



**PENYERAHAN FASILITAS UMUM PERUMAHAN YANG  
BERADA DI ATAS TANAH MILIK PT. KERETA API  
INDONESIA**

SKRIPSI

Oleh :

**MUHAMMAD AINUR ROFIQ**

**NIM : 160710101470**

**PROGAM SARJANA ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS JEMBER  
2023**

**PENYERAHAN FASILITAS UMUM PERUMAHAN YANG  
BERADA DI ATAS TANAH MILIK PT. KERETA API  
INDONESIA**

SKRIPSI

Oleh :

**MUHAMMAD AINUR ROFIO**

**NIM : 160710101470**

**PROGAM SARJANA ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS JEMBER  
2023**

**MOTTO**

*“Adil ialah menimbang yang sama berat, menyalahkan yang salah dan membenarkan yang benar, mengembalikan hak yang empunya dan jangan berlaku zalim di atasnya. Berani menegakkan keadilan, walaupun mengenai diri sendiri, adalah puncak segala keberanian.<sup>1</sup>”*



---

<sup>1</sup> Buya Hamka, Tafsir Al-Azhar

**PERSEMBAHAN**

Saya persembahkan karya ilmiah berupa skripsi ini dengan penuh rasa cinta dan keikhlasan hati kepada :

1. Ibunda penulis, Zahrotun Nisak dan ayahanda penulis, Asbandi atas segala bimbingan, semangat, dukungan, kritik, motivasi, dan kesabaran yang tak pernah berhenti. Kebahagiaan merekalah yang mampu terus mendorongku untuk mewujudkan mimpi;
2. Seluruh guru penulis sejak di Sekolah Dasar (Madrasah Ibtidaiyah Plus Wali Songo), Sekolah Menengah Pertama (Madrasah Tsanawiyah Negeri Model Trenggalek), Sekolah Menengah Atas (Madrasah Aliyah Negeri 3 Kediri) dan dosen Perguruan Tinggi (Universitas Jember) yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah mengajarkan ilmu-ilmunya yang bermanfaat dan berguna untuk membuat pribadi penulis yang berintegritas dan berkualitas;
3. Almamater Universitas Jember, tempat menimba ilmu yang penulis banggakan.

**HALAMAN PRASYARAT GELAR  
PENYERAHAN FASILITAS UMUM PERUMAHAN YANG BERADA DI  
ATAS TANAH MILIK PT. KERETA API INDONESIA**

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

**MUHAMMAD AINUR ROFIQ**

**NIM. 160710101470**

**PROGAM SARJANA ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS JEMBER  
2023**

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Skripsi berjudul “**Penyerahan Fasilitas Umum Perumahan Yang Berada Di Atas Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia**” telah disetujui dosen pembimbing pada :

Hari, tanggal : Rabu, 15 Februari 2023

Tempat : Fakultas Hukum Universitas Jember

**Dosen Pembimbing Utama,**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**Warah Atikah, S.H., M.Hum.**

**Kukuh Budi Mulya, S.H., M.Si**

**NIP. 197303252001122002**

**NIP. 197404302000121001**

**PENGESAHAN**

Skripsi berjudul “**Penyerahan Fasilitas Umum Perumahan Yang Berada Di Atas Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia**” karya Muhammd Ainur Rofiq yang telah diuji dan disahkan pada :

Hari, Tanggal : Rabu, 15 Februari 2023

Tempat : Jember

**Panitia Penguji**

Ketua Dosen Penguji,

Sekretaris Dosen Penguji

**Antikowati, S.H., M.H.**

**NIP. 196112021988022001**

**Dr. Ratih Listyana Chandra, S.H., M.H.**

**NIP. 198502272009122003**

**Anggota Penguji,**

**Warah Atikah, S.H., M.Hum.**

**NIP. 197303252001122002**

**Kukuh Budi Mulya, S.H., M.Si.**

**NIP. 197404302000121001**

**Mengesahkan**

**Kementrian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, Dan Teknologi**

**Fakultas Hukum Universitas Jember**

**Dekan,**

**Prof. Dr. Bayu Dwi Anggono, S.H., M.H.**

**NIP. 198206232005011002**

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan panitia penguji :

Hari : Rabu

Tanggal : 15

Bulan : Februari

Tahun : 2023

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji**

**Ketua,**

**Sekretaris,**

**Antikowati, S.H., M.H.**  
**NIP. 196112021988022001**

**Dr. Ratih Listyana Chandra, S.H., M.H.**  
**NIP. 198502272009122003**

**Anggota Penguji,**

**Warah Atikah, S.H., M.Hum.** .....  
**NIP. 197303252001122002**

**Kukuh Budi Mulya, S.H., M.Si.** .....  
**NIP. 197404302000121001**



**PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : MUHAMMAD AINUR ROFIQ

NIM : 160710101470

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah ini berjudul **“PENYERAHAN FASILITAS UMUM PERUMAHAN YANG BERADA DI ATAS TANAH MILIK PT. KERETA API INDONESIA”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali kutipan yang sudah saya sebutkan sumbernya, belum pernah di ajukan kepada institusi manapun, dan bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas ke absahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang saya junjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika pernyataan di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 15 Februari 2023

Yang menyatakan,

MUHAMMAD AINUR ROFIQ

NIM. 160710101470

## UCAPAN TERIMA KASIH

Segala Puji syukur, penulis penatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul : **“Penyerahan Fasilitas Umum Perumahan Yang Berada Di Atas Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia”**

Pada kesempatan ini disampaikan terimakasih dan penghargaan yang sebesar besarnya atas segala bantuan khususnya kepada :

1. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Utama skripsi yang dengan penuh perhatian, kesabaran, tulus dan ikhlas memberikan arahan, nasehat serta bimbingannya selama penulisan skripsi ini di tengah-tengah kesibukan beliau;
2. Bapak Kukuh Budi Mulya, S.H., M.Si. selaku Dosen Pembimbing Anggota skripsi yang dengan penuh perhatian, kesabaran, tulus dan ikhlas memberikan arahan, nasehat serta bimbingannya selama penulisan skripsi ini di tengah-tengah kesibukan beliau;
3. Ibu Antikowati, S.H, M.H. selaku Ketua Panitia Penguji skripsi yang telah memberikan masukan dan sarannya yang bermanfaat bagi penulis;
4. Ibu Dr. Ratih Listyana Chandra, S.H., M.H. selaku Sekretaris Panitia Penguji skripsi yang telah memberikan masukan dan sarannya yang bermanfaat bagi penulis;
5. Prof. Dr. Bayu Dwi Anggono, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. I Gede Widhiana Suarda, S.H., M.Hum, Ph.D selaku Wakil Dekan 1, Dr. Iwan Rachmat Soetijono, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II dan Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Ibu Pratiwi Puspito Andini, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik;
8. Seluruh Karyawan dan Civitas Akademik Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Kedua orang tua, Drs. Asbandi, M.Pd. dan Zahrotun Nisak, S.E. atas doa, kesabaran, cinta, dan kasih sayang, serta dukungan yang tiada henti kepada

penulis dan segala loyalitas yang diberikan selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember

10. Kakak tersayang, Rizky Ila Khoiryah atas doa, kesabaran, cinta, dan kasih sayang, serta dukungan yang tiada henti kepada penulis dan segala loyalitas yang diberikan selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;
11. Ibu Triana selaku pengembang perumahan PT. Argopuro yang sudah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi;
12. Ibu Ratna Sari Wulan selaku Kasi Bidang Tata Ruang Dan Bangunan Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman Dan Cipta Karya Kabupaten Jember yang telah membantu menyelesaikan skripsi;
13. Teman-teman seperjuangan Bagus, Aryo, Zakky;
14. Semua pihak yang turut membantu kelancaran skripsi ini;

Tak ada gading yang tak retak, demikianlah adanya skripsi ini. Sangat disadari bahwa pada skripsi ini masih banyak kekurangan dan kelemahan. Oleh karena itu, perlu kritik dan saran yang membangun dari pembaca demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan skripsi ini minimal dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, 15 Februari 2023

Penulis

## RINGKASAN

**Penyerahan Fasilitas Umum Perumahan yang berada Diatas Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia, Muhammad Ainur Rofiq, 160710101470; 2023: 75 halaman; Progam Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.**

Pemerintah mempunyai tugas untuk mewujudkan perumahan yang bertujuan untuk menyejahterakan rakyatnya. Pasal 20 ayat (2) UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman, penyelenggaraan perumahan baik dalam perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengadaannya wajib mencakup prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh dapat disimpulkan bahwa dalam UU Perumahan dan Permukiman memang tidak diatur secara eksplisit terkait prasarana jembatan *flyover*. Penulis melakukan penelitian lebih lanjut dan menemukan bahwa definisi *flyover* adalah jalan yang dibangun tidak sebidang melayang yang digunakan sebagai sarana menghindari kemacetan sehingga dapat diketahui bahwa *flyover* Perumahan *The Argopuro* yang melintasi rel kereta api milik PT KAI masuk dalam definisi jembatan *flyover* yang menunjukkan secara tidak langsung masuk dalam definisi jalan dalam prasarana jaringan jalan sebagaimana disebutkan dalam UU Jalan maupun dalam Perda Kabupaten Jember No. 4 Tahun 2018 di Kabupaten Jember.

Penyelenggaraan prasarana, sarana, dan utilitas khususnya dalam Kabupaten Jember dilakukan melalui tahapan persiapan, tahapan penyerahan, dan tahapan pasca penyerahan. Tahap persiapan dilakukan dengan permohonan penyerahan oleh *developer* kemudian akan dibentuk tim verifikasi memeriksa kesesuaian hasil pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan apakah telah sesuai dengan rencana tapak yang sebelumnya telah disetujui oleh Bupati. Tahapan penyerahan dilakukan setelah Bupati menetapkan prasarana, sarana, dan utilitas dan dinyatakan layak. Tahapan pasca penyerahan melalui penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas pada Peraturan Daerah. Penyerahan ini wajib dilakukan paling lambat 3 (tiga) bulan kepada Perangkat Daerah yang nantinya akan dikelola Pemerintah Daerah.

Hingga saat ini *flyover* Perumahan *The Argopuro* masih belum diserahkan. Belum ada penyelesaian terkait *flyover* perumahan yang digunakan sebagai jalan utama. PT Argopuro mempunyai MOU dengan PT KAI terkait menyewa melewati garis lintasan bahwa pihak Perumahan *The Argopuro* membayar sewa dengan PT KAI. Padahal segala hal berkaitan dengan prasarana dan sarana yang seharusnya diserahkan dan akan menjadi tanggung jawab penuh dalam hal pemeliharaan sepenuhnya juga diambil alih pemerintah Kabupaten Jember. Saran dari Penulis adalah Pemerintah Daerah Jember hendaknya membuat peraturan yang lebih spesifik dalam Peraturan Bupati khususnya dalam hal sanksi. Atas prasarana yang belum diserahkan hendaknya Pemerintah melakukan sosialisasi dan dilanjutkan dengan penegakan hukum agar nantinya pengembang dalam melaksanakan kewajibannya dapat mematuhi jangka waktu dan tata cara penyerahan pada Pemerintah Daerah.

DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI</b> .....	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN</b> .....	<b>xii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiii</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.3.1 Tujuan Penelitian Umum .....	7
1.3.2 Tujuan Penelitian Khusus .....	7
1.3.3 Manfaat Penelitian .....	7
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>9</b>
2.1 Perumahan dan Permukiman .....	9
2.1.1 Pengertian Perumahan.....	9
2.1.2 Pengertian Permukiman .....	10
2.1.3 Jenis Permukiman .....	11
2.2 Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial.....	13
2.2.1 Pengertian Fasilitas Umum Dan Fasilitas Sosial .....	13
2.2.2 Macam-macam Fasilitas Umum .....	14
2.3 Penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial .....	15
2.3.1 Dasar Hukum Penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial	15
2.3.2 Tujuan Penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial .....	15
2.4 Kewenangan Pemerintah Daerah.....	15
2.5 Pengelolaan Aset .....	17
<b>BAB 3 METODE PENELITIAN</b> .....	<b>19</b>
3.1 Tipe Penelitian.....	19
3.2 Pendekatan Masalah .....	20
3.3 Bahan Hukum .....	21
3.3.1 Sumber Bahan Hukum .....	21
3.3.1.1 Bahan Hukum Primer.....	23
3.3.1.2 Bahan Hukum Sekunder .....	22

3.3.1.3 Bahan Non Hukum .....	22
3.4 Metode Pengambilan Bahan Hukum .....	23
3.5 Analisis Bahan Hukum .....	23
<b>BAB 4 PEMBAHASAN .....</b>	<b>25</b>
4.1 Jembatan <i>Flyover</i> Perumahan <i>The Argopuro</i> Sebagai Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang Wajib Diserahkan Kepada Pemerintah Daerah .....	25
4.1.1 Klasifikasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas .....	25
4.1.2 Prasarana Jaringan Jalan .....	28
4.1.3 Jembatan <i>Flyover</i> Perumahan <i>The Argopuro</i> Sebagai Prasarana di Kabupaten Jember .....	31
4.2 Wewenang Pemerintah Daerah Kabupaten Jember dalam Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas & Kewajiban Pengembang Perumahan <i>The Argopuro</i> .....	38
4.2.1 Wewenang Pemerintah Daerah Kabupaten Jember dalam Penyerahan Prasarana <i>Flyover</i> Perumahan <i>The Argopuro</i> .....	38
4.2.2 Kewajiban Pengembang Perumahan <i>The Argopuro</i> dalam Penyerahan Prasarana <i>Flyover</i> di Kabupaten Jember .....	43
4.2.3 Sanksi Bagi Pengembang terkait Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas di Kabupaten Jember .....	46
<b>BAB 5 PENUTUP .....</b>	<b>55</b>
5.1 Kesimpulan .....	55
5.2 Saran .....	56
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Indonesia masih mempunyai tugas besar dalam melakukan penataan perkembangan pemukiman dan perumahan di tiap-tiap kota.<sup>2</sup> Permasalahan ini masih sangat terlihat dimana kota besar di Indonesia padat dengan penduduk namun kurang wilayah hijau, ruang-ruang terbuka, maupun dilengkapi dengan fasilitas yang memadai. Negara bertanggung jawab atas kesejahteraan masyarakatnya melalui pengawasan penyelenggaraan perumahan demi mewujudkan tujuan negara.<sup>3</sup> Sehingga negara berperan untuk mengarahkan, membimbing, dan menciptakan suasana yang kaya untuk terciptanya pembangunan daerah. Sebagaimana telah Penulis singgung di atas bahwa mendapatkan tempat tinggal yang nyaman dan lingkungan hidup yang layak merupakan hak semua masyarakat maka negara bertanggung jawab untuk mewujudkan hal tersebut. Bentuk arahan dan bimbingan Negara adalah melalui dibentuknya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman) yang mengatur penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman agar masyarakat dapat bertempat tinggal secara sehat, aman, dan harmonis.

Pembangunan daerah merupakan roda penggerak pertumbuhan (*engine of growth*) dalam perkembangan wilayah.<sup>4</sup> Pembangunan merupakan proses pengembangan kapasitas masyarakat dalam jangka panjang sehingga membutuhkan perencanaan yang tepat dan akurat dan untuk mencapai keberhasilan perkembangan wilayah maka dibutuhkan partisipasi masyarakat untuk mengetahui kebutuhan masyarakat.<sup>5</sup> Berbagai perkembangan wilayah

---

<sup>2</sup> Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Situbondo, *Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman* (Situbondo, 2019), h.1

<sup>3</sup> *Ibid.* h.1

<sup>4</sup> Hendra Andy Mulia Panjaitan, *Analisis Dampak Pembangunan Infrastruktur Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Inklusif*, Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Pembangunan, Vol. 8, No. 1, 2019, h. 44

<sup>5</sup> Gita Febi, *Perencanaan Partisipatif Dalam Penyusunan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Desa Di Kabupaten Pangandara*, Jurnal Moderat, Vol. 4, No. 3, 2018, h. 87

turut diwujudkan oleh pengembang perumahan. Pengembang perumahan atau pengembang merupakan perorangan atau badan usaha yang membuka usaha dalam hal pengembangan kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak untuk dihuni serta memiliki nilai ekonomi sehingga nantinya mempunyai daya jual pada masyarakat.<sup>6</sup> Perkembangan ini ditandai melalui tidak hanya tersedianya rumah untuk dihuni namun juga kebutuhan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan sebagai penunjang kehidupan.

Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan dalam rangka untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang. Hal ini ditunjukkan melalui banyaknya kebijakan dalam penataan ruang dan penambahan sarana dan prasarana tiap-tiap daerah dimana sarana prasarana ini merupakan salah satu komponen penting dalam pembangunan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja Pasal 50 Angka 7 telah menyatakan bahwa perumahan merupakan bagian dari permukiman baik dalam lingkup kota maupun desa yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan fasilitas umum sebagai perumahan yang layak huni. Bahkan ketika sedang dalam tahap pembangunan, satu hal yang harus dipastikan dalam pemasaran perumahan adalah adanya prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Perumahan yang dibangun oleh *developer* atau pengembang pada prinsipnya wajib dilengkapi dengan berbagai prasarana, sarana utilitas perumahan dan permukiman. Dalam pembangunan perumahan, pengembang harus memenuhi persyaratan dalam pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang meliputi kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah, keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dengan lingkungan rumah, serta ketentuan teknik pembangunan fasilitas umum dan sosial. Pembangunan ini tentunya harus memenuhi standar yang telah ditentukan berdasarkan Pasal 17 ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun

---

<sup>6</sup> R. Serfianto Dibyo Purnomo, et.al, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), h. 11



2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (PP 14/2016).

Pasal 47 UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman telah menyatakan bahwa pembangunan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang dan harus sesuai ketentuan. Pasal 50 angka 16 Undang-undang Cipta Kerja yang mengubah Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menjelaskan dalam hal pengembang melakukan pembangunan yang tidak sesuai dengan standar maka dapat dikenakan sanksi dari mulai administratif hingga pidana dalam hal fasilitas yang dibangun membuat kerusakan dan/atau menimbulkan korban. Prasarana, sarana, dan utilitas yang telah selesai dibangun harus diserahkan pada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan peraturan. Senada dengan Pasal 23 PP Nomor 14 Tahun 2016 menjelaskan bahwa pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum dibangun oleh pemerintah dan diserahkan setelah berakhirnya masa pemeliharaan dan perawatan.

Lebih lanjut ketentuan Umum Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah mengatur mekanisme penyerahan prasarana, sarana dan utilitas atau yang selanjutnya disebut fasilitas umum – fasilitas sosial. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Prasarana antara lain meliputi jaringan jalan, jaringan saluran pembuangan air limbah, jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase), dan tempat pembuangan sampah. Sedangkan utilitas perumahan dan permukiman antara lain berupa jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, jaringan transportasi, pemadam kebakaran dan sarana penerangan jasa umum.

Pengadaan fasilitas baik prasarana, sarana, dan utilitas sebenarnya telah disyaratkan pada saat pengajuan izin lokasi yang mana pada tahap awal pengelolaan permukiman atau perumahan. Di dalam Pasal 11 ayat (1) dan (2) Permendagri Nomor 09 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman di Daerah, penyerahan pada

pemerintah daerah ini akan dilakukan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah jangka waktu pemeliharaan dan telah sesuai dengan rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah. Penyerahan ini sebenarnya tidak harus dilakukan secara langsung namun bisa dilakukan secara bertahap jika memang rencana pembangunan yang dibuat oleh pengembang adalah bertahap juga.

Pada Pasal 14 Permendagri Nomor 09 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, fasilitas umum – fasilitas sosial yang akan diserahkan dari *developer* atau pengembang harus memenuhi 3 (tiga) jenis persyaratan yaitu syarat umum, syarat teknis; dan syarat administrasi. Dalam Pasal 15 Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 menyebutkan bahwa syarat umum ini meliputi lokasi prasarana, sarana, dan utilitas yang telah sesuai dan disetujui oleh pemerintah daerah dan sesuai dengan dokumen perizinan. Persyaratan teknis merupakan persyaratan yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan tentang pemukiman dan perumahan. Sedangkan persyaratan administrasi merupakan syarat yang harus dipenuhi dalam rangka penyerahan. Dalam hal semua prasarana, sarana, dan utilitas tersebut telah memenuhi semua syarat maka akan dilakukan serah terima fasilitas umum dan fasilitas sosial pada pemerintah daerah.

Pasal 3 Permendagri Nomor 09 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah menjelaskan bahwa penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan harus dilakukan oleh pengembang berdasarkan prinsip keterbukaan, akuntabilitas, kepastian hukum, keberpihakan, dan keberlanjutan. Dalam hal telah dilakukan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dilakukan oleh pengembang kepada pemerintah daerah maka tanggung jawabnya akan beralih sepenuhnya kepada pemerintah daerah dan pengembang sudah tidak bertanggung jawab lagi dalam pemeliharannya.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Puspa Suilawati, Djumadi Purwoadmodjo, *Tanggung Jawab Pengembang Perumahan dalam Penyerahan Fasilitas Perumahan Kepada Pemerintah Kota Semarang*, Notarius, Vol. 12, No. 2, 2019, h. 1

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas tidak selamanya berjalan dengan lancar. Beberapa contoh kasus adalah tidak dilakukannya penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum kepada pemerintah daerah sehingga pemerintah daerah sendiri tidak dapat melakukan intervensi jika fasilitas yang dibangun rusak.<sup>8</sup> Namun demikian salah satu persoalan yang muncul dalam proses penyerahan fasilitas umum adalah ketika sebagian fasilitas baik prasarana, sarana, maupun utilitas umum yang akan diserahkan tersebut ternyata melewati area lahan milik pihak ketiga yang artinya wilayah yang dibangun bukan milik pengembang. Selama ini pihak pengembang membayar biaya pengawasan lahan ke pihak lain atau pihak ketiga. Hal ini sebagaimana yang terjadi dalam pembangunan perumahan *The Argopuro* di Jl. Gajah Mada, Kaliwates, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember yang dibangun oleh PT Argopuro Karya Kencana Utama. Dimana salah satu fasilitas umum perumahan tersebut berupa “Jembatan” *flyover* yang melewati perlintasan sebidang rel kereta api yang notabene aset milik PT Kereta Api Indonesia (PT KAI).

*Flyover* sendiri merupakan jembatan yang melintasi baik jalan raya, jalan tol, maupun tempat lainnya yang berguna untuk menunjang kehidupan manusia dan sebagai tolak ukur pembembangan dalam suatu wilayah.<sup>9</sup> *Flyover* menjadi fasilitas yang berpengaruh bagi masyarakat untuk perkembangan jalan. *Flyover* dibangun untuk mempermudah jalur lalu lintas antar wilayah dan meningkatkan penyaluran barang serta jasa.<sup>10</sup> Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 8 Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 bahwa jaringan jalan masuk dalam prasarana perumahan dan permukiman. Jaringan jalan merupakan satu kesatuan ruas jalan yang saling berhubungan dan mengikat dalam pusat kegiatan dan mengikat transportasi antar wilayah yang berada dalam pengaruh pelayanannya. Jaringan jalan merupakan salah satu fasilitas yang wajib ada

---

<sup>8</sup> Adi Haryanto, Banyak *Developer* Kabur, Pemda KBB Baru Terima Pelimpahan 11 Fasos Fasum, <https://jabar.inews.id/berita/banyak-developer-kabur-pemda-kbb-baru-terima-pelimpahan-11-fasos-fasum>, diakses pada 1 September 2022

<sup>9</sup> Bima Panji Prakosa, Qomarun, *Identifikasi Flyover Manahan Menurut PUPR*, SIAR, Vol. 1, No. 1, 2020, h. 582

<sup>10</sup> *Ibid.* h.583

dalam rangka pergerakan manusia dan kendaraan. Jaringan jalan berfungsi sebagai akses untuk penyelamatan dalam keadaan darurat.<sup>11</sup>

Berdasarkan penjelasan dan definisi di atas maka jelas bahwa *flyover* merupakan jaringan jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 Permendagri Nomor 9 Tahun 2009. Sehingga sejalan dengan peraturan tersebut dapat dikatakan bahwa jembatan *flyover* yang melewati tanah PT KAI kemungkinan besar akan ikut diserahkan kepada pemerintah kabupaten Jember. Dalam hal ini terdapat proses penyerahan fasilitas umum tersebut kepada pemerintah daerah kabupaten Jember meskipun jembatan *flyover* yang melewati tanah milik PT KAI.

Berdasarkan latar belakang tersebut penulis memilih penyerahan prasarana sarana, dan utilitas dalam bentuk *flyover* di Kabupaten Jember karena menurut hemat Penulis belum ada yang membahas bentuk *flyover* sebagai bagian dari fasilitas umum dan penyerahan fasilitas yang melewati batas milik pihak ketiga. Penulis dalam hal ini melakukan penelitian dalam penulisan hukum yang berjudul **“PENYERAHAN FASILITAS UMUM PERUMAHAN YANG BERADA DI ATAS TANAH MILIK PT KERETA API INDONESIA”**

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan dapat ditarik permasalahan menjadi batasan dalam pembahasan dari penelitian, berikut rumusan masalah yang diajukan dalam penelitian ini antara lain :

1. Bagaimana klasifikasi jembatan *flyover* Perumahan *The Argpopuro* sebagai sarana yang wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah?
2. Bagaimana wewenang Pemerintah Daerah dalam penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas terkait sanksi yang dikenakan pada pengembang perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Jember?

---

<sup>11</sup> Nirindah Apriyani, *Kewajiban Perusahaan Umum Perumahan Nasional Dalam Menyediakan Fasilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Pada Perumahan Bumi Tamalanrea Permai*, (Makassar: Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin), h. 28

### 1.3 Tujuan Penelitian

#### 1.3.1 Tujuan Penelitian Umum

1. Sebagai salah satu syarat wajib Fakultas Hukum Universitas Jember untuk menyelesaikan tugas akhir untuk memperoleh gelar sarjana hukum.
2. Sebagai sarana untuk mengembangkan serta mengimplementasikan kepada masyarakat atas ilmu yang telah diperoleh selama perkuliahan.
3. Sebagai sumber pemikiran yang memberikan tambahan wawasan dan informasi serta bermanfaat bagi masyarakat dan semua pihak yang berkepentingan dengan permasalahan yang diteliti.

#### 1.3.2 Tujuan Penelitian Khusus

1. Untuk mengetahui fasilitas umum berupa jembatan *flyover* yang melewati rel kereta api merupakan objek yang wajib atau tidak wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah Jember.
2. Untuk menganalisis wewenang Pemerintah Daerah dalam penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas terkait sanksi yang dikenakan pada pengembang perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Jember

#### 1.3.3 Manfaat Penelitian

##### 1. Manfaat teoritis

Manfaat teoritis, semoga penelitian ini mampu memberikan penjelasan serta dijadikan wadah pembelajaran untuk menambah pengetahuan dan pemahaman di bidang hukum tata negara khususnya masalah kewenangan pemerintah daerah dalam melanjutkan sewa menyewa fasilitas umum jembatan pada perumahan dan Kawasan permukiman, sehingga kedepan dapat dijadikan landasan kajian teoritis jika terdapat permasalahan yang sama.

##### 2. Manfaat praktis

Semoga hasil penelitian ini sebagai sumbangan pemikiran atau kontribusi bagi kepentingan negara, bangsa, masyarakat, dan pembangunan agar lebih mengetahui tentang kewenangan pemerintah daerah dalam penyelesaian pengawasan fasilitas umum jembatan

*flyover* yang dalam pengawasan PT KAI pada perumahan dan Kawasan permukiman sekaligus sebagai bahan pertimbangan untuk melengkapi peraturan yang belum ada.



## BAB 2

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Perumahan dan Permukiman

##### 2.1.1 Pengertian Perumahan

Rumah merupakan suatu kebutuhan dasar sebagai tempat tinggal dan melakukan aktifitas sehari-hari setelah sandang dan pangan disamping kebutuhan atas pendidikan dan kesehatan. Pengertian perumahan terdapat dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, menjelaskan bahwa perumahan adalah suatu kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik yang berada di perkotaan atau di pedesaan yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana dan utilitas umum sebagai suatu upaya pemenuhan yang diberikan dari pemerintah kepada masyarakat untuk menciptakan rumah yang layak huni dalam masyarakat.

Dalam pengertian perumahan seringkali dikaitkan dengan *real estate*, *real estate* disini dapat diartikan sebagai sebuah kegiatan pembangunan yang berkaitan dengan perumahan.<sup>12</sup> Dari sudut etimologis kata *real estate* sebenarnya bukan berasal dari Bahasa Indonesia, tetapi berasal dari Bahasa Inggris yang diserap menjadi Bahasa Indonesia menjadi *real estat/ real property* yang di artikan sebagai suatu barang atau milik tetap atau barang yang tidak bergerak.

Henry Champell dalam bukunya *black's law dictionary* menjelaskan *real estate* juga berarti tanah dan segala sesuatu yang berada di atas tanah yang memiliki sifat permanen seperti bangunan rumah, pagar, dan segala sesuatu yang berada di bangunan tersebut seperti alat penerangan, air minum, alat pemanas ataupun benda bergerak yang dimana barang bergerak tersebut merupakan suatu harta milik pribadi.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta : Kencana Prenada Media, 2014), h. 25.

<sup>13</sup> Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, (ST.Paul: Minn. West Publishing Co, 1991), h. 40

Perumahan merupakan suatu ruang yang memiliki fungsi dominan yang di gunakan dan di peruntukkan untuk suatu tempat tinggal.<sup>14</sup> Pengertian rumah dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 adalah suatu bangunan gedung yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni yang berfungsi sebagai sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat serta aset bagi pemiliknya. Yang menjadi satu di sebut perumahan yang berisi kumpulan rumah-rumah bagian dari perumahan baik di perkotaan maupun pedesaan yang di lengkapi suatu sarana, prasarana, dan utilitas umum sebagai pemenuhan rumah layak huni. Prasarana dalam hal ini adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memenuhi standart tertentu sebagai pemenuhan yang berfungsi sebagai mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi dalam kehidupan masyarakat.

### 2.1.2 Pengertian Permukiman

Dalam Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, menjelaskan bahwa permukiman adalah suatu bagian dari lingkungan hidup serta tempat tinggal atau lingkungan hunian dan suatu tempat yang mendukung untuk melakukan suatu kegiatan kehidupan dan penghidupan yang mempunyai sarana dan prasarana dan utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan ataupun di Kawasan pedesaan.

Suatu lingkungan pemukiman merupakan suatu sistem yang di dalamnya terdiri dari lima elemen antara lain:<sup>15</sup>

1. *Nature* (unsur alami), yang meliputi sumber daya alam seperti geologi, topografi, hidrologi, tanah, iklim maupun unsur hayati lain seperti vegetasi dan fauna;
2. *Man* (manusia sebagai suatu individu), yang meliputi segala kebutuhannya seperti emosional, biologis, nilai-nilai moral, perasaan dan persepsinya;
3. *Society* (masyarakat), yang meliputi manusia sebagai kelompok masyarakat;

---

<sup>14</sup> Lucy Yosita, et.al, *Strategi Perencanaan dan Perancangan Perumahan Pada Era Kontemporer*, (Yogyakarta : CV Budi Utama, 2019), h. 13.

<sup>15</sup> *Ibid*, h. 17-18.



4. *Shells* (tempat), yang meliputi manusia sebagai manusia individu maupun suatu kelompok masyarakat yang melangsungkan kegiatan atau kehidupan manusianya;
5. *Network* (jaringan), yang meliputi system alami ataupun buatan manusia yang dimana memiliki fungsi sebagai penunjang seperti jalan, air bersih, listrik dan sebagainya

Jadi permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup yang berisi alam, manusia yang bertempat tinggal dan membentuk masyarakat yang mempunyai sarana dan prasarana dan utilitas umum sebagai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan ataupun kawasan pedesaan.

### 2.1.3 Jenis Permukiman

Menurut Bintarto, ada beberapa macam pola-pola permukiman, diantaranya: <sup>16</sup>

1. Mengikuti jalan  
Pada daerah ini, permukiman berada di sebelah kanan dan kiri jalan. Umumnya pola permukiman seperti ini banyak terdapat di daratan rendah yang morfologinya landai (agak miring tapi tidak curam) sehingga memudahkan pembangunan jalan-jalan di permukiman. Pola ini terbentuk secara alami untuk mendekati sarana transportasi.
2. Mengikuti rel kereta api  
Pada daerah ini, permukiman berada disebelah kanan dan kiri rel kereta api. Umumnya pola permukiman seperti ini banyak terdapat di daerah perkotaan dan daerah yang padat penduduknya.
3. Mengikuti aliran sungai  
Pada daerah ini, permukiman terbentuk memanjang mengikuti aliran sungai. Biasanya pola permukiman ini terdapat didaerah pedalaman yang memiliki sungai-sungai besar.
4. Mengikuti garis pantai  
Daerah pantai pada umumnya merupakan permukiman penduduk yang bermata pencaharian nelayan. Pada daerah ini, permukiman terbentuk memanjang mengikuti garis pantai. Hal ini untuk memudahkan penduduk dalam melakukan kegiatan ekonomi di tepi laut.
5. Pola permukiman pusat  
Pola permukiman ini mengelompok membentuk unit-unit yang kecil dan menyebar, umumnya terdapat di daerah pegunungan atau daerah dataran tinggi yang ber relief kasar dan terkadang terisolir.
6. Pola permukiman tersebar  
Pola permukiman tersebar terdapat didaerah dataran tinggi atau daerah gunung api dan daerah-daerah kurang subur. Pada daerah ini, penduduk akan mendirikan permukiman secara tersebar karena mencari daerah yang tidak terjal, morfologinya rata dan relatif aman.

<sup>16</sup> Bintarto, R, *Metode Analisa Geografi*. (Jakarta: LP3ES, 1987)

Berdasarkan sifatnya, permukiman dibagi menjadi beberapa jenis, yaitu :<sup>17</sup>

1. Permukiman Perkampungan Tradisional  
Perkampungan seperti ini biasanya penduduk atau masyarakatnya masih memegang teguh tradisi lama. Kepercayaan, kebudayaan, dan kebiasaan nenek moyangnya secara turun temurun dianutnya secara kuat. Tidak mau menerima perubahan-perubahan dari luar walaupun dalam keadaan zaman telah berkembang pesat.
2. Permukiman Darurat  
Jenis perkampungan ini biasanya bersifat sementara (darurat) dan timbulnya perkampungan ini karena adanya bencana alam. Untuk menyelamatkan penduduk dari bahaya banjir maka dibuatkan perkampungan darurat pada daerah/lokasi yang bebas dari banjir. Masyarakat yang rumahnya terkena banjir untuk sementara ditempatkan di perkampungan untuk mendapatkan pertolongan bantuan makanan, pakaian dan obat-obatan.
3. Permukiman Kumuh (*Slum Area*)  
Jenis permukiman ini biasanya timbul akibat adanya urbanisasi yaitu perpindahan penduduk dari pedesaan ke kota. Kesenjangan antara penghasilan dan kebutuhan pokok dalam tempat tinggal menjadikan masyarakat yang tinggal di sana membuat gubuk-gubuk sementara (gubuk liar), yang tidak sesuai dengan standar kesehatan yang ditentukan. Biasanya permukiman ini terletak ditepian sungai atau pinggiran kota.
4. Permukiman Transmigrasi  
Jenis pemukiman semacam ini di rencanakan oleh pemerintah yaitu suatu daerah pemukiman yang digunakan untuk tempat penampungan penduduk yang dipindahkan dari suatu daerah yang padat penduduknya ke daerah yang jarang atau tidak padat penduduk tapi luas daerahnya. Jenis pemukiman ini merupakan tempat pemukiman bagi orang-orang yang ditransmigrasikan akibat daerah asalnya rawan bencana atau masuk kawasan aktif gunung berapi. Masyarakat daerah ini telah disediakan rumah dan tanah garapan untuk bertani oleh pemerintah dan diharapkan akan mendapatkan penghasilan akan lebih baik dibandingkan dengan kehidupan di daerah aslinya.
5. Perkampungan Untuk Kelompok-kelompok Khusus  
Perkampungan seperti ini dibiasanya dibangun oleh pemerintah dan masyarakat diperuntukkan bagi orang-orang atau kelompok-kelompok orang yang sedang menjalankan tugas tertentu yang telah direncanakan. Penghuninya biasanya bertempat tinggal untuk sementara, selama yang bersangkutan masih bisa menjalankan tugas. Setelah selesai masa tugasnya maka mereka akan kembali ke tempat/daerah asal masing-masing. Contohnya adalah perkampungan atlet (peserta olahraga pekan olahraga nasional), perkampungan orang-orang yang akan naik haji, perkampungan perkemahan pramuka dan lain-lain).

---

<sup>17</sup> Sadana, S. Agus. *Perencanaan Kawasan Permukiman*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014)

6. Permukiman Baru (*real estate*)  
Permukiman semacam ini di rencanakan pemerintah dan bekerja sama dengan pihak swasta. Pembangunan tempat permukiman ini biasanya dilokasi yang sesuai untuk suatu permukiman (kawasan permukiman). Selain itu ditempat ini biasanya dengan gedung-gedung sekolah yang dibangun dekat dengan tempat-tempat pelayanan masyarakat seperti poskesdes/puskesmas, pos keamanan, kantor pos, pasar dan lain lain.

## 2.2 Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial

### 2.2.1 Pengertian Fasilitas Umum Dan Fasilitas Sosial

Istilah fasilitas umum dan fasilitas sosial lebih sering didengar untuk menggambarkan fasilitas yang biasa digunakan publik. Dalam peraturan tentang fasilitas umum dan fasilitas sosial, tidak ditemukan istilah fasilitas umum dan fasilitas sosial. Tetapi fasilitas umum dan fasilitas sosial adalah istilah untuk prasarana, sarana, dan utilitas umum. Istilah fasilitas umum dan fasilitas sosial digunakan untuk mempermudah penyebutannya.<sup>18</sup>

Fasilitas umum adalah fasilitas yang diadakan untuk kepentingan umum, seperti jalan, angkutan umum, saluran air, jembatan, *flyover*, *under pass*, halte, alat penerangan umum, jaringan listrik, tempat ibadah, banjir kanal, trotoar, jalur busway, tempat pembuangan sampah, dan lain sebagainya.<sup>19</sup> Sedangkan fasilitas sosial adalah 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>20</sup>

Dalam Pasal 1 angka (1), (2), dan (3) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah juga disebutkan pengertian prasarana yaitu kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana

<sup>18</sup> Anonim, "*Fasilitas Umum*", Diakses dari <https://banyuurip.desa.id/profildesa-49-Fasilitas.Umum.html>, pada tanggal 20 April 2022, 19.38

<sup>19</sup> Erna Kumalasari Nurnawati dan Milzam Hibatullah, *Sistem Pengaduan Masyarakat Untuk Melaporkan Kerusakan Fasilitas Umum Berbasis Perangkat Bergerak*, Jurnal Teknologi Informasi, Vol. 8, No. 3, 2018, h. 34

<sup>20</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, Vol. 1, No. 2, 2014, h. 44

mestinya, sedangkan sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya, dan utilitas umum yaitu sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.

### 2.2.2 Macam-macam Fasilitas Umum

Ada beberapa macam fasilitas umum dan fasilitas sosial . Macam-macam fasilitas umum yaitu<sup>21</sup> :

- a. Jaringan Jalan  
Adalah suatu prasarana perhubungan darat dalam bentuk apapun meliputi segala bagiannya termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas.
- b. Jaringan listrik  
Sesuai tuntutan kebutuhan hidup saat ini listrik merupakan sarana penerangan yang penting. Pada lingkungan perumahan pasokan listrik harus diperhitungkan dengan standar minimal 450 VA per keluarga ataupun 90 VA per individu.
- c. Jaringan air bersih  
Suatu lingkungan perumahan harus menyediakan sumber air bersih bagi warganya. Sumber air bersih ini dapat saja disediakan perunit ataupun secara sentral untuk seluruh area permukiman
- d. Pembuangan air limbah  
Lingkungan perumahan yang baik harus mempunyai sarana pengolahan air limbah. Karena fungsinya sebagai kawasan permukiman, sebagian besar air limbah merupakan limbah rumah tangga, yang pengelolaannya cukup dengan menyediakan septic tank dan sumur resapan.
- e. Pembuangan air hujan  
Untuk pembuangan air hujan dapat disediakan sumur resapan di area-area terbuka di dalam kawasan perumahan ataupun berupa selokan yang dikendalikan bersama untuk seluruh area perumahan. Untuk memenuhi persyaratan kesehatan, saluran air hujan ini sebaiknya berupa saluran tertutup.
- f. Pembuangan sampah  
Sarana pembuangan sampah merupakan kelengkapan yang penting terkait dengan persyaratan kesehatan lingkungan. Tempat pembuangan sampah rumah tangga sebaiknya disediakan pada setiap unit hunian. Dari unit-unit hunian ini sampah diangkut ke Tempat Pembuangan Sementara (TPS).

---

<sup>21</sup> Lucy Yosita, Yan Nurcahaya, Deasy Hartanti, *Strategi Perencanaan dan Perancangan Perumahan Pada Era kontemporer*. op. cit, h. 46-49

## **2.3 Penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial**

### **2.3.1 Dasar Hukum Penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial**

Pasal Pasal 2 Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah menyatakan, “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.”

### **2.3.2 Tujuan Penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial**

Setiap individu selalu berkeinginan agar rumah yang dihuninya memenuhi standar kesehatan, standar konstruksi, tersedianya fasilitas umum, fasilitas sosial dan prasarana lingkungan 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 Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman ditujukan untuk :

- a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang profesional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan
- b. 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.
- c. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman

## **2.4 Kewenangan Pemerintah Daerah**

Secara umum kewenangan merupakan kekuasaan untuk melakukan semua Tindakan atau perbuatan hukum publik. Dengan kata lain, Prajudi

Atmosudirdjo mengemukakan bahwa pada dasarnya wewenang pemerintah itu dapat dijabarkan kedalam dua pengertian, yakni sebagai hak untuk menjalankan suatu urusan pemerintahan (dalam arti sempit) dan sebagai hak untuk dapat secara nyata mempengaruhi keputusan yang akan diambil oleh instansi pemerintah lainnya (dalam arti luas).<sup>22</sup>

Wewenang pemerintah adalah kekuasaan yang ada pada pemerintah untuk menjalankan fungsi dan tugasnya berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan. Dengan kata lain, wewenang merupakan kekuasaan yang mempunyai landasan untuk mengambil Tindakan atau perbuatan hukum agar tidak timbul akibat hukum, yakni terwujudnya kesewang-wenangan (*onwetmating*). Keseluruhan pelaksanaan dari wewenang pemerintahan dilakukan atau dilaksanakan oleh pemerintah, tanpa adanya wewenang pemerintahan maka tentunya pemerintah tidak akan dapat melakukan suatu tindakan atau perbuatan pemerintahan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (3) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan pemerintah daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dan sistim serta prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pemerintahan daerah diselenggarakan oleh pemerintah daerah. Pengertian Pemerintah daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom. (Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014). Gubernur sebagai Kepala daerah provinsi berfungsi pula selaku wakil pemerintah di daerah. Gubernur menjembatani dan memperpendek rentang kendali pelaksanaan tugas dan fungsi pemerintah termasuk dalam pembinaan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan urusan pemerintah, pada strata pemerintahan provinsi.

---

<sup>22</sup> Prajudi Atmosudirdjo, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1981), h.76

Menurut rumusan Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (selanjutnya disebut UU Pemda) disebutkan bahwa urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar meliputi :

- a. Pendidikan;
- b. Kesehatan;
- c. Pekerjaan umum dan penataan ruang;
- d. Perumahan rakyat dan Kawasan permukiman;
- e. Ketentraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat; dan
- f. Sosial.

Pelaksanaan tugas pemerintah di daerah antara pemerintah daerah dan DPRD mempunyai hubungan yaitu Hubungan antara pemerintah daerah dan DPRD merupakan hubungan kerja yang kedudukannya setara dan bersifat kemitraan. Kedudukan yang setara bermakna bahwa diantara lembaga pemerintahan daerah itu memiliki kedudukan yang sama dan sejajar, artinya tidak saling membawahi. Hal ini tercermin dalam membuat kebijakan daerah berupa Peraturan daerah.

## **2.5 Pengelolaan Aset**

Menurut Peraturan Kementrian Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, siklus pengelolaan aset itu sendiri terdiri dari :

- 1) Perencanaan kebutuhan dan penganggaran  
Perencanaan kebutuhan adalah kegiatan merumuskan rincian kebutuhan barang milik daerah untuk menghubungkan pengadaan barang yang telah lalu dengan keadaan yang sedang berjalan sebagai dasar dalam melakukan tindakan yang akan datang.
- 2) Pengadaan  
Pengadaan barang milik daerah dilaksanakan berdasarkan prinsip efisien, efektif, transparan dan terbuka, bersaing, adil dan akuntabel.
- 3) Penggunaan  
Penggunaan adalah kegiatan yang dilakukan oleh pengguna barang dalam mengelola dan menatausahakan barang milik daerah yang sesuai dengan tugas dan fungsi SKPD yang bersangkutan
- 4) Pemanfaatan  
Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik daerah yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi SKPD dan/ atau optimalisasi barang milik daerah dengan tidak mengubah status kepemilikan.

- 5) Pengamanan  
Pengamanan barang milik daerah meliputi; pengamanan fisik, pengamanan administrasi, dan pengamanan hukum.
- 6) Pemeliharaan  
Pemeliharaan dilakukan untuk menjaga kondisi dan memperbaiki semua barang milik daerah agar selalu dalam keadaan baik dan layak serta siap digunakan secara berdaya guna dan berhasil guna.
- 7) Penilaian  
Penilaian barang milik daerah dilakukan dalam rangka penyusunan neraca pemerintah daerah, pemanfaatan, atau pemindahtanganan.
- 8) Pemindahtanganan  
Barang milik daerah yang tidak diperlukan bagi penyelenggaraan tugas pemerintah daerah dapat dipindahtangkan.
- 9) Pemusnahan  
Pemusnahan barang milik daerah dilakukan apabila; a) tdiak dapat digunakan, tidak dapat dimanfaatkan, dan/ atau tidak dapat dipindahtangankan ; atau b) terdapat alasan lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 10) Penghapusan  
Penghapusan barang milik daerah meliputi; a) penghapusan dari daftar barang pengguna dan/atau daftar barang kuasa pengguna; b) penghapusan dari daftar barang pengelola dan; c) penghapusan dari daftar barang milik daerah.
- 11) Penatausahaan  
Pengelola barang harus melakukan pendaftaran dan pencatatan barang milik daerah yang berada di bawah penguasaannya ke dalam daftar barang pengelola menurut penggolongan dan kodefikasi barang.
- 12) Pengawasan dan pengendalian  
Pengawasan dan pengendalian pengelolaan barang milik daerah dilakukan oleh pengguna barang melalui pemantauan dan penertiban dan/atau pengelola barang melalui pemantauan dan investigasi.



### BAB 3

#### METODE PENELITIAN

Dalam penulisan karya ilmiah metode penelitian merupakan hal penting dimana penulisan harus disusun secara sistematis dan berorientasi pada pemecahan masalah teoritis dan praktis. Salah satu jenis metode penelitian sebagaimana tersebut di atas adalah metode penelitian hukum. Arah dalam metode penelitian hukum merupakan cara yang dipakai dalam ilmu hukum untuk mendapatkan kebenaran hukum. Karakter khusus metode ini memungkinkan untuk dijadikan sebagai identitas untuk membedakan metode penelitian hukum dengan metode ilmiah lainnya.<sup>23</sup> Maka dari itu pentingnya penulis untuk memikirkan metode penelitian sebelum melakukan penelitian karena metode penelitian sama seperti menyusun strategi untuk mendapatkan data-data. Terkait hal tersebut, metode penelitian pada penulisan tugas akhir ini terdiri dari tipe penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum, metode pengumpulan bahan hukum dan analisis bahan hukum.

#### 3.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian yang memfokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai jenis aturan hukum formal seperti undang-undang serta literatur yang bersifat teoritis yang kemudian dihubungkan dengan masalah yang sedang dibahas.<sup>24</sup> Penelitian hukum normatif dilakukan melalui studi kepustakaan yang nantinya akan dihasilkan data sekunder yang secara tidak langsung mempunyai fungsi dengan salah satu aspek pendukung bagi keabsahan suatu penelitian.<sup>25</sup>

<sup>23</sup> Dyah Octarina Susanti, A'an Efendi, *Penelitian Hukum Legal Research*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), h. 2

<sup>24</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, (Jakarta : Kencana, 2016), h.60.

<sup>25</sup> *Ibid.* h.60

### 3.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan penelitian adalah metode atau cara mengerjakan suatu penelitian, dalam penelitian hukum dikenal bermacam-macam pendekatan masalah yang membantu penulis dalam menyusun karya ilmiah ataupun skripsi ini, Menurut tipe penelitiannya, penelitian hukum normatif (*yuridis-normatif*), diperbolehkan menggunakan beberapa pendekatan untuk mengkajinya. Pendekatan penelitian ini sangat membantu penulis untuk menemukan jawaban yang dicari dan pendekatan penelitian sendiri terdiri dari dua jenis pendekatan Dalam melakukan kajian pada penelitian ini digunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Definisinya yaitu :

a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)

Menurut Peter Mahmud Marzuki dalam bukunya memberikan interpretasi mengenai pendekatan perundang-undangan bahwa pendekatan ini dilakukan dengan metode menelaah berbagai macam peraturan perundang- undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang dibahas.<sup>26</sup> Pendekatan perundang-undangan memberi pengetahuan kepada penulis apakah terdapat hubungan antara perundang-undangan yang satu dengan beberapa perundang-undangan yang yang lain. Setelah mempelajari dan melakukan pendekatan maka akan mendapatkan hasil yang berupa argumen dan berfungsi untuk menjawab persoalan hukum yang sedang dikerjakan.

b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*)

pendekatan ini dilakukan dengan cara mempelajari doktrin-doktrin dalam ilmu hukum, yang mana pemahaman akan doktrin-doktrin tersebut dapat dijadikan landasan untuk membangun argumentasi hukum guna memecahkan isu hukum yang sedang dibahas.<sup>27</sup> Pendekatan ini diharapkan dapat menemukan jawaban atas isu hukum yang sedang dikaji oleh penulis dan jawaban yang

<sup>26</sup> *Ibid*, h. 133

<sup>27</sup> *Ibid*, h. 135-136

dihasilkan adalah berupa pengertian, konsep, asas hukum yang berhubungan dengan isu hukum. Proposal penulis menggunakan teori pengelolaan, dikarenakan penulis mencari tentang pengelolaan yang dibutuhkan dalam isu hukum.

### **3.3 Bahan Hukum**

#### **3.3.1 Sumber Bahan Hukum**

Penelitian yang menggunakan data sekunder memerlukan data melalui bahan hukum sebagai bahan penelitian.<sup>28</sup> Data sekunder dapat diperoleh melalui bahan kepustakaan yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum. Bahan hukum dibutuhkan untuk memecahkan atau menjawab isu hukum yang dipertanyakan serta juga sekaligus untuk memberikan argumentasi dan preskripsi tentang bagaimana yang sepatutnya. Penelitian ini didukung 3 (tiga) badan hukum yaitu :

##### **3.3.1.1 Bahan Hukum Primer**

Menurut Peter Mahmud Marzuki, Bahan hukum primer yakni bahan hukum yang mempunyai sifat mengikat serta autoritatif yang berarti bahan hukum yang memiliki keotoritasan. Bahan hukum primer sendiri mencakup undang-undang dan catatan resmi atau risalah dalam membuat undang-undang dan keputusan hakim.<sup>29</sup> Adapun bahan hukum primer yang akan digunakan oleh penulis dalam melakukan pengerjaan tugas akhir ini diantaranya adalah :

1. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja
2. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Pemukiman Di Daerah.

---

<sup>28</sup> I Diantha, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. Prenada Media, Jakarta, h. 142

<sup>29</sup> *Ibid*, h.141

4. Peraturan Menteri Perhubungan Nomor Pm 36 Tahun 2011 Tentang Perpotongan Dan/Atau Persinggungan Antara Jalur Kereta Api Dengan Bangunan Lain
5. Peraturan Daerah Jember Nomor 4 Tahun 2018 Tentang Penataan Kawasan Perumahan Dan Permukiman
6. Peraturan Bupati Jember Nomor 103 Tahun 2021 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Dari Pengembang Kepada Pemerintah Kabupaten Jember

### **3.3.1.2 Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan terdiri dari bahan kepustakaan yang berkaitan dengan objek penelitian, di antaranya hasil penelitian, buku-buku, makalah dan artikel yang berkaitan dengan prasarana, sarana, dan utilitas. Bahan hukum sekunder yang digunakan yaitu :

- a. Buku-buku yang berkaitan dengan prasarana, sarana, dan utilitas
- b. Buku-buku berkaitan dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang
- c. Buku-buku berkaitan dengan kewenangan pemerintah daerah dalam prasarana, sarana, dan utilitas
- d. Hasil-Hasil penelitian berupa skripsi, tesis, jurnal hukum yang berkaitan dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang
- e. Artikel dan internet (*website*) yang berkaitan dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang
- f. Bahan-bahan dan data lain diluar disiplin ilmu hukum yang mempunyai korelasi dengan penelitian yang sedang dilakukan oleh peneliti

### **3.3.1.3 Bahan Non Hukum**

Penggunaan bahan non hukum hanya meliputi bahan yang relevan dengan topik penelitian. Penggunaan bahan non hukum dalam penelitian

bersifat fakultatif. Penggunaan bahan non hukum hanya sekedar memperkuat argumentasi peneliti mengenai isu hukum yang diketengahkan. Disamping itu, apabila dalam penelitian hukum digunakan bahan non hukum maka penggunaan bahan non hukum tidak boleh sangat dominan sehingga akan mengurangi makna penelitian hukum.<sup>30</sup>

### 3.4 Metode Pengambilan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan untuk menunjang penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*). Studi pustaka ini dilakukan dalam rangka mengumpulkan bahan hukum primer, sekunder dan non hukum. Bahan hukum sekunder dan non hukum merupakan bahan yang didapatkan seorang penulisan secara tidak langsung dari sumbernya (objek penelitian), tetapi melalui sumber-sumber lain. Analisis data untuk penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, yaitu penulis memilah data yang diperoleh dan hasil yang paling relevan diambil untuk menjawab permasalahan penelitian. Proses analisis kualitatif dilakukan melalui 3 (tiga) tahapan secara berkesinambungan diantaranya: *Pertama*, reduksi data melalui pemilihan data untuk menyederhanakan data kasar yang telah diperoleh. *Kedua*, penyajian data yang telah disusun secara keseluruhan dalam bentuk naratif deskriptif. *Ketiga*, penarikan kesimpulan yang dilakukan melalui penalaran deduktif.<sup>31</sup>

### 3.5 Analisis Bahan Hukum

Penulis menggunakan analisis deduktif dengan terlebih dahulu menelaah masalah-masalah umum yang ada kemudian menjawab pertanyaan-pertanyaan yang bersifat khusus untuk mencapai tujuan akhir. Begitu isu hukum ditetapkan, perlu dilakukan penelusuran untuk menemukan bahan-bahan hukum yang relevan terhadap isu yang dihadapi.<sup>32</sup> Analisis deduktif dalam penelitian ini digunakan untuk mengambil kesimpulan dari hasil pengujian peraturan hukum yang terkait

<sup>30</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi *Op.Cit*.

<sup>31</sup> A. Kadir Ahmad, 2003, *Dasar-dasar Metodologi Penelitian Kualitatif*, Indobis Media Centre, Makassar, h.106

<sup>32</sup> Peter Mahmud Marzuki, *op.cit* , h. 237

dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang pada pemerintah daerah. Bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum yang telah didapatkan tersebut, Selanjutnya dikumpulkan dan mengkajinya berdasarkan pendekatan yang akan digunakan. Dalam penelitian ini, menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*) untuk mendapatkan gambaran tersistematis serta komprehensif dari bahan-bahan yang telah didapatkan guna memantapkan argumentasi atau preskripsi hukum yang baru. hukum harus berpedoman atas prinsip dan asas dalam ilmu hukum. Dalam membuat preskripsi dengan berpandangan pada argumentasi hukum yang telah dibuat lalu dimasukkan dalam kesimpulan. Argumentasi yang dibangun seorang penulis harus berdasar pada bahan-bahan hukum yang relevan guna menunjang proses pemecahan isu hukum yang sedang diteliti.

## BAB 4

### PEMBAHASAN

#### 4.1 Jembatan *Flyover* Perumahan *The Argopuro* Sebagai Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang Wajib Diserahkan Kepada Pemerintah Daerah

##### 4.1.1 Klasifikasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Pertumbuhan penduduk kota di Indonesia adalah 4% per tahun, angka yang cukup tinggi dibandingkan pertumbuhan nasional dan akan terus meningkat tiap tahunnya. Sayangnya pertumbuhan penduduk yang terus naik ini tidak diiringi dengan meningkatnya lapangan kerja bagi beberapa kelas sosial. Hal ini berdampak pada tingkat pemenuhan kebutuhan untuk hidup yang sangat minim bahkan rumah dan tempat untuk tinggal hanya merupakan tempat untuk bertahan hidup. Kualitas rumah dan lingkungan pemukiman ini dinilai tidak layak untuk dihuni dan disebut tempat tinggal.

Sebagaimana Penulis paparkan sebelumnya, rumah merupakan bagian dari pemukiman yang fungsinya tidak hanya semata-mata sebagai tempat tinggal saja namun juga sebagai tempat beristirahat. Dalam banyak arti rumah dapat digambarkan sebagai sesuatu hal yang berkaitan dengan fisik (house, shelter, dwelling) atau tempat untuk tinggal pada umumnya (berbentuk gedung dan sebagainya) namun jika ditinjau lebih mendalam maka rumah tidak hanya dimaknai sebagai bangunan saja namun dilihat dari konteks sosial dimana manusia tinggal di dalamnya dan berbagi dengan orang-orang terdekatnya.<sup>33</sup> Pemukiman merupakan lingkungan tempat tinggal yang sifatnya mendukung perikehidupan dan penghidupan, Dalam hubungannya antara manusia dan lingkungan sekitarnya, akan terlihat bahwa kualitas sumber daya manusia dipengaruhi oleh kualitas perumahan dan permukiman dimana ia tinggal dan bertempat di sana.<sup>34</sup>

Tempat tinggal yang layak juga termasuk bagian dari hak asasi manusia sebagaimana disebutkan dalam Pasal 28 H UUD NRI 1945. Dalam

<sup>33</sup> Aminudin, *Peran Rumah dalam Kehidupan Manusia*, (Semarang: Kanisius, 2007) h.20

<sup>34</sup> Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Situbondo. op.cit. h.73

implementasinya, pemerintah mempunyai tugas untuk mewujudkan perumahan yang bertujuan untuk menyejahterakan rakyatnya. Selain bentuk komitmen, Indonesia juga telah menandatangani Deklarasi *Cities Without Slums Initiative* yang bertujuan sebagai bentuk perwujudan daerah yang bebas dari pemukiman kumuh dan layak untuk ditinggali melalui keterlibatan banyak pihak baik dari pihak *stakeholder* dan masyarakat. Upaya-upaya ini dilakukan dalam rangka mencapai tujuan pemukiman yang sehat, harmonis, aman, dan mewujudkan masyarakat yang mandiri, sehat, dan produktif. Kesemuanya telah diwujudkan oleh pemerintah melalui langkah konkrit dalam bentuk UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang berfokus pada masyarakat akan memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk ikut berperan dalam mendapatkan kehidupan yang layak. Sejalan dengan hal ini, pemerintah khususnya pemerintah daerah juga berperan dalam penyediaan perumahan dan kawasan permukiman. Pemerintah menjadi penyedia dalam penelitian dan pengembangan baik dalam pertanahan, tata ruang, prasarana, sarana, dan utilitas umum, dan peraturan perundang-undangan yang mendukung. Untuk itu dibutuhkan kebijakan yang mendukung pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dihuni serta terjangkau yang didukung oleh prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan dan mampu mencerminkan kehidupan masyarakat Indonesia. Sebelum melihat jembatan *flyover* Perumahan *The Argpopuro* sebagai prasarana yang wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka harus dilihat lebih dalam terkait klasifikasi *flyover* sebagai prasarana perumahan dan kawasan permukiman dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman, penyelenggaraan perumahan baik dalam perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengadaannya wajib mencakup prasarana, sarana, dan utilitas umum. Prasarana merupakan kelengkapan dasar fisik tempat hunian yang memenuhi standar tertentu untuk pemenuhan kebutuhan masyarakat yang bermukim di situ dengan layak, sehat, aman, dan nyaman.



Sarana merupakan fasilitas yang bertujuan untuk mendukung pengembangan kehidupan. Sedangkan utilitas umum berdasarkan Pasal 28 UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman adalah kelengkapan penunjang untuk mendukung fasilitas pada hunian. Prasarana, sarana, dan utilitas umum ini dalam perencanaannya wajib meliputi rencana penyediaan kavling tanah bagi perumahan dan rencana pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan.

Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas dapat dilakukan baik dari pihak pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang yang mana biasanya dilakukan oleh seorang pengembang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 47 UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Hal ini juga disebutkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 4 Tahun 2018 tentang Penataan Kawasan Perumahan dan Permukiman (selanjutnya disebut Perda Jember No. 4 Tahun 2018) Pasal 52 yang menyebutkan bahwa dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman wajib tersedia prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan. Penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan meliputi:

- a. Prasarana Lingkungan Perumahan
  1. Jaringan jalan
  2. Jaringan saluran pembuangan air hujan
  3. Jaringan saluran pembuangan air limbah
  4. Tempat pembuangan sampah
- b. Sarana Lingkungan Perumahan
  1. Sarana pendidikan
  2. Sarana kesehatan
  3. Sarana peribadatan
  4. Sarana rekreasi dan olahraga
  5. Sarana pemakaman
  6. Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau
  7. Tempat parkir
- c. Utilitas Lingkungan Perumahan
  1. Jaringan air bersih
  2. Jaringan listrik
  3. Jaringan telepon
  4. Pemadam kebakaran
  5. Sarana penerangan jalan umum
  6. Tempat Pembuangan Akhir

Setiap pembangunan wajib dilakukan berdasarkan rencana yang telah dibuat, rancangan, dan izin yang telah didapatkan. Perumahan *The Argpopuro* dalam pembangunannya juga wajib memenuhi ketentuan adanya prasarana, sarana, utilitas. Salah satu pembangunan yang tidak kalah penting dari pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman itu sendiri adalah pembangunan prasarana jaringan jalan

#### 4.1.2 Prasarana Jaringan Jalan

Prasarana jalan merupakan bentuk pendukung bagi struktur ruang yang ditujukan untuk membentuk kawasan yang aman terhadap bencana alam, nyaman dalam penggunaan alurnya, produktif dalam penambahan nilai ekonomis, dan berkelanjutan sebagai bentuk sarana mempertahankan wilayah melalui sumber daya tidak berkelanjutan.<sup>35</sup> Penyediaan prasarana ini difokuskan untuk memperlancar peredaran barang dan jasa yang dilakukan melalui pembangunan jalan baru atau melalui peningkatan kapasitas jalan yang telah ada dengan menambah nilai bangunannya. Di kawasan perkotaan, penyediaan prasarana jalan sejalan dengan masalah kemacetan lalu lintas sehingga jalan keluarnya adalah peningkatannya kapasitas jalan yang ada salah satunya melalui jembatan.

Penyediaan prasarana jalan yang memadai akan memberikan kontribusi yang signifikan pada perekonomian daerah bahkan nasional.<sup>36</sup> Sebagaimana telah disinggung bahwa jalan sebagai jalur distribusi baik barang maupun jasa, jalan merupakan jantung kehidupan bangsa dan negara yang mengikat seluruh wilayah Indonesia. Untuk itu pembangunan prasarana jalan baik jalan baru maupun peningkatan kapasitas jalan melalui pemanfaatan bentuknya seperti jembatan patut dijadikan fokus Pemerintah dan Pemerintah Daerah dalam pengembangan wilayahnya.

Jaringan jalan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 UU Nomor 2 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas UU Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan merupakan kesatuan ruas jalan yang saling menghubungkan

---

<sup>35</sup> Pamekas, R. Penyediaan Prasarana Jalan Ditinjau Dari Aspek Lingkungan Dan Program Berkeadilan. Puslitbang. Jurnal Jalan - Jembatan Vol. 28 No. 1, April 2011, h.52

<sup>36</sup> *Ibid.* h.53

dan mengikat beberapa kegiatan yang menjadi pusat pertumbuhan yang berada dalam hubungan hierarkis. Lebih lanjut dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah No 34 tahun 2006 tentang Jalan merupakan kesatuan jaringan jalan yang terdiri dari sistem jaringan jalan primer dan sekunder yang terjalin dalam hubungan hierarki. Jaringan jalan ini disusun dengan mengacu pada rencana tata ruang yang telah dibuat dengan memperhatikan hubungan antar kawasan dan/atau dalam kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan. Jaringan jalan merupakan salah satu fasilitas yang wajib ada dalam rangka pergerakan manusia dan kendaraan. Jaringan jalan berfungsi sebagai akses untuk penyelamatan dalam keadaan darurat.

Sistem jaringan jalan ialah satu kesatuan jaringan jalan yang terdiri dari sistem jaringan primer dan jaringan sistem sekunder yang terjadi dalam hubungan hierarki. Jaringan prasarana utama merupakan sistem primer yang dikembangkan oleh Pemerintah sebagai pemersatu wilayah Indonesia dan juga untuk melayani kebutuhan kegiatan berskala nasional. Yang termasuk jaringan prasarana primer salah satunya adalah sistem jaringan transportasi atau jaringan jalan bagi transportasi.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan pada fungsi jalan ini dibedakan atas arteri primer, kolektor primer, lokal primer dan lingkungan primer yang dinyatakan sebagai :

- a. Jalan Arteri Primer  
merupakan Jalan arteri dalam skala wilayah tingkat nasional
- b. Jalan Kolektor Primer  
Jalan kolektor primer merupakan Jalan kolektor dalam skala wilayah
- c. Jalan Lokal Primer  
Jalan lokal primer merupakan Jalan lokal dalam skala wilayah tingkat lokal.
- d. Jalan Lingkungan Primer.  
merupakan Jalan lingkungan dalam skala wilayah tingkat lingkungan seperti di kawasan perdesaan di wilayah kabupaten.

Sehubungan dengan penyediaan jaringan prasarana primer maka otonomi daerah berwenang untuk menyelenggarakan penataan ruang melalui pemanfaatan ruang-ruang yang berbeda dan ditata dengan baik demi

pembangunan antar wilayah. Untuk itu Pemerintah Daerah berfokus pada prasarana jaringan jalan sebagai pemenuhan pemanfaatan ruang.

Selanjutnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 pada sistem jaringan sekunder, fungsi jalan di bedakan atas arteri sekunder, kolektor sekunder, lokal sekunder dan lingkungan sekunder yang dinyatakan sebagai berikut :

- a. Jalan Arteri Sekunder  
merupakan Jalan arteri dalam skala perkotaan.
- b. Jalan Kolektor Sekunder  
merupakan Jalan kolektor dalam skala perkotaan
- c. Jalan Lokal Sekunder  
Jalan lokal dalam skala wilayah tingkat perkotaan
- d. Jalan Lingkungan Sekunder  
merupakan Jalan lingkungan dalam skala perkotaan seperti di lingkungan perumahan, perdagangan, dan pariwisata di kawasan perkotaan.

Jalan berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2022 tentang Jalan (selanjutnya disebut UU Jalan) menjelaskan bahwa jalan merupakan prasarana untuk transportasi darat yang termasuk segala bagian jalan dan bangunan pelengkap serta perlengkapannya yang ditujukan untuk lalu lintas, letaknya dapat berada di permukaan tanah, di atas tanah, maupun di bawah permukaan tanah dan/atau air serta di permukaan air. Yang tidak termasuk jalan adalah jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel. Sebagaimana telah disinggung oleh Penulis, pembangunan prasarana perumahan secara khusus telah diatur dalam Perda Jember No. 4 Tahun 2018 yaitu jaringan jalan, jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase), jaringan saluran pembuangan air limbah, dan tempat pembuangan sampah.

Lebih lanjut diatur pula dalam Pasal 53 Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 4 Tahun 2018 tentang Penataan Kawasan Perumahan dan Permukiman pengaturan terkait jaringan jalan yang meliputi jalan masuk, jalan utama, dan jalan pembagi. Jalan masuk merupakan jalan yang menghubungkan jalan yang telah ada dengan lokasi perumahan dengan lebar yang sekurang-kurangnya sama dengan lebar jalan terbesar dalam perumahan. Jalan utama merupakan penghubung antara jalan lingkungan perumahan pembagi satu dengan jalan lingkungan pembagi lainnya dengan

jalan masuk dalam perumahan. Jalan utama ini wajib dibangun dengan lebar paling rendah 7 (tujuh) meter termasuk drainase. Sedangkan jalan lingkungan perumahan adalah jalan menuju tiap-tiap kavling yang ada dalam perumahan yang lebarnya paling sedikit 6 (enam) meter. Jalan dalam lingkungan perumahan harus terdapat ruang untuk berputar bagi kendaraan roda empat dan persimpangannya harus berbentuk lengkung.

#### 4.1.3 Jembatan *Flyover* Perumahan *The Argopuro* Sebagai Prasarana di Kabupaten Jember

Penduduk Kabupaten Jember pada bulan September 2020 sebanyak 2.536.729 jiwa dan dalam 10 (sepuluh) tahun terakhir mengalami kenaikan 8,75 persen dari jumlah penduduk tahun 2010.<sup>37</sup> Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat tentunya juga akan mempengaruhi kondisi perekonomian daerah. Tumbuh kembang suatu kota banyak dipengaruhi oleh baik faktor internal dan eksternal yang salah satunya adalah faktor perekonomian. Kegiatan ekonomi secara langsung maupun tidak langsung akan menunjukkan progres perkembangan suatu kota apakah cepat atau lambat. Untuk menunjang kondisi ekonomi daerah maka perlu didukung pula dengan ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum khususnya jaringan jalan sebagai aspek pendukung transportasi antar daerah.

Jalan mempunyai peranan yang penting dalam kegiatan transportasi dan mobilitas masyarakat khususnya dalam berkendara. Tingkat pertumbuhan penduduk dan pertumbuhan ekonomi tentunya sangat berpengaruh kepada pertumbuhan lalu lintas. Pertumbuhan ini akan berdampak pula pada kebutuhan akan prasarana dan sarana transportasi.<sup>38</sup> Untuk itu maka diperlukan pemenuhan prasarana dan sarana akan kebutuhan transportasi berupa jaringan jalan dari dan menuju pusat-pusat kegiatan ekonomi, perdagangan, industri, pendidikan, dan pusat pelayanan masyarakat. Pemenuhan prasarana ini juga dilakukan oleh pengembang

<sup>37</sup> BPS, Hasil Sensus Penduduk 2020 Kabupaten Jember, Diakses melalui <https://jemberkab.bps.go.id/pressrelease/2021/01/25/199/hasil-sensus-penduduk-2020-kabupaten-jember.html>, 21 September 2022

<sup>38</sup> Akhmad, Rikza Wijayanto, Ryan Florenda. *Perencanaan Jembatan Kali Pemali Brebes – Tegal Bypass Design Of Pemali River Bridge Of Brebes – Tegal By Pass*. (Semarang: Undergraduate Thesis, F. Teknik Universitas Diponegoro)

pada Perumahan *The Argpopuro* salah satunya dengan pembangunan jembatan *flyover* sebagai bentuk kewajibannya memenuhi prasarana tidak hanya bagi Perumahan *The Argpopuro* namun juga bagi Kabupaten Jember.

Sayangnya pertumbuhan jaringan jalan dan pertumbuhan lalu lintas tidak berjalan sama. Kondisi di masa kini, jaringan jalan bisa saja tidak dapat memenuhi kebutuhan lalu lintas yang akhirnya menimbulkan kemacetan lalu lintas. Jaringan jalan di Kabupaten Jember membentuk pola radial namun sebagian jalan lingkungan seolah-olah terputus dan lebar jalan berkisar 4-10 meter.<sup>39</sup> Jalan nasional hanya sepanjang 1 (satu) km dan jalan kabupaten sepanjang 1 (satu) km dan untuk mendukung transportasi terdapat 1 (satu) stasiun kereta api.

Untuk itu pemerintah berusaha untuk menambah jaringan jalan melalui beberapa cara salah satunya melalui adanya jembatan. Hal ini sejalan dengan apa yang dilakukan oleh pembangunan jembatan *flyover* yang dibangun pengembang Perumahan *The Argpopuro*. Jembatan biasa dibangun sebagai struktur pendukung sistem jaringan jalan khususnya jalan arteri yang dapat menjadi alternatif penghubung antar jalan. Salah satu tujuan dibangunnya jembatan tentunya untuk mengurai beban lalu lintas secara terus menerus sehingga dapat mengatasi kemacetan lalu lintas.

Konstruksi jembatan merupakan struktur konstruksi yang memungkinkan rute transportasi dapat dilakukan melewati sungai, danau, kali, jalan raya, jalan kereta api, dan sebagainya. Definisi jembatan menurut Tri Rahayu adalah struktur sebuah konstruksi yang mempunyai fungsi untuk menghubungkan 2 (dua) bagian jalan yang terputus lembah dalam, alur sungai, irigasi, dan saluran pembuangan.<sup>40</sup> Pada umumnya jembatan dibangun dengan 3 (tiga) struktur bangunan yaitu bangunan atas, bangunan bawah, dan pondasi.

---

<sup>39</sup> Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Jember, Kota Jember. Diakses melalui <http://ciptakarya.pu.go.id/profil/profil/barat/jatim/jember.pdf>, 21 September 2022

<sup>40</sup> Tri Rahayu Irianingsih, *Perlunya Pedoman, Standarisasi dan Kriteria dalam Membangun Jalan dan Jembatan Guna Sarpras Kepentingan Pertahanan Negara*. Diakses melalui <https://www.kemhan.go.id/poahan/2019/04/08/direktorat-jenderal-potensi-pertahanan-direktorat-komponen-pendukung-2.html>, 12 September 2022

Dalam pembangunan jembatan, terdapat 4 (empat) tahapan yang harus dilakukan baik oleh pemerintah maupun pengembang sebagai pembangun jembatan yaitu perencanaan, perancangan, pelelangan, dan pelaksanaan dari jembatan tersebut.<sup>41</sup> Bahkan setelah masa pembangunan terdapat masa pemeliharaan dan perbaikan jembatan apabila terdapat kerusakan selama pemakaian dalam umur rencana yang ditetapkan. Untuk itu perlu ditetapkan jembatan dengan arah pembangunan dan jenis yang jelas untuk suatu kawasan. Salah satu jenis jembatan yang biasa dibangun adalah *flyover* atau jembatan layang.

*Flyover* atau biasa disebut jembatan layang, merupakan jalan yang dibangun dengan tidak sebidang melayang yang ditujukan untuk menghindari kawasan yang padat lalu lintas atau macet, melewati persilangan kereta api, mengatasi hambatan karena adanya persimpangan, dan melalui kawasan kumuh dan sulit dilalui serta rawa-rawa.<sup>42</sup> Menurut Supriadi dan Muntohar, *flyover* atau overpass merupakan konstruksi yang memungkinkan suatu jalan dapat menyilang sungai atau saluran air, lembah, atau menyilang ke jalan lain atau melintang dengan tidak sebidang yang tidak sama elevasi permukaannya. Dalam perencanaannya patut di pertimbangkan fungsi akan kebutuhan transportasi yang akan lewat, persyaratan teknis, hingga estetika arsitektural. *Flyover* dibangun untuk mempermudah jalur lalu lintas antar wilayah dan meningkatkan penyaluran barang serta jasa.<sup>43</sup>

Dari definisi di atas, Penulis dapat menarik kesimpulan bahwa jembatan termasuk jembatan *flyover* yang dibangun oleh pengembang pada Perumahan *The Argpopuro* merupakan konstruksi yang menghubungkan 2 (dua) bagian jalan yang baik itu melewati sungai, danau, kali, jalan raya, maupun jalan kereta api. Beberapa jenis pembangunan jembatan dapat berupa jembatan layang atau *flyover* yang mempunyai definisi jalan yang

---

<sup>41</sup> Laode Abd Rahman. *Analisis Kelayakan Pembangunan Jembatan Penyeberangan Muara Teweh – Jingah*, (Malang: Skripsi, Institut Teknologi Nasional Malang) h. 1

<sup>42</sup> Hidayat, Yayat, *Perencanaan Flyover Jalan Jendral Sudirman Kabupaten Ciamis*. (Tasikmalaya: Sarjana, Universitas Siliwangi. h.II-1)

<sup>43</sup> *Ibid.* h.II-1

dibangun tidak sebidang melayang untuk menghindari kemacetan, melewati persilangan kereta api, mengatasi hambatan, dan melalui tempat-tempat yang sulit dilewati. Sejalan dengan hal ini dalam UU Jalan telah diatur bahwa jalan merupakan prasarana untuk transportasi yang termasuk segala bagian jalan dan bangunan beserta perlengkapannya yang letaknya juga dapat di atas tanah. Telah disinggung di atas oleh Penulis bahwa pengaturan perumahan dan permukiman di Kabupaten Jember telah diatur dalam Perda Kabupaten Jember Nomor 4 Tahun 2018 tentang Penataan Kawasan Perumahan dan Permukiman. Di dalamnya diatur pula secara khusus terkait prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Sehingga walau tidak didefinisikan secara tertulis dan eksplisit, jembatan layang atau *flyover* termasuk *flyover* Perumahan *The Argpopuro* dapat dimasukkan sebagai jaringan jalan sebagaimana dijelaskan dalam UU Jalan maupun dalam Perda Kabupaten Jember Nomor 4 Tahun 2018 di Kabupaten Jember. Masuknya jembatan layang atau *flyover* Perumahan *The Argpopuro* sebagai jaringan jalan berarti juga dapat dimaknai bahwa *flyover* merupakan prasarana yang dibangun oleh *developer* Perumahan *The Argpopuro* yang nantinya harus dilakukan penyerahan pada pemerintah daerah Kabupaten Jember.

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas telah diatur dalam peraturan perundang-undangan khususnya pada Pasal 47 ayat (4) yang menyatakan bahwa prasarana, sarana, dan utilitas yang telah selesai dibangun oleh setiap pihak wajib diserahkan pada pemerintah kabupaten/kota. Penyerahan ini dilakukan setelah berakhirnya masa pemeliharaan dan perawatan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Yang mana berarti jembatan berupa *flyover* di Perumahan *The Argpopuro* Kabupaten Jember akan diserahkan baik secara bertahap maupun langsung apabila masa pemeliharaan telah selesai dilakukan oleh *developer* Perumahan *The Argpopuro*.

Penyerahan prasarana jembatan berupa *flyover* termasuk dalam *flyover* Perumahan *The Argpopuro* dilakukan untuk menjamin keberlangsungan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana di lingkungan



perumahan dan permukiman sebagaimana ditegaskan dalam Permendagri Nomor 9 Tahun 2009. Dalam hal penyerahan jembatan Pemerintah meminta *developer* untuk menyerahkan segala prasarana termasuk *flyover* yang telah dibangun paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan dan telah sesuai dengan tapak yang disetujui pemerintah. Namun terdapat hal yang perlu dipertimbangkan yaitu jembatan *flyover* yang dibangun *developer* Perumahan *The Argopuro* melewati lintasan rel kereta api milik PT KAI.

Dijelaskan dalam Peraturan Menteri Perhubungan Nomor: PM.36 Tahun 2011 tentang Perpotongan dan/atau Persinggungan Antara Jalur Kereta Api dengan Bangunan Lain (selanjutnya disebut Permen Perhubungan 36 Tahun 2011) bahwa perkeretaapian adalah sistem yang terdiri dari prasarana, sarana, dan sumber daya manusia, serta norma, kriteria, persyaratan, dan prosedur penyelenggaraan transportasi kereta api. Yang termasuk prasarana dalam Pasal 40 Peraturan Menteri Perhubungan Nomor: PM.36 Tahun 2011 tentang Perpotongan dan/atau Persinggungan Antara Jalur Kereta Api dengan Bangunan Lain ini adalah jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api dalam hal kereta api dapat dijalankan untuk memenuhi kebutuhan transportasi. Penyelenggaraan prasarana perkeretaapian juga telah diatur dan meliputi pembangunan, pengoperasian, perawatan, dan pengusahaan prasarana.

Terkait jalur kereta api, menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 56 Tahun 2009 tentang Penyelenggaraan Perkeretaapian (selanjutnya disebut PP 56/2009) bahwa jalur kereta api meliputi ruang manfaat kereta api, ruang milik kereta api, dan ruang pengawasan kereta api. Ruang manfaat ini terdiri atas jalan rel dan bidang tanah di kiri dan kanan rel beserta ruang di kiri, kanan, atas, dan bawah yang difungsikan untuk konstruksi jalan rel dan fasilitas operasi kereta api dan bangunan pelengkap lainnya. Berdasarkan definisi di atas, Penulis dapat melihat bahwa jembatan *flyover* khususnya *flyover* Perumahan *The Argopuro* bukan merupakan prasarana perkeretaapian berdasarkan PP 56/2009 karena tidak termasuk dalam definisi jalur kereta api, stasiun kereta api, dan bahkan fasilitas pengoperasian kereta api. Sehingga dalam pembangunan, pengurusan, dan

penyerahan jembatan *flyover* Perumahan *The Argopuro* tetap merupakan kewenangan pemerintah dan bukan *developer*.

Jembatan *flyover* seperti *flyover* pada Perumahan *The Argopuro* yang dibangun melintasi rel kereta api milik PT KAI sebenarnya telah diatur lebih lanjut dalam Permen Perhubungan 36 Tahun 2011 yang menjelaskan bahwa bangunan lain dapat memotong jalur kereta api baik perpotongan sebidang maupun tidak sebidang. Dalam hal ini bidang lain yang memotong tidak dijelaskan secara khusus sehingga jembatan *flyover* Perumahan *The Argopuro* dapat masuk sebagai bagian dari definisi bidang dalam Permen. Perpotongan tidak sebidang keberadaannya dapat di atas maupun di bawah jalur kereta api sebagaimana diatur dalam 2 Peraturan Menteri Perhubungan Nomor: PM.36 Tahun 2011 tentang Perpotongan dan/atau Persinggungan Antara Jalur Kereta Api dengan Bangunan Lain. Perpotongan dengan jalur kereta api ini disebut perlintasan. Perpotongan di atas rel kereta api seperti *flyover* Perumahan *The Argopuro* sebagaimana disebutkan pada Pasal 7 harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. Ruang tinggi minimal 6,2 meter dari kepala rel
- b. Ruang sisi kiri dan kanan kereta api minimal 10 meter dihitung dari as rel terluar
- c. Pondasi bangunan ditanam minimal 1,5 meter di bawah permukaan tanah dengan jarak minimal 10 meter
- d. Dipasang alat pengaman

Dijelaskan dalam Peraturan Menteri Perhubungan Nomor: PM.36 Tahun 2011 Pasal 10 dan 11 bahwa persinggungan bangunan seperti *flyover* Perumahan *The Argopuro* ini dapat dilakukan sepanjang tidak mengganggu keselamatan dan keamanan pengoperasian kereta api dan mendapatkan izin dari Direktur Jenderal. Sehingga *developer* Perumahan *The Argopuro* hanya wajib memenuhi kesesuaian pengoperasian kereta api dan memenuhi izin yang dibutuhkan. Terkait penyerahan prasarana jembatan *flyover* Perumahan *The Argopuro* melewati lintasan rel kereta api milik PT KAI dalam pengaturannya tetap mengikuti Permendagri No.9 Tahun 2009 karena sebagaimana Penulis singgung di atas bahwa walaupun memotong rel kereta api milik PT KAI namun dalam definisinya jembatan *flyover* Perumahan *The*

Argopuro tidak masuk dalam prasarana perkeretaapian sehingga dalam pembangunannya *developer* memang wajib memenuhi kewajibannya dalam hal perizinan karena jembatan *flyover* Perumahan *The Argopuro* melintasi rel kereta api namun penyerahan prasarana jembatan *flyover* Perumahan *The Argopuro* tetap dilakukan kepada Pemerintah Kabupaten Jember dan bukan pada PT KAI.

Penyerahan prasarana sebagaimana jembatan *flyover* Perumahan *The Argopuro* meliputi persiapan, pelaksanaan, dan pasca penyerahan. Penyerahan akan dimulai dalam hal *developer* telah menyerahkan permohonan kepada Bupati Jember. Selanjutnya Bupati akan menugaskan tim verifikasi dan *developer* wajib memaparkan prasarana, sarana, dan utilitas yang diserahkan agar kemudian dapat dilakukan inventarisasi dan menyusun penilaian sebagaimana dalam Pasal 119 Perda Jember No. 4 Tahun 2018. Tim verifikasi selanjutnya akan melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik prasarana dan menyusun laporan dengan hasil akhir apakah prasarana jembatan *flyover* Perumahan *The Argopuro* tersebut layak untuk diterima atau ditolak.

Dalam hal prasarana jembatan *flyover* Perumahan *The Argopuro* layak diterima maka Bupati Jember akan menyerahkan kepada Perangkat Daerah yang berwenang untuk mengelola dan memelihara dengan jangka waktu paling lambat 3 (tiga) bulan setelah dilakukannya penyerahan. Kemudian penyerahan ini akan masuk dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD). Perangkat Daerah berkewajiban untuk memberi informasi terkait penyerahan prasarana ini kepada khalayak umum dan selanjutnya telah menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah Jember.<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> *Ibid.*

## 4.2 Wewenang Pemerintah Daerah Kabupaten Jember dalam Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas & Kewajiban Pengembang Perumahan *The Argopuro*

### 4.2.1 Wewenang Pemerintah Daerah Kabupaten Jember dalam Penyerahan Prasarana *Flyover* Perumahan *The Argopuro*

Kewenangan merupakan kemampuan untuk melakukan tindakan hukum dalam ranah publik atau secara yuridis merupakan tindakan yang dilakukan berdasarkan undang-undang yang ada dan berlaku dan memberikan hak untuk melakukan hubungan hukum.<sup>45</sup> Dalam lingkup otonomi daerah, pemerintah daerah dapat menyelenggarakan pemerintahan dan urusan daerahnya sendiri menurut asas otonomi. Otonomi daerah sendiri merupakan hak, kewenangan, dan kewajiban daerah untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dalam daerahnya sendiri baik dalam ranah politik, ekonomi, sosial, dan lainnya demi kepentingan masyarakat daerahnya.<sup>46</sup>

Pertumbuhan ekonomi wilayah dapat dilakukan melalui peningkatan akses pelayanan perkotaan melalui keterkaitan antara kawasan perkotaan, antara kawasan pedesaan dan perkotaan, antar kawasan perkotaan dan wilayah di sekelilingnya bahkan mengembangkan pusat pertumbuhan baru pada kawasan yang sebelumnya bahkan belum menjadi pusat pertumbuhan.<sup>47</sup> Disinilah peran Pemerintah Daerah dalam menjalankan urusan daerah sebagai penyedia pelayanan pada masyarakat dan sebagai pelaksana pembangunan.

Sejalan dengan prinsip otonomi daerah, dalam kegiatan dalam menyelenggarakan perumahan pemerintah khususnya pemerintah daerah mempunyai wewenang dalam melakukan pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai tugas dan wewenang masing-masing daerah sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 12 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pemerintah daerah Jember (untuk selanjutnya

<sup>45</sup> Ivan Fauzi Raharja, *Penegakan Hukum Sanksi Administratif Terhadap Pelanggaran Perizinan*, Inovatif, Vol. 7 No.2, Mei 2014. H. 121

<sup>46</sup> *Ibid.* h. 121

<sup>47</sup> Bambang Supriyanto, *op.cit.* h.4

disebut Pemda Jember) dalam kapasitasnya menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman dengan tujuan memberikan kepastian hukum atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, mendorong penataan dan pengembangan wilayah, memberdayakan stakeholder dalam bidang pembangunan, menunjang ekonomi, sosial, dan budaya di sekitar kawasan, dan mewujudkan hunian yang layak dan terjangkau.

Peraturan yang lebih khusus mengenai Penyelenggaraan sarana dan prasarana di Kabupaten Jember sendiri ada dalam Peraturan Daerah Jember Nomor 4 Tahun 2018 Tentang Penataan Kawasan Perumahan dan Permukiman Dan Peraturan Bupati Jember Nomor 103 Tahun 2021 Tentang Penyerahan Prasarana, sarana dan utilitas Perumahan dan permukiman dari pengembang kepada pemerintah Kabupaten Jember. Pasal 24 Perda Jember No. 4 Tahun 2018 juga menegaskan bahwa Pemda Jember mempunyai beberapa kewenangan diantaranya melaksanakan sinkronisasi antara Pemda dengan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta mendukung pemangku kepentingan dalam pembangunan yang dalam hal ini adalah *developer* untuk turut membangun kawasan perumahan dan permukiman.

Dalam melaksanakan Kewenangannya, pemerintah daerah dalam hal ini Pemda Jember juga wajib melakukan pengendalian atas pembangunan perumahan dan kawasan permukiman termasuk didalamnya terkait prasarana, sarana dan utilitas termasuk *flyover* Perumahan *The Argopuro* yang dibangun guna melengkapi perumahan. Pengendalian ini diatur dalam Pasal 39 Perda Jember Nomor 4 Tahun 2018 tentang Penataan Kawasan Perumahan dan Permukiman yang dilaksanakan dengan tahapan perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan. Terkait prasarana jembatan *flyover* Perumahan *The Argopuro* yang telah dibangun *developer* dan akan diserahkan, Pemda Jember juga wajib memberikan arahan penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) yang menjamin bahwa pembangunan tersebut telah sesuai dengan peruntukannya. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dalam Pasal 11 Permendagri Nomor 09 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan

Permukiman di Daerah akan dilakukan setelah selesai dibangun dan *developer* mengirimkan permohonan penyerahan kepada Bupati dan dilanjutkan pembentukan tim verifikasi. Penyerahan prasarana termasuk jembatan *flyover* Perumahan *The Argopuro* pada Kabupaten Jember dilakukan dengan 3 (tiga) tahapan yaitu tahapan persiapan, tahapan, penyerahan, dan tahapan pasca penyerahan sebagaimana diatur dalam Pasal 118 Perda Jember Nomor 4 Tahun 2018 tentang Penataan Kawasan Perumahan dan Permukiman. Regulasi tentang penyerahan telah diatur dalam Peraturan Bupati Jember Nomor 103 Tahun 2021 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan Dari Pengembang Kepada Pemerintah Kabupaten Jember. Tentang Mekanisme penyerahan PSU Pasal 10 yaitu:

1. Pengembang wajib menyerahkan PSU perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam pasal 9, yang dibangun pengembang
2. Penyerahan PSU perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan : a.paling lambat satu (1) tahun setelah masa pemeliharaan; dan b.sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah
3. Penyerahan PSU perumahan dan permukiman sesuai dengan rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan:
  - a. secara bertahap,apabila rencana pembangunan dilakukan secara bertahap atau,
  - b. sekaligus,apabila rencana pembangunan dilakukan secara tidak bertahap

Pada tahap persiapan setelah menerima permohonan penyerahan maka akan dibentuk tim verifikasi yang mengundang pengembang untuk memaparkan hasil prasarana, sarana, dan utilitas yang telah dibangun. Tim verifikasi berfungsi untuk memeriksa kesesuaian hasil pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan apakah telah sesuai dengan rencana tapak yang sebelumnya telah disetujui oleh Bupati, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran prasarana, sarana, dan utilitas.

Tim verifikasi terdiri atas beberapa unsur sebagai berikut:

- (1) Sekretariat Daerah,
- (2) Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA),
- (3) Badan Pertanahan Nasional (BPD),
- (4) Perangkat Daerah teknis,
- (5) Camat,

(6) Lurah atau Kepala Desa.

Tim verifikasi dalam hal ini akan melakukan penilaian terhadap kebenaran atau penyimpangan atas prasarana, sarana, dan utilitas yang dibangun serta kesesuaian dengan persyaratan teknis yang ditetapkan. Tim verifikasi mempunyai beberapa tugas diantaranya sebagai berikut:

- a. Melakukan inventarisasi prasarana, sarana, dan utilitas
- b. Melakukan verifikasi permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas
- c. Menyusun berita acara pemeriksaan dan serah terima
- d. Menyusun dan menyampaikan laporan hasil inventarisasi dan penilaian pada Bupati

Bupati Jember dalam melaksanakan tugasnya dibantu pula oleh Bidang dan Seksi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang diatur dalam Peraturan Bupati Jember Nomor 10 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Kabupaten Jember (selanjutnya disebut Peraturan Bupati Jember 10/2021). Di dalamnya dijelaskan bahwa Bidang Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum memiliki tugas untuk melaksanakan sebagian tugas Kepala Dinas dalam penyelenggaraan pengurusan perumahan dan kawasan permukiman khususnya di bidang prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diantaranya meliputi melaksanakan perencanaan, pemeliharaan, perawatan, dan pengendalian infrastruktur permukiman, mengendalikan dan *monitoring* serta mengevaluasi penyelenggaraan dan pengelolaan perumahan sebagaimana dalam Pasal 11 Peraturan Bupati Jember Nomor 10 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Kabupaten Jember

Setelah tim verifikasi melakukan penelitian dan pemeriksaan akan ditentukan apakah prasarana jembatan *flyover* Perumahan *The Argopuro* layak, jika tidak, akan diberikan kesempatan 1 (satu) bulan setelah pemeriksaan. Hasil perbaikan nantinya juga akan dinilai dan diperiksa kembali yang kemudian dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan dan

disampaikan kepada Bupati. Dalam hal prasarana, sarana, dan utilitas telah sesuai dan dilakukan BAP maka Bupati akan menetapkan prasarana, sarana, dan utilitas dan dilakukan serah terima dari pengembang kepada pemerintah daerah.

Pasca penyerahan dari pihak pengembang kepada Bupati, maka Bupati akan menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas pada Perangkat Daerah. Penyerahan ini wajib dilakukan paling lambat 3 (tiga) bulan kepada Perangkat Daerah sesuai 119 ayat (3) Perda Jember No. 4 Tahun 2018. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dapat berjalan lancar apabila pihak pengembang juga menyerahkan permohonan pada Pemerintah Daerah. Yang menjadi masalah adalah jika pengembang tidak atau belum menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada Pemerintah Daerah. Pemerintah Daerah dalam hal ini wajib membuat berita acara perolehan prasarana, sarana, dan utilitas dan surat pernyataan aset atas tanah pada prasarana, sarana, dan utilitas sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 21 Permendagri 9/2009. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas oleh SKPD yang berwenang dilakukan paling lambat 3 (tiga) bulan setelah kantor Badan Pertanahan Nasional menerbitkan hak atas tanah sesuai permohonan.

Setelah dilakukannya penyerahan kepada pemerintah daerah maka akan dilanjutkan dengan pengelolaan oleh Pemerintah Daerah. Terkait kewenangan pengelolaan ini tidak dapat diubah peruntukannya oleh Pemerintah Daerah. Sehingga dalam hal pengembang menyerahkan prasarana dalam bentuk jembatan *flyover* Perumahan *The Argopuro* yang berada diatas lintasan kererta api, setelah penyerahan *flyover* Perumahan *The Argopuro* ini peruntukannya tidak dapat diubah selain daripada sebagai *flyover* karena merupakan sistem jalan primer yang mana itu suatu keharusan yang ada dalam perumahan dan kawasan permukiman khususnya pada Perumahan *The Argopuro*. Kewenangan pemeliharaan setelah masa penyerahan akan melepaskan tanggung jawab pengembang atau *developer* Perumahan *The Argopuro* dan beralih menjadi tanggung jawab pemerintah daerah. Pun pembiayaan atas pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas



akan menjadi tanggung jawab yang bersumber dari Alokasi Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten pemerintah daerah Kabupaten Jember.

#### 4.2.2 Kewajiban Pengembang Perumahan *The Argopuro* dalam Penyerahan Prasarana *Flyover* di Kabupaten Jember

Tanggung jawab pengembang Perumahan *The Argopuro* selain merencanakan dan membangun perumahan namun juga bertanggung jawab atas penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum pada Pemerintah khususnya jembatan *flyover* Perumahan *The Argopuro* sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. karena hal tersebut merupakan suatu bentuk kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pengembang atau *developer*.

Mengutip pernyataan Akhyar Tarfi, Kepala BPN Jember, dalam acara penyerahan sertifikat prasarana, sarana, dan utilitas umum mengungkapkan bahwa faktanya banyak tanah perumahan dan kawasan permukiman di Jember masih dimiliki oleh pengembang dan belum diserahkan kepada pemerintah untuk pemanfaatan fasilitas umum dan fasilitas sosial sesuai kegunaannya.<sup>48</sup> Lebih lanjut, terdapat 218 lokasi yang telah diidentifikasi di seluruh Kabupaten Jember baik yang telah menyerahkan fasilitas umum dan sosialnya maupun yang sedang dalam proses pembangunan perumahan sehingga masih belum diserahkan.<sup>49</sup> Dapat dianalisa bahwa banyak *developer* atau pengembang masih belum banyak yang menyerahkan prasarana dan sarannya. Yang mana Pemerintah Daerah Jember berusaha agar prasarana dan sarana itu harus dimanfaatkan sesuai peraturan undang-undang yang ada. Dalam Pemerintah dalam Permendagri No. 9 Tahun 2009 menyebutkan bahwa untuk setiap lahan yang telah dibebaskan maka pengembang wajib menyediakan bagian untuk pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum seluas 40 persen dari

<sup>48</sup> Pemkab Jember, Penyerahan Sertifikat Fasum dan Fasos PSU ke Pengembang Perumahan, Diakses dari <https://www.jemberkab.go.id/penyerahan-sertifikat-fasum-dan-fasos-psu-ke-pengembang-perumahan/>, 21 September 2022

<sup>49</sup> *Ibid.*

lahan yang ada yang nantinya akan diserahkan.<sup>50</sup> Ditegaskan pula bahwa perumahan yang telah setelah selesai dibangun, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dibangun lebih dari 5 (lima) tahun dapat langsung diterima oleh Pemerintah dan yang kurang dari 5 (lima) tahun namun lebih dari 1 (satu) tahun maka diserahkan secara formal dan fisik. Prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana telah disinggung oleh Penulis wajib sesuai dengan rencana penyediaan kaveling tanah dan ditujukan untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah yang tentunya wajib sesuai juga dengan rencana tata bangunan dan lingkungan. Untuk itu pengembang wajib mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah. Meninjau Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah., tentunya tidak hanya Pemerintah saja yang wajib memenuhi kewajibannya namun pihak swasta dalam hal ini pengembang juga wajib turut serta mengikuti alur proses dan melengkapi perizinan dalam membangun perumahan dan kawasan permukiman. Pengembang dalam kapasitasnya untuk membangun perumahan dan kawasan permukiman tentunya wajib memperhatikan beberapa hal terkait prasarana, sarana, dan utilitas umum sebelum melakukan penyerahan pada Pemerintah.

Dalam Permendagri No.9 Tahun 2009 khususnya Pasal 11 hanya menjelaskan bahwa kewajiban pengembang dalam penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum diserahkan pengembang paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan dan telah sesuai dengan rencana tapak. Kewajiban penyerahan ini dapat dilakukan secara langsung maupun bertahap. Ditegaskan pula dalam Pasal 111 Perda Jember No. 4 Tahun 2018 menjelaskan bahwa penyerahan prasarana dan utilitas pada perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan sehingga dalam hal ini *developer* Perumahan *The Argopuro* akan melakukan penyerahan prasarana jembatan *flyover* dalam bentuk bangunan.

---

<sup>50</sup> Bambang Supriyanto, op.cit. h.3

Sebelum dilakukannya penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum pengembang wajib memenuhi persyaratan sebagaimana telah Penulis singgung di atas yang meliputi:

1. Persyaratan umum yang meliputi lokasi prasarana, sarana, dan utilitas umum yang sesuai dengan rencana tapak dan dokumen perizinan bangunan
2. Persyaratan teknis yang meliputi undang-undang dan peraturan terkait pembangunan perumahan dan kawasan permukiman
3. Persyaratan administrasi yang meliputi pemenuhan pengembang dalam kepemilikan dokumen rencana tapak, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Izin Penggunaan Bangunan (IPB), dan surat pelepasan hak atas tanah yang diberikan kepada Pemerintah

Apabila persyaratan telah dipenuhi dan pengembang telah merawat prasarana, sarana, dan utilitas hingga akhir masa perawatan maka pengembang dapat mengajukan permohonan penyerahan pada pemerintah. Namun dalam penelitian ini, kewajiban pengembang Perumahan *The Argopuro* tidak hanya dilakukan pada pemerintah terkait penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum saja namun juga terkait prasarana jembatan *flyover* yang melewati rel kereta api milik PT KAI.

Maka Jembatan *flyover* pada Perumahan *The Argopuro* merupakan perlintasan yang sebagaimana definisi dalam Permen Perhubungan 36 Tahun 2011 Pasal 3 ayat (1) bahwa perlintasan merupakan perpotongan antara jalur kereta api dengan jalan. Jalan sebagaimana dimaksud dalam peraturan ini Penulis definisikan sama dengan jaringan jalan yang ada dalam UU Jalan. Sehingga jembatan *flyover* Perumahan *The Argopuro* merupakan prasarana yang harus wajib diserahkan oleh pengembang namun tidak termasuk dalam definisi prasarana perkeretaapian. Karena tidak masuk prasarana perkeretaapian maka pengembang Perumahan *The Argopuro* hanya mempunyai kewajiban pembangunan hingga penyerahan pada Pemerintah Daerah Jember yang mana itu termasuk jaringan jalan primer. Dalam kewajibannya terkait perlintasan bangunan rel kereta api hanya sebatas perizinan yang berkaitan dengan pembangunan yang tidak mengganggu jalannya lalu lintas kereta yang melintas.

Untuk itu pengembang sebelum menyerahkan jembatan *flyover* Perumahan *The Argopuro* harus memenuhi persyaratan ruang-ruang dan pondasi sebagaimana telah Penulis jelaskan di atas. Lebih lanjut diatur bahwa untuk membangun perpotongan antara jembatan *flyover* Perumahan *The Argopuro* dengan jalan rel kereta api maka pengembang harus mendapatkan izin dari Direktur Jenderal dengan mempertimbangkan Rencana Induk Perkeretaapian Nasional, Rencana Tata Ruang dan persyaratan teknis. Pengembang dalam hal ini wajib mengisi permohonan antara lain sistem pengamanan, gambar teknis, rekomendasi pemerintah daerah dalam hal tata ruang, dan analisis dampak lalu lintas jalan terkait perlintasan dan operasi kereta api sesuai Pasal 12 Permen Perhubungan 36 Tahun 2011. Pengembang memiliki kewajiban untuk memenuhi persyaratan peraturan dan izin yang telah diberikan, melaporkan pembangunan, dan mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana ditekankan dalam Pasal 14.

Apabila pengembang telah mengajukan permohonan izin maka pemeriksaan persinggungan yang telah ada dalam hal ini *flyover* Perumahan *The Argopuro* akan dilakukan selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari. Dalam hal pengembang telah mendapatkan izin dari Direktur Jenderal, memenuhi semua ketentuan, dan tidak mengganggu perlintasan kereta api maka penyerahan prasarana jembatan akan berlaku sesuai peraturan perundang-undangan terkait penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas.

#### **4.2.3 Sanksi Bagi Pengembang terkait Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas di Kabupaten Jember**

Bupati Jember Ir. H. Hendy Siswanto dalam pertemuannya dengan pengembang perumahan yang tergabung dalam Real Estate Indonesia (REI) mulai mengupayakan optimalisasi penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas pada Pemda Jember. Sebagaimana telah Penulis singgung di atas bahwa masih banyak terdapat pengembang yang belum menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada Pemerintah.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> Pemkab Jember, op.cit.

Prasarana, sarana, dan utilitas yang telah selesai dibangun sudah seharusnya diserahkan pada Pemerintah Daerah dan setelahnya pengembang sudah tidak bertanggung jawab lagi terhadap pemeliharannya. Tanggung jawab ini telah beralih ke Pemerintah Daerah dan penghuni perumahan setelah diteruskannya sertifikat dan Berita Acara penyerahan. Pada kenyataannya, beberapa pengembang hingga selesai pembangunan perumahannya belum memberikan prasarana, sarana, dan utilitas umum pada Pemerintah Daerah, bahkan ada yang pengembang yang belum selesai membangun namun lepas tangan pada pembangunan dan penyerahan akan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan. Belum diteruskannya prasarana, sarana, dan utilitas umum oleh pengembang menimbulkan banyak permasalahan baik dalam hal kondisi prasarana, sarana, dan utilitas umum yang menjadi tidak terawat hingga diberikannya sanksi pada pengembang

Penghuni perumahan juga ikut terdampak apabila prasarana, sarana, dan utilitas yang ada dalam perumahan mereka belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah. Hal ini mempunyai implikasi penghuni perumahan dibebankan akan biaya perawatan prasarana, sarana, dan utilitas umum melalui iuran perbulan khususnya pada perumahan yang mempunyai manajemen estat sendiri.<sup>52</sup> Lebih jauh penghuni juga akan terdampak apabila pengembang tidak menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas dan dalam keadaan bubar. Hal ini menyebabkan kondisi prasarana, sarana, dan utilitas yang tidak dalam keadaan baik namun tidak ada yang bertanggung jawab akan hal perawatannya. Pemerintah Daerah dalam keadaan seperti ini tidak dapat merawat prasarana, sarana, dan utilitas akibat belum adanya serah terima antara pengembang kepada Pemerintah Daerah.

Dengan adanya MOU antara *developer* dengan PT KAI maka menurut hemat Penulis sebenarnya prinsip keterbukaan, kepastian hukum dan keberlanjutan yang seharusnya dipegang teguh. Karena di dalamnya terdapat perubahan penyerahan tanggung jawab dari *developer* kepada PT

---

<sup>52</sup> M. Syah Rizal, *Ekonomi Politik Penyerahan Fasum dan Fasos Oleh Pengeembang Perumahan Kepada Pemerintah Kota Surabaya*, Jurnal Politik Muda, Vol. 3, No.2, 2014 h.8

KAI menjadi *developer* kepada Pemerintah Daerah. Sejalan dengan Pasal 3 Permendagri Nomor 09 Tahun 2009, beberapa prinsip-prinsip di atas wajib dijalankan dan dipatuh *developer* khususnya keterbukaan dalam hal masyarakat berhak mengetahui bahwa prasana yang melewati rek kereta api masih menjadi tanggung jawab *developer* kepada PT KAI, kepastian hukum dalam hal MOU yang menjadi dasar hukum antara *developer* dan PT KAI dan UU Perumahan dan Permukiman yang menjadi dasar penyerahan prasarana apabila telah selesai dibangun kepada Pemerintah. Prinsip keberlanjutan juga perlu diperhatikan dalam hal ketika nantinya *developer* selesai melakukan pembangunan flyover maka dalam penyerahannya menjadi tanggung jawab kepada Pemerintah Daerah begitu pun dalam pemeliharaan prasarana flyover.

Permasalahan lain yang dapat terjadi adalah pihak pengembang yang tidak membangun sebagaimana tercantum dalam *site plan* yang ada atau terjadinya pengalihan prasarana, sarana, dan utilitas pada pihak ketiga yang fasilitas umum dan sosialnya belum diserahkan pada Pemerintah Daerah. Pengalihan ini bisa terjadi akibat prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dijual atau dialihfungsikan kepada pihak lain karena memiliki nilai komersial. Hal ini sangat merugikan penghuni perumahan karena kondisi perumahannya menjadi tidak kondusif.<sup>53</sup> Kondisi seperti ini menjadikan permasalahan pihak mana yang harus bertanggung jawab atas hal tersebut.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memang memerlukan peran serta masyarakat memberikan hak dan kesempatan bagi masyarakat untuk ikut mengelola dan merawat prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan yang ditinggalinya. Sejalan dengan peran masyarakat, Pemerintah Daerah juga mempunyai kewajiban dan tanggung jawab sebagai penghubung antara pengembang dan masyarakat, memberikan bantuan dan kemudahan pada masyarakat.<sup>54</sup> Dari kedua aspek tersebut, dibutuhkan pula peran pengembang dalam membangun perumahan serta prasarana, sarana, dan utilitas yang sesuai dengan penawaran untuk menciptakan perumahan

---

<sup>53</sup> Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Situbondo, op.cit. h.32

<sup>54</sup> *Ibid.* h.33

yang layak huni. Banyaknya pengembang yang tidak melaksanakan kewajiban penyerahan prasarana ini tentunya memerlukan penegakan hukum dan pemberian sanksi atas tidak terpenuhinya tanggung jawab kepada warga perumahan dan Pemerintah Daerah.

Pelaksanaan peraturan tidak berjalan dengan efektif apabila tidak disertai dengan penegakan hukum yang salah satunya dapat berbentuk pemberian sanksi pada pelanggar peraturan. Pemberian sanksi ini dapat berbentuk sanksi pidana, perdata, dan administratif. Ketentuan ini merupakan pilihan dan tidak harus mencakup ketiganya namun diterapkan dengan yang paling sesuai dengan lingkup substansi peraturan perundang-undangan.<sup>55</sup> Sanksi administratif dapat diterapkan dalam lingkup litigasi maupun non litigasi yaitu melalui pejabat administrasi. Sanksi administrasi biasanya dituangkan pada peraturan yang menyangkut kebutuhan perizinan dan pelanggaran terhadap persyaratan perizinan yang seharusnya dipenuhi.<sup>56</sup>

Tujuan diberikannya sanksi secara umum adalah sebagai bentuk konsekuensi atas norma yang perumusannya dalam bentuk larangan, perintah, dan kewajiban sehingga pada umumnya harus dikenakan sanksi apabila terjadi pelanggaran. Sebagai contoh, *developer* dapat dikenakan ancaman denda hingga 5 miliar apabila dalam pembangunannya tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, dan persyaratan yang dijanjikan. Selain denda, *developer* juga dapat dijatuhi sanksi administratif sebagaimana dalam Pasal 150 UU Perumahan dan Permukiman mulai dari peringatan tertulis, pencabutan usaha, hingga penutupan lokasi.<sup>57</sup> Hal ini sejalan dengan macam sanksi administratif yang dapat dikenakan salah satunya tindakan paksa pemerintah (*bestuursdwang/politie dwang*), denda administratif, hingga pengenaan uang paksa (*dwangsom*) bagi perusahaan *developer* yang melanggar peraturan perundang-undangan.<sup>58</sup>

---

<sup>55</sup> Wicipto Setiadi, *Sanksi Administratif sebagai Salah Satu Instrumen Penegakan Hukum dalam Peraturan Perundang-Undangan*, Jurnal Legislasi Indonesia, Vol.6 No.4, Desember 2009 h. 605

<sup>56</sup> *Ibid.* h.606

<sup>57</sup> Willa Wahyuni, Jerat Hukum bagi *Developer* Proyek Mangkrak, <https://www.hukumonline.com/berita/a/jerat-hukum-bagi-developer-proyek-mangkrak-lt63a599e848b82?page=all>, diakses pada 28 Februari 2023

<sup>58</sup> Wicipto Setiadi, *Op.Cit.*

Sanksi yang diberikan bisa berbagai bentuk. Beberapa macam sanksi administratif adalah peringatan secara lisan maupun tertulis, tindakan paksa pemerintahan, penarikan keputusan, denda administratif, dan pengenaan uang paksa. Pemerintah dapat memberikan beberapa macam sanksi dalam tiap pelanggaran. Pengenaan sanksi administratif dinilai lebih efektif karena dapat langsung dilaksanakan oleh pejabat administratif tanpa menunggu putusan pengadilan terlebih dahulu. Sehingga dalam pelanggaran penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan pengembang dapat langsung dikenakan sanksi administratif oleh pejabat Pemerintah Daerah yang berwenang.

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas merupakan salah satu norma hukum yang diikuti dengan sanksi. Sanksi dalam penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas diperlukan agar pengembang patuh dan memenuhi segala perizinan yang dibutuhkan dan melaksanakan kewajibannya dalam penyerahan kepada Pemerintah Daerah. Penyerahan ini tentunya agar menghindari konflik yang akan muncul di kemudian hari sebagaimana Penulis singgung di atas. Sanksi yang diberikan pada pengembang diharapkan membuat efek jera dan juga membuat pengembang lain ikut mematuhi aturan akan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan.

Dalam PP 14/2016 merupakan salah satu peraturan yang mengatur terkait sanksi yang diberikan pada pengembang apabila tidak melakukan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas. Di dalamnya juga mengatur pelanggaran perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas yang tidak sesuai persyaratan administratif, teknis, dan ekologis serta perencanaan yang tidak memiliki keahlian di bidang perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum. Ditekankan pada Pasal 136 bahwa setiap orang yang tidak menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai kepada Pemerintah Daerah maka akan dikenakan sanksi administratif berbentuk peringatan tertulis, penghentian sementara pelaksanaan pembangunan, dan perintah pembongkaran.



Ayat (2) Pasal yang sama menjelaskan tata cara pengenaan sanksi dalam hal pembangunan perumahan merupakan badan hukum yaitu sebagai berikut:

- a. Pelaku pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis sebanyak 2 (dua) kali dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja akan dikenakan sanksi pemberhentian pembangunan paling lama 1 (satu) tahun
- b. Pelaku pembangunan yang menghentikan pemberhentian sementara pembangunan akan dicabut insentifnya
- c. Pelaku pembangunan yang mengabaikan pencabutan insentif akan dikenakan sanksi administratif berupa denda paling sedikit Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah)

Sanksi administratif pada Kabupaten Jember diatur dalam Perda Jember No. 4 Tahun 2018 yang secara spesifik menegaskan bahwa setiap orang yang tidak memenuhi ketentuan dalam menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman akan dikenai sanksi. Terkait prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan penyerahannya ditegaskan dalam Pasal 225 yang menyatakan bahwa pengembang dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman dilarang mengganti fungsi sebagaimana telah ditetapkan sebelumnya. Lebih lanjut dalam Pasal 231 tentang sanksi administratif, bahwa pengembang yang melakukan pelanggaran pada beberapa pasal termasuk Pasal 225 dan Pasal 106 tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas akan dikenakan sanksi. Sanksi yang diberikan dapat berbentuk peringatan, pembatasan kegiatan pembangun jika masih dalam tahap pembangunan, penghentian sementara atau tetap, penguasaan oleh Pemerintah atau disegel, diharuskan membongkar sendiri, pembatasan kegiatan usaha, pencabutan izin, pengawasan, kewajiban pemulihan fungsi, pengenaan denda insentif, hingga penutupan lokasi.

Dalam Perda Jember No. 4 Tahun 2018 memang telah mengatur terkait pelanggaran apa saja yang dikenakan sanksi administratif termasuk dalam hal penyerahan. Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi sebagaimana diatur pada Pasal 231 telah disebutkan akan diatur dengan Peraturan Bupati. Namun sayangnya hingga kini dalam Peraturan Bupati yang ada yaitu Peraturan Bupati Jember Nomor 103 Tahun 2021 tentang

Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Kabupaten Jember tidak mengatur lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi.

Di dalam Peraturan Bupati tersebut hanya diatur terkait mekanisme penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum dari pengembang kepada Pemerintah Daerah Jember dan beberapa format surat dan Berita Acara termasuk Surat Pernyataan dan Form Berita Acara Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan. Dalam Surat Pernyataan juga hanya disebutkan bahwa apabila dikemudian hari ditemukan bahwa pengembang tidak menyerahkan dokumen yang benar dan sah maka akan dikenakan sanksi sesuai ketentuan yang berlaku dan tidak ada aturan lebih lanjut terkait sanksi apa yang akan dikenakan dan bagaimana cara pengenaan sanksi. Sehingga apabila terdapat permasalahan terkait penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dalam penegakannya akan mengacu pada PP 14/2016.

Penulis melakukan wawancara dengan Ibu Ratna Sari Wulan sebagai Kasi Bidang Tata Ruang Dan Bangunan Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman Dan Cipta Karya Kabupaten Jember: “Dalam Peraturan Bupati Jember Nomor 103 Tahun 2021 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan Dari Pengembang Kepada Pemerintah Kabupaten Jember Sebagai pedoman teknis dari peraturan daerah No.4 Tahun 2018 Tentang Penataan Kawasan Perumahan dan Permukiman. Sesuai penerapannya untuk penyelenggaraan pengadaan dan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas diserahkan kepada pemerintah daerah, dalam hal ini Kabupaten Jember“<sup>59</sup>

Pemerintah daerah tentu dalam menjalankan setiap kebijakan dan kewenangan harus berpedoman pada aturan yang berlaku. Dalam rangka untuk meningkatkan ketersediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial, pemerintah daerah harus berani untuk memberikan sanksi tegas baik dalam sanksi administrasi maupun sanksi pidana, akan tetapi perihal sanksi-sanksi

---

<sup>59</sup> Wawancara dengan Ibu Ratna sari wulan, (Kasi Bidang Tata Ruang Dan Bangunan Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman Dan Cipta Karya kabupaten Jember), 3 November 2022

atas tidak dipenuhinya kewajiban Pengembangan yang diatur dalam peraturan daerah No.4 Tahun 2018 telah sangat jauh tertinggal apabila dibandingkan dengan sanksi yang ada dalam Undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman, oleh karena itu apabila Pemerintah Kabupaten Jember ingin konsisten menegakkan aturan mengenai penyelenggaraan pengadaan dan penyerahan fasilitas umum dan sosial perumahan dan kawasan permukiman, Peraturan ini harus disesuaikan terlebih dahulu dengan Undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Mengutip pernyataan lain dengan Ibu Ratna Sari Wulan “Mengenai *flyover* yang digunakan sebagai jalan utama di perumahan *The Argopuro* harus melakukan koordinasi dengan PT KAI, karena terkait aturan masih dikaji dengan garis sepadan rel kereta api. belum ada solusi dari terkait *flyover* Perumahan *The Argopuro* yang digunakan sebagai jalan utama, PT. Argopuro masih belum menyerahkan PSU nya secara penuh sampai sekarang. Semua yang sudah diserahkan tanggung jawab Pemerintah Kabupaten Jember dengan adanya MOU yang telah sudah menjadi tanggung jawab penuh Pemerintah Kabupaten.<sup>60</sup>

Jika melihat kondisi sekarang PT. Argopuro mempunyai MOU dengan PT. KAI terkait menyewa melewati garis lintasan bahwa pihak Perumahan *The Argopuro* membayar sewa dengan PT KAI. Maka jika diperkuat oleh Jawaban Pemerintah Kabupaten Jember melalui Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya kabupaten Jember berkaitan dengan prasarana dan sarana yang seharusnya diserahkan dan semuanya akan menjadi tanggung jawab penuh dalam hal pemeliharaan sepenuhnya juga diambil alih pemerintah Kabupaten Jember. Pemerintah Daerah tentu dalam menjalankan setiap kebijakan dan kewenangan harus berpedoman pada regulasi yang berlaku. Dalam rangka untuk meningkatkan ketersediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial, Pemerintah Daerah harus berani untuk memberikan sanksi tegas baik dalam sanksi administrasi maupun sanksi pidana diatur dalam Peraturan Daerah No.4 Tahun 2018

---

<sup>60</sup> Wawancara dengan Ibu Ratna sari wulan, (Kasi Bidang Tata Ruang Dan Bangunan Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman Dan Cipta Karya kabupaten Jember), 3 november 2022

maupun Undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Hal itu yang sekarang masih kurang diterapkan oleh Pemerintah Kabupaten Jember.



## BAB 5

### PENUTUP

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian Penulis terkait “Penyerahan Fasilitas Umum Perumahan Yang Berada Di Atas Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia” dapat disimpulkan bahwa:

1. UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman memang telah menjelaskan apa saja yang termasuk prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan dan kawasan permukiman. Namun di dalamnya tidak dijelaskan secara eksplisit terkait prasarana jembatan *flyover*. Klasifikasi prasarana terdapat prasarana jaringan jalan yang mempunyai definisi struktur satu kesatuan jalan yang berfungsi sebagai penghubung antar wilayah untuk kepentingan distribusi barang dan jasa sebagaimana dijelaskan dalam UU Jalan. *Flyover* sendiri merupakan jalan yang dibangun tidak sebidang melayang yang digunakan sebagai sarana menghindari kemacetan. *Flyover* Perumahan *The Argopuro* yang melintasi rel kereta api milik PT KAI masuk dalam definisi jembatan *flyover* yang menyebutkan bahwa pembangunan *flyover* dapat dibangun melewati persilangan kereta api. Untuk itu walau tidak ditegaskan secara eksplisit, jembatan *flyover* Perumahan *The Argopuro* masuk dalam jaringan jalan sebagaimana dalam UU Jalan maupun dalam Perda Kabupaten Jember No. 4 Tahun 2018 di Kabupaten Jember. Hal ini juga dimaknai bahwa *flyover* masuk dalam kategori prasarana yang wajib diserahkan *developer* perumahan pada Pemerintah Daerah.
2. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada Kabupaten Jember telah diatur dalam Perda Jember No. 4 Tahun 2018. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dilakukan melalui tahapan persiapan, tahapan penyerahan, dan tahapan pasca penyerahan. Pengembang di sisi lain mempunyai kewajiban untuk memenuhi kriteria penyerahan sebelum mengajukan permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas

perumahan kepada Pemda sebagaimana dijelaskan dalam Permendagri No.9 Tahun 2009 dan Perda Jember No. 4 Tahun 2018. Prasarana jembatan *flyover* Perumahan *The Argopuro* tidak hanya dibangun dalam kawasan milik pengembang namun juga melewati rel kereta api milik PT KAI. Untuk itu kewajiban pengembang juga ditujukan pada Direktur Jenderal dengan mempertimbangkan Rencana Induk Perkeretaapian Nasional, Rencana Tata Ruang namun kewajibannya hanya sebatas pembangunan yang tidak mengganggu operasional kereta api. Terkait penyerahannya tetap masuk dalam lingkup Pemerintah Daerah Kabupaten Jember sebagai prasarana Perumahan *The Argopuro*. Apabila tidak segera diserahkan juga maka berdasarkan PP 14/2016 pengembang akan dikenakan sanksi administratif berbentuk peringatan tertulis, penghentian sementara pelaksanaan pembangunan, bahkan perintah pembongkaran.

## 5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, beberapa saran yang dapat Penulis sampaikan untuk melengkapi hasil penelitian, antara lain:

1. Penulis menyarankan Pemerintah Daerah Kabupaten Jember untuk membuat Peraturan Bupati yang mengatur terkait tata cara pengenaan dan pelaksanaan sanksi agar dalam penegakannya lebih spesifik dan sejalan dengan amanah peraturan perundang-undangan. Sehingga nantinya tidak lagi menggunakan PP 14/2016 namun dapat menggunakan Peraturan Bupati sebagaimana dijelaskan dalam Perda Jember No. 4 Tahun 2018. Juga bagi Pemerintah baik pusat maupun daerah untuk melakukan sosialisasi dan dilanjutkan dengan penegakan hukum agar nantinya pengembang dalam melaksanakan kewajibannya dapat mematuhi jangka waktu dan tata cara penyerahan pada Pemerintah Daerah.
2. Penulis menyarankan pada pengembang untuk memperhatikan izin dalam hal pembangunan tidak dalam wilayah pengembang atau melewati bangunan atau wilayah lain sebagaimana dalam kasus dalam penelitian ini yaitu melintasi rel kereta api milik PT KAI.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ahmad, A. Kadir, 2003, *Dasar-dasar Metodologi Penelitian Kualitatif*, Makassar: Indobis Media Centre
- Aminudin, 2007, *Peran Rumah dalam Kehidupan Manusia*, Semarang: Kanisius,
- Campbell, Henry, 1991, *Black, Black's Law Dictionary*, ST.Paul: Minn. West Publishing Co
- Diantha, I, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Prenada Media
- Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Situbondo, 2019, Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Situbondo*
- Marzuki, Peter Mahmud, 2016, *Penelitian Hukum : Edisi Revisi*, Jakarta : Kencana
- Ochtorina, Dyah Susanti dan A'an Efendi, 2014 *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta Timur : Sinar Grafika
- Purnomo, R. Serfianto Dibyo et.al, *Kitab Hukum Bisnis Properti, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011)*
- R, Bintarto, 1987, *Metode Analisa Geografi*, Jakarta: LP3ES
- Sadana, S. Agus. 2014. *Perencanaan Kawasan Permukiman*. Yogyakarta: Graha Ilmu
- Lucy Yosita, et.al, 2019, *Strategi Perencanaan dan Perancangan*

*Perumahan Pada Era Kontemporer*, Yogyakarta : CV Budi Utama

**B. Jurnal**

Gita Febi, *Perencanaan Partisipatif Dalam Penyusunan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Desa Di Kabupaten Pangandara*, Jurnal Moderat, Vol. 4, No. 3, 2018

Hendra Andy Mulia Panjaitan, *Analisis Dampak Pembangunan Infrastruktur Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Inklusif*, Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Pembangunan, Vol. 8, No. 1, 2019

Kusumastuti, *Penyediaan Prasarana dan Sarana Permukiman sebagai Motor Pertumbuhan Ekonomi dalam Wilayah Pakal Benowo*, Jurnal Aplikasi, Vol.4, No.1 Februari 2008

Nurnawati, Erna Kumalasari dan Milzam Hibatullah, *Sistem Pengaduan Masyarakat Untuk Melaporkan Kerusakan Fasilitas Umum Berbasis Perangkat Bergerak*, Jurnal Teknologi Informasi, Vol. 8, No. 3, 2018

Prakosa, Bima Panji, Qomarun, *Identifikasi Flyover Manahan Menurut PUPR*, SIAR, Vol. 1, No. 1, 2020

Putro, Jawas Dwijo dan Dyah Listyo Purwaningsih, *Pengaruh Fasilitas Sosial Terhadap Kenyamanan Interaksi Sosial Penghuni Perumahan di Kelurahan Sungai Jawi Luar Pontianak*, Jurnal Langkau Betang, Vol. 1, No. 2, 2014

Raharja, Ivan Fauzi. *Penegakan Hukum Sanksi Administratif Terhadap Pelanggaran Perizinan*, Inovatif, Vol. 7 No.2, Mei 2014

R. Pamekas, *Penyediaan Prasarana Jalan Ditinjau Dari Aspek Lingkungan Dan Program Berkeadilan*. Puslitbang. Jurnal Jalan - Jembatan Vol. 28 No. 1, April 2011



Setiadi, Wicipto, *Sanksi Administratif sebagai Salah Satu Instrumen Penegakan Hukum dalam Peraturan Perundang-Undangan*, Jurnal Legislasi Indonesia, Vol.6 No.4, Desember 2009

Suilawati, Puspa, Djumadi Purwoadmodjo, *Tanggung Jawab Pengembang Perumahan dalam Penyerahan Fasilitas Perumahan Kepada Pemerintah Kota Semarang*, Notarius, Vol. 12, No. 2, 2019

Supriyanto, Bambang, *Kebijakan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas di Kabupaten Sidoarjo*, Jurnal Kebijakan dan Manajemen Publik, Vol. 5, No. 1, 2017

### C. Disertasi/Tesis/Skripsi

Apriyani, Nirindah, *Kewajiban Perusahaan Umum Perumahan Nasional Dalam Menyediakan Fasilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Pada Perumahan Bumi Tamalanrea Permai*, (Makassar: Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin

Akhmad, Rikza Wijayanto, Ryan Florenda. *Perencanaan Jembatan Kali Pemali Brebes – Tegal Bypass Design Of Pemali River Bridge Of Brebes – Tegal By Pass*. (Semarang: Undergraduate Thesis, F. Teknik Universitas Diponegoro)

Prastika, Hamami Cahya, *Peran Pemerintah Daerah dan Partisipasi Pelaku Usaha Mikro Kecil dan Menengah Dalam Upaya Mengembangkan Kerajinan Kulit di Kabupaten Magetan*, (Surabaya: Universitas Airlangga, 2017)

Rahman. Laode Abd. *Analisis Kelayakan Pembangunan Jembatan Penyeberangan Muara Teweh – Jingah*, (Malang: Skripsi, Institut Teknologi Nasional Malang)

Rizal, M. Syah. *Ekonomi Politik Penyerahan Fasum dan Fasos Oleh Pengebang Perumahan Kepada Pemerintah Kota Surabaya*, Jurnal Politik Muda, Vol. 3, No.2, 2014

Yayat, Hidayat. *Perencanaan Flyover Jalan Jendral Sudirman Kabupaten Ciamis*. (Tasikmalaya: Sarjana, Universitas Siliwangi.)

#### **D. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Nomor 38 tahun 2004 tentang Jalan

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

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

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Peraturan Pemerintah No. 34 tahun 2006 tentang Jalan

Peraturan Menteri Perhubungan Nomor: PM.36 Tahun 2011 tentang Perpotongan dan/atau Persinggungan Antara Jalur Kereta Api dengan Bangunan Lain

Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 4 Tahun 2018 tentang Penataan Kawasan Perumahan dan Permukiman

Peraturan Bupati Jember Nomor 10 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Kabupaten Jember

Peraturan Bupati Jember Nomor 103 Tahun 2021 Tentang Penyerahan Prasarana, sarana dan utilitas Perumahan dan permukiman dari pengembang kepada pemerintah Kabupaten Jember

#### **E. Internet**

Anonim, Fasilitas Umum, Diakses dari <https://banyuurip.desa.id/profil desa-49- Fasilitas.Umum.html>, pada tanggal 20 April 2022

BPS, Hasil Sensus Penduduk 2020 Kabupaten Jember, Diakses melalui <https://jemberkab.bps.go.id/pressrelease/2021/01/25/199/hasil-sensus-penduduk-2020-kabupaten-jember.html>, 21 September 2022

Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Jember, Kota Jember. Diakses melalui <http://ciptakarya.pu.go.id/profil/profil/barat/jatim/jember.pdf>, 21 September 2022

Fasilitas Sosial, Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia Online. Diakses melalui <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/fasilitas>, 21 April 2022

Haryanto, Adi, Banyak Developer Kabur, Pemda KBB Baru Terima Pelimpahan 11 Fasos Fasum, <https://jabar.inews.id/berita/banyak-developer-kabur-pemda-kbb-baru-terima-pelimpahan-11-fasos-fasum>, diakses pada 1 September 2022

Irianingsih, Tri Rahayu, Perlunya Pedoman, Standarisasi dan Kriteria dalam Membangun Jalan dan Jembatan Guna Sarpras Kepentingan Pertahanan Negara. Diakses melalui <https://www.kemhan.go.id/pothan/2019/04/08/direktorat-jenderal-potensi-pertahanan-direktorat-komponen-pendukung-2.html>, 12 September 2022

Pemkab Jember, Penyerahan Sertifikat Fasum dan Fasos PSU ke Pengembang Perumahan, Diakses dari <https://www.jemberkab.go.id/penyerahan-sertifikat-fasum-dan-fasos-psu-ke-pengembang-perumahan/>, 21 September 2022

Willa Wahyuni, Jerat Hukum bagi Developer Proyek Mangkrak, <https://www.hukumonline.com/berita/a/jerat-hukum-bagi-developer-proyek-mangkrak-lt63a599e848b82?page=all>, 28 Februari 2023