</sup>

Di Indonesia, kebutuhan akan perumahan semakin meningkat seiring dengan meningkatnya opulasi manusia, sementara luas tanah tidak bertambah, termasuk tempat membangun rumah tinggal. Bagi sebagian besar masyarakat Indonesia, rumah menjadi suatu kebutuhan yang sangat mahal, padahal rumah adalah suatu kebutuhan dasar, fundamental, dan sekaligus prasyarat bagi setiap orang untuk bertahan

---

<sup>2</sup>Nia Kurniati, *Pemenuhan Hak Atas Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang Layak dan Penerapannya Menurut Kovenan Internasional tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya di Indonesia*, *Padjajaran Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 1, Nomor 1, Fakultas Hukum, Universitas Padjajaran, Bandung, 2014, hlm. 79

<sup>3</sup>*Ibid*, hlm. 79-80

dan hidup serta menikmati kehidupan bermartabat, damai, aman, dan nyaman. Dengan kata lain, dampak negatif terbuka pada individu yang tidak mempunyai rumah tinggal. Lebih jauh, tanpa mempunyai akses perumahan, kehidupan pribadi, maupun sosial akan sulit dicapai.<sup>4</sup>

Pembangunan perumahan merupakan salah satu hal penting dalam strategi pengembangan wilayah yang menyangkut aspek-aspek luas dibidang kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan ketahanan nasional. Oleh karenanya, Negara memiliki tanggung jawab untuk menyiapkan, memfasilitasi atau memberikan kemudahan kepada setiap warganya untuk mendapatkan rumah melalui program perumahan rakyat.<sup>5</sup> Berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Pemukiman mengatur bahwa: “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.”

Hal ini sesuai dengan tujuan dengan dibangunnya perumahan yang termaktub dalam UU No.1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman), yakni:<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup>*Loc. Cit.*, hlm. 1

<sup>5</sup> Alam Tauhid Syukur, Ady Hermawansyah, Neila Paramba, Hari, *Model Pelayanan penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Dari Pengembang Perumahan ke Pemerintah Kota Makassar, Jurnal Inovasi dan Pelayanan Publik*, Volume 1 Nomor 1, Badan Penelitian dan Pengembangan Daerah Kota Makassar, Januari-Juni 2019, hlm. 2

<sup>6</sup>Patawari, Syamsul Bakhri & Lisa Mery, *Implementasi Penyediaan Fasilitas Umum Fasilitas Sosial Dalam Rangka Pembangunan Perumahan Di Kawasan*

1. Memberikan kepastian hukum penyelenggaraan perumahan dan Kawasan permukiman;
2. 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 masyarakat berpenghasilan rendah (MBR);
3. 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;
4. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan Kawasan permukiman;
5. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
6. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Membangun sebuah perumahan, tidak terbatas pada ketersediaan dari bangunan rumah itu sendiri, melainkan yang perlu diperhatikan juga adalah ketersediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial dalam lingkungan perumahan tersebut. Ketersediaan fasilitas sosial di lingkungan perumahan memiliki peran penting bagi perkembangan aktivitas penghuni perumahan. Hal ini sejalan dengan fungsi perumahan yang tidak hanya sebagai tempat tinggal, namun juga untuk memenuhi kebutuhan sosial, ekonomi, dan budaya guna meningkatkan kualitas hidup penghuni sehingga diperlukan ketersediaan fasilitas sosial di dalamnya. Fasilitas sosial dapat diartikan sebagai aktivitas dan materi yang melayani kebutuhan masyarakat dalam memberi kepuasan sosial, mental dan spiritual.<sup>7</sup>

---

*Permukiman*, Jurnal Petikum, Volume 7, Nomor 1, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia Timur, Makassar, April-2020, hlm. 81

<sup>7</sup>*Ibid*, hlm. 372

Tuntutan akan ketersediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial juga muncul dari setiap individu yang menginginkan kualitas hidup yang lebih baik. Setiap individu selalu berkeinginan agar rumah yang dihuninya memenuhi standar kesehatan, standar konstruksi, tersedianya fasilitas umum, fasilitas sosial dan prasarana lingkungan yang memadai. Terkait dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Permukiman, oleh Pemerintah ditindaklanjuti dengan diuat dan diberlakukannya Peraturan Menteri Dalam negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah (selanjutnya disebut PMDN No. 9/2009 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah).

Berdasarkan aturan tersebut, dalam Pasal 9 PMDN No. 9/2009 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah, adanya kewajiban pihak pengembang/*developer* untuk menyediakan sarana, prasarana, dan utilitas berupa:<sup>8</sup> “Sarana perniagaan/perbelanjaan, sarana pelayanan umum dan Pemerintahan, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan, sarana rekreasi dan olah raga, sarana pemakaman, sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau, dan sarana parkir.” Pentingnya penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh pengembang/*developer*, maka

---

<sup>8</sup> Rizaldi Suprptomo, *Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hlm.2

Pemerintah dan masyarakat secara umum seharusnya turut mengambil alih dalam hal pengawasan.

Sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) dan ayat (2) PMDN No. 9/2009 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah dinyatakan bahwa Pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasana, sarana dan utilitas perumahan dan pemukiman. Adapun jangka waktu penyerahan tersebut paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan dan sesuai rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah daerah. Selanjutnya dalam Pasal 11 ayat (3) PMDN No. 9/2009 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah bahwa: penyerahan fasilitas prasarana, sarana dan utilitas dapat dilakukan secara bertahap (apabila dilakukan secara bertahap) dan dilakukan sekaligus apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.<sup>9</sup>

Pada dasarnya, pengembang/*developer* hanya berkewajiban menyerahkan tanah matang kepada Pemerintah Daerah yang selanjutnya Pemerintah Daerah akan menunjuk dinas terkait untuk melaksanakan pembangunan fasilitas umum dan/atau fasilitas sosial sesuai peruntukan awalnya. Akan tetapi, permasalahan muncul manakala tidak ada kesesuaian antara janji pengembang kepada calon penghuni dan juga

---

<sup>9</sup> Susilawati Puspa, Purwoadmodjo Djumadi, *Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Dalam Penyerahan Fasilitas Kepada Pemerintah Kota Semarang*, Jurnal Notarius, Volume 12, Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang 2019, hlm. 670

strategi pemasaran perumahan. Permasalahan tersebut menyebabkan tidak dilaksanakannya penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh pengembang kepada Pemerintah daerah yang mengakibatkan adanya peluang untuk pengembang atau pihak ketiga untuk menyalahgunakan fasilitas.<sup>10</sup>

Seperti halnya yang dilakukan oleh pihak Perusahaan Umum Perumahan Nasional Bumi Tamalanrea Permai (yang disingkat Perumnas BTP). Perumnas BTP tidak sepenuhnya menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial sebagaimana yang sudah ditentukan. Berdasarkan hasil penelitian pendahuluan, didapati fakta bahwa, sejak Tahun 1994 oleh Perum Perumnas Regional VII Cabang Sulsel I telah melakukan penyerahan pertama kepada Pemerintah Kota Pertama, sampai dengan penyerahan keempat yang direncanakan akan dilakukan pada Tahun 2020 lalu, pihak Perum Perumnas BTP belum menyerahkan secara utuh fasilitas umum dan fasilitas sosial kepada Pemerintah Kota Makassar.

Sementara jelas dalam membangun suatu kawasan perumahan harus diikuti dengan kelengkapan prasarana, saran, dan utilitas umum perumahan seperti yang diatur dalam Pasal 11 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan

---

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 671

atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa:

- (1) Perencanaan Perumahan terdiri atas:
  - a. Perencanaan dan perancangan Rumah; dan
  - b. Perencanaan prasarana, sarana, dan Utilitas umum Perumahan;
- (2) Perencanaan Perumahan merupakan bagian dari perencanaan Permukiman yang terintegrasi dengan sistem Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Kawasan Perkotaan atau Kawasan perdesaan.

Selain itu, tidak terlaksananya penyerahan keempat yang seharusnya dilakukan pada Tahun 2020 ini dikarenakan pihak Perum Perumnas BTP tidak menyediakan sarana pemakaman dan sarana peribadatan. Berdasarkan data awal penulis, diketahui bahwa pihak Perum Perumnas sebenarnya telah menyediakan lahan siap bangun untuk tempat peribadatan umat kristiani (Gereja). Sebagaimana *site plan* yang telah disepakati bersama oleh pihak Pemerintah Kota Makassar dan Perum Perumnas bahwa tempat peribadatan umat kristiani masuk dalam salah satu fasilitas sosial yang disediakan oleh Perum Perumnas. Sekalipun dalam faktanya oleh masyarakat sekitar mengajukan keberatan dan lahan yang diperuntukkan untuk pembangunan gereja tersebut, saat ini dijadikan sebagai lapangan sepak bola oleh masyarakat sekitar.

Keberatan warga sekitar sebenarnya sejalan dengan Pasal 13 ayat

(1) Peraturan Bersama Menteri Agama Dan Menteri Dalam Negeri Nomor : 9 Tahun 2006 Nomor : 8 Tahun 2006 Tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Kepala Daerah/Wakil Kepala Daerah Dalam Pemeliharaan Kerukunan Umat Beragama, Pemberdayaan Forum Kerukunan Umat

Beragama, dan Pendirian Rumah Ibadat yang mengatur bahwa: “Pendirian rumah ibadat didasarkan pada keperluan nyata dan sungguh-sungguh berdasarkan komposisi jumlah penduduk bagi pelayanan umat beragama yang bersangkutan di wilayah kelurahan/desa.” Hal ini juga terkait dengan adanya beberapa gereja besar yang letaknya tidak jauh dari kawasan Perumnas BTP yang kiranya memiliki kapasitas yang cukup untuk menampung umat kristiani yang berada disekitar kawasan tersebut.

Terkait dengan tidak disediakannya lahan pemakaman umum oleh Perumnas, dengan alasan bahwa pada penyerahan pertama sampai dengan penyerahan ketiga memang tidak diatur dalam UU Perumahan dan Permukiman, namun pada Tahun 2009 terjadi addendum peraturan yang digunakan diikuti dengan disahkannya UU Perumahan dan Pemukiman pada Tahun 2011, maka sejak saat itu setiap pengembang harus pula menyediakan lahan pemakaman umum sebagai salah satu fasilitas umum.

Adanya addendum terhadap peraturan yang digunakan menjadikan pihak perumnas harus kembali meninjau ketersediaan lahan yang masih dapat dipergunakan, namun pada kenyataannya lahan yang masih tersisa tidak memenuhi syarat untuk dijadikan lahan pemakaman umum. Berdasarkan kendala tersebut, maka rencana penyerahan tahap keempat ini kembali tertunda sampai dengan pihak perumnas mampu memenuhi kewajibannya untuk menyediakan lahan pemakaman umum

atau membayar kompensasi yang ditawarkan oleh pemerintah sebagai gantinya.

Tidak disediakannya lahan untuk pemakaman umum, oleh pihak Pemerintah Kota Makassar memberikan pilihan untuk menggantinya dengan kompensasi secara tunai senilai kurang lebih Rp. 8.700.000.000,00 (Delapan Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah). Terlepas dari penawaran kompensasi tunai sebagai ganti lahan pemakaman, pihak Perumnas sebenarnya bisa dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 150 dan 151 UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Permukiman yang mengatur tentang sanksi administrasi dan pidana terhadap pengembang yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dapat dikatakan bahwa pihak perumnas belum memenuhi sebagaimana apa yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, dengan adanya adendum aturan yang digunakan, maka menjadikan konsumen memiliki hak untuk mendapatkan fasilitas umum dan fasilitas sosial sebagaimana diatur dalam UU Perumahan dan Pemukiman. Hal ini juga tidak terlepas dari adanya hak konsumen untuk menuntut kepada pihak perumnas apabila dirasakan pihak perumnas belum memenuhi sebagaimana apa yang diperjanjian sesuai dengan aturan yang berlaku.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah pelaksanaan penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh Perusahaan Umum Perumahan Nasional di Bumi Tamalanrea Permai?
2. Bagaimana upaya Pemerintah Kota Makassar dalam mengelola fasilitas umum dan fasilitas sosial yang disediakan oleh Perusahaan Umum Perumahan Nasional di Bumi Tamalanrea Permai?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menjelaskan dan menganalisis pelaksanaan penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh Perusahaan Umum Perumahan Nasional di Bumi Tamalanrea Permai.
2. Untuk menjelaskan dan menganalisis upaya Pemerintah Kota Makassar dalam mengelola fasilitas umum dan fasilitas sosial yang disediakan oleh Perusahaan Umum Perumahan Nasional di Bumi Tamalanrea Permai.

## **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat teoritis

Diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, guna memperluas pengetahuan dan menambah referensi khusus mengenai hal-hal yang berkaitan dengan pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan umum perumahan nasional bumi tamalanrea permai.

2. Manfaat praktis

Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi Pemerintah dan juga masyarakat kiranya menjadi acuan dalam pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan umum perumahan nasionalbumi tamalanrea permai.

#### **E. Orisinalitas Penelitian**

Keaslian penelitian ini membuat uraian sistematis mengenai hasil karya ilmiah lainnya yang pernah dilakukan oleh peneliti terdahulu atau hampirsama namun objeknya berbeda. Untuk memetakan penelitian atau pemikiran yang sudah ada, literatur yang berkaitan dengan penyusunan tesis ini, adalah:

1. Tesis oleh Syifa, Riapradiani and Lita, Tyesta ALW dengan judul Penyerahan Fasilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Oleh Pengembang Perumahan Kepada Dispenda Kota Semarang (Studi Kasus Tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 6 Tahun 2015 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman), Fakultas Hukum, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro pada Tahun 2017. Adapun pokok masalah dalam tesis tersebut adalah terkait dengan: *Pertama*, Peraturan Daerah Kota Nomor 6 Tahun 2015 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman masih banyak pengembang perumahan yang belum menyerahkan fasum dan fasosnya kepada Pemerintah Kota

Semarang; dan *Kedua*, Faktor-faktor apa yang mempengaruhi lemahnya pengembang belum menyerahkan fasum dan fasos di Kota Semarang.

2. Tesis oleh Purwanto dengan judul Analisis Kebijakan Dalam Pengadaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Fakultas Hukum, Program Studi Magister Ekonomi, Universitas Indonesia pada Tahun 2010. Adapun pokok masalah dalam tesis ini adalah: *Pertama*, implementasi kebijakan Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta mengenai pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum, khususnya kendala-kendala yang timbul dalam proses pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang berkaitan dengan aspek kebijakan, penyerahan, pengawasan, dan pengendalian; *Kedua*, pandangan pengembang berkaitan dengan implementasi kebijakan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum; dan *Ketiga*, kesenjangan (gap) pandangan atau persepsi antara Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta dan pengembang berkaitan dengan proses implementasi kebijakan pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum.
3. Tesis oleh Hanny dengan Judul Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Terhambatnya Penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan di Kota Depok, Fakultas Ekonomi, Program Studi Manajemen dan Bisnis, Institut Pertanian Bogor Pada Tahun 2011. Adapun pokok permasalahan dalam tesis ini adalah:

*Pertama*, Faktor-faktor yang diduga menjadi penyebab terhambatnya penyerahan fasum dan fasos oleh pengembang di Kota Depok; dan *Kedua*, Faktor-faktor yang diduga menjadi penyebab terhambatnya pelaksanaan kebijakan tersebut, berdasarkan perbedaan sikap antara pengembang yang belum dan sudah menyerahkan fasum dan fasos, serta alternatif penyelesaiannya.

Berdasarkan judul tesis di atas, jelas bahwa pembahasan berbeda dengan pembahasan yang akan diteliti oleh penulis. Dalam penulisan tesis ini penulis mengangkat judul: Kewajiban Perusahaan Umum Perumahan Nasional Dalam Menyediakan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial (Studi Kasus: Bumi Tamalanrea Permai). Selain itu, dalam penulisan tesis ini penulis mengangkat pokok permasalahan terkait dengan: *Pertama*, Bagaimanakah pelaksanaan penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh Perusahaan Umum Perumahan Nasional Bumi Tamalanrea Permai; dan *Kedua*, Apakah faktor penghambat dalam pemenuhan penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh Perusahaan Umum Perumahan Nasional di Bumi Tamalanrea Permai. Perbedaan terakhir, terkait dengan lokasi penelitian yang telah penulis tetapkan, yakni di Kota Makassar terkhusus pada pengembang Perusahaan Umum Perumahan Nasional terhadap Perumahan Bumi Tamalanrea Permai.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Perumahan dan Permukiman**

##### **1. Pengaturan Perumahan dan Permukiman**

Menurut Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang dimaksud dengan ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tentang manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya. Jadi perumahan adalah perkumpulan 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.<sup>11</sup>

Perumahan adalah salah satu bagian dari property tempat tinggal selain apartemen dan villa. Perumahan dibangun dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal, sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia yang merupakan tempat berlindung dan beristirahat sekaligus merupakan tempat bagi penghuninya untuk melakukan aktivitas. Pada dasarnya, perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan

---

<sup>11</sup> Lihat, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 2 Pasal 3 UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman diatur bahwa: “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.” Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 3 disebutkan bahwa: “Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.”

Adapun persyaratan-persyaratan yang berkaitan dengan tujuan pembangunan perumahan yaitu agar setiap orang dapat menempati perumahan yang sehat dan nyaman untuk mendukung kelangsungan dan peningkatan kesejahteraan sosialnya. Menurut SNI 03-1733-1989 tentang tata cara perencanaan Kawasan perumahan kota, Kawasan perumahan harus memenuhi standar-standar tertentu seperti:<sup>12</sup>

- a. Akseibilitas yaitu kemungkinan pencapaian dari dan ke Kawasan yang berwujud jalan dan transportasi.

---

<sup>12</sup>Putro dan Purwaningsih, *Pengaruh Fasilitas Sosial Terhadap Kenyamanan Interaksi Sosial Penghuni Perumahan Di Kelurahan Sungai Jawi Luar Pontianak*, Langkau Betang Jurnal Arsitektur, Volume I, Nomor II, Fakultas Teknik, Universitas Tanjungpura, 2014, hlm. 43-44

- b. Kompatibilitas yaitu keserasian dan keterpaduan antar Kawasan yang menjadi lingkungannya.
- c. Fleksibilitas yaitu kemungkinan pertumbuhan fisik atau pemekaran kawasan perumahan dikaitkan dan keterpaduan prasarana.
- d. Ekologi yaitu keterpaduan antara tataan kegiatan alam yang mewadahnya.

#### 1) Jenis-Jenis Rumah

Dalam Pasal 1 angka 7 UU No. 1/2011 tentang Pasal 3 UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman diatur bahwa: “Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.” Sementara rumah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan lebih sederhana, yakni bangunan untuk tempat tinggal.

Pada dasarnya, rumah terbagi atas beberapa jenis yaitu:<sup>13</sup>

##### a. Rumah Sederhana

Rumah sederhana adalah tempat tinggal layak huni yang harganya terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah dan sedang. Dalam SNI 03- 6981-2004 rumah sederhana tidak bersusun direncanakan sebagai tempat kediaman yang layak dihuni bagi masyarakat berpenghasilan rendah atau sedang. Oleh karena itu

---

<sup>13</sup> Agus S sadana, *Perencanaan Kawasan Permukiman*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2014, hlm. 35-46

harganya harus terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah dan sedang.

b. Rumah sangat sederhana

Rumah sangat sederhana adalah rumah tinggal tidak bersusun dengan luas lantai 21 m<sup>2</sup> sampai dengan 36 m<sup>2</sup>. Rumah sangat sederhana harus ditekan serendah mungkin hingga sekitar setengah dan biaya pembangunan rumah sederhana. Rumah sangat sederhana umumnya berupa rumah deret guna memaksimalkan penggunaan lahan perumahan yang terbatas.

c. Rumah *Maisonet*

*Maisonet* berasal dari kata mai-son-ette yang berarti suatu rumah kecil semacam apartemen yang terdiri dari dua lantai atau lebih, dengan pintu masuk sendiri langsung dari luar. *Maisonet* adalah rumah sederhana berlantai dua, dan berupa rumah deret.

d. Rumah Susun

Rumah susun atau disingkat rusun, pada dasarnya adalah apartemen versi sederhana. Rumah susun adalah kelompok rumah yang dibangun sebagai bangunan gedung bertingkat. Rumah susun dibangun dalam suatu lingkungan yang secara fungsional di susun dalam arah horizontal maupun vertikal. Tiap-tiap satuan rumah susun dapat dimiliki dan

digunakan secara terpisah. Rumah susun juga dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Sementara dalam Pasal 21 UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman jenis-jenis rumah yang dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi:

a. Rumah komersial

Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.

b. Rumah umum

Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

c. Rumah swadaya

Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.

d. Rumah khusus

Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.

e. Rumah Negara

Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana

pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

## 2) Syarat-Syarat Pembangunan Rumah

Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh Pemerintah maupun pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Pembangunan perumahan ditujukan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Rumah yang layak adalah bangunan rumah yang sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan penataan ruang, persyaratan penggunaan tanah, penguasaan hak atas tanah, dan kelayakan prasarana dan sarana lingkungannya.<sup>14</sup>

Pembangunan perumahan termasuk di dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, seperti yang termuat didalam Pasal 1 angka 6 UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mengatur bahwa: "Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan

---

<sup>14</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana Prenada Group, 2010, hlm. 75

kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.”

Dalam melakukan penyelenggaraan perumahan terdapat 2 (dua) jenis persyaratan yaitu:<sup>15</sup>

a. Persyaratan Teknis

Dari segi teknis suatu lingkungan perumahan hendaknya memperhatikan beberapa hal, yakni:

*Pertama*, Pada pemilihan lahan untuk lokasi perumahan harus tersedia lahan yang cukup bagi pembangunan perumahan minimal 50 (Lima Puluh) unit rumah dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial. Bila pembangunan baru bergabung dengan lingkungan yang sudah teratur, maka banyaknya rumah dapat diperkenankan kurang dari 50 (Lima Puluh) unit.

*Kedua*, Lokasi hendaknya bebas dari pencemaran air, udara dan kebisingan, baik yang berasal dari sumber daya buatan dan sumber daya alam, misal: gas beracun.

*Ketiga*, Terjamin tercapainya tingkat kualitas lingkungan yang sehat bagi pembinaan individu masyarakat penghuni. Kondisi tanahnya bebas banjir dan memiliki kemiringan tanah 0-15%, sehingga dapat dibuat sistem saluran air

---

<sup>15</sup> Lucy Yosita, Yan Nurcahaya, Deasy Hartanti, *Strategi Perencanaan dan Perancangan Perumahan Pada Era kontemporer*, Yogyakarta, Deepublish, 2015, hlm. 39-40

(drainase) yang baik serta memiliki daya dukung yang memungkinkan untuk dibangun perumahan.

*Keempat*, Harus terjamin adanya hukum bagi masyarakat penghuni terhadap tanah dan bangunan di atasnya yang sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Maksud dari kepastian hukum dalam hal ini adalah kejelasan terhadap tanah, bangunan di atasnya dan penghuniannya akan dilindungi oleh hukum.

b. Persyaratan Non Teknis

Suatu lokasi daerah permukiman diharuskan memenuhi beberapa sifat, yakni:

*Pertama*, Wisma dalam artian bahwa rumah harus konstruktif, sehat, indah dan efisien. *Kedua*, Marga yang berarti lingkungan perumahan harus mudah dicapai dengan menggunakan alat transportasi umum maupun pribadi. *Ketiga*, Karya yang diartikan sebagai lingkungan perumahan harus memudahkan pada penghuninya menuju tempat mereka bekerja, dan *Keempat*, Suka yang bermakna lingkungan perumahan secara individu maupun secara keseluruhan masyarakat di dalamnya harus mencerminkan kegairahan hidup dan gembira, dengan memadainya lingkungan tersebut dengan tempat rekreasi, ruang-ruang terbuka, fasilitas olahraga, dan sebagainya.

## **2. Asas Penyelenggaraan Perumahan Dan Permukiman**

Asas penyelenggaraan perumahan dan permukiman diatur dalam Pasal 2 UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yakni:

- 1) Asas kesejahteraan adalah memberikan landasan agar kebutuhan perumahan dan Kawasan permukiman yang layak bagi masyarakat dapat terpenuhi sehingga masyarakat mampu mengembangkan diri dan beradab, serta dapat melaksanakan fungsi sosial.
- 2) Asas keadilan dan pemerataan adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan Kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.
- 3) Asas kenasionalan adalah memberikan landasan agar hak kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga negara Indonesia, sedangkan hak menghuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah.
- 4) Asas keefisienan dan kemanfaatan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan Kawasan permukiman dilakukan dengan memaksimalkan potensi yang dimiliki berupa sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat untuk

memberikan keuntungan dan manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

- 5) Asas keterjangkauan dan kemudahan adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan Kawasan permukiman dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah agar setiap warga negara Indonesia mampu memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan dan permukiman.
- 6) Asas kemandirian dan kebersamaan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan Kawasan permukiman bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran masyarakat untuk turut serta mengupayakan pengadaan dan pemeliharaan terhadap aspek-aspek perumahan dan Kawasan permukiman sehingga mampu membangkitkan kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri, serta terciptanya kerja sama antara pemangku kepentingan di bidang perumahan dan Kawasan permukiman.
- 7) Asas kemitraan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan

prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung.

- 8) Asas keserasian dan keseimbangan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antardaerah, serta memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan.
- 9) Asas keterpaduan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian, baik intra- maupun antarinstansi serta sektor terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang, dan saling mengisi.
- 10) Asas kesehatan adalah memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.
- 11) Asas kelestarian dan keberlanjutan adalah memberikan landasan agar penyediaan perumahan dan kawasan

permukiman dilakukan dengan memperhatikan kondisi lingkungan hidup, dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju kenaikan jumlah penduduk dan luas kawasan secara serasi dan seimbang untuk generasi sekarang dan generasi yang akan datang.

12)Asas keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memperhatikan masalah keselamatan dan keamanan bangunan beserta infrastrukturnya, keselamatan dan keamanan lingkungan dari berbagai ancaman yang membahayakan penghuninya, ketertiban administrasi, dan keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial**

Istilah fasilitas umum dan fasilitas sosial atau yang seringnya disingkat fasum dan fasos erat kaitannya dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Sementara istilah fasilitas umum dan fasilitas sosial digunakan untuk mempermudah penyebutannya. Fasilitas umum secara umum dimaknai sebagai fasilitas yang diadakan untuk kepentingan umum, seperti: jalan, angkutan umum, saluran air, jembatan, *fly over*, *under pass*, halte, alat penerangan umum, jaringan listrik, tempat ibadah,

banjir kanal, trotoar, jalur *busway*, tempat pembuangan sampah, dan lain sebagainya.<sup>16</sup>

Sementara fasilitas sosial dimaknai sebagai 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.<sup>17</sup>Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 21 UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur bahwa: “Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.”

Dalam Pasal 1 angka 22 UU N. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur bahwa: “Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.”Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 23 UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur tentang: “Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.” Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang dimaksud dengan fasilitas umum adalah

---

<sup>16</sup> Erna Kumalasari Nurnawati dan Milzam Hibatullah, *Sistem Pengaduan Masyarakat Untuk Melaporkan Kerusakan Fasilitas Umum Berbasis Perangkat Bergerak*, Jurnal Teknologi Informasi, Volume 8 Nomor 3, Universitas Brawijaya, Malang, 2018, hlm. 34

<sup>17</sup> Jawas Dwijo Putro dan Dyah Listyo Purwaningsih, *Pengaruh Fasilitas Sosial Terhadap Kenyamanan Interaksi Sosial Penghuni Perumahan di Kelurahan Sungai Jawi Luar Pontianak*, Jurnal Langkau Betang, Volume 1 Nomor 2, Universitas Tanjung Pura, Pontianak, 2014, hlm. 44

“Fasilitas yang disediakan untuk kepentingan umum, seperti jalan dan alat penerangan umum”. Sedangkan fasilitas sosial adalah “Fasilitas yang disediakan oleh Pemerintah atau swasta untuk masyarakat, seperti sekolah, klinik, dan tempat ibadah.”

### **1. Macam-Macam Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial**

Macam-macam fasilitas umum dan fasilitas sosial diatur di dalam PMDN No. 9/2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman. Mengenai fasilitas umum diatur dalam Pasal 8 dan 10, yaitu:

1) Jaringan jalan

Lingkungan perumahan harus disediakan jaringan jalan untuk pergerakan manusia dan kendaraan, dan berfungsi sebagai akses untuk penyelamatan dalam keadaan darurat.

2) Jaringan saluran pembuangan air limbah

Lingkungan perumahan harus dilengkapi jaringan air limbah sesuai ketentuan dan persyaratan teknis yang diatur dalam peraturan/ perundangan yang telah berlaku, terutama mengenai tata cara perencanaan umum jaringan air limbah lingkungan perumahan di perkotaan.

3) Jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase);

Jaringan drainase adalah prasarana yang berfungsi mengalirkan air permukaan ke badan penerima air dan atau

ke bangunan resapan buatan, yang harus disediakan pada lingkungan perumahan di perkotaan.

4) Tempat pembuangan sampah;

Lingkungan perumahan harus dilayani sistem persampahan. Jenis-jenis elemen perencanaan yang harus disediakan adalah gerobak sampah; bak sampah; tempat pembuangan sementara (TPS); dan tempat pembuangan akhir (TPA).

5) Jaringan air bersih;

Secara umum, setiap rumah harus dapat dilayani air bersih yang memenuhi persyaratan untuk keperluan rumah tangga. Untuk itu, lingkungan perumahan harus dilengkapi jaringan air limbah sesuai ketentuan dan persyaratan teknis yang diatur dalam peraturan/ perundangan yang telah berlaku, terutama mengenai tata cara perencanaan umum jaringan air bersih lingkungan perumahan di perkotaan.

6) Jaringan listrik;

Lingkungan perumahan harus dilengkapi perencanaan penyediaan jaringan listrik. Jenis-jenis elemen perencanaan pada jaringan listrik yang harus disediakan pada lingkungan perumahan di perkotaan adalah: *Pertama*, kebutuhan daya listrik; dan *Kedua*, jaringan listrik.

7) Jaringan telepon;

Jenis prasarana dan utilitas jaringan telepon yang harus disediakan pada lingkungan perumahan di perkotaan adalah: kebutuhan sambungan telepon; dan jaringan telepon.

8) Jaringan transportasi;

Lingkungan perumahan direkomendasikan untuk dilalui sarana jaringan transportasi lokal atau memiliki akses yang tidak terlampaui jauh (maksimum 1 km) menuju sarana transportasi tersebut.

Mengenai fasilitas sosial diatur dalam Pasal 9 PMDN No. 9/2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu:

1) Fasilitas perniagaan/perbelanjaan;

Jenis sarana perdagangan dan niaga adalah: *Pertama*, toko/warung, yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari; *Kedua*, pertokoan, yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari yang lebih lengkap dan pelayanan jasa seperti wartel, fotocopy, dan sebagainya; *Ketiga*, pusat pertokoan dan atau pasar lingkungan, yang menjual keperluan sehari-hari termasuk sayur, daging, ikan, buah-buahan, beras, tepung, dll; *Keempat*, pusat perbelanjaan dan niaga, yang selain menjual kebutuhan sehari-hari, pakaian, barang kelontong, elektronik, juga untuk pelayanan

jasa perbengkelan, reparasi, unit-unit produksi yang tidak menimbulkan polusi, tempat hiburan serta kegiatan niaga lainnya seperti kantor-kantor, bank, industri kecil dan lain-lain.

2) Sarana pelayanan umum dan Pemerintahan;

Sarana Pemerintahan dan pelayanan umum yang dimaksudkan adalah: *Pertama*, kantor-kantor pelayanan / administrasi Pemerintahan dan administrasi kependudukan; *Kedua*, kantor pelayanan utilitas umum dan jasa; seperti layanan air bersih (PAM), listrik (PLN), telepon, dan pos; serta *Ketiga*, pos-pos pelayanan keamanan dan keselamatan; seperti pos keamanan dan pos pemadam kebakaran.

3) Sarana pendidikan;

Penggolongan jenis sarana pendidikan dan pembelajaran ini meliputi: *Pertama*, taman kanak-kanak (TK); *Kedua*, sekolah dasar (SD); *Ketiga*, sekolah lanjutan tingkat pertama (SLTP), yang merupakan bentuk satuan pendidikan dasar yang menyelenggarakan proram tiga tahun sesudah sekolah dasar (SD); *Keempat*, sekolah menengah umum (SMU); *Kelima*, sarana pembelajaran lain yang dapat berupa taman bacaan ataupun perpustakaan umum lingkungan.

4) Sarana kesehatan

Sarana kesehatan berfungsi memberikan pelayanan kesehatan kepada masyarakat, memiliki peran yang sangat strategis dalam mempercepat peningkatan derajat kesehatan masyarakat sekaligus untuk mengendalikan pertumbuhan penduduk. Beberapa jenis sarana yang dibutuhkan adalah: *Pertama*, posyandu yang berfungsi memberikan pelayanan kesehatan untuk anak-anak usia balita; *Kedua*, balai pengobatan warga yang berfungsi memberikan pelayanan kepada penduduk dalam bidang kesehatan dengan titik berat terletak pada penyembuhan (curative) tanpa perawatan, berobat dan pada waktu-waktu tertentu juga untuk vaksinasi; *Ketiga*, balai kesejahteraan ibu dan anak (BKIA) / Klinik Bersalin), yang berfungsi melayani ibu baik sebelum, pada saat dan sesudah melahirkan serta melayani anak usia sampai dengan 6 tahun; *Keempat*, puskesmas dan balai pengobatan, yang berfungsi sebagai sarana pelayanan kesehatan tingkat pertama yang memberikan pelayanan kepada penduduk dalam penyembuhan penyakit, selain melaksanakan program pemeliharaan kesehatan dan pencegahan penyakit di wilayah kerjanya; *Kelima*, tempat praktek dokter, merupakan salah satu sarana yang memberikan pelayanan kesehatan secara individual dan

lebih dititikberatkan pada usaha penyembuhan tanpa perawatan; dan *Keenam*, apotik yang berfungsi untuk melayani penduduk dalam pengadaan obat-obatan, baik untuk penyembuhan maupun pencegahan.

5) Sarana peribadatan; Sarana peribadatan merupakan sarana kehidupan untuk mengisi kebutuhan rohani yang perlu disediakan di lingkungan perumahan yang direncanakan selain sesuai peraturan yang ditetapkan, juga sesuai dengan keputusan masyarakat yang bersangkutan.

6) Sarana kebudayaan dan rekreasi

Sarana kebudayaan dan rekreasi merupakan bangunan yang dipergunakan untuk memwadahi berbagai kegiatan kebudayaan dan atau rekreasi, seperti gedung pertemuan, gedung serba guna, bioskop, gedung kesenian, dan lain-lain. Bangunan dapat sekaligus berfungsi sebagai bangunan sarana Pemerintahan dan pelayanan umum, sehingga penggunaan dan pengelolaan bangunan ini dapat berintegrasi menurut kepentingannya pada waktu-waktu yang berbeda.

7) Sarana pertamanan, ruang terbuka hijau, dan olahraga  
Ruang terbuka merupakan komponen berwawasan lingkungan.

## **2. Dasar Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial**

### **1) Penyediaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial**

Ketersediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial di perumahan sangat dibutuhkan untuk kesejahteraan dan kenyamanan masyarakat di perumahan. Penyediaan fasilitas tersebut melibatkan pengembang dan pihak Pemerintah. Agar pelaksanaan kebijakan tersebut dapat berjalan dengan baik, Pemerintah mengeluarkan peraturan dan standar-standar yang mengatur pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dalam suatu lingkungan perumahan yaitu, UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Permukiman, Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Sarana, Prasarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah Pelaksanaan penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial harus sesuai dengan yang telah disyaratkan saat pengajuan izin lokasi, maka dilakukan berbagai proses di dalamnya mulai dari tahap awal pengajuan izin lokasi, proses pembangunan, lalu diserahkan ke Pemerintah Daerah hingga pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial. Proses ini merupakan proses yang

menyatu dengan proses pembangunan perumahan secara keseluruhan.

## 2) Penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial

Kebijakan dan pengaturan tentang penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum dalam lingkungan permukiman kepada Pemerintah Daerah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Di Daerah (yang selanjutnya disingkat dengan PMDN No. 9/2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Di Daerah. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dalam Pasal 1 angka 4 PMDN No. 9/2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Perumahan dan Permukiman Di Daerah mengatur bahwa:

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah daerah.

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada Pemerintah daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan

perumahan dan permukiman. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman berdasarkan prinsip keterbukaan, akuntabilitas, kepastian hukum, keberpihakan, dan keberlanjutan.

Prinsip keterbukaan dalam Pasal 3 huruf a PMDN No. 9/2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Di Daerah mengatur bahwa masyarakat mengetahui prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan dan atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas.

Prinsip akuntabilitas yang dimaksudkan dalam Pasal 3 PMDN No. 9/2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Di Daerah proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Selanjutnya prinsip kepastian hukum dalam hal ini untuk menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh Pemerintah daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat.

Selanjutnya prinsip keberpihakan yang dimaksudkan adalah Pemerintah daerah menjamin ketersediaan prasarana,

sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman. Terakhir prinsip keberlanjutan yang dimaksud dalam dalam Pasal 3 PMDN No. 9/2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Di Daerah adalah Pemerintah daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 9 Tahun Tentang Penyediaan Dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman menentukan kriteria sebagai berikut:

- (1) Setiap Pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan wajib menyediakan prasarana, sarana dan utilitas dengan proporsi paling sedikit:
  - a. 30 % (tiga puluh persen) untuk luas lahan lebih kecil atau sama dengan 25 Ha (dua puluh lima hektare);
  - b. 40 % (empat puluh persen) untuk luas lahan lebih dari 25 Ha (dua puluh lima hektare) sampai dengan 100 Ha (seratus hektare);
  - c. 50 % (lima puluh persen) untuk luas lahan lebih dari 100 Ha (seratus hektare).
- (2) Jenis prasarana, sarana dan utilitas dan luasan lahan yang dipergunakan untuk penyediaan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam surat keterangan rencana Kota.

Selanjutnya dalam Pasal 11 Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 9 Tahun Tentang Penyediaan Dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Pada Kawasan Industri,

Perdagangan, Perumahan Dan Permukiman mengatur tentang prasarana, sarana, dan utilitas pada kawasan perumahan dan permukiman sebagai berikut:

- (1) Prasarana, sarana dan utilitas pada kawasan perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, terdiri atas:
  - a. Prasarana, antara lain:
    1. Jaringan jalan beserta bangunan pelengkap lainnya;
    2. Jaringan saluran pembuangan air limbah;
    3. Jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase);
    4. Tempat pengelolaan sampah.
  - b. Sarana, antara lain:
    1. Sarana pendidikan;
    2. Sarana kesehatan;
    3. Sarana peribadatan;
    4. Sarana Pemerintahan dan pelayanan umum;
    5. Sarana rekreasi dan olah raga;
    6. Sarana pemakaman;
    7. Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau;
    8. Sarana perniagaan; dan
    9. Sarana parkir
  - c. Utilitas, antara lain:
    1. Jaringan air bersih;
    2. Jaringan listrik;
    3. Jaringan telephone;
    4. Jaringan gas;
    5. Pemadam kebakaran;
    6. Jaringan transportasi; dan
    7. Penerangan jalan umum.
- (2) Prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan b wajib diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah daerah;
- (3) Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c angka 6 dan 7 dapat diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah daerah;
- (4) Penyerahan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a pada perumahan tidak bersusun dan rumah susun berupa tanah dan bangunan;
- (5) Penyerahan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b pada perumahan tidak bersusun dan

- rumah susun berupa tanah siap bangun atau tanah dan bangunan;
- (6) Penyerahan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pada perumahan tidak bersusun dan bersusun berupa tanah dan bangunan; dan
  - (7) Khusus pada rumah susun, tanah siap bangun atau tanah dan bangunan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (4), ayat (5) dan ayat (6) harus berada disatu lokasi dan diluar hak milik atas satuan rumah susun.

Dilaksanakannya penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial tersebut maka berakhirlah hubungan atas tanah/bangunan dengan Perusahaan Pembangunan Perumahan, kecuali tanah bangunan di atas hak pengelolaan Perum Perumnas yang diserahkan dengan status tanah hak guna bangunan dan atau hak pakai.

### 3) Pengelolaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial

Konsep pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial secara jelas diatur dalam Pasal 22 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah, bahwa:

- (1) Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah daerah yang bersangkutan;
- (2) Pemerintah daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan atau masyarakat dalam pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (3) Dalam hal Pemerintah daerah melakukan kerja sama pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas dengan

pengembang, badan usaha swasta, dan masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan prasarana, sarana, dan utilitas menjadi tanggung jawab pengelola. (4) Pengelola prasarana, sarana, dan utilitas tidak dapat merubah peruntukan prasarana, sarana, dan utilitas.

Selanjutnya, kembali ditegaskan dalam Pasal 15 Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Penyediaan Dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman yang mengatur bahwa:

Pemerintah Daerah berwenang untuk melakukan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 16 (1) mengatur bahwa:

- (1) Kewenangan Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 meliputi:
  - a. mengatur perencanaan prasarana, sarana dan utilitas;
  - b. memelihara dan mengembangkan prasarana, sarana dan utilitas;
  - c. menggunakan dan\atau memanfaatkan prasarana, sarana, dan utilitas; dan
  - d. mengawasi prasarana, sarana, dan utilitas.
- (2) Kewenangan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas dilaksanakan oleh Kepala Daerah;
- (3) Kepala daerah dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat melimpahkan kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah terkait sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Berdasarkan aturan tersebut di atas, jelas bahwa pengembang perumahan harus menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial sesuai dengan standar yang telah ditentukan oleh Pemerintah daerah. Penyediaan fasilitas umum dan

fasilitas sosial dalam suatu perumahan adalah wajib sebagaimana hal tersebut menjadi salah satu hak dari para pemilik tanah dan/atau bangunan dalam perumahan yang dibelinya.

Seringnya, penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial ini dilakukan oleh pengembang pada tahap akhir penjualan unit dalam perumahan tersebut. Penyerahan dilakukan untuk selanjutnya dikelola oleh Pemerintah daerah. Dalam pengelolaannya, Pemerintah daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan atau masyarakat dalam pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal Pemerintah daerah melakukan kerja sama pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas dengan pengembang, badan usaha swasta dan masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan prasarana, sarana dan utilitas menjadi tanggungjawab pengelola. Hal terpenting dalam pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial adalah pengelola tidak diperkenankan merubah peruntukan prasarana, sarana dan utilitas industri, perdagangan, perumahan dan permukiman.

## C. Landasan Teori

### 1. Teori Tanggung Jawab Hukum

Menurut Kamus Besar Indonesia (KBBI) tanggung jawab diartikan sebagai kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan dan diperkarakan.<sup>18</sup> Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.<sup>19</sup> Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.<sup>20</sup>

Berbeda halnya dengan Titik Tri Wulan yang mengatakan bahwa pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberikan pertanggungjawabannya.<sup>21</sup> Serupa pula dengan pendapat Purbacaraka yang mengatakan bahwa tanggung jawab hukum bersumber atau lahir atas penggunaan fasilitas dalam

---

<sup>18</sup>Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm. 889

<sup>19</sup>Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2005

<sup>20</sup>Soekidjo Notoatmodjo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm. 16

<sup>21</sup> Titik Tri Wulan dan Sinta Febrian, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm. 48

penerapan kemampuan tiap orang untuk menggunakan hak tau/dan melaksanakan kewajiban.<sup>22</sup>

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawab atas dasar kesalahan (*Liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggungjawab resiko atau tanggung jawab mutlak (*strick liability*).<sup>23</sup>Prinsip dasar pertanggungjawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggungjawab karena melakukan kesalahan yang merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai resiko usahanya.

Teori tanggung jawab hukum, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *the theory of legal liability*, bahasa Belanda, disebut *de theorie van wettelijke aansprakelijkheid*, sedangkan dalam bahasa Jerman, disebut dengan *die theorie der haftung* merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana sehingga menimbulkan kerugian atau cacat, atau matinya orang lain.

---

<sup>22</sup> Purbacaraka, *Perihal Kaedah Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 2010, hlm. 37

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm. 49

Ada tiga unsur yang terkandung dalam teori tanggung jawab hukum, yang meliputi teori, tanggung jawab, dan hukum.

Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kesediaan dari subjek hukum atau pelaku tindak pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun kerja kealpaannya. Tanggung jawab hukum adalah jenis tanggung jawab yang dibebankan kepada subjek hukum atau pelaku yang melakukan perbuatan melawan hukum atau tindak pidana. Sehingga yang bersangkutan dapat dituntut membayar ganti rugi dan/atau menjalankan pidana. Tanggung jawab hukum dapat dikategorikan dalam bidang tanggung jawab, yaitu perdata, pidana, dan administrasi.

Munculnya tanggung jawab di bidang perdata adalah disebabkan karena subjek hukum tidak melaksanakan prestasi dan/atau melakukan perbuatan melawan hukum. Prestasi subjek hukum berupa melakukan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Apabila subjek hukum itu tidak melaksanakan prestasinya, maka ia dapat digugat atau dimintai pertanggung jawaban perdata, yaitu melaksanakan prestasi dan/atau membayar ganti rugi kepada subjek hukum yang dirugikan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1346 KUH Perdata, yaitu:

- a. Keuntungan yang telah dideritanya, yaitu berupa penggantian biaya-biaya dan kerugian; dan
- b. Keuntungan yang sedianya akan diperoleh.

Begitu juga dalam hal subjek hukum melakukan perbuatan melawan hukum, maka subjek hukum yang bersangkutan dapat dituntut membayar ganti kerugian, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Timbulnya ganti rugi ini disebabkan subjek hukum yang bersangkutan melakukan kesalahan terhadap subjek hukum lainnya. Kesalahan berupa subjek hukum melakukan perbuatan hukum melawan hukum. Menurut H.R. 1919 yang diartikan dengan perbuatan melawan hukum adalah berbuat atau tidak berbuat yang:

- a. Melanggar Hak Orang Lain. Yang dimaksud dengan hak orang lain, bukan semua hak, tetapi hanya hak-hak pribadi, seperti integritas tubuh, kebebasan, kehormatan, dan lain-lain, dan hak-hak absolut, seperti hak kebendaan, oktroi, nama perniagaan, hak cipta, dan lain;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Kewajiban hukum hanya kewajiban yang dirumuskan dalam aturan undang-undangan;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan, artinya perbuatan yang dilakukan oleh seseorang itu bertentangan dengan sopan santun yang tidak tertulis yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat; dan
- d. Bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat.

Aturan tentang kecermatan terdiri atas dua kelompok, yaitu:

- a. Aturan-aturan yang mencegah orang lain terjerumus dalam bahaya, dan
- b. Aturan-aturan yang melarang merugikan orang lain ketika hendak menyelenggarakan kepentingan sendiri. Prinsip tanggung jawab hukum dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu *liability based on fault*, dan *strict liability*.

*Liabelity based on fault (prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan)*, baru memperoleh ganti kerugian apabila ia berhasil membuktikan adanya kesalahan pada pihak tergugat. Kesalahan merupakan unsur yang menentukan pertanggungjawaban, yang berarti jika tidak terbukti adanya kesalahan tidak ada kewajiban memberikan ganti rugi. Perintah untuk membuktikannya ini diintrodusir dalam Pasal 1865 KUH Perdata.<sup>24</sup>

Ketentuan ini mensyaratkan pihak penggugat membuktikan adanya kesalahan-kesalahan yang telah dilakukan oleh tergugat. Untuk membuktikan adanya kesalahan itu, maka pihak penggugat harus membuktikannya berdasarkan alat-alat bukti, sebagaimana yang diintrodusir dalam Pasal 1866 KUH Perdata.

*Strict liability (prinsip tanggung jawab mutlak)*, diartikan sebagai kewajiban mutlak yang dihubungkan dengan ditimbulkannya kerusakan. Salah satu ciri utama tanggung jawab mutlak tidak adanya persyaratan tentang perlunya kesalahan. Pihak penggugat tidak perlu membuktikan tergugat bersalah, namun pihak tergugatlah yang harus membuktikannya.<sup>25</sup>

## **2. Teori Pengawasan**

Pengawasan berasal dari kata awas yang dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dimaknai dengan penilikan dan penjagaan.

---

<sup>24</sup>Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op.cit*, hlm. 210

<sup>25</sup>Sjaifurrahchman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Cetakan Pertama, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 111

Menurut Sondang Siagian, “pengawasan adalah proses pengamatan pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar semua pekerjaan yang dilaksanakan sesuai dengan rencana yang telah ditemukan sebelumnya.”<sup>26</sup> Lebih lanjut pengawasan juga dapat diartikan sebagai suatu penilaian yang merupakan suatu proses pengukuran dan verifikasi dari serangkaian proses yang telah diselenggarakan secara berkelanjutan.<sup>27</sup>

Sementara menurut Sujamto “pengawasan adalah segala usaha atau kegiatan untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya mengenai pelaksanaan tugas atau kegiatan, apakah sesuai dengan semestinya atau tidak.”<sup>28</sup> Pengawasan juga dimaknai sebagai bentuk dan pola tindakan untuk memberikan pemahaman dan kesadaran kepada seseorang atau beberapa orang yang diberikan tugas untuk dilaksanakan dengan menggunakan berbagai sumber daya yang tersedia secara baik dan benar, sehingga tidak terjadi kesalahan dan penyimpangan yang sesungguhnya dapat menciptakan kerugian oleh lembaga atau organisasi.<sup>29</sup>

Adapun tipe pengawasan yang sering ditemukan adalah:<sup>30</sup>

a. Pengawasan pendahuluan (*steering controls*).

---

<sup>26</sup> Damang Avveroes Al-Khawarizmi, Teori Pengawasan, diakses melalui: <https://www.negarahukum.com/teori-pengawasan.html>, 2011, yang diakses pada Tanggal 20 Mei 2021, Pukul 20: 22 WITA

<sup>27</sup> Suriansyah Murhaini, *Manajemen Pegawai Pemerintah Daerah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2014, hlm. 4

<sup>28</sup> Jum Anggraini, *Hukum Administrasi Negara*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2012, hlm. 78

<sup>29</sup> Makmur, *Efektivitas Kebijakan Pengawasan*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm. 176

<sup>30</sup> *Ibid.*

Pengawasan ini direncanakan untuk mengatasi masalah-masalah atau penyimpangan-penyimpangan dari standar atau tujuan dan memungkinkan koreksi dibuat sebelum suatu kegiatan tertentu diselesaikan.

- b. Pengawasan yang dilakukan bersama dengan pelaksanaan kegiatan (*Concurrent Contrls*).

Pengawasan ini dilakukan selama suatu kegiatan berlangsung. Tipe pengawasan ini merupakan proses dimana aspek tertentu harus dipenuhi dahulu sebelum kegiatan-kegiatan bisa dilanjutkan atau menjadi semacam peralatan “*double check*” yang lebih menjamin ketetapan pelaksanaan suatu kegiatan

- c. Pengawasan umpan balik yaitu pengawasan yang mengukur hasil-hasil dari kegiatan tertentu yang telah diselesaikan. Menurut Handyaningrat Pengawasan ialah “suatu proses dimana pimpinan ingin mengetahui apakah hasil pelaksanaan pekerjaan yang dilakukan oleh bawahannya sesuai dengan rencana, perintah, tujuan atau kebijaksanaan yang telah ditentukan”.

Adapun proses pengawasan terkhusus yang dilakukan oleh Pemerintah, seringnya dibagi menjadi 2(dua), yaitu:<sup>31</sup>

- a. Pengawasan Preventif dan Refressif

---

<sup>31</sup> Irwan Soejito, *Hubungan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah*, PT Rineke Cipta, Jakarta, 1990, hlm.148-149

Pengawasan terhadap penyelenggaraan Pemerintah daerah dilakukan secara preventif dan secara represif. Pengawasan preventif dilakukan sebelum suatu keputusan Pemerintah daerah mulai berlaku dan terhadap peraturan daerah sebelum peraturan itu diundangkan pengawasan preventif tidak dilakukan terhadap semua keputusan atau peraturan mengenai hal-hal tertentu, yang menurut ketentuan dalam Peraturan Pemerintah atau Undang-Undang baru dapat berlaku sesudah memperoleh pengesahan dari pejabat yang berwenang. Wujud dari pengawasan preventif ialah memberi pengesahan atau tidak pengesahan.<sup>32</sup> Pengawasan secara represif dapat dilakukan pada setiap saat dan terhadap semua keputusan dan Peraturan Daerah. Wujud dari pengawasan represif ialah membatalkan atau menanggukhan berakunya suatu Peraturan Daerah. Menanggukhan merupakan suatu tindakan persiapan dari suatu pembatalan, akan tetapi yang demikian itu tidak berarti bahwa setiap pembatalan harus selalu didahului oleh suatu penanggukan, ataudengan perkataan lain, pembatalan dapat dilakukan tanpa adanya penanggukan lebih dahulu.

---

<sup>32</sup> *Ibid.*

Instansi yang berwenang menjalankan pengawasan adalah pejabat berwenang.<sup>33</sup>

b. Pengawasan Aktif dan Pasif

Pengawasan dekat (aktif) dilakukan sebagai bentuk pengawasan yang dilakukan secara langsung di tempat kegiatan yang bersangkutan. Berbeda dengan pengawasan jauh (pasif) yang seringnya dilakukan dengan penelitian dan pengujian terhadap surat-surat pertanggungjawaban yang disertai dengan bukti-bukti penerimaan dan pengeluaran.<sup>34</sup>

#### **D. Kerangka Pikir**

Salah satu kawasan pemukiman yang terbesar jumlah populasi perumahan dan penduduknya adalah Perumahan Bumi Tamalanrea Permai (BTP). Kawasan ini dibangun oleh pihak Perusahaan Umum Perumahan Nasional Regional VII Cabang Sulawesi Selatan sejak Tahun 1989 sampai dengan saat ini. Sebagai pengembang/*developer* yang dipercayakan langsung oleh Negara, tentunya memiliki kewajiban tersendiri terkait fasilitas umum dan fasilitas sosial dalam kawasan perumahan mulai dari tahapan penyediaan, penyerahan, dan pengelolaan. Ketersediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial di lingkungan perumahan memiliki peran penting bagi perkembangan aktivitas penghuni perumahan. Hal ini sejalan dengan fungsi perumahan

---

<sup>33</sup> *Ibid.*

<sup>34</sup> *Ibid.*

yang tidak hanya sebagai tempat tinggal, namun juga untuk memenuhi kebutuhan sosial,

Terkait dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum menurut Pasal 1 UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian yang disebutkan di dalam Pasal 1 huruf d PMDN No. 9/ 2009 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah untuk selanjutnya disebut PMDN 9/2009, yang terdiri dari bangunan yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh instansi Pemerintah antara lain:<sup>35</sup>

- a. Pendidikan;
- b. Kesehatan;
- c. Perbelanjaan dan niaga;
- d. Pemerintahan dan pelayanan umum;
- e. Peribadatan;
- f. Rekreasi dan kebudayaan;
- g. Olahraga dan lapangan terbuka; dan
- h. Pemakaman Umum.

Terkait pemenuhan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh Perusahaan Umum Perumahan Nasional di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai sampai saat ini belum berjalan sepenuhnya. Hal ini terkait dengan tidak tersedianya tempat peribadatan dan pemakaman umum. Terkait tempat peribadatan, pada dasarnya pihak Perusahaan Umum Perumahan Nasional telah menyiapkan lahan untuk dijadikan tempat peribadatan

---

<sup>35</sup> Rizaldi Suprptomo, *Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hlm.2

umat kristiani. Hanya saja, dalam perjalanannya lahan tersebut justru dijadikan lapangan sepak bola oleh sekitar. Adapun alasan warga menggunakan lahan tersebut adalah karena warga sekitar menolak rencana pembangunan gereja sebagai tempat peribadatan umat kristiani. Lebih lanjut dalam kawasan tersebut dikatakan bahwa lebih dominan umat muslim, serta gereja juga sudah banyak tersedia di jalan poros luar perumahan Bumi Tamalanrea Permai yang letaknya tidak jauh.

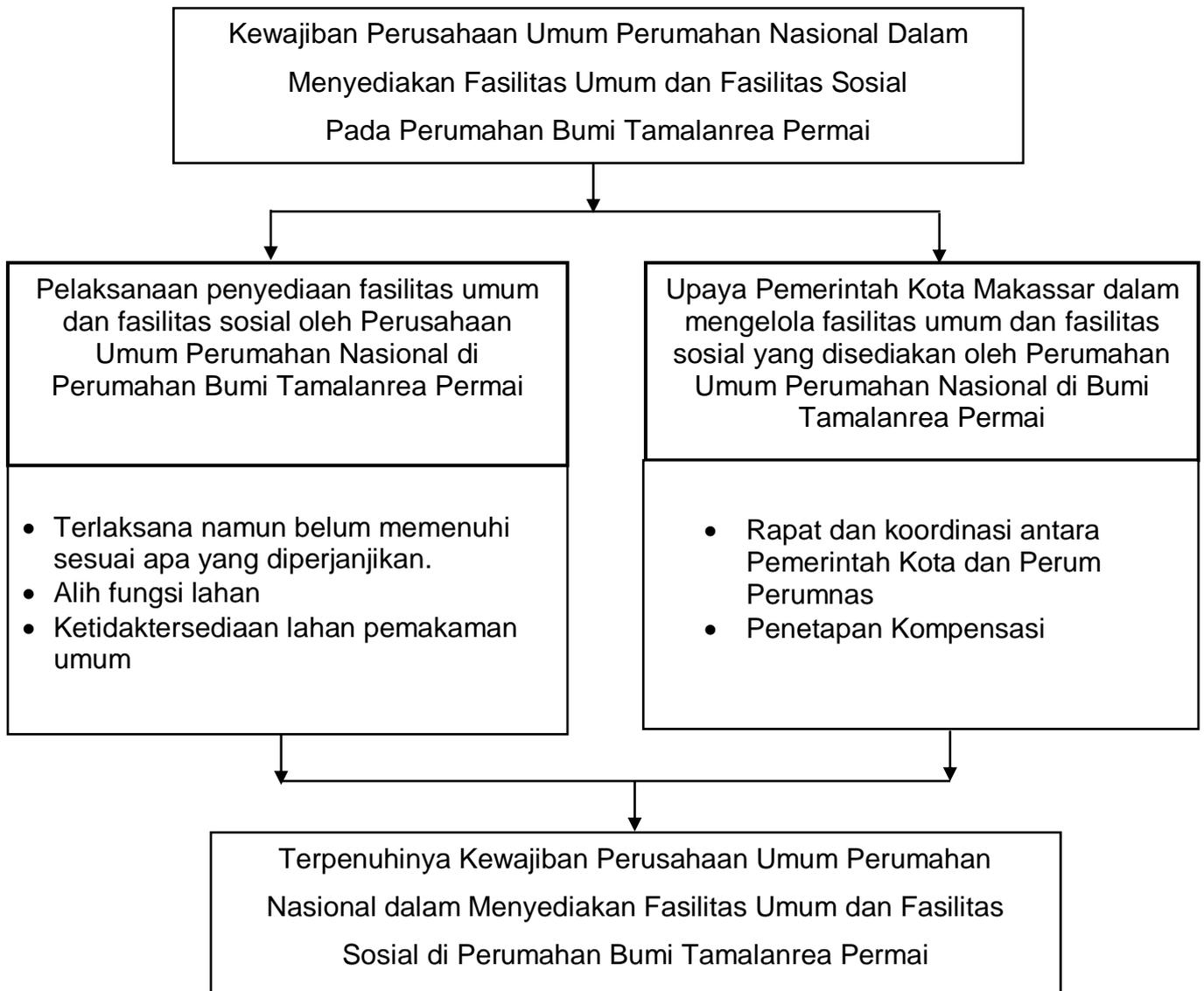
Selanjutnya, Perusahaan Umum Perumahan Nasional tidak menyediakan lahan untuk pemakaman umum. Hal ini tidak dilakukan sebab dalam peta pembangunan Kota Makassar secara menyeluruh telah disiapkan secara khusus lokasi untuk pemakaman umum yang letaknya terpisah dari lokasi pemukiman warga secara umum. Tidak terpenuhinya tempat peribadatan dan pemakaman umum menyebabkan tidak bisa dilakukan penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial kepada Pemerintah yang selanjutnya akan dikelola sebagaimana rencana pembangunan yang telah disepakati antara Perusahaan Umum Perumahan Nasional dengan Pemerintah.

Penyerahan dimaksud adalah penyerahan tahap keempat yang seharusnya dilaksanakan pada Tahun 2020 lalu dari Perusahaan Umum Perumahan Nasional kepada Pemerintah Kota Makassar. Penundaan penyerahan tersebut menyebabkan Pemerintah Kota Makasar akan memberikan sanksi ganti rugi kepada Perusahaan Umum Perumahan Nasional yang besarnya sulit untuk dipenuhi.

Pada penelitian ini objek yang akan diteliti memiliki dua variabel utama yaitu: (i) Pelaksanaan pemenuhan penyediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh Perusahaan Umum Perumahan Nasional di Bumi Tamalanrea Permai dan (ii) Upaya Pemerintah Kota Makassar dalam mengelola fasilitas umum dan fasilitas sosial yang disediakan oleh Perumahan Umum Perumahan Nasional di Bumi Tamalanrea Permai.

Adapun *output* dalam penelitian tentang kewajiban Perusahaan Umum Perumahan Nasional dalam menyediakan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial pada Perumahan Bumi Tamalanrea Permai) ini adalah terpenuhinya kewajiban Perusahaan Umum Perumahan Nasional dalam menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial di Perumahan Bumi Tamalanrea Permai.

## Bagan Kerangka Pikir



## **E. Definisi Operasional**

1. Kewajiban adalah sesuatu yang harus dilaksanakan.
2. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
3. 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.
4. Kawasan perumahan adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
5. Kompensasi adalah ganti kerugian.
6. Sanksi adalah tanggungan (tindakan, hukuman, dan sebagainya) untuk memaksa orang menepati perjanjian atau menaati ketentuan undang-undang (anggaran dasar, perkumpulan, dan sebagainya).
7. Wanprestasi adalah penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau

dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.

8. Tanggung jawab adalah fungsi menerima pembebanan, sebagai akibat sikap pihak sendiri atau pihak lain.
9. Warga adalah anggota (keluarga, perkumpulan, dan sebagainya).
10. Pengembang/*developer* adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.
11. Perusahaan Umum Perumahan Nasional adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk Perusahaan Umum (Perum) dimana keseluruhan sahamnya dimiliki oleh Pemerintah.
12. Fasilitas umum adalah bangunan-bangunan yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh instansi Pemerintah, antara lain: jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, terminal angkutan umum/bus shelter, kebersihan/pembuangan sampah, dan pemadam kebakaran.
13. Fasilitas sosial adalah fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan pemukiman yang meliputi, antara lain: pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan niaga, Pemerintah dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olahraga dan lapangan terbuka, dan pemakaman umum.
14. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan

yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

15. Pengawasan adalah sebuah proses untuk memastikan bahwa semua aktifitas yang terlaksana telah sesuai dengan apa yang telah direncanakan sebelumnya.