

### **BAB III**

#### **TANGGUNGJAWAB PEMERINTAH TERHADAP PENGADAAN TANAH MAKAM OLEH DEVELOPER**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 telah mengamanatkan bahwa *“Setiap orang berhak mengembangkan diri melalui pemenuhan kebutuhan dasarnya, berhak mendapatkan pendidikan dan memperoleh manfaat dari ilmu pengetahuan dan teknologi, seni dan budaya, demi meningkatkan kualitas hidupnya dan demi kesejahteraan umat manusia”*.<sup>1</sup> Berdasarkan ketentuan tersebut, maka setiap orang atau warga negara Indonesia diberikan kesempatan yang sama untuk mendapatkan, memiliki dan terpenuhinya hak-hak dasar mereka. Salah satu hak dasar yang menjadi kebutuhan manusia ialah papan atau rumah sebagai tempat tinggal.

Selain dalam konstitusi kita, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman juga mengamanatkan tentang hak warga negara atas kebutuhan dasar perumahan. Hal tersebut dapat kita lihat dalam ketentuan Bab III Pasal 5 ayat (1), yang mengatakan bahwa *“Setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/ atau menikmati dan/ atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur”*. Namun yang menjadi problematika ialah kapasitas kemampuan setiap orang untuk memperoleh tempat tinggal sangat terbatas. Oleh karena itu, ketika berbicara terkait dengan perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar atau pokok setiap orang, maka tanggungjawab terhadap pemenuhan

---

<sup>1</sup> Lihat Ketentuan Pasal 28C Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

rumah yang layak bukan hanya termonopoli satu individu semata. Melainkan dibutuhkan peran serta pemerintah, pelaku ekonomi, Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM), dan lembaga-lembaga yang lain untuk menciptakan kebijakan perumahan yang baik, sehat, dan asri sesuai dengan amanat konstitusi dan Undang-undang tentang perumahan dan pemukiman.

Problematika yang muncul berikutnya ialah keberadaan konsumen yang tidak terbatas, dengan kemampuan yang sangat bervariasi menyebabkan pengembang melakukan kegiatan pemasaran dan distribusi produk barang dengan cara-cara yang seefektif mungkin dengan cara yang majemuk. Pada akhirnya berbagai carapun digunakan untuk menggaet konsumen, meskipun dengan cara-cara yang negatif serta berdampak buruk terhadap konsumen.

Maraknya kasus pada perumahan pada dasarnya diawali dengan ketidaksesuaian antara apa yang sudah ditawarkan baik melalui iklan, brosur dan lain sebagainya dengan apa yang menjadi kenyataan. Seperti kualitas spesifikasi teknis rumah yang rendah, perbedaan luas tanah, keterlambatan penyerahan bangunan, fasilitas umum dan sosial, dan masih banyak lagi.

Yusuf Sifoe menyatakan bahwa penawaran yang dilakukan oleh developer terkesan sangat tendensius, sehingga tak jarang informasi yang telah disampaikan sangat menyesatkan (*misleading information*), padahal tak jarang juga konsumen telah terlanjur menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), atau bahkan ada

konsumen yang telah melakukan kredit dengan lembaga pembiayaan pemberi kredit perumahan.<sup>2</sup>

Beberapa kasus perumahan yang sering terjadi ialah developer memposisikan konsumen sebagai kelompok yang lemah. Developer selalu beranggapan bahwa dari segi sosial ekonomi, kemampuan teknis, dan pengetahuan dalam pengambilan tindakan hukum konsumen sangat rendah. Sehingga developer sering kali coba-coba untuk melakukan beberapa kegiatan yang tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan.

Oleh sebab itu perlunya keterlibatan seluruh komponen termasuk lembaga-lembaga sosial kemasyarakatan dan pemerintahan baik pusat ataupun daerah untuk memerhatikan kondisi konsumen di lapangan. Gerakan perlindungan konsumen di Indonesia yang diprakarsai oleh Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) adalah salah satu lembaga pemicu utama yang mendorong membuat peraturan perundang-undangan mengenai perlindungan konsumen terkait dengan pengadaan perumahan.

Beberapa peraturan yang lahir diantaranya ialah: Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09/KTPS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, Undang-Undang Nomor 8 Tahun tentang Perlindungan Konsumen. Namun di dalam Bab ini akan spesifikasi membahas bagaimana peran pemerintah daerah terhadap penyediaan fasilitas umum dan sosial

---

<sup>2</sup> Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 86.

berupa tanah makan yang dilakukan oleh developer. Untuk itu akan dibahas terlebih dahulu terkait dengan pengertian fasilitas umum dan sosial, pengadaan, pengawasan, dan pemeliharaan fasilitas tanah umum dan sosial, serta terakhir ialah peran pemerintah atas developer dalam memenuhi fasilitas umum tanah makam.

## **1. Gambaran Umum tentang Pengelolaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial**

### **1.1. Pengertian Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial**

Fasilitas umum merupakan fasilitas yang diperuntukkan bagi orang banyak dengan tujuan untuk kepentingan bangsa dan negara serta masyarakat di dalamnya. Pembangunan fasilitas umum harus memerhatikan beberapa aspek, diantaranya: sosial, politik, psikologis, dan pertahanan keamanan nasional atas prinsip ketahanan nasional serta wawasan nusantara.<sup>3</sup>

Secara definitif fasilitas umum merupakan utilitas yang diadakan untuk kebutuhan, keperluan dan kepentingan umum yang diperuntukkan untuk masyarakat luas. Beberapa contoh fasilitas umum ialah: jalan, saluran air, jembatan, *fly over*, halte, lampu penerangan jalan, tempat pembuangan sampah, trotoar, dan lain-lain.

Sedangkan fasilitas sosial merupakan fasilitas yang diadakan atau disiapkan oleh pemerintah ataupun pihak swasta (developer perumahan) yang diperuntukkan untuk masyarakat umum dalam suatu pemukiman. Beberapa contoh dari fasilitas sosial ialah: rumah sakit, puskesmas, pelayanan umum, pasar, tempat ibadah, tempat pemakaman, dan lain sebagainya.

---

<sup>3</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 40.

Pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial merupakan kewajiban developer atau pengembang perumahan sebagai salah satu syarat mendapatkan surat Izin Membangun Bangunan (IMB) dari Dinas Tata Ruang. Kewajiban tersebut dapat kita lihat dalam *siteplan* ataupun *masterplan* yang diserahkan oleh pihak developer perumahan kepada Dinas Tata Ruang ataupun pemerintah kota setempat. Dalam *siteplan* atau *masterplan* tersebut jelas tertulis, bahwa terdapat bagian lahan yang akan dibangun atau diperuntukkan sebagai fasilitas umum dan sosial.<sup>4</sup>

#### 1.2. Pengadaan, Pengawasan, dan Pengendalian Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial pada Perumahan

Sebagaimana dijelaskan pada pembahasan sebelumnya, bahwa pengadaan atau pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial merupakan kewajiban yang dibebankan kepada para pengembang perumahan sebelum mendapatkan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Setidaknya terdapat beberapa proses dalam pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang harus dilaksanakan secara terpadu dan berkelanjutan. Berikut akan dijelaskan proses tersebut berdasarkan urutannya.<sup>5</sup>

*Pertama*, ialah tahap perencanaan. Tahap ini meliputi izin lokasi, izin perencanaan, dan IMB, serta status lokasi tanah yang akan dibangun fasilitas

---

<sup>4</sup> N. M. Wahyu Kuncoro, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2015, hlm 227

<sup>5</sup> Rifky Tamsir, *Tinjauan Yuridid Terhadap Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) pada Perumahan dan Kawasan Pemukiman di Kota Makassar*, Skripsi: Fakultas Hukum, Universitas Hasanudin, Makassar, 2012, hlm 28.

sosial. Dalam tahap ini pengawasan yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait menjadi sangat penting. Jangan sampai persyaratan administrasi tidak terpenuhi namun pembangunan tetap dijalankan. Kelalaian dalam pengawasan tahap perencanaan akan menimbulkan problematika yang serius, diantaranya ialah tidak terpenuhinya fasilitas sosial yang mengakibatkan developer dapat dikenai sanksi baik pidana, perdata ataupun administrasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

*Kedua*, ialah tahap pembangunan. Dalam tahap ini, lokasi tanah yang sudah mendapatkan perizinin sebagaimana persyaratan dalam tahap perencanaan akan dibangun dengan bangunan-bangunan termasuk di dalamnya ialah fasilitas sosial. Pembangunan akan tetap mengacu terhadap rencana proyek yang telah mendapatkan persetujuan. Sama seperti tahap sebelumnya, pada tahap ini peran pemerintah daerah dalam pengawasan sangatlah besar. Dalam praktiknya, pengawasan akan dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dan instansi terkait agar pelanggaran-pelanggaran dalam pembangunan fasilitas umum dan sosial dapat diminimalisir.

*Ketiga*, tahap penyerahan. Tahap penyerahan dilakukan berdasarkan ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Pemukiman Daerah. Penyerahan sebagaimana dimaksud dalam Permendagri tersebut ialah penyerahan sebagian atau keseluruhan fasilitas umum dan sosial dalam bentuk aset kepada pemerintah daerah. Sebelum serah



terima atau penyerahan fasilitas umum dan sosial dari pengembang perumahan kepada pemerintah daerah, pemerintah daerah diwajibkan untuk memeriksa kembali, apakah sudah memenuhi standar yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan atau belum. Jikalau memang belum memenuhi standar sebagaimana dimaksud, pemerintah daerah dapat menolak dan pengembang wajib untuk memperbaikinya.

Berikutnya, setelah sudah diperiksa dan dinyatakan memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan, maka tanggung jawab pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum menjadi milik pemerintah daerah. Pemerintah daerah memiliki kewajiban untuk memelihara dan merawat fasilitas umum dan sosial tersebut melalui Dinas Perkejaan Umum dan Perumahan Rakyat atau instansi terkait. Oleh karenanya, dalam hal ini pengembang perumahan sudah tidak bertanggung jawab lagi dengan fasilitas umum dan fasilitas sosial. Tanggung jawab sepenuhnya menjadi milik pemerintah daerah dan para penghuni perumahan.

Namun, apabila terdapat pengembang perumahan atau badan usaha lainnya yang ingin melakukan kerjasama dalam pengelolaan fasilitas umum dan sosial sebagaimana dimaksud maka harus ada perjanjian tertulis dengan pemerintah daerah setempat. Biasanya hal ini terjadi karena pihak pengembang perumahan menginginkan untuk melanjutkan proyek perumahannya. Jika hal ini terjadi, maka berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (3) Permendagri No. 1 Tahun 2009 maka pengembang perumahan memiliki kewajiban untuk memelihara dan memperbaiki fasilitas umum dan sosial tersebut.

### 1.3. Penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial oleh Pengembang Perumahan kepada Pemerintah Daerah

Sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 4 Permendagri No. 9 Tahun 2009 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Pemukiman Daerah, yang dimaksud dengan penyerahan fasilitas umum dan sosial ialah penyerahan tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada pemerintah daerah. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum ini paling lama satu tahun sejak masa pemeliharaan dan harus sesuai dengan tata letak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah dan pengembang perumahan saat tahap perencanaan.

Setelah telah sesuai dengan persyaratan sebagaimana yang disepakati, baik persyaratan yang bersifat umum, teknis, dan administrasi pemerintah daerah menerima penyerahan fasilitas umum dan sosial dari pengembang perumahan. Persyaratan umum yang dimaksud ialah lokasi pembangunan sesuai dengan rencana tata letak yang telah disepakati pada tahap perencanaan, selain itu persyaratan umum juga meliputi dokumen perizinan IMB dan spesifikasi teknis bangunan. Adapun persyaratan administrasi, yakni memenuhi beberapa dokumen-dokumen layaknya Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Izin Penggunaan Bangunan (IPB), dan surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang perumahan kepada pemerintah.

Secara umum penyerahan dapat dilakukan melalui dua mekanisme. *Pertama*, penyerahan secara biasa, yakni penyerahan fasilitas umum dan



sosial, baik prasarana, sarana, dan utilitas umum kepada pemerintah daerah dengan keadaan baik. *Kedua*, penyerahan secara khusus. Penyerahan ini dilakukan oleh pengembang perumahan dengan kondisi yang tidak baik atau rusak. Dalam hal ini pengembang perumahan diminta untuk memperbaiki terlebih dahulu kerusakan-kerusakan sebagaimana dimaksud.

Adapun beberapa bentuk-bentuk penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum meliputi:

1. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam bentuk berita acara penyerahan hasil verifikasi.
2. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum ke pemerintah daerah harus dilengkapi dengan sertifikat tanah atas nama pemerintah daerah
3. Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud belum terselesaikan, maka harus disertakan dokumen bukti pengurusan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Jika kesemuanya prosedur yang telah dipaparkan di atas terpenuhi, maka pertanggungjawaban pengelolaan dan pemeliharaan fasilitas umum dan sosial menjadi milik pemerintah daerah.

## **2. Kewajiban Pemerintah atas Developer Dalam Memenuhi Fasilitas Umum Tanah Makam**

Pengadaan tanah pada praktiknya dikenal dengan dua istilah: pertama, pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum dan kedua pengadaan tanah yang dilakukan oleh swasta untuk kepentingan komersial dan/ atau bukan komersial. Peraturan perundang-undangan kita menegaskan bahwa segala hak atas

tanah memiliki fungsi sosialnya. Hal ini dapat diartikan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan salah satu menifestasi dari fungsi sosial hak atas tanah.

Selain itu pengadaan tanah oleh pemerintah untuk kepentingan umum diatur dengan jelas melalui beberapa peraturan perundang-undangan. Salah satunya ialah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Dalam konteks pengadaan tanah oleh developer, diwajibkan untuk melakukan prasarana, sarana, dan utilitas umum setidaknya 40%, sedangkan sisanya sebanyak 60% dapat dibangun perumahan.

Berikutnya perumahan harus dilengkapi dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagai upaya untuk memenuhi kelayakan perumahan yang baik dan layak huni. Perihal tersebut juga sudah diatur dalam ketentuan Permendagri No. Tahun 2009 sebagai kewajiban bagi developer untuk memenuhi perlengkapan sebagaimana dimaksud. Hal ini berarti prasarana, sarana, dan utilitas umum selain menjadi tanggungjawab ketersediaanya oleh developer harus juga diserahkan kepada pemerintah daerah.

Selain itu sebagaimana dijelaskan pada pembahasan sebelumnya bahwa pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum terutama tanah makam merupakan kegiatan pada tahap selesainya pembangunan perumahan. Meskipun kegiatan sebagaimana dimaksud dilakukan setelah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), namun beberapa ketentuan-ketentuan hukum tersebut telah diatur oleh beberapa peraturan perundang-undangan. Diantaranya ialah Pasa 7 Undang-

Undang tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Permendagri Nomor 1 Tahun 1987 sebagaimana telah diubah dengan Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 yang mana pada poinnya mewajibkan bagi developer untuk menyediakan atau mengadakan kegiatan pasca transaksi. Keberadaan peraturan tersebut semata-mata hanya untuk melindungi konsumen dari tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh developer.

Namun dalam praktiknya peraturan tersebut kurang memberikan kepastian hukum, terutama bagi pemerintah daerah untuk memberikan perlindungan hukum bagi warga daerahnya masing-masing. Sehingga dalam taraf ini, tak jarang pemerintah daerah membuat kebijakan melalui Perda untuk sebagai landasan pemerintah daerah dalam memberikan pengawasan kepada para developer.

Contohnya ialah Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 16 Tahun 2017 tentang Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Kepada Pemerintah Daerah. Dalam peraturan tersebut terdapat beberapa mekanisme dan persyaratan yang harus diverifikasi oleh tim dari pemerintah kabupaten Sidoarjo. Tentu tujuannya ialah untuk memastikan segala fasilitas yang akan diserahkan apakah sudah sesuai dengan siteplan pada saat perencanaan pembangunan.

Terdapat beberapa prinsip dan asas pada saat mekanisme penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial. *Pertama*, keterbukaan. Artinya masyarakat mengetahui akan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan. *Kedua*, akuntabilitas. Ialah Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan dapat dipertanggungjawabkan secara peraturan perundang-undangan. *Ketiga*, kepastian hukum. Hal ini berarti bahwa Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum diserahkan

memang sudah sesuai dengan siteplan rancangan pada saat akan memulai pembangunan. *Keempat*, keberpihakan. Artinya ialah pemerintah menjamin ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas bagi kepentingan perumahan dan kawasan pemukiman. *Kelima*, berkelanjutan. Ialah pemerintah menjamin fungsi Prasarana, Sarana, dan Utilitas sesuai dengan perubahannya.

Dengan adanya aturan dan verifikasi yang lebih ketat diharapkan dapat mengurangi terjadinya bentuk-bentuk kecurangan yang dilakukan oleh para developer. Manakala persyaratan-persyaratan sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan tidak terpenuhi, maka dalam hal ini pemerintah daerah dapat menolak penyerahan yang dilakukan oleh developer dan developer berkewajiban untuk melengkapi atau memperbaiki kekurangan-kekurangan sebagaimana dimaksud. Begitu pula sebaliknya, setelah diterimnya penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh pemerintah daerah, maka pemerintah daerah berkewajiban untuk memelihara dan mengelola segala fasilitas tersebut.

Selain itu sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 29 dan 30 Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen bahwa pemerintah memiliki kewajiban untuk melakukan pengawasan dan pembinaan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen. Melalui penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2001 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen, dikatakan bahwa perlindungan terhadap konsumen diselenggarakan oleh pemerintah dalam upaya untuk menjamin diperolehnya hak-hak konsumen serta pelaku usaha serta dilaksanakannya hak-hak masing-masing.

Adapun pengawasan terhadap perlindungan konsumen dilakukan bersama oleh pemerintah, masyarakat, dan Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM), mengingat banyaknya jenis ragam barang dan/ atau jasa yang diperjualbelikan di Indonesia serta luasnya wilayah Indonesia. Pengawasan dapat dimulai sejak proses produksi, penawaran, promosi, periklanan, sampai dengan penjualan barang dan/ atau jasa.

Pembinaan terhadap pelaku usaha dan pengawasan terhadap barang dan/ atau jasa yang beredar tidak semata-mata ditujukan untuk melindungi kepentingan konsumen akan tetapi juga bermanfaat terhadap pelaku usaha dalam upaya meningkatkan daya saing barang dan/ atau jasa pada persaingan nasional maupun internasional. Disamping itu juga diharapkan mampu menciptakan iklim usaha yang sehat sebagaimana kehendak Undang-Undang tentang Larangan Praktik Monopoli dan Usaha Tidak Sehat.

Selain Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 16 Tahun 2017 tentang Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Kepada Pemerintah Daerah. Pemerintah kota Surabaya juga memiliki beberapa peraturan mengenai tanah makam. *Pertama*, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Pemukiman. *Kedua*, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2012 tentang Retribusi Pelayanan Pemakaman dan Penggabungan Mayat. *Ketiga*, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2016 tentang Izin Pemakaian Tanah.

Dalam kaitanya dengan tesis ini maka penulis akan memaparkan terkait dengan upaya perlindungan hukum ataupun tanggungjawab dan tanggungugat pemerintah daerah melalui Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2020 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Pemukiman.

Dalam Perda Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2016 ini yang dimaksud dengan kawasan perumahan ialah kawasan yang pemanfaatannya untuk perumahan dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Sedangkan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggungjawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

Adapun tujuan dikeluarkannya Perda Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2016 ini ialah untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan, dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas pada kawasan industri, perdagangan, perumahan dan pemukiman.

Jika kita melihat dalam ketentuan Pasal 5 ayat (1) dalam Perda No.14 Tahun 2016 ini tempat pemakaman merupakan salah satu sarana yang harus disediakan oleh pengembang. Oleh karenanya, menjadi wajib bagi pengembang untuk membangun dan menyediakan tempat pemakaman dalam setiap objek hunian. Selain itu sarana Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan juga harus memenuhi beberapa kriteria, diantaranya ialah: Tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara (Prasarana), tanah siap bangun atau tanah dan



bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara (Sarana), tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara (Utilitas).

Dalam Pasal 5 juga dikatakan bahwa Perusahaan pembangunan perumahan/ pengembang perumahan wajib menyediakan pemakaman umum seluas 2% (dua persen) dari luas lahan keseluruhan yang merupakan bagian dari kewajiban penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan. Sedangkan cara-cara yang ditentukan ialah: *Pertama*, membangun atau mengembangkan makam di dalam atau di luar lokasi pembangunan perumahan, seluas 2% (dua persen) dari keseluruhan luas lahan sebagaimana tercantum dalam SKRK atau menyerahkan kompensasi berupa uang kepada Pemerintah Daerah senilai dari luas lahan sebagaimana tercantum dalam SKRK dikalikan Nilai Jula Obyek Pajak (NJOP) Tanah di lokasi pembangunan perumahan pada waktu SKRK diterbitkan, yang akan digunakan untuk pembangunan dan pengembangan makam milik Pemerintah Daerah. PRO PATRIA

Berikutnya dalam ketentuan Pasal 14 juga telah diatur secara komprehensif mengenai tata cara penyerahan. *Pertama*, Pemerintah Daerah wajib melakukan pemeriksaan administrasi dan fisik terhadap prasarana, sarana, dan utilitas pada kawasan industri, perdagangan, perumahan, dan pemukiman yang akan diserahkan melalui proses verifikasi. *Kedua*, pelaksanaan verifikasi terhadap prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana di atas dilaksanakan oleh Tim Verifikasi yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah.

Keberadaan Tim Verifikasi ini menjadi sangat penting guna menciptakan kawasan perumahan yang sesuai dengan nafas perlindungan konsumen. Karena

pada saat verifikasi yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah banyak persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pengembang. Persyaratan-persyaratan sebagaimana dimaksud seringkali menyangkut terhadap fasilitas yang seharusnya diterima oleh konsumen. Biasanya Tim Verifikasi akan menilai dua hal, *pertama*, kebenaran atau penyimpangan antara prasarana, sarana, dan utilitas yang telah ditetapkan dalam rencana tapak dengan kenyataan dilapangan dan kesesuaian persyaratan teknis prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

Kemudian setelah proses verifikasi selesai tanggung jawab untuk pengawasan dan pengendalian berada pada tangan Pemerintah Daerah. Sebagaimana dikatakan dalam Pasal 21 ayat (1) bahwa “*Kepala Daerah berwenang melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pemenuhan kewajiban pengembang dalam menyediakan dan menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas pada kawasan industri, perdagangan, perumahan, dan pemukiman*”.

Selain itu dalam Perda Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2016 ini juga terdapat beberapa sanksi administratif. Diantaranya ialah: peringatan tertulis, penundaan pemberian persetujuan dokumen dan/atau perizinan, denda administrasi Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah), pengumuman kepada media massa, dan dimasukkan ke dalam daftar hitam (*black list*).