



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**ANALISIS KEBIJAKAN DALAM PENGADAAN FASILITAS  
SOSIAL DAN FASILITAS UMUM DI DKI JAKARTA**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh  
gelar Magister Ekonomi**

**NAMA: PURWANTO**

**NPM: 0606152440**

**FAKULTAS EKONOMI  
PROGRAM MAGISTER PERENCANAAN DAN KEBIJAKAN PUBLIK  
KEKHUSUSAN MANAJEMEN SEKTOR PUBLIK-INFRASTRUKTUR  
UNIVERSITAS INDONESIA  
JANUARI 2010**

**LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS**

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : PURWANTO

NPM : 0606152440

Tanda Tangan : .....

Tanggal : 4 Januari 2010

**LEMBAR PENGESAHAN**

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Purwanto  
NPM : 0606152440  
Program Studi : Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik  
Judul Tesis : Analisis Kebijakan Dalam Pengadaan Fasilitas  
Sosial Dan Fasilitas Umum di DKI Jakarta

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Ekonomi pada Program Studi Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik (MPKP), Fakultas Ekonomi, Universitas Indonesia.

**DEWAN PENGUJI**

Pembimbing : Ringoringo H. Achmadi, M.Soc.Sc (.....)  
Penguji : Iman Rozani, M.Soc.Sc (.....)  
Penguji : Mandala Manurung, ME (.....)

Ditetapkan di :

Tanggal :

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Ekonomi, Program Studi Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik pada Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia (MPKP FE-UI). Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

- (1) Bapak Ringoringo Achmadi, Msoc.Sc. selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis ini;
- (2) Bapak Iman Rozani, M.Soc.Sc dan Bapak Mandala Manurung, ME selaku penguji yang sudah memberikan kritikan dan masukan yang berharga demi perbaikan tesis;
- (3) Ketua Program dan para Pengajar pada Program Studi Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia (MPKP FE-UI);
- (4) Jajaran Staf pada Bagian Akademik Program Studi MPKP FE-UI, antara lain; Mbak Ira, Mbak Siti, Pak Asep, Pak Dedi, dll;
- (5) Pihak Pemerintah Daerah DKI Jakarta yang telah memberikan izin penelitian dan memberikan data yang penulis perlukan;
- (6) Para narasumber baik dari instansi Pemerintah Daerah DKI Jakarta (BPKD khususnya Bidang Pemanfaatan Aset Daerah, Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup, Dinas Tata Ruang, UPT Mobilisasi Aset Daerah), Pengurus DPD REI DKI Jakarta, akademisi, pengamat properti dan pengamat dari media massa yang telah menyediakan waktu untuk berdiskusi mengenai topik penelitian;
- (7) Teman-teman satu angkatan yang telah memberikan dukungan dan support; antara lain Adam Suwarsono, Angki Kusumadewi, Arini Yunita, Ibu Dewi Mutiawati, Desmiwati, Dhoho Ali Sastro, Grandy Regel Tuerah, Herry Joko Rencono, Lucy N. Andini, Ridho S. Yudyantoro, Tavip Gamawan, Finky Sudradjat, Wishman, Aryo, Aditya, dan para sahabat yang telah banyak mendukung penulis dalam menyelesaikan tesis ini;

(8) Pihak keluarga, khususnya istriku tercinta Yohana Inneke Handayani dan anakku tercinta Stevanus Farrel Pratama, yang telah memberikan dukungan material dan memberikan *support* yang luar biasa demi menyelesaikan tesis ini.

Dengan tidak mengurangi rasa penghargaan dan terima kasih kepada yang tidak disebutkan satu per satu, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya. Penulis berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Akhirnya, jika pada tesis ini terdapat hal-hal yang belum sempurna, maka dengan senang hati penulis menerima saran dan masukan agar tugas akhir ini menjadi lebih bernilai bagi khalayak yang lebih luas.

Ciledug, 4 Januari 2010

Penulis

(Purwanto)

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Purwanto  
NPM : 0606152440  
Program Studi : Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik  
Fakultas : Ekonomi  
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

Analisis Kebijakan Dalam Pengadaan Fasilitas Sosial Dan Fasilitas Umum di DKI Jakarta.

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta  
Pada tanggal : 4 Januari 2010  
Yang menyatakan

(Purwanto)

## ABSTRAK

Nama : Purwanto  
Program Studi : Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik  
Judul : Analisis Kebijakan Dalam Pengadaan Fasilitas Umum  
Dan Fasilitas Sosial di DKI Jakarta

Keberadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dalam lingkungan perumahan sangatlah penting. Pada dasarnya pemerintah telah mengeluarkan peraturan tentang pelaksanaan pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Peraturan tersebut mengharuskan perusahaan pembangun perumahan dan pemda untuk menyediakan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang dibutuhkan warganya. Penelitian ini bertujuan untuk menggali, mengidentifikasi dan menemukan kendala-kendala yang timbul dalam proses pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang berkaitan dengan aspek kebijakan, pengawasan, dan pengendalian serta pandangan pengembang dalam pengadaannya. Tujuan ini dapat dicapai dengan cara mengidentifikasi proses pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dari mulai tahap perencanaan sampai tahapan pengelolaan dan pemeliharaan dan mengidentifikasi peranan para aktor/pelaku dalam setiap proses pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum pada perumahan. Kendala yang terjadi berkaitan dengan aspek kebijakan, penyerahan, pengawasan dan pengendalian diketahui dengan membandingkan proses pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum sesuai dengan tahapan pengadaannya melalui wawancara mendalam dengan pihak-pihak di Pemerintah DKI Jakarta yang terkait dalam proses pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dengan peraturan proses pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum di DKI Jakarta. Persepsi pengembang diketahui dengan meneliti faktor-faktor atau isu-isu dominan dalam pengadaan fasilitas sosial sesuai dengan prosedur peraturan yang berlaku. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa terdapat berbagai kendala yang dialami baik oleh pengembang dan pemerintah daerah sendiri dan terjadi pada tiap tahapan proses pengadaan tersebut dalam kaitannya dengan aspek kebijakan, pengawasan dan pandangan/persepsi dalam proses pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Hasil analisis juga menunjukkan bahwa kelancaran proses pengadaan fasos sangat tergantung pada dukungan yang diberikan pemerintah melalui kebijakan, termasuk adanya sanksi yang tegas bagi tiap pelanggaran. Selain itu, penting sekali untuk memperjelas peran masing-masing pihak dan melaksanakannya secara konsisten dalam proses pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum baik itu pemda, pengembang dan partisipasi masyarakat sendiri sehingga dihasilkan sinergi yang bisa menciptakan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang mencukupi baik kuantitas dan kualitasnya bagi kepentingan masyarakat banyak.

Kata kunci:

Kebijakan, fasilitas sosial, fasilitas umum, pengembang, pengadaan

## ABSTRACT

Name : Purwanto

Study Program: Magister of Planning and Public Policy

Title : The Analysis of The Present of Social Facilities and Public  
Utility Policy at DKI Jakarta

The present of social facilities and public utility at real estate housing is an important component. Basically, government has published the rule to control implementation of social facilities development. The rule makes the developers of housing concerning to social facilities and public utility, which is needed by society. The intention of this study is to find out and to identify the constraints that are happened in social facility and public utility development process at real estate housing for middle to lower class by the private developer inappropriate to the needs that appear on case study object. To aim the purpose, this study identifies the factors that make social facility and public utility on study case object developed not following the rules; we also analyze social facilities and public utility development processes that are running. This analysis also touches the actors who have playing role in the development process that effect to the result housing social facilities and public utility development physically. The problems that happen in policy and control aspects can be known by comparing the rule with their implementation. To know perception, this study will explore dominant factors or issues in social facilities and public utility development process as the rule run. This study finds out that there are some problems in government and developer that occur in every single step connected with policy, control and perceptions aspects in such process. This study find out too that social facility and public utility development process can be run well if it is dependant on government support by creating clear policy including any punishment for all mistakes. Also, it is important to make clear the role of all stakeholders such as government, developer and society participation to create positive synergy in providing social facilities and public utility. Basically this study has proven that there are some problems that do not make social facility and public utility development process run well especially in middle and lower housing class that caused negative implication to the society.

Keyword:

Policy, social facilities, public utility, present



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR ISTILAH DAN SINGKATAN.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiv
<b>1. PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	7
1.3 Tujuan Penelitian .....	7
1.4 Manfaat Penelitian .....	8
1.5 Batasan Penelitian .....	8
1.6 Sistematika Penulisan .....	9
<b>2. TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>11</b>
2.1 Kebijakan .....	11
2.2 Perumahan dan Pemukiman .....	13
2.2.1 Pengertian Perumahan dan Permukiman .....	13
2.3.2 Kebijakan Perumahan dan Permukiman .....	15
2.3.3 Persyaratan Perumahan dan Permukiman.....	16
2.2.3.1 Ketentuan Umum Perencanaan Lingkungan Perumahan.....	16
2.2.3.2 Persyaratan Dasar Perumahan.....	19
2.2.3.3 Persyaratan Dasar Permukiman.....	19
2.2.3.4 Persyaratan Kesehatan Perumahan dan Lingkungan Permukiman.....	21
2.3 Sarana Dan Prasarana .....	22
2.3.1 Pengertian Sarana dan Prasarana.....	22
2.3.2 Pengertian Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Permukiman.....	25
2.3.3 Pengertian Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum .....	25
2.4 Pengertian <i>Real Estate</i> dan Pengembang .....	26
2.4.1 Pengertian <i>Real Estate</i> .....	26
2.4.2 Pengertian Pengembang .....	27
2.5 Peranan Pemerintah Dalam Pengadaan Barang Publik.....	27
2.5.1 Barang Publik .....	27
2.5.2 Peranan Pemerintah .....	30

2.6 Manajemen Aset .....	34
2.6.1 Definisi Manajemen Aset .....	34
2.6.2 Kerangka Manajemen Aset .....	36
2.6.3 Aktivitas Utama Manajemen Aset .....	37
2.7 Model Kerjasama .....	40
2.8 Dasar Hukum Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum.....	41
2.5.1 Kewajiban Pengembang Perumahan.....	41
2.5.2 Penyediaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum .....	42
2.5.3 Penyerahan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum .....	45
2.5.4 Pengembangan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum .....	51
2.5.5 Pengawasan dan Pengendalian Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum.....	52
2.5.6 Pembiayaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum.....	54
2.5.7 Larangan dan Sanksi .....	56
<b>3. METODOLOGI PENELITIAN.....</b>	<b>57</b>
3.1 Jenis Penelitian .....	57
3.2 Sampel Penelitian .....	58
3.3 Teknik Pengumpulan Data .....	59
3.4 Keabsahan dan Keajegan Penelitian .....	60
3.5 Analisis dan Penafsiran Data .....	62
<b>4. HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>65</b>
4.1 Gambaran Umum Pengadaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum .....	65
4.2 Karakteristik Responden .....	69
4.3 Hasil Identifikasi Permasalahan .....	70
4.3.1 Hasil Identifikasi Permasalahan terhadap Pemda DKI Jakarta.....	71
4.3.2 Persepsi Pengembang tentang Implementasi Kebijakan dalam Pengadaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum.....	89
4.3.3 Persepsi Masyarakat terhadap Permasalahan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum.....	96
4.4 Analisis Kesenjangan Penilaian Pemangku Kepentingan .....	105
4.5 Alternatif Strategi dan Solusi .....	105
4.5.1 Alternatif Strategi dan Solusi Menurut Pemda DKI Jakarta .....	107
4.5.2 Alternatif Strategi dan Solusi Menurut Pengembang.....	109
4.5.3 Alternatif Strategi dan Solusi Menurut Masyarakat.....	111
4.5.4 Analisis terhadap Alternatif Strategi dan Solusi .....	114
<b>5. KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>121</b>
5.1 Kesimpulan.....	121
5.2 Saran .....	123
5.3 Keterbatasan Penelitian .....	125
<b>DAFTAR REFERENSI .....</b>	<b>126</b>

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Utang Pengembang ke Pemprov DKI Jakarta.....	5
Tabel 4.1 Data Penyerahan Kewajiban Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum di DKI Jakarta Tahun 1971-2008 .....	68
Tabel 4.2 Realisasi Penerimaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum di DKI Jakarta Tahun 2006 dan 2007 .....	69
Tabel 4.3 Jumlah Berita Acara Serah Terima yang telah Selesai Diproses Tahun 2008.....	69
Tabel 4.4 Responden dan Karakteristiknya.....	71
Tabel 4.5 Hasil Identifikasi Permasalahan terhadap Pemda DKI Jakarta .....	88
Tabel 4.6 Persepsi Pengembang tentang Implementasi Kebijakan Pemda DKI Jakarta dalam Pengadaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum....	97
Tabel 4.7 Persepsi Masyarakat terhadap Permasalahan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum .....	104
Tabel 4.8 Analisis Kesenjangan Penilaian Pemangku Kepentingan .....	106
Tabel 4.9 Alternatif Strategi dan Solusi menurut Responden.....	113
Tabel 4.10 Strategi dan Instrumen Kebijakan.....	120

## DAFTAR ISTILAH DAN SINGKATAN

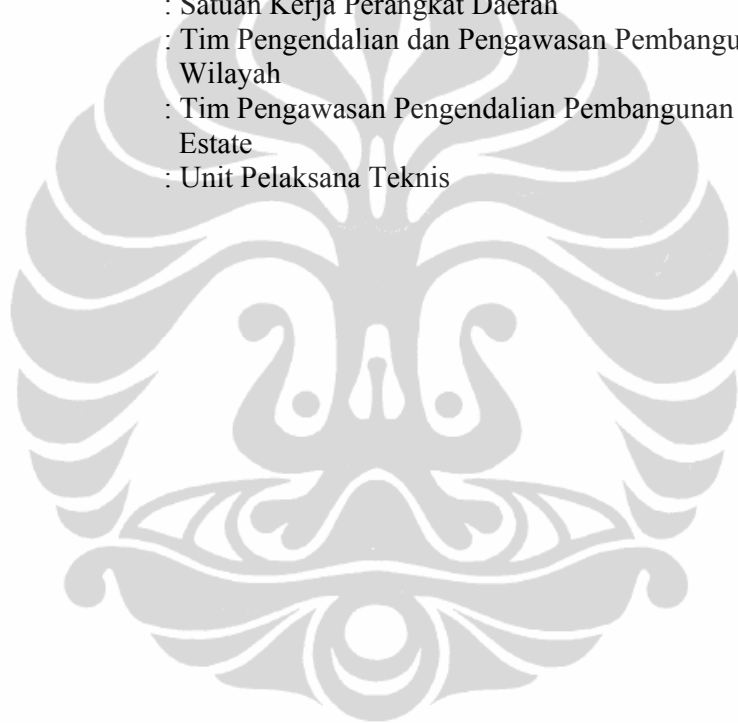
### Daftar Istilah

Aset	: Aktiva, harta benda
Budgetting	: Penganggaran
Controlling	: Pengendalian
Disposal	: Penghapusan
Developer	: Pengembang perumahan
Form utility	: Peningkatan manfaat karena perubahan fisik dan fungsi
Maintenance	: Pemeliharaan
Masterplan	: Rencana induk
Monitoring	: Pemantauan
Organizing	: Pengorganisasian
Planning	: Perencanaan
Requirement	: Kebutuhan
Place utility	: Peningkatan manfaat karena perbedaan tempat atau perpindahan lokasi
Procurement	: Pengadaan
Social Cost	: Biaya sosial
Surveillance	: Pengamatan lapangan
Stakeholder	: Pemangku kepentingan
Time utility	: Peningkatan manfaat karena perubahan waktu

### Daftar Singkatan

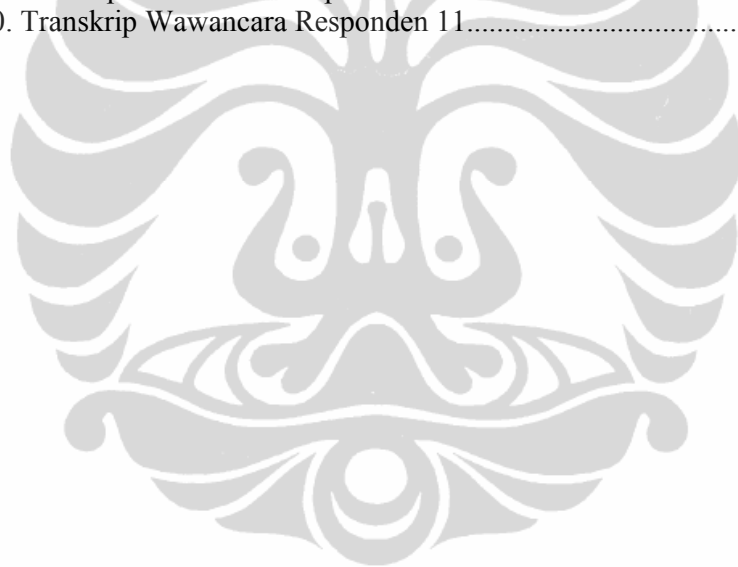
ASP	: Administrator Sarana Perkotaan
BAST	: Berita Acara Serah Terima
BPKD	: Badan Pengelola Keuangan Daerah
BPUT	: Badan Pertimbangan Urusan Tanah
DED	: Detailed Engineering Design
Fasos	: Fasilitas Sosial
Fasum	: Fasilitas Umum
IMB	: Ijin Mendirikan Bangunan
IMP	: Ijin Mendirikan Prasarana
KRK	: Keterangan Rencana Kota
NJOP	: Nilai Jual Obyek Pajak
RAB	: Rancangan Anggaran Biaya
REI	: Real Estate Indonesia
RTLB	: Rencana Tata Letak Bangunan
RTRW	: Rencana Tata Ruang Wilayah

RUTR	: Rencana Umum Tata Ruang
SIPPT	: Surat Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah
Perda	: Peraturan Daerah
PJU	: Penerangan jalan umum
PKS	: Perjanjian Kerjasama
PU	: Pekerjaan Umum
P2B	: Penataan dan Pengawasan Bangunan
Raperda	: Rancangan Peraturan Daerah
SDM	: Sumber Daya Manusia
SKPD	: Satuan Kerja Perangkat Daerah
TP3W	: Tim Pengendalian dan Pengawasan Pembangunan Wilayah
TP3RE	: Tim Pengawasan Pengendalian Pembangunan Real Estate
UPT	: Unit Pelaksana Teknis



**DAFTAR LAMPIRAN**

	Halaman
Lampiran 1. Transkrip Wawancara Responden 1.....	132
Lampiran 2. Transkrip Wawancara Responden 2.....	138
Lampiran 3. Transkrip Wawancara Responden 3.....	145
Lampiran 4. Transkrip Wawancara Responden 4 dan 5.....	150
Lampiran 5. Transkrip Wawancara Responden 6.....	157
Lampiran 6. Transkrip Wawancara Responden 7.....	164
Lampiran 7. Transkrip Wawancara Responden 8.....	171
Lampiran 8. Transkrip Wawancara Responden 9.....	177
Lampiran 9. Transkrip Wawancara Responden 10.....	180
Lampiran 10. Transkrip Wawancara Responden 11.....	186



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Provinsi DKI Jakarta sebagai kota metropolitan merupakan tempat yang menarik baik sebagai tempat usaha atau kerja maupun tempat tinggal. Pertumbuhan ekonomi yang relatif tinggi dan terbukanya lapangan usaha menyebabkan pertumbuhan penduduk metropolitan Jakarta meningkat secara berarti dengan konsekuensi pada kebutuhan penyediaan sarana dan prasarana perkotaan untuk memperkuat fungsi internal dan eksternal kota.

Untuk mewujudkan kota Jakarta yang indah, sehat, dan nyaman baik sebagai pusat kegiatan ekonomi maupun pemukiman, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dihadapkan pada kendala kemampuan manajerial serta terbatasnya lahan dan pembiayaan untuk dapat memberikan pelayanan sarana dan prasarana publik yang memadai dan merata bagi seluruh lapisan masyarakat. Selain itu, jumlah penduduk yang besar dan angka komuter yang tinggi menyebabkan tuntutan terhadap ketersediaan sarana dan prasarana perhubungan pun semakin meningkat.

Sejalan dengan upaya pengembangan kota, partisipasi masyarakat Provinsi DKI Jakarta dalam penataan ruang terus ditingkatkan. Penyediaan data dan informasi tata ruang Provinsi DKI Jakarta juga harus lengkap, menyeluruh, dan didukung sistem informasi pemukiman, pertanahan, dan bangunan yang akurat, mutakhir, efisien, dan efektif. Sejak dini penataan ruang perlu memperhatikan kaidah teknis, ekonomis, dan dilakukan dengan mengedepankan kepentingan umum. Penataan ruang harus memperhatikan dinamika masyarakat dengan instrumen peraturan yang lengkap dan memadai untuk mengantisipasi konflik kepentingan dalam penataan ruang. Upaya pemberdayaan partisipasi dan kesadaran masyarakat dalam ikut memelihara berbagai sarana dan prasarana kota sebagai aset Pemerintah Daerah perlu makin ditingkatkan. Dengan demikian pembangunan perkotaan sebagai salah satu mesin pertumbuhan (*engine of growth*) pengembangan wilayah melalui berbagai kebijakan penataan ruang, dan

pengembangan prasarana dan sarana wilayahnya, dimana ruang publik (*public space*) menjadi salah satu komponen penting dalam pembangunan kota.

Mengacu pada Pasal 32 Undang-Undang nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, maka Daerah Otonom, termasuk Provinsi DKI Jakarta berkewajiban untuk menyediakan fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum) yang layak. Pertumbuhan penduduk yang tinggi dan status DKI Jakarta sebagai Ibu Kota Negara membutuhkan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang memadai. Oleh karena itu, diperlukan kebijakan pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang terintegrasi dan berkesinambungan. Sejalan dengan hal itu, maka penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum khususnya di daerah perkotaan akan menjadi semakin penting. Hal tersebut didasarkan pada suatu pertimbangan bahwa daerah perkotaan mempunyai luas lahan yang relatif terbatas dengan jumlah penduduk yang relatif padat dan terus berkembang.

Fasilitas sosial disepadankan dengan pengertian di dalam Bahasa Inggris sebagai *social* atau *public facility* yang berarti sarana dan prasarana sosial yang diadakan untuk memfasilitasi upaya pemenuhan kepentingan-kepentingan sosial masyarakat, pelaksanaan aktivitas sosial, dan interaksi kemasyarakatan antar warga masyarakat. Fasilitas sosial merupakan sarana dan prasarana yang dibangun untuk memfasilitasi aktualisasi kehidupan sosial kemasyarakatan dari setiap warga masyarakat. Sedangkan fasilitas umum diartikan secara berbeda di dalam Bahasa Inggris, yaitu sebagai *public utility* yang secara umum kurang lebih dipahami sebagai sarana dan prasarana yang diadakan untuk dapat dipergunakan oleh masyarakat guna meningkatkan manfaat (*utility*) sebesar-besarnya bagi diri masyarakat sendiri sehingga kehidupan menjadi lebih mudah dan lebih sejahtera. Jadi, fasilitas umum lebih menekankan pada manfaat sebagai hasil yang dapat dinikmati oleh rakyat banyak sedangkan fasilitas sosial lebih menekankan pada penciptaan media atau wahana yang memberi ruang bagi peningkatan intensitas pergaulan sosial kemasyarakatan.

Penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang merupakan ruang publik dari suatu kawasan dan lingkungan perkotaan tidak dapat terlepas dari



manajemen ruang secara keseluruhan untuk penyediaan prasarana di daerah permukiman. Secara umum, ruang publik kota dapat dipahami sebagai bagian dari ruang kota yang dapat dimanfaatkan oleh warga kota secara tidak terkecuali (*inclusive*) untuk menunjang aktivitasnya dan menyalurkan hasrat dasarnya sebagai makhluk sosial yang membutuhkan interaksi satu dengan yang lain. Terlebih bagi masyarakat perkotaan, kebutuhan akan ruang publik, diantaranya fasilitas sosial dan fasilitas umum terasa lebih mendesak dibanding wilayah perdesaan, terutama karena semakin menyempitnya ruang untuk beraktivitas masyarakat akibat pertumbuhan permukiman dan berbagai peruntukan lainnya. Walaupun secara umum ruang publik ini bisa diakses semua manusia, namun harus tetap mengikuti norma untuk tidak merugikan kepentingan umum di dalamnya.

Salah satu fungsi utama ruang publik adalah sebagai tempat interaksi antar komunitas untuk berbagai tujuan baik individu maupun kelompok. Dalam hal ini ruang publik merupakan bagian dari sistem sosial masyarakat yang keberadaannya tidak dapat dilepaskan dari dinamika sosial. Disamping itu, ruang publik juga berfungsi memberikan nilai tambah bagi lingkungan, misalnya segi estetika kota, pengendalian pencemaran udara, pengendalian iklim mikro, dan memberikan *image* dari suatu kota.

Dalam konteks tersebut, maka perkembangan dan pertumbuhan perekonomian serta pembangunan di Provinsi DKI Jakarta yang berjalan sangat cepat tentunya memerlukan perencanaan yang matang dan penyediaan sarana prasarana yang memadai. Salah satu sarana prasarana yang dibutuhkan masyarakat di ibukota adalah tersedianya fasilitas sosial dan fasilitas umum, termasuk yang berasal dari kewajiban para pemegang penerbitan Surat Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah (SIPPT).

Dalam kaitan itu, Surat Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah (SIPPT) untuk pengembang merupakan salah satu instrumen kebijakan yang diambil oleh Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta dengan tujuan terjadi percepatan pembangunan, pertumbuhan ekonomi, dan penyediaan fasilitas lingkungan. Untuk

itu, pemenuhan kebutuhan lingkungan berupa fasilitas sosial dan fasilitas umum yang dalam SIPPT dinyatakan sebagai kewajiban pemegang SIPPT harus selalu dipantau. Fasilitas sosial dan fasilitas umum merupakan kebutuhan bagi lingkungan dan aset penting bagi Pemerintah Daerah yang pembangunannya menjadi tanggung jawab pengembang sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam SIPPT.

Permasalahan yang dihadapi oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum saat ini adalah bagaimana meningkatkan jumlah dan nilai penyerahan atau pengalihan fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut dari pengembang kepada Pemerintah Daerah DKI Jakarta. Persoalan ini timbul sebagai akibat dari sedikitnya fasilitas sosial dan fasilitas umum yang diserahkan pengembang kepada Pemerintah Daerah.

Data yang dikeluarkan oleh Badan Pengelola Keuangan Daerah (BPKD) Provinsi DKI Jakarta menyebutkan bahwa selama periode 1971-2008, tercatat 2.679 SIPPT telah ditandatangani oleh Gubernur untuk seluruh wilayah DKI Jakarta. Dari jumlah tersebut, baru 381 pemegang SIPPT dari total 2.679 pemegang SIPPT yang telah menyelesaikan kewajiban membangun dan menyerahkan fasilitas sosial dan fasilitas umum ke Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Hal itu berarti masih terdapat 2.298 pemegang SIPPT yang masih menunggak kewajiban penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum.

Diantara pemegang SIPPT tersebut merupakan pengembang yang memiliki SIPPT berkewajiban menyediakan rumah susun (rusun) sebagai kompensasi atas SIPPT untuk membangun properti skala besar. Pengembang tersebut wajib membangun rusun di lima wilayah DKI Jakarta, dengan rincian di Jakarta Selatan sebanyak 80 pengembang, Jakarta Utara 44 pengembang, Jakarta Barat 43 pengembang, Jakarta Pusat 28 pengembang, dan Jakarta Timur sebanyak 21 pengembang (BeritaJakarta.com, 2009). Selanjutnya, data utang pengembang ke Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dapat dilihat pada Tabel 1.1.

Berkenaan dengan pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum, pada dasarnya pemerintah telah mengeluarkan beberapa peraturan penting. Diantaranya

adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) nomor 1 tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum, dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah. Dalam Permendagri tersebut disebutkan, untuk setiap luas lahan yang telah dibebaskan, pengembang (*developer*) wajib menyediakan lahan untuk fasilitas sosial dan fasilitas umum seluas 40 persen dari lahan yang ada. Fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut nantinya diserahkan pada pemerintah. Selanjutnya ditegaskan pula bahwa prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas umum yang telah selesai dibangun lebih dari 5 tahun dapat langsung diterima oleh Pemerintah Daerah atau yang dibangun kurang dari 5 tahun tetapi telah lebih dari 1 tahun dapat diserahkan kepada Pemerintah Daerah secara formal dan fisik.

**Tabel 1.1 Utang Pengembang ke Pemprov DKI Jakarta**

216 Pengembang di DKI Jakarta
Luas areal SIPPT 765 Ha
Luas Manfaat Komersial 489 Ha (60%)
Lahan Pembangunan Rusunami = 100 Ha
Potensi Pembangunan Rusunami = 1 Ha untuk 1500 unit Tower
Pembangunan Rumah Susun = 150.000 Unit

Sumber: SK Gubernur 540 tahun 1990

Secara substansi, Permendagri nomor 1 tahun 1987 tersebut memberikan landasan hukum kepada Pemerintah Daerah dalam hal pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Namun demikian, dalam perjalanannya masih terdapat perdebatan antara beberapa pihak terutama terkait pengadaan dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum di DKI Jakarta. Penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum kepada Pemerintah Daerah bukan sesuatu yang mudah diterapkan, karena ada perbedaan persepsi atau pandangan antara pihak pengembang dan

Pemerintah Daerah setempat. Di satu sisi pemerintah daerah memprihatinkan lambannya penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang sedangkan di sisi lain pengembang menilai prosedur serah terima fasilitas sosial dan fasilitas umum kepada Pemerintah Daerah dirasakan berbelit-belit ketika hendak memenuhi kewajibannya menyerahkan fasilitas sosial dan fasilitas umum (Majalah Properti, 29 April 2005).

Menurut penilaian pengembang, setidaknya ada tiga persoalan terkait prosedur serah terima fasilitas sosial dan fasilitas umum yang berbelit-belit. Pertama, adanya dualisme wewenang dalam pengurusan serah terima fasilitas sosial dan fasilitas umum antara tim walikota dengan Biro Perlengkapan Provinsi. Tim Walikota menyatakan bahwa pihaknya yang paling mengerti urusan fasilitas sosial dan fasilitas umum karena sarana dan prasarana itu berada di wilayahnya. Sementara itu, Biro Perlengkapan Provinsi DKI Jakarta menyatakan diri berwenang dan berhak dalam penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum sesuai dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri (Kepmendagri) nomor 152 tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah yang dengan tegas menyebutkan bahwa penerimaan barang yang berasal dari pihak ketiga berupa hibah, bantuan, dan sumbangan kepada Pemerintah Daerah diserahkan kepada Kepala Daerah melalui Kepala Biro Perlengkapan yang dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima. Menurut pengembang, dualisme wewenang tersebut tentunya akan memperpanjang jalur birokrasi yang harus dilalui oleh pengembang.

Persoalan kedua adalah persoalan kompensasi fasilitas sosial dan fasilitas umum yang selalu diminta dalam bentuk rupiah dengan mengikuti Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang sangat mudah dimanipulasi. Misalnya, dalam SIPPT disebutkan bahwa salah satu kewajiban pengembang membangun fasilitas kantor pemadam kebakaran. Tetapi pihak Sudin Pemadam Kebakaran menyatakan fasilitas itu akan dibangun oleh Pemda sendiri karena harus diperluas. Pihak Walikota pun mengeluarkan surat bahwa itu akan dibangun oleh Pemda, namun dengan persyaratan bahwa kewajiban pengembang tetap harus dikompensasikan

biayanya. Mengapa dikompensasikan (diganti) dengan membangun fasilitas sosial lain yang mendesak dibutuhkan masyarakat?

Persoalan ketiga, saat serah terima fasilitas sosial dan fasilitas umum sudah dilakukan baik berupa jalan, taman atau penerangan jalan umum (PJU), ternyata sebagian besar fasilitas sosial dan fasilitas umum pasca serah terima tersebut tidak terawat. Bahkan tidak jarang ketika pengembang menyampaikan keluhan ke instansi berwenang hanya dianggap angin lalu. Pertanyaan yang kemudian muncul adalah apakah Pemda benar-benar siap atau tidak menerima serah terima dari pengembang?

Berdasarkan persoalan tersebut di atas, penulis tertarik untuk menelaah lebih jauh permasalahan kebijakan dalam pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum di DKI Jakarta dari sudut pandang administrasi kebijakan publik.

## 1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan pokok-pokok yang diuraikan sebelumnya maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

- 1) Bagaimanakah implementasi kebijakan Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta mengenai pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum, khususnya kendala-kendala yang timbul dalam proses pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang berkaitan dengan aspek kebijakan, penyerahan, pengawasan, dan pengendalian?
- 2) Bagaimanakah pandangan pengembang berkaitan dengan implementasi kebijakan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum?
- 3) Bagaimanakah kesenjangan (*gap*) pandangan atau persepsi antara Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta dan pengembang berkaitan dengan proses implementasi kebijakan pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum?

- 4) Strategi penyelesaian seperti apakah yang dapat diterapkan oleh Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta untuk meningkatkan jumlah dan nilai penyerahan atau pengalihan fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut dari pengembang kepada Pemerintah Daerah DKI Jakarta?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Dengan mengacu pada latar belakang masalah dan rumusan masalah, maka dapat dinyatakan bahwa penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut:

- 1) Untuk menggali, mengidentifikasi, menemukan, dan mendeskripsikan implementasi kebijakan Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta mengenai pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum serta untuk menemukan kendala-kendala yang dihadapi dalam proses pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang berkaitan dengan aspek kebijakan, penyerahan, pengawasan, dan pengendalian.
- 2) Untuk mendeskripsikan pandangan pengembang berkaitan dengan implementasi kebijakan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum.
- 3) Untuk mendeskripsikan kesenjangan (*gap*) persepsi antara Pemerintah Daerah DKI Jakarta dan pengembang berkaitan dengan proses implementasi kebijakan pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum.
- 4) Untuk mendeskripsikan strategi penyelesaian yang dapat diterapkan oleh Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta untuk meningkatkan jumlah dan nilai penyerahan atau pengalihan fasilitas umum dan fasilitas sosial tersebut dari pengembang kepada pemerintah DKI Jakarta.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat, antara lain:

- 1) Sebagai bahan pertimbangan dalam rangka menentukan kebijakan tentang pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum di lingkungan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, khususnya dalam rangka meningkatkan jumlah dan

nilai penyerahan atau pengalihan fasilitas umum dan fasilitas sosial tersebut dari pengembang kepada Pemerintah Daerah DKI Jakarta.

- 2) Sebagai bahan pertimbangan dan informasi bagi lembaga kelompok dan pihak-pihak yang berkepentingan sebagai dasar dalam upaya meningkatkan pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum.
- 3) Sebagai bahan referensi, baik di lingkungan Magister Perencanaan dan Kebijakan Publik Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia (MPKP FE-UI, BPKD Provinsi DKI Jakarta dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta maupun institusi-institusi lainnya dalam melakukan penelitian-penelitian sejenis pada masa yang akan datang.

### **1.5 Batasan Penelitian**

Mengingat keterbatasan dalam waktu yang dibutuhkan, maka penelitian ini akan dibatasi sebagai berikut:

- 1) Penelitian ini hanya difokuskan pada pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum di perumahan atau *real estate* di Provinsi DKI Jakarta.
- 2) Penelitian hanya difokuskan kepada pihak-pihak yang berkaitan langsung dengan pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum di Provinsi DKI Jakarta yakni: pertama, pihak Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta, khususnya instansi-instansi yang berkaitan dengan proses penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang diwakili oleh: (a) Badan Pengelolaan Keuangan Daerah (BPKD), khususnya Bidang Pemanfaatan Aset Daerah yang salah satu tugasnya bertanggung jawab dalam serah terima fasilitas sosial dan fasilitas umum di Provinsi DKI Jakarta; (b) Unit Pelaksana Teknis (UPT) Mobilisasi Aset Daerah; (c) Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup; (d) Dinas Tata Ruang. Kedua, responden dari pihak pengembang yang diwakili oleh pengurus asosiasi *Real Estate* Indonesia (REI) DPD DKI Jakarta yang mengetahui persoalan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Ketiga, responden dari masyarakat, yang diambil dari kalangan akademi/pengamat kebijakan publik, pengamat properti, dan pengamat dari media massa.

- 3) Data yang dianalisis adalah hasil wawancara dengan responden yang dipilih, yaitu: pertama, pihak Pemerintah Daerah yang diwakili oleh: (a) Badan Pengelolaan Keuangan Daerah (BPKD), khususnya Bidang Pemanfaatan Aset Daerah yang salah satu tugasnya bertanggung jawab dalam serah terima fasilitas sosial dan fasilitas umum di Provinsi DKI Jakarta; (b) Unit Pelaksana Teknis (UPT) Mobilisasi Aset Daerah; (c) Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup; (d) Dinas Tata Ruang; kedua, pihak pengembang yang diwakili oleh pengurus asosiasi *Real Estate* Indonesia (REI) DPD DKI Jakarta; dan ketiga, masyarakat, yang diambil dari kalangan akademi/pengamat kebijakan publik, pengamat properti, dan pengamat dari media massa.
- 4) Data lain yang dianalisis adalah data-data dokumenter dan data-data sekunder yang didapat dari instansi-instansi terkait.

### **1.6 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan dalam tesis ini dibagi menjadi 5 bab, terdiri dari :

#### 1) Bab I. Pendahuluan

Berisi uraian tentang latar belakang masalah penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan penelitian, dan sistematika penulisan.

#### 2) Bab II. Tinjauan Pustaka

Berisi uraian tentang kerangka teori yang mendasari dilakukannya penelitian ini, yaitu kebijakan publik, perumahan dan pemukiman, prasarana dan sarana perumahan, *real estate* dan pengembang serta dasar hukum pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum.

#### 3) Bab III. Metodologi Penelitian

Berisi uraian tentang jenis penelitian, sampel penelitian, teknik pengumpulan data, keabsahan dan keajegan penelitian, analisa, dan penafsiran data.

#### 4) Bab IV. Hasil dan Pembahasan

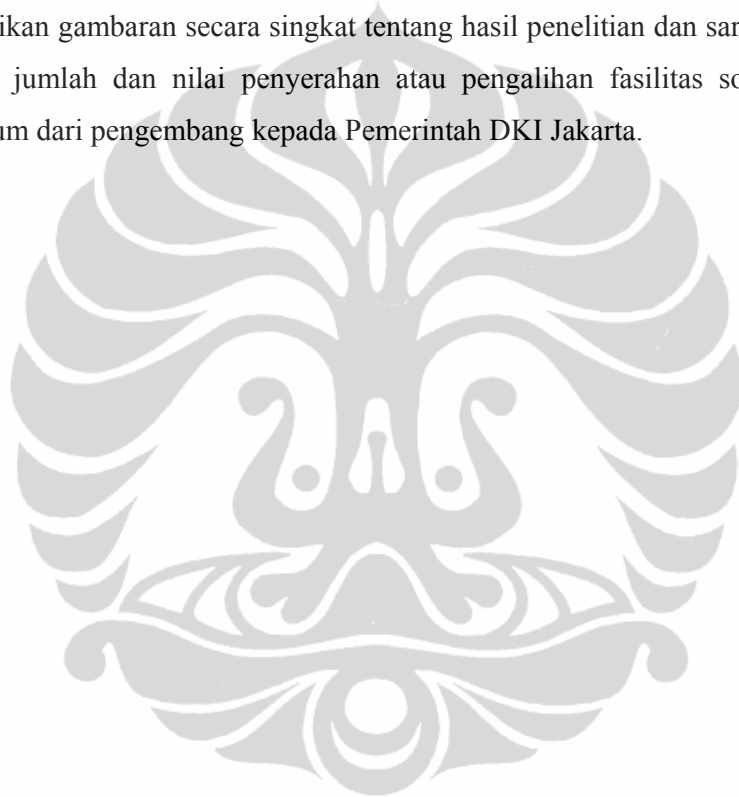
Berisi uraian tentang gambaran umum pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum di Provinsi DKI Jakarta, karakteristik responden, hasil identifikasi



permasalahan kebijakan pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum, analisis kesenjangan (*gap*) antara Pemda DKI Jakarta dengan pengembang mengenai pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum, dan alternatif strategi dan solusi penyelesaian permasalahan pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum.

#### 5) Bab V. Kesimpulan dan Saran

Memberikan gambaran secara singkat tentang hasil penelitian dan saran untuk peningkatan jumlah dan nilai penyerahan atau pengalihan fasilitas sosial dan fasilitas umum dari pengembang kepada Pemerintah DKI Jakarta.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Kebijakan

Kebijakan (*policy*) adalah sebuah instrumen pemerintahan, bukan saja dalam arti *government*, dalam arti hanya menyangkut aparatur negara, melainkan pula *governance* yang menyentuh berbagai bentuk kelembagaan baik swasta, dunia usaha maupun masyarakat madani (*civil society*). Kebijakan pada intinya merupakan keputusan-keputusan atau pilihan-pilihan tindakan yang secara langsung mengatur pengelolaan dan pendistribusian sumber daya alam, finansial, dan manusia demi kepentingan publik, yakni rakyat banyak, penduduk, dan masyarakat atau warga negara. Kebijakan merupakan hasil dari adanya sinergi, kompromi atau bahkan kompetisi antara berbagai gagasan, teori, ideologi, dan kepentingan-kepentingan yang mewakili sistem politik suatu negara.

Banyak sekali definisi mengenai kebijakan publik. Sebagian besar ahli memberi pengertian kebijakan publik dalam kaitannya dengan keputusan atau ketetapan pemerintah untuk melakukan suatu tindakan yang dianggap akan membawa dampak baik bagi kehidupan warganya. Bahkan dalam pengertian yang lebih luas, kebijakan publik sering diartikan sebagai “apa saja yang dipilih oleh pemerintah untuk melakukan atau tidak melakukan”. Seperti kata Bridgman dan Davis (2004, hal. 3), seringkali kebijakan tidak lebih dari pengertian mengenai “*whatever government choose to do or not to do*”.

Kadang-kadang kebijakan publik menunjuk pada istilah atau konsep untuk menjelaskan pilihan-pilihan tindakan tertentu yang sangat khas atau spesifik, seperti kepada bidang-bidang tertentu dalam sektor-sektor fasilitas sosial, transportasi, pendidikan, kesehatan, dan perumahan atau kesejahteraan. Urusan-urusan yang menyangkut kelistrikan, air, jalan raya, sekolah, rumah sakit, perumahan rakyat, dan lembaga-lembaga rehabilitasi sosial adalah beberapa contoh termasuk dalam bidang kebijakan publik.

Beragam pengertian mengenai kebijakan publik ini tidak dapat dihindarkan, karena kata “kebijakan” (*policy*) merupakan penjelasan ringkas yang berupaya menerangkan berbagai kegiatan mulai dari pembuatan keputusan-keputusan, penerapan, dan evaluasinya. Telah banyak upaya untuk mendefinisikan kebijakan publik secara tegas dan jelas, namun pengertiannya tetap saja menyentuh wilayah-wilayah yang seringkali tumpang-tindih, ambigu, dan luas. Beberapa kalangan mendefinisikan kebijakan publik hanya sebatas dokumen-dokumen resmi, seperti perundang-undangan dan peraturan pemerintah. Sebagian lagi, mengartikan kebijakan publik sebagai pedoman, acuan, strategi, dan kerangka tindakan yang dipilih atau ditetapkan sebagai garis besar atau *roadmap* pemerintah dalam melakukan kegiatan pembangunan.

Setiap perundang-undangan adalah kebijakan, namun tidak setiap kebijakan diwujudkan dalam bentuk perundang-undangan. Hogwood dan Gunn (1990) menyatakan bahwa kebijakan publik adalah seperangkat tindakan pemerintah yang didesain untuk mencapai hasil-hasil tertentu. Ini tidak berarti bahwa makna kebijakan hanyalah milik atau domain pemerintah saja. Organisasi-organisasi non-pemerintah, seperti Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM), Organisasi Sosial, dan lembaga-lembaga voluntir lainnya memiliki kebijakan-kebijakan pula. Namun kebijakan mereka tidak dapat diartikan sebagai kebijakan publik karena tidak dapat memakai sumber daya publik atau memiliki legalitas hukum sebagaimana lembaga pemerintah. Sebagai contoh, pemerintah memiliki kewenangan menarik pajak dari rakyat dan berhak menggunakan uang dari pajak tersebut untuk mendanai kegiatan pembangunan. Hal yang sama tidak dapat dilakukan oleh organisasi non-pemerintah, LSM atau lembaga-lembaga voluntir lainnya.

Mengacu pada Hogwood dan Gunn, Bridgman dan Davis (2004) menyatakan bahwa kebijakan publik sedikitnya mencakup hal-hal sebagai berikut:

- Bidang kegiatan sebagai ekspresi dari tujuan umum atau pernyataan-pernyataan yang ingin dicapai.
- Proposal tertentu yang mencerminkan keputusan-keputusan pemerintah yang telah dipilih.

- Kewenangan formal seperti undang-undang atau peraturan pemerintah.
- Program, yakni seperangkat kegiatan yang mencakup rencana penggunaan sumber daya lembaga dan strategi pencapaian tujuan.
- Keluaran (*output*), yaitu apa yang nyata telah disediakan oleh pemerintah, sebagai produk kegiatan tertentu.
- Teori yang menjelaskan bahwa jika kita melakukan X, maka akan diikuti oleh Y.
- Proses yang berlangsung dalam periode waktu tertentu yang relatif panjang.

## **2.2 Perumahan Dan Permukiman**

### **2.2.1 Pengertian Perumahan dan Permukiman**

Pada dasarnya perumahan telah berkembang sebagai suatu proses bermukim yaitu kehadiran manusia dalam menciptakan ruang dalam lingkungan masyarakat dan alam sekitarnya. Sehubungan dengan itu, suatu tata lingkungan yang serasi akan menunjang pula tata kehidupan bermasyarakat menuju satu pola kehidupan sosial budaya yang mantap. Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia dan juga merupakan determinan kesehatan masyarakat. Karena itu pengadaan perumahan merupakan tujuan fundamental yang kompleks dan tersedianya standar perumahan merupakan isu penting dari kesehatan masyarakat. Perumahan yang layak untuk tempat tinggal harus memenuhi syarat kesehatan sehingga penghuninya sehat. Perumahan yang sehat tidak lepas dari ketersediaan prasarana dan sarana yang terkait, seperti penyediaan air bersih, sanitasi pembuangan sampah, transportasi, dan tersedianya pelayanan sosial (Krieger and Higgins, 2002).

Menurut Undang-Undang nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman pasal 1 ayat 2 dan 3, perumahan berada dan merupakan bagian dari permukiman. "Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan" (pasal 1 ayat 2). "Permukiman adalah bagian

dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan" (pasal 1 ayat 3).

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, yaitu kelengkapan dasar fisik lingkungan, misalnya penyediaan air minum, pembuangan sampah, listrik, telepon, dan jalan, yang memungkinkan lingkungan permukiman berfungsi sebagaimana mestinya; dan sarana lingkungan yaitu fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan serta pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya, seperti fasilitas taman bermain, olah raga, pendidikan, pertokoan, sarana perhubungan, keamanan, dan fasilitas sosial lainnya.

Perumahan adalah salah satu sarana hunian yang erat kaitannya dengan tata cara kehidupan masyarakat. Kawasan perumahan merupakan suatu lingkungan hunian yang perlu dilindungi dari gangguan-gangguan seperti gangguan suara, kotoran, bau, dan lain-lain. Dengan demikian, dalam kawasan perumahan harus disediakan sarana maupun prasarana lingkungan yang mendukung aktivitas penduduk. Permukiman adalah kelompok rumah yang dilengkapi dengan kegiatan fisik maupun non fisik (Departemen Pekerjaan Umum, 1987).

Permukiman adalah satuan kawasan perumahan lengkap dengan prasarana lingkungan, prasarana umum, dan fasilitas sosial yang mengandung keterpaduan kepentingan dan keselarasan pemanfaatan sebagai lingkungan kehidupan. Permukiman tersebut juga memberi ruang gerak, sumber daya, dan pelayanan bagi peningkatan mutu kehidupan serta kecerdasan warga penghuni, yang berfungsi sebagai ajang kegiatan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.

C.A. Doxiadis merumuskan konsep permukiman sebagai berikut: "Permukiman adalah penataan kawasan yang dibuat oleh manusia untuk kepentingannya. Permukiman merupakan hasil kegiatan manusia dan

tujuannya adalah untuk bertahan hidup sebagai manusia agar dapat hidup secara lebih mudah dan lebih baik (terutama pada masa kanak-kanak), memberi rasa bahagia dan rasa aman, dan mengandung kesempatan untuk pembangunan manusia seutuhnya (*The Journal of Ekistics*, 1974). Tujuan utama dari satuan permukiman adalah untuk mengembangkan dan memperbaiki lingkungan atau kelompok lingkungan permukiman.

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan hutan lindung baik yang berupa kawasan perkotaan atau pedesaan. Permukiman berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (UU nomor 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang). Kawasan permukiman didominasi oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan, tempat bekerja yang memberi pelayanan dan kesempatan kerja terbatas yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Satuan lingkungan permukiman adalah kawasan perumahan dalam berbagai bentuk dan ukuran dengan penataan tanah dan ruang, prasarana dan sarana lingkungan terstruktur yang memungkinkan pelayanan dan pengelolaan yang optimal.

Menurut Undang-Undang nomor 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang, kawasan permukiman merupakan bagian dari kawasan perkotaan dan pedesaan. "Kawasan pedesaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama pertanian termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa, pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi" (pasal 1 ayat 9). "Kawasan perkotaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi" (pasal 1 ayat 10).

### **2.2.2 Kebijakan Perumahan dan Permukiman**

Sesuai dengan Undang-Undang nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, pemerintah mengeluarkan kebijakan-kebijakan untuk menanggulangi masalah permukiman dengan program penataan permukiman, yang bertujuan untuk:

- a. Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan kebutuhan dasar manusia dalam rangka pemerataan dan kesejahteraan rakyat.
- b. Mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
- c. Memberi arah panduan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka pemerataan kesejahteraan rakyat.
- d. Mewujudkan rumah yang layak dalam lingkungan yang aman, sehat, dan teratur.
- e. Memberi arah panduan untuk mewujudkan perumahan dan permukiman yang merupakan kebutuhan dasar manusia dalam rangka pemerataan permukiman dan sarana umum yang ditinjau pula dari beberapa hal antara lain, hanya beberapa rumah yang terletak di gang-gang dan sepanjang aliran sungai pola rumahnya tidak teratur.

### **2.2.3 Persyaratan Perumahan dan Permukiman**

#### **2.2.3.1 Ketentuan Umum Perencanaan Lingkungan Perumahan**

Pembangunan perumahan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat, mutu kehidupan dan kesejahteraan umum sehingga perlu dikembangkan secara terpadu, terarah, terencana, dan berkelanjutan atau berkesinambungan. Beberapa ketentuan umum yang harus dipenuhi dalam merencanakan lingkungan perumahan di perkotaan adalah (Badan Standardisasi Nasional, 2004):

- a. Lingkungan perumahan merupakan bagian dari kawasan perkotaan sehingga dalam perencanaannya harus mengacu pada Rencana Tata Ruang

Wilayah (RTRW) setempat atau dokumen rencana lainnya yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota/Kabupaten.

- b. Untuk mengarahkan pengaturan pembangunan lingkungan perumahan yang sehat, aman, serasi secara teratur, terarah dan berkelanjutan atau berkesinambungan, harus memenuhi persyaratan administrasi, teknis, dan ekologis setiap rencana pembangunan rumah atau perumahan, baik yang dilakukan oleh perorangan maupun badan usaha perumahan.
- c. Perencanaan lingkungan perumahan kota meliputi perencanaan sarana hunian, prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum yang diperlukan untuk menciptakan lingkungan perumahan perkotaan yang serasi, sehat, harmonis, dan aman. Pengaturan ini dimaksudkan untuk membentuk lingkungan perumahan sebagai satu kesatuan fungsional dalam tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya.
- d. Perencanaan pembangunan lingkungan perumahan harus dilaksanakan oleh kelompok tenaga ahlinya yang dapat menjamin kelayakan teknik yang keberadaannya diakui oleh peraturan yang berlaku.
- e. Penyediaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan merupakan bagian dari sistem pelayanan umum perkotaan sehingga dalam perencanaannya harus dipadukan dengan perencanaan lingkungan perumahan dan kawasan-kawasan fungsional lainnya.
- f. Perencanaan pembangunan lingkungan perumahan harus menyediakan pusat-pusat lingkungan yang menampung berbagai sektor kegiatan (ekonomi, sosial, budaya), dari skala lingkungan terkecil (250 penduduk) hingga skala terbesar (120.000 penduduk) yang ditempatkan dan ditata terintegrasi dengan pengembangan desain dan perhitungan kebutuhan prasarana dan sarana lingkungan.
- g. Pembangunan perumahan harus memenuhi persyaratan administrasi yang berkaitan dengan perizinan pembangunan, perizinan layak huni, dan sertifikasi tanah yang diatur oleh Pemerintah Kota/Kabupaten setempat dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.



- h. Rancangan bangunan hunian, prasarana dan sarana lingkungan harus memenuhi persyaratan teknis kesehatan dan keselamatan sesuai Standar Nasional Indonesia atau ketentuan-ketentuan lain yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, Peraturan Daerah, dan Pedoman Teknis yang disusun oleh instansi terkait.
- i. Perencanaan lingkungan perumahan juga harus memberikan kemudahan bagi semua orang, termasuk yang memiliki ketidakmampuan fisik atau mental seperti para penyandang cacat, lansia, dan ibu hamil, penderita penyakit tertentu atas dasar pemenuhan azas aksesibilitas (Kepmenkes nomor 468 tahun 1998), yaitu: 1) kemudahan, yaitu setiap orang dapat mencapai semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan; 2) kegunaan, yaitu setiap orang harus dapat mempergunakan semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan; 3) keselamatan, yaitu setiap bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan terbangun, harus memperhatikan keselamatan bagi semua orang; dan 4) kemandirian, yaitu setiap orang harus dapat mencapai, masuk dan mempergunakan semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan dengan tanpa membutuhkan bantuan orang lain.
- j. Dalam menentukan besaran standar untuk perencanaan lingkungan perumahan kota yang meliputi perencanaan sarana hunian, prasarana dan sarana lingkungan, dengan menggunakan pendekatan besaran kepadatan penduduk.
- k. Dalam merencanakan kebutuhan lahan untuk sarana lingkungan, didasarkan pada beberapa ketentuan khusus, yaitu: 1) besaran standar ini direncanakan untuk kawasan dengan kepadatan penduduk <200 jiwa/ha; 2) untuk mengatasi kesulitan mendapatkan lahan, beberapa sarana dapat dibangun secara bergabung dalam satu lokasi atau bangunan dengan tidak mengurangi kualitas lingkungan secara menyeluruh; 3) untuk kawasan yang berkepadatan >200 jiwa/ha diberikan reduksi 15-30% terhadap

persyaratan kebutuhan lahan; dan 4) perencanaan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan sarana lingkungan harus direncanakan secara terpadu dengan mempertimbangkan keberadaan prasarana dan sarana yang telah ada dengan tidak mengurangi kualitas dan kuantitas secara menyeluruh.

- l. Dalam menentukan besaran standar untuk perencanaan kawasan perumahan baru di kota/*new development area* yang meliputi perencanaan sarana hunian, prasarana dan sarana lingkungan, pengembangan desain dapat mempertimbangkan sistem blok/grup bangunan/*cluster* untuk memudahkan dalam distribusi sarana lingkungan dan manajemen sistem pengelolaan administratifnya. Apabila dengan sistem blok/grup bangunan/*cluster* ternyata pemenuhan sarana hunian, prasarana dan sarana lingkungan belum dapat terpenuhi sesuai besaran standar yang ditentukan, maka pengembangan desain dapat mempertimbangkan sistem radius pelayanan bagi penempatan sarana dan prasarana lingkungan, yaitu dengan kriteria pemenuhan distribusi sarana dan prasarana lingkungan dengan memperhatikan kebutuhan lingkungan sekitar terdekat.
- m. Perencanaan lingkungan permukiman untuk hunian bertingkat (rumah susun) harus mempertimbangkan sasaran pemakai yang dilihat dari tingkat pendapatan Kepala Keluarga (KK) penghuni.

### **2.2.3.2 Persyaratan Dasar Perumahan**

Kawasan perumahan harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut (Departemen Pekerjaan Umum, 1987):

- a. Aksesibilitas, yaitu kemungkinan pencapaian dari dan ke kawasan. Aksesibilitas dalam kenyataannya berwujud jalan dan transportasi.
- b. Kompatibilitas, yaitu keserasian dan keterpaduan antar kawasan yang menjadi lingkungannya.
- c. Fleksibilitas, yaitu kemungkinan pertumbuhan fisik atau pemekaran kawasan perumahan dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana.

- d. Ekologi, yaitu keterpaduan antara tatanan kegiatan alam yang mewadahnya.

### 2.2.3.3 Persyaratan Dasar Permukiman

Suatu bentuk permukiman yang ideal di kota merupakan pertanyaan yang menghendaki jawaban yang bersifat komprehensif, sebab perumahan dan permukiman menyangkut kehidupan manusia termasuk kebutuhan manusia yang terdiri dari berbagai aspek sehingga dapat dirumuskan secara sederhana tentang ketentuan yang baik untuk suatu permukiman yaitu harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Lokasinya sedemikian rupa sehingga tidak terganggu oleh kegiatan lain seperti pabrik, yang umumnya dapat memberikan dampak pada pencemaran udara atau pencemaran lingkungan lainnya.
- b. Mempunyai akses terhadap pusat-pusat pelayanan seperti pelayanan pendidikan, kesehatan, perdagangan, dan lain-lain.
- c. Mempunyai fasilitas drainase yang dapat mengalirkan air hujan dengan cepat dan tidak sampai menimbulkan genangan air walaupun hujan yang lebat sekalipun.
- d. Mempunyai fasilitas penyediaan air bersih, berupa jaringan distribusi yang siap untuk disalurkan ke masing-masing rumah.
- e. Dilengkapi dengan fasilitas air kotor atau tinja yang dapat dibuat dengan sistem individual yaitu tanki septik dan lapangan rembesan, ataupun tanki septik komunal.
- f. Permukiman harus dilayani oleh fasilitas pembuangan sampah secara teratur agar lingkungan permukiman tetap nyaman.
- g. Dilengkapi dengan fasilitas sosial seperti taman bermain bagi anak-anak, lapangan atau taman, tempat beribadat, pendidikan dan kesehatan sesuai dengan skala besarnya permukiman itu.
- h. Dilayani oleh jaringan listrik dan telepon. (Sinulingga, Budi, 2005, hal. 187-189)

Menurut John Turner (Marsudi, 2005), pembangunan permukiman harus mengacu pada pedoman yang diberi nama *Habitat Bill Of Rights* (Hak Azasi Permukiman) yang meliputi aspek lingkungan sebagai berikut :

- a. Fisik lingkungan yang mencerminkan pola kehidupan dan kebudayaan masyarakat setempat.
- b. Lingkungan permukiman yang didukung oleh fasilitas dan utilitas umum yang sebanding dengan penduduk pendukungnya.
- c. Wadah kegiatan untuk menambah penghasilan bagi lingkungan permukiman masyarakat berpenghasilan rendah.
- d. Tersedianya taman, ruang terbuka ataupun penghijauan.
- e. Perencanaan tata letak berkarakteristik alami.
- f. Jalan lingkungan yang manusiawi dengan pemisahan antara jalur kendaraan dan pejalan kaki.
- g. Lingkungan permukiman yang menunjang terjadinya kontak sosial antar warganya.

Sedangkan Eko Budiharjo (1991) menguraikan bahwa seiring dengan pertumbuhan ekonomi masyarakat, tuntutan bukan lagi pada kuantitas permukiman tetapi lebih pada kualitas. Hal ini tidak saja pada tempat hunian, tetapi juga tempat kerja, berbelanja, dan bersantai (wisma, karya, marga dan suka).

#### **2.2.3.4 Persyaratan Kesehatan Perumahan dan Lingkungan Permukiman**

Kesehatan perumahan dan lingkungan permukiman adalah kondisi fisik, kimia, dan biologik di dalam rumah, lingkungan rumah, dan perumahan sehingga memungkinkan penghuni mendapatkan derajat kesehatan yang optimal. Persyaratan kesehatan perumahan dan lingkungan permukiman adalah ketentuan teknis kesehatan yang wajib dipenuhi dalam rangka melindungi penghuni dan masyarakat yang bermukim di perumahan dan masyarakat sekitar dari bahaya atau gangguan kesehatan. Persyaratan kesehatan perumahan yang meliputi persyaratan lingkungan perumahan dan permukiman serta persyaratan rumah itu sendiri,

sangat diperlukan karena pembangunan perumahan berpengaruh sangat besar terhadap peningkatan derajat kesehatan individu, keluarga, dan masyarakat (Sanropie, 1992).

Salah satu persyaratan kesehatan perumahan dan lingkungan permukiman menurut Keputusan Menteri Kesehatan (Kepmenkes) nomor 829/Menkes/SK/VII/1999 adalah tersedianya prasarana dan sarana lingkungan, yakni:

1. Memiliki taman bermain untuk anak, sarana rekreasi keluarga dengan konstruksi yang aman dari kecelakaan.
2. Memiliki sarana drainase yang tidak menjadi tempat perindukan vektor penyakit.
3. Memiliki sarana jalan lingkungan dengan ketentuan konstruksi jalan tidak mengganggu kesehatan, konstruksi trotoar tidak membahayakan pejalan kaki dan penyandang cacat, jembatan harus memiliki pagar pengaman, lampu penerangan jalan tidak menyilaukan mata.
4. Tersedia cukup air bersih sepanjang waktu dengan kualitas air yang memenuhi persyaratan kesehatan.
5. Pengelolaan pembuangan tinja dan limbah rumah tangga harus memenuhi persyaratan kesehatan.
6. Pengelolaan pembuangan sampah rumah tangga harus memenuhi syarat kesehatan.
7. Memiliki akses terhadap sarana pelayanan kesehatan, komunikasi, tempat kerja, tempat hiburan, tempat pendidikan, kesenian, dan lain sebagainya.
8. Pengaturan instalasi listrik harus menjamin keamanan penghuninya.
9. Tempat pengelolaan makanan harus menjamin tidak terjadi kontaminasi makanan yang dapat menimbulkan keracunan.

Pelaksanaan ketentuan mengenai persyaratan kesehatan perumahan dan lingkungan permukiman menjadi tanggung jawab pengembang atau penyelenggara pembangunan perumahan dan pemilik atau penghuni rumah tinggal untuk rumah. Penyelenggara pembangunan perumahan (pengembang) yang tidak memenuhi ketentuan tentang persyaratan kesehatan perumahan dan

lingkungan permukiman dapat dikenai sanksi pidana dan/atau sanksi administrasi sesuai dengan Undang-Undang nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman dan Undang-Undang nomor 23 tahun 1992 tentang Kesehatan serta peraturan pelaksanaannya. Bagi pemilik rumah yang belum memenuhi ketentuan tersebut di atas tidak dapat dikenai sanksi, tetapi dibina agar segera dapat memenuhi persyaratan kesehatan rumah.

## **2.3 Sarana Dan Prasarana**

### **2.3.1 Pengertian Sarana dan Prasarana**

Sarana dan prasarana sering kali disebut infrastruktur yang artinya sebagai fasilitas fisik suatu kota atau negara, sering juga disebut pekerjaan umum (Grigg, Neil S., 2000, hal. 256-259). Pekerjaan umum (*public work*) telah didefinisikan oleh *America Public Works Association* (APWA) Stone, 1974 sebagai berikut: *"Public works are the physical structures and facilities that are developed or acquired by the public agencies to house governmental functions and provide water, power, waste disposal, transportation, and similar services to facilitate the achievement of common social and economic objectives."*

Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah (Depkimpraswil) mendefinisikan prasarana dan sarana sebagai bangunan dasar yang sangat diperlukan untuk mendukung kehidupan manusia yang hidup bersama-sama dalam suatu ruang yang terbatas agar manusia dapat bermukim dengan nyaman dan dapat bergerak dengan mudah dalam segala waktu dan cuaca sehingga dapat hidup dengan sehat dan dapat berinteraksi satu dengan lainnya dalam mempertahankan kehidupannya (Departemen Pekerjaan Umum, 1987).

Secara lebih lugas dapat dikatakan bahwa infrastruktur (perkotaan) adalah bangunan atau fasilitas-fasilitas dasar, peralatan-peralatan, dan instalasi-instalasi yang dibangun dan dibutuhkan untuk mendukung berfungsinya suatu sistem tatanan kehidupan sosial ekonomi masyarakat. Infrastruktur merupakan aset fisik yang dirancang dalam sistem sehingga mampu memberikan pelayanan prima kepada masyarakat. Sebagai suatu sistem, komponen infrastruktur pada dasarnya

sangat luas dan banyak, namun secara umum terdiri dari 12 komponen sesuai dengan sifat dan karakternya, yaitu

- 1) Sistem air bersih, termasuk bendungan, waduk, transmisi, instalasi pengolahan air dan fasilitas distribusinya.
- 2) Sistem manajemen air limbah termasuk pengumpulan, pengolahan, pembuangan, dan sistem pakai ulang.
- 3) Fasilitas manajemen limbah padat atau persampahan.
- 4) Fasilitas transportasi termasuk jalan raya, rel kereta api, dan lapangan terbang.
- 5) Sistem *transit public*.
- 6) Sistem kelistrikan, termasuk produksi dan distribusinya.
- 7) Fasilitas gas alam.
- 8) Fasilitas drainase dan pengendalian banjir.
- 9) Bangunan umum, seperti pasar, sekolahan, rumah sakit, kantor polisi, dan fasilitas pemadam kebakaran.
- 10) Fasilitas perumahan.
- 11) Taman, tempat bermain, fasilitas rekreasi, dan stadion.
- 12) Fasilitas telekomunikasi.

Dari keduabelas komponen tersebut, dapat dikelompokkan ke dalam 7 (tujuh) kelompok infrastruktur, yaitu:

- 1) Kelompok air: meliputi air bersih, sanitasi, drainase, dan pengendalian banjir.
- 2) Kelompok jalan: meliputi jalan raya, jalan kota dan jembatan.
- 3) Kelompok sarana transportasi: meliputi terminal, jaringan rel dan stasiun kereta api, pelabuhan dan bandara.
- 4) Kelompok pengelolaan limbah: meliputi sistem manajemen limbah padat (persampahan).
- 5) Kelompok energi: meliputi produksi dan distribusi listrik dan gas.
- 6) Kelompok bangunan kota, pasar, dan sarana olah raga terbuka.
- 7) Kelompok telekomunikasi.

Sebagai suatu sistem yang terdiri dari banyak komponen, maka perencanaan infrastruktur harus mempertimbangkan keterkaitan dan keterpengaruhannya antar komponen serta dampak-dampaknya. Perencanaan infrastruktur merupakan proses dengan kompleksitas tinggi, multi disiplin, multi sektor, dan multi pengguna. Oleh karena itu, perencanaan infrastruktur tidak bisa sektoral namun juga tidak bisa terlalu global. Jika perencanaan terlalu spesifik (bersifat sektoral) tanpa memperdulikan komponen lain, maka akan banyak bertabrakan dengan komponen lainnya. Sebaliknya jika terjadi global hasilnya tidak efektif. Perencanaan yang (mungkin) paling baik adalah yang berada diantaranya, yaitu perencanaan yang didasarkan pada pendekatan permasalahan secara global pada tingkatan yang tepat dengan mempertimbangkan secara matang segala dampak eksternalnya, namun masih berkonsentrasi secara spesifik pada persoalan utama yang ingin dipecahkan.

### **2.3.2 Pengertian Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman**

Prasarana lingkungan permukiman adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Prasarana utama meliputi jaringan jalan, jaringan pembuangan air limbah dan sampah, jaringan pematusan air hujan, jaringan pengadaan air bersih, jaringan listrik, telepon, gas, dan sebagainya. Jaringan primer prasarana lingkungan adalah jaringan utama yang menghubungkan antara kawasan permukiman dengan kawasan lainnya. Jaringan sekunder prasarana lingkungan adalah jaringan cabang dari jaringan primer yang melayani kebutuhan di dalam satu satuan lingkungan permukiman.

Sarana lingkungan permukiman adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya. Contoh sarana lingkungan permukiman adalah fasilitas pusat perbelanjaan, pelayanan umum, pendidikan dan kesehatan, tempat peribadatan, rekreasi dan olah raga, pertamanan, dan pemakaman.

Utilitas umum adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan. Contoh utilitas umum meliputi antara lain jaringan air bersih, jaringan listrik,



jaringan telepon, jaringan gas, jaringan transportasi, dan pemadam kebakaran.

### 2.3.3 Pengertian Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum

Fasilitas sosial adalah fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman, antara lain: pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan niaga, pemerintah dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olah raga dan lapangan terbuka, pemakaman umum.

Pengertian fasilitas sosial disepadankan dengan pengertian di dalam bahasa Inggris sebagai *social* atau *public facility* yang berarti sarana dan prasarana sosial yang diadakan untuk memfasilitasi upaya pemenuhan kepentingan-kepentingan sosial masyarakat, serta pelaksanaan aktivitas sosial dan interaksi kemasyarakatan antar warga masyarakat. Jadi dalam kaitan ini terminologi fasilitas sosial sudah tepat, yaitu merupakan sarana dan prasarana yang dibangun untuk memfasilitasi aktualisasi kehidupan sosial kemasyarakatan dari setiap warga masyarakat.

Fasilitas umum adalah bangunan-bangunan yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh instansi pemerintah dan terdiri dari antara lain: jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, terminal angkutan umum, kebersihan/pembuangan sampah, dan pemadam kebakaran.

Kata fasilitas dalam terminologi fasilitas umum diartikan secara berbeda di dalam Bahasa Inggris, yaitu sebagai *public utility* yang secara umum kurang lebih dipahami sebagai sarana dan prasarana yang diadakan untuk dapat dipergunakan oleh masyarakat guna meningkatkan manfaat (*utility*) sebesar-besarnya bagi diri masyarakat sendiri, sehingga kehidupan menjadi lebih mudah dan lebih sejahtera. Jadi, fasilitas umum lebih menekankan pada manfaat sebagai hasil yang dapat dinikmati oleh rakyat banyak, sedangkan fasilitas sosial lebih menekankan pada penciptaan media atau wahana yang memberi ruang bagi peningkatan intensitas pergaulan sosial kemasyarakatan.

## 2.4 Pengertian *Real Estate* dan Pengembang

### 2.4.1 Pengertian *Real Estate*

Ada beberapa pengertian dari *real estate*. Menurut *Real Estat Handbook* (Harris, Jack C., 1997), *real estate* didefinisikan sebagai: “*in law, land and everything more or less attached to it. Ownership below to the center of the earth and above to the heavens. In business, the activities concerned with ownership and use transfers of the physical property*”.

Menurut Fisher (1991, hal. 54), *real estate* adalah sebidang tanah yang teridentifikasi termasuk dengan sarana pendukung (*improvements*), jika ada. Adapun ciri-ciri *real estate* adalah pertama, jika dipandang secara fisik, *real estate* memiliki sifat tidak dapat dipindahkan (*immobile*), bersifat heterogen (*heterogeneity*), dan memiliki keunikan lokasi (*unique location*). Kedua, jika dipandang secara ekonomi, *real estate* memiliki sifat terbatas atau langka (*scarcity*), berumur ekonomi panjang, dan dapat dimodifikasi serta memiliki keterkaitan dengan pemanfaatan tanah yang ada disekitarnya.

Asosiasi Ikatan Real Estate, *The Appraisal of Real Estate*, mendefinisikan *real estate* sebagai *the physical land and appurtenances affixed to the land*. *Real estate* adalah tanah fisik dan segala sesuatu yang melekat di atas tanah. Struktur *real estate* bersifat tidak bergerak dan berwujud. Pengertian hukum (Amerika) *real estate* adalah semua benda yang termasuk di dalam dan di atas tanah yang merupakan bagian alam dari tanah dan juga semua benda yang dibuat dan dibangun oleh manusia dan sesuai pula dengan pengertian “*inaedificatu solo, solo credit*” yang berarti apa yang melekat pada tanah, termasuk bagian dari tanah (Hidayati & Haryanto, 2003, hal. 8)

Definisi dari sumber lain, *real estate is land and all improvement mode both on and to the land* (Tosh, 1992, hal. 388). *Real estate* adalah tanah dan seluruh pengembangan di atasnya maupun pada tanah tersebut dimana pengembangan di atasnya dapat berupa gedung, sedangkan pengembangan pada tanah tersebut dapat berupa pembangunan jalan, tanah terbuka, dan selokan. Dengan demikian *real estate* dapat diartikan sebagai tanah dan semua pengembangan terhadap tanah tersebut, baik yang ada di atas maupun pada tanah tersebut.

### 2.4.2 Pengertian Pengembang

Pengembang (*developer*) adalah seseorang atau kelompok yang memiliki suatu keahlian dalam pembangunan yang memiliki arsitektur, teknis, konstruksi, keuangan, pemasaran, dan manajemen properti. Maka dari itu, peran pengembang adalah sebagai manajer properti pada perumahan-perumahan yang dibangunnya (Zukerman dan Blevins, 1991, hal. 81).

Dalam arti yang lain, pengembang adalah perusahaan yang membangun di atas atau menggunakan secara penuh sebidang tanah, atau suatu kemampuan individu yang mengubah tanah yang tidak bermanfaat (Zukerman dan Blevins, 1991, hal. 89).

## 2.5 Peranan Pemerintah Dalam Pengadaan Barang Publik

### 2.5.1 Barang Publik

Pada prinsipnya barang dan jasa dibagi menjadi 4 kategori antara lain: (David N, Hyman; 1996, hal.130).

- 1) *Price private goods*
- 2) *Price excludable public goods*
- 3) *Convestible public goods*
- 4) *Price public goods*

Barang publik adalah beberapa jenis barang yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat, akan tetapi tidak seorangpun yang bersedia menghasilkan atau mungkin dihasilkan oleh pihak swasta, akan tetapi dalam jumlah yang terbatas, misalnya pertahanan, peradilan, jalan umum dan sebagainya. Jenis barang tersebut dinamakan barang publik murni yang mempunyai karakteristik utama, yaitu *nonrivalry* dan *nonexcludability*.

Dalam barang publik murni, sistem hanya tidak berfungsi atau tidak beroperasi dan jika penyediaan jasa-jasa seperti ini dilakukan oleh sektor swasta,

maka penawaran akan jasa-jasa tersebut tidak ada *zero supply*. Karena sistem harga mensyaratkan adanya *exclusion* kemampuan untuk memasukkan orang yang tidak membayar untuk suatu barang untuk menikmati barang tersebut. Dikatakan sebagai *nonrivalry*, apabila barang tersebut penggunaannya tidak bersaing. Artinya, apabila ada seseorang yang memakai barang tersebut, tidak mengurangi hak bagi orang lain untuk dapat menggunakan barang yang sama (Mangkoesebroto, 1993, hal 42). Dikatakan sebagai *nonexcludability*, apabila barang tersebut tidak dapat diterapkan prinsip pengecualian. Artinya, siapapun dapat memanfaatkan barang ini, tanpa adanya pengecualian.

Kedua sifat barang publik ini yang menyebabkan pihak swasta tidak mau menghasilkan barang publik murni, karena menghasilkan barang ini tidak memberikan penghasilan sebagaimana menghasilkan barang privat. Oleh karena itu pemerintahlah yang harus menghasilkannya, agar kesejahteraan rakyat banyak dan seluruh masyarakat dapat ditingkatkan. Sebagai contoh, bahwa pihak swasta dapat menghasilkan mobil, tetapi perlu jalan, sehingga apabila pemerintah tidak membangun jalan kesejahteraan masyarakat tidak akan mencapai optimum.

Perusahaan (swasta) juga tidak akan mendapat keuntungan yang besar, karena tidak banyak masyarakat yang akan membeli. Apabila jalan ini dibangun oleh swasta, maka biaya pembangunannya akan dibebankan pada biaya produksi mobil tersebut, sehingga harga mobil akan sangat mahal, dan tidak banyak masyarakat yang mampu menjangkau.

Pada barang publik murni ini, tidak ada seorangpun (pihak swasta) yang mau menghasilkan, karena masalah kepemilikan. Sebagaimana namanya, maka barang ini tidak bisa dimiliki perorangan, tetapi oleh masyarakat, walaupun yang mengelola adalah pihak tertentu, seperti jembatan, jalan yang dikelola oleh pemerintah.

Duc dan Friedlander (1984) menyebutkan beberapa ciri dalam pembuatan keputusan di sektor pemerintah. Untuk memproduksi barang publik ciri-ciri tersebut adalah:

- 1) Ketidakmampuan untuk mengatasi jumlah barang publik yang dibeli. Hal ini terjadi akibat tidak dapat ditentukannya harga melalui mekanisme pasar. Karena itu pemerintah harus menentukannya.
- 2) Sifat dan pengetahuan tentang keuntungan (manfaat) barang individu dapat dikonsumsi oleh seseorang secara individu dan eksklusif. Ia mengetahui kekuatan preferensi dan manfaat yang akan diperolehnya. Sedangkan pada barang publik konsumsinya adalah secara dibagi-bagi.
- 3) Ketidakpastian seorang konsumen barang publik tidak mengetahui dengan pasti manfaat yang akan diperolehnya dari pengeluaran untuk barang publik tersebut. Misalnya konsumen tidak mengetahui secara pasti berapa manfaat yang akan diperolehnya dari pengeluaran pemerintah untuk pendidikan, pertahanan dan lain-lain.
- 4) Motivasi kepentingan masyarakat, pada barang publik konsumen secara berkelompok, dan memikirkan kepentingan anggota masyarakat lainnya.
- 5) Campuran dari kegiatan-kegiatan alokasi dan distribusi. Penyediaan dari kebanyakan jasa-jasa pemerintah yang mempunyai implikasi distribusi.
- 6) Preferensi (kegiatan perorangan akan barang-barang umum). Keinginan-keinginan perorangan untuk barang-barang umum dipengaruhi oleh cita rasa. Dalam hal ini, diperlukan campur tangan pemerintah sehingga akan diperoleh gambaran keinginan masyarakat yang dapat dijadikan patokan untuk menyediakan suatu barang (Duc, John F. & Friedlander, Ann F., 1984, hal. 32-33).

Selain dari barang publik murni juga terdapat barang publik tidak murni atau umum yang berdimensi agak berbeda dengan barang publik murni antara lain:

- 1) Dari lokasi barang publik dan karakteristiknya. Pengertiannya adalah makin jauh konsumen dari lokasi barang publik tersebut, jasa yang akan diterimanya makin kecil juga untuk karakteristiknya.
- 2) Berhubungan dengan kapasitas barang publik suatu barang publik hanya dapat memberikan stan dan pelayanan yang sama kepada tambahan konsumen tanpa

tambahan biaya hanya sampai batas kapasitasnya saja. (Head, John G., 1973, hal. 21-22).

### **2.5.2 Peranan Pemerintah**

Dalam setiap sistem perekonomian, apakah sistem sosialis atau sistem kapitalis, pemerintah selalu mempunyai peranan penting. Peranan pemerintah sangat besar dalam sistem perekonomian sosialis, tetapi sangat terbatas dalam sistem perekonomian kapitalis murni seperti sistem kapitalis yang digambarkan oleh Adam Smith. Adam Smith mengemukakan teori bahwa pemerintah hanya mempunyai tiga fungsi yaitu:

- 1). Fungsi pemerintah untuk memelihara keamanan dalam negeri dan pertahanan;
- 2). Fungsi pemerintah untuk menyelenggarakan peradilan;
- 3). Fungsi pemerintah untuk menyediakan barang-barang yang tidak disediakan oleh pihak swasta, seperti halnya dengan jalan, dam-dam, jembatan, gorong-gorong dan sebagainya.

Dapat dipahami bahwa dengan kemajuan-kemajuan dan perkembangan di setiap negara, tidak ada satupun negara kapitalis di dunia ini yang melaksanakan sistem kapitalis murni. Dalam dunia modern, pemerintah diharapkan peranannya semakin besar mengatur jalannya perekonomian. Dalam hal ini pemerintah mempunyai peranan untuk mengatur, memperbaiki atau mengarahkan aktivitas sektor swasta. Hal ini disebabkan oleh karena sektor swasta tidak dapat mengatasi masalah perekonomian, sehingga perekonomian tidak mungkin diserahkan sepenuhnya kepada sektor swasta.

Dalam perekonomian modern, peranan pemerintah dapat diklasifikasikan dalam tiga golongan besar, (Musgrave, 1991), yaitu:

#### **1) Fungsi alokasi**

Tidak semua barang dan jasa yang ada dapat disediakan oleh sektor swasta. Barang dan jasa yang tidak dapat disediakan oleh sistem pasar ini disebut barang publik, yaitu barang yang tidak dapat disediakan melalui transaksi antara penjual

dan pembeli. Barang swasta adalah barang yang dapat disediakan melalui sistem pasar, yaitu melalui transaksi antara penjual dan pembeli. Adanya barang yang tidak dapat disediakan melalui sistem pasar ini disebabkan karena adanya kegagalan sistem pasar (*market failure*). Sistem pasar tidak dapat menyediakan barang/jasa tertentu oleh karena manfaat dari adanya barang tersebut tidak hanya dirasakan secara pribadi akan tetapi dinikmati oleh orang lain. Jadi dalam hal ini dikatakan bahwa sistem pasar gagal menyediakan barang dan jasa yang tidak mempunyai sifat pengecualian, yaitu pengecualian oleh orang yang memiliki suatu barang terhadap orang lain dalam menikmati barang tersebut.

Fasilitas umum, seperti jalan raya adalah salah satu contoh barang publik yang tidak dapat diterapkan prinsip pengecualian secara teknis maupun secara ekonomis. Secara teknis, setiap orang membutuhkan jalan, sehingga walaupun ada seseorang pemakai jalan, maka tidak mungkin orang lain dilarang untuk menikmati atau memanfaatkan jalan tersebut. Secara ekonomis, misalnya pemerintah tidak dapat memberi pagar disisi setiap jalan (secara teknis mungkin dapat dilaksanakan), akan tetapi untuk melakukannya diperlukan biaya yang sangat besar dibandingkan dengan membuat pagar itu sendiri, sehingga secara ekonomis pemerintah tidak melakukannya. Jadi yang disebut barang publik murni adalah barang yang baik secara teknis maupun secara ekonomis tidak dapat diterapkan prinsip pengecualian atas barang tersebut.

Jadi dalam fungsi alokasi ini, peranan pemerintah adalah untuk mengusahakan agar alokasi sumber-sumber ekonomi dilaksanakan secara efisien. Berkaitan dengan peranan ini, maka yang perlu diperhatikan adalah berapa besar harus menyediakan barang-barang publik (jalan, jembatan, gorong-gorong) dan berapa dana harus dialokasikan untuk barang tersebut.

## 2) Fungsi Distribusi

Selain peranan alokasi, maka fungsi lain pemerintah adalah berperan sebagai alat distribusi pendapatan atau kekayaan. Distribusi pendapatan tergantung dari pemilikan faktor-faktor produksi, sistem warisan, permintaan dan penawaran

faktor produksi dan kemampuan memperoleh pendapatan (Mangkoesobroto, 1993).

Distribusi pendapatan dan kekayaan yang ditimbulkan oleh sistem pasar mungkin dianggap oleh masyarakat sebagai tidak adil. Masalah keadilan dalam distribusi pendapatan merupakan masalah yang rumit dalam teori ekonomi. Ada sebagian ahli ekonomi yang berpendapat bahwa masalah efisiensi ekonomi harus dipisahkan dari masalah keadilan. Perubahan ekonomi dikatakan efisien apabila perubahan yang dilakukan untuk memperbaiki suatu golongan dalam masyarakat dilakukan sedemikian rupa sehingga tidak memperburuk keadaan golongan yang lain.

Kaldor (dalam Mangkoesobroto, 1993) mengatakan bahwa suatu tindakan dikatakan bermanfaat (baik) apabila golongan yang memperoleh manfaat dari tindakan "dapat" (secara konseptual, walaupun tidak perlu begitu dalam kenyataannya) tersebut memberikan kompensasi bagi golongan yang mengalami kerugian, sehingga posisi golongan yang rugi tetap sama seperti halnya sebelum adanya tindakan yang bersangkutan.

Masalah keadilan tidak sepenuhnya berada dalam ruang lingkup ilmu ekonomi, oleh karena itu masalah keadilan tergantung dari pandangan masyarakat terhadap keadilan itu sendiri. Keadilan bukanlah suatu hal yang statis dan absolut akan tetapi merupakan suatu hal yang dinamis dan relatif tergantung dari persepsi masyarakat terhadap keadilan. Pada umumnya keadilan publik ini didistribusikan melalui kebijakan fiskal dan moneter sesuai dengan distribusi pendapatan yang diinginkan masyarakat. Pemerintah dapat merubah distribusi pendapatan secara langsung melalui pajak yang progresif, yaitu relatif beban pajak yang lebih besar bagi orang kaya dan relatif beban pajak yang lebih ringan bagi orang miskin, disertai dengan subsidi bagi golongan miskin. Pemerintah dapat juga secara langsung mempengaruhi distribusi pendapatan dengan kebijakan pengeluaran pemerintah, misalnya adanya perumahan murah dan subsidi pupuk.

### **3) Fungsi Stabilisasi**



Selain peranan alokasi dan distribusi, peranan yang utama pemerintah adalah stabilisasi ekonomi. Perekonomian yang sepenuhnya diserahkan kepada swasta akan sangat peka terhadap guncangan keadaan yang akan menimbulkan pengangguran dan inflasi. Inflasi dan deflasi merupakan hal yang mengganggu stabilitas ekonomi. Oleh karena itu masalah ini harus ditangani oleh pemerintah melalui seperti kebijakan moneter.

Dalam uraian di atas, telah dibahas bahwa pemerintah harus campur tangan dalam perekonomian untuk memperbaiki alokasi sumber-sumber ekonomi oleh karena sistem pasar tidak dapat melaksanakan alokasi sumber-sumber ekonomi secara efisien. Dalam hal barang swasta, barang-barang tersebut dapat dihasilkan oleh perusahaan swasta, tetapi dapat juga dihasilkan oleh perusahaan swasta dan/atau perusahaan negara. Jadi yang dimaksud dengan barang publik yang disediakan oleh pemerintah merupakan barang milik pemerintah yang dibiayai melalui anggaran belanja negara tanpa melihat siapa yang melaksanakan pekerjaannya.

Misalnya jalan raya dan jembatan pembiayaannya dilakukan melalui anggaran negara dan jalan raya dan jembatan tersebut dapat dikerjakan oleh pihak swasta maupun oleh pemerintah itu sendiri. Apabila jalan tersebut akan dilaksanakan oleh swasta, biasanya dilakukan melalui sistem tender, sehingga penawaran swasta yang rasional yang dapat diterima oleh pemerintah.

Keputusan untuk mengalokasikan sumber-sumber ekonomi untuk menghasilkan barang swasta atau barang publik berbeda dari pertimbangan apakah barang-barang tersebut akan dihasilkan oleh pemerintah atau oleh swasta. Dalam perekonomian sosialis, sebagian besar barang-barang swasta yang ada dihasilkan oleh pemerintah, sedang dalam sistem perekonomian kapitalis sebagian besar barang-barang publik dihasilkan oleh sektor swasta. Dalam sistem perekonomian yang demokratis, masyarakat melalui wakil-wakilnya di Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) harus menetapkan alokasi sumber-sumber ekonomi yang ada harus dialokasikan untuk menghasilkan barang publik dan barang swasta.

Fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan merupakan salah satu barang publik yang tidak bersaing dan tidak membatasi. Barang publik mempunyai sifat-sifat: tanpa kecuali dan tidak bersaing. Barang publik disediakan untuk semua orang dan barang-barang publik disediakan untuk memenuhi kebutuhan hajat hidup orang banyak, tanpa kecuali (Rahardja, Prathama & Manurung, Mandala, 2006, hal. 273).

## 2.6 Manajemen Aset

### 2.6.1 Definisi Manajemen Aset

Manajemen merupakan bentuk terjemahan dari kata *management* yang berasal dari bahasa Inggris yang dapat diartikan sebagai pengelolaan. Dalam kamus bahasa Inggris oleh John M. Echols dan Hassan Shadily, *management* artinya adalah pengelolaan, dan ini berasal dari kata kerja *to manage* yang artinya mengurus, mengatur, melaksanakan, memperlakukan, dan mengelola. Menurut Ensiklopedi Administrasi Indonesia, manajemen adalah segenap kekuatan yang menggerakkan sekelompok orang yang mengerahkan fasilitas dalam satu usaha kerja sama untuk mencapai tujuan tertentu.

Aset merupakan barang atau sesuatu barang yang mempunyai nilai ekonomi (*economic value*), nilai komersial (*commercial value*) atau nilai tukar (*exchange value*) yang dimiliki oleh instansi, organisasi, dan badan usaha ataupun individu (perorangan). Aset adalah barang yang dalam pengertian hukum disebut benda, yang terdiri dari benda tidak bergerak dan benda bergerak, baik yang berwujud (*tangible*) maupun yang tidak berwujud (*intangible*), yang tercakup dalam aktiva/kekayaan atau harta kekayaan dari suatu instansi, organisasi, badan usaha ataupun individu perorangan.

Didalam manajemen aset (pengelolaan aset), tidak terlepas dari siklus pengelolaan barang yang dimulai dari perencanaan sampai penghapusan barang tersebut, yang kalau diurut adalah sebagai berikut:

- 1) Perencanaan (*Planning*); meliputi penentuan kebutuhan (*requirement*) dan

penganggarnya (*budgetting*).

- 2) Pengadaan (*Proccurement*): meliputi cara pelaksanaannya, standar barang dan harga atau penyusunan spesifikasi dan sebagainya.
- 3) Penyimpanan dan penyaluran (*Storage and distribution*).
- 4) Pengendalian (*Controlling*).
- 5) Pemeliharaan (*Maintainance*).
- 6) Pengamanan (*Safety*).
- 7) Pemanfaatan penggunaan (*Utilities*).
- 8) Penghapusan (*Disposal*).
- 9) Inventarisasi (*Inventarization*).

Apabila berpedoman kepada landasan yang terbaru yaitu Permendagri Nomor 17 Tahun 2007 Pasal 4 ayat 2 dinyatakan bahwa pengelolaan barang daerah meliputi:

- 1) Perencanaan kebutuhan dan penganggaran
- 2) Pengadaan
- 3) Penerimaan, penyimpanan dan penyaluran
- 4) Penggunaan
- 5) Penatausahaan
- 6) Pemanfaatan
- 7) Pengamanan dan pemeliharaan
- 8) Penilaian
- 9) Penghapusan
- 10) Pemindahtanganan
- 11) Pembinaan, pengawasan dan pengendalian
- 12) Pembiayaan
- 13) Tuntutan ganti rugi

Manajemen aset sebetulnya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari manajemen keuangan dan secara umum terkait dengan administrasi pembangunan daerah khususnya yang berkaitan dengan nilai aset, pemanfaatan aset, pencatatan nilai aset dalam neraca, maupun dalam penyusunan prioritas

dalam pembangunan. Menurut Doli D. Siregar (2004) manajemen aset merupakan salah satu profesi atau keahlian yang belum sepenuhnya berkembang dan populer di lingkungan pemerintahan maupun di satuan kerja atau instansi. Manajemen aset itu sendiri kedepannya/selanjutnya sebenarnya terdiri dari 5 (lima) tahapan kerja yang satu sama lainnya saling berhubungan dan terintegrasi yaitu:

- 1) Inventarisasi Aset
- 2) Legal Audit
- 3) Penilaian Aset
- 4) Optimalisasi Aset
- 5) Pengembangan Sistem Informasi Manajemen Aset (SIMA), dalam Pengawasan dan Pengendalian Aset.

### **2.6.2 Kerangka Manajemen Aset**

Pemahaman terhadap bidang aset sangat penting untuk memahami hubungan antara strategi aset dan strategi lainnya, yang secara bersama-sama membentuk rencana operasi dan bisnis dari suatu organisasi. Setelah mendefinisikan aset, penting untuk melihat aspek dalam perspektif yang tepat dalam suatu organisasi. Aset-aset seharusnya hanya ada untuk mendukung penyediaan pelayanan/jasa.

Titik permulaan yang utama untuk memastikan hal tersebut adalah menyusun hubungan antara penyediaan pelayanan dan aset. Tujuan organisasi diterjemahkan ke dalam tujuan program, strategi penyediaan pelayanan, keluaran (*outputs*), dan hasil (*outcomes*). Aset-aset suatu departemen merupakan satu masukan (*input*) bagi penyediaan pelayanan. Strategi manajemen aset bukan merupakan suatu penjumlahan sederhana dari rencana-rencana individual yang dibuat untuk masing-masing fase dari siklus hidup aset. Strategi manajemen aset harus konsisten dengan tujuan organisasi dan terintegrasi dengan strategi manajemen lainnya.

Keputusan manajemen aset hendaknya tidak dibuat secara terpisah, melainkan harus sebagai bagian dari kerangka keseluruhan pembuatan keputusan dalam suatu organisasi. Perencanaan aset harus dipertimbangkan bersamaan dengan kebutuhan sumber daya lainnya yang digunakan dalam pencapaian tujuan penyediaan pelayanan. Hal ini mensyaratkan organisasi untuk mengkonversi atau mengubah strategi penyediaan pelayanan ke dalam strategi aset yang spesifik. Hal ini memberikan kesempatan untuk mengidentifikasi metode peningkatan kinerja aset serta untuk menata aset-aset yang digunakan dan mencari solusi yang tidak memerlukan kepemilikan aset.

Keutamaan dari kerangka manajemen aset adalah:

- Manajemen aset dipicu/didorong oleh pelayanan atau output.
- Manajemen aset memakai pendekatan yang terstruktur dan sistematis.
- Manajemen aset didasarkan pada konsep *whole of life*.

### **2.6.3 Aktivitas Utama Manajemen Aset**

Berikut ini adalah aktivitas utama dalam manajemen aset sebagaimana tampak dalam gambar 1:

#### **a. Analisis Kebutuhan (*Needs Analysis*)**

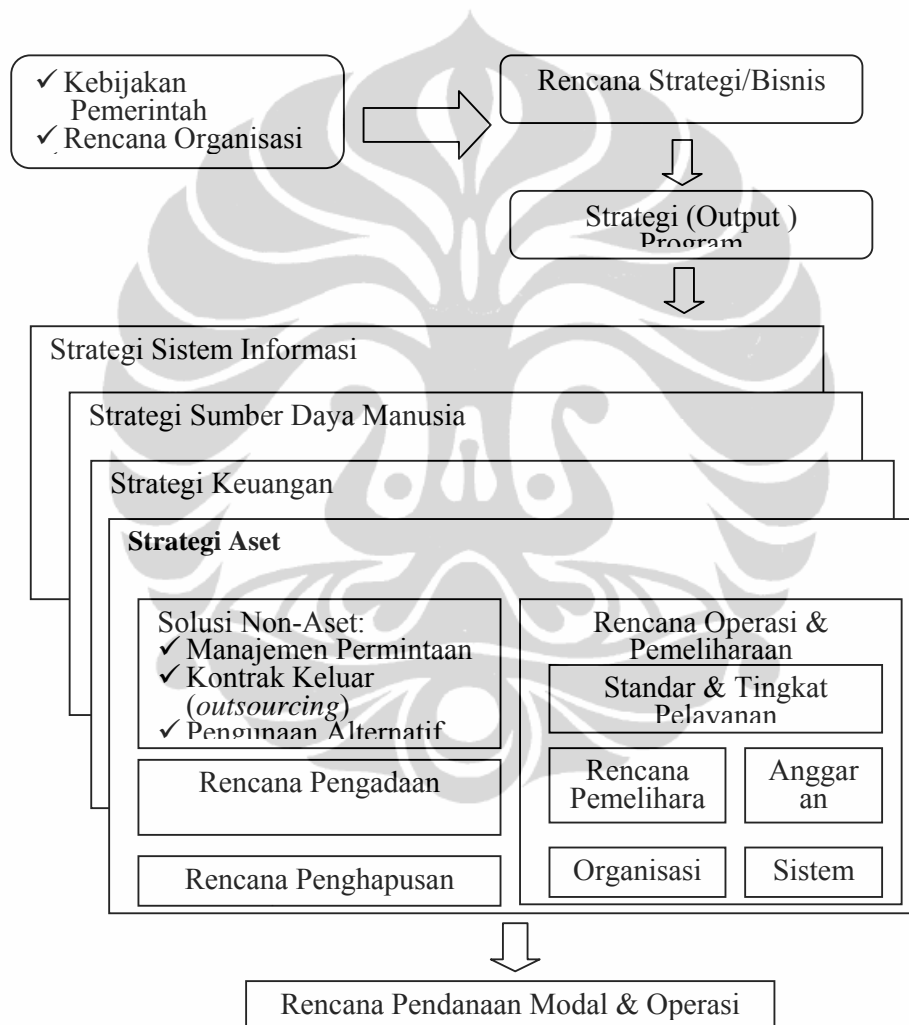
Langkah pertama dari manajemen aset adalah analisis kebutuhan. Organisasi (pemerintah) harus menganalisis secara seksama kebutuhan atas persediaan peralatan dan infrastruktur dan mempertimbangkan seluruh pilihan atau alternatif untuk memenuhinya. Hal ini mencakup solusi aset maupun solusi nonaset sebagaimana permintaan manajemen strategis dan peranan yang mungkin disediakan oleh sektor swasta.

#### **b. Penilaian Ekonomis (*Economic Appraisal*)**

Langkah kedua yaitu penilaian ekonomi. Langkah ini merupakan pertimbangan sistematis mengenai biaya dan manfaat dari berbagai solusi aset maupun solusi nonaset yang telah diidentifikasi. Manajemen nilai merupakan

salah satu teknik yang membantu dalam proses ini. Penilaian, yang dilakukan sesuai dengan tujuan kebijakan pemerintah, hendaknya mengarahkan organisasi (pemerintah) untuk membuat rekomendasi tentang penggunaan terbaik atas sumber daya yang terbatas.

Gambar 1. Kerangka Manajemen Aset



Sumber: Australian National Audit Office, asset Management Handbook, 1996.

### c. Perencanaan (*Planning*)

Tahap ini merupakan sarana penting untuk mencapai kesuksesan tujuan melalui penggunaan aset. Rencana, keputusan, dan aktivitas bagian yang bertanggung jawab atas manajemen aset harus terintegrasi sepenuhnya dengan proses perencanaan pemerintah, termasuk di dalamnya departementasi dan rencana bisnis (*business plan*). Penetapan risiko dan alokasinya harus dimulai pada tahap perencanaan. Bagian tersebut harus terus memverifikasi jasa atau sarana yang diperlukan selama proses perencanaan.

### **c. Penganggaran (*Budgeting*)**

Penganggaran merupakan perencanaan menyangkut pendanaan aset. Aset memerlukan komitmen dana selama masa hidup atau manfaatnya, misalnya pengeluaran modal untuk pembelian atau konstruksi (pembangunan) aset, atau pengeluaran modal untuk pemeliharaan dan memperpanjang masa pengoperasian aset. Nilai penghapusan aset pada akhir pemanfaatan juga harus dipertimbangkan. Kebutuhan pengeluaran untuk aset harus ditutup dengan sumber-sumber pendanaan yang teridentifikasi.

### **e. Penentuan Harga (*Pricing*)**

Langkah berikutnya adalah menentukan biaya atau harga atas penggunaan aset. Hal ini harus didasarkan pada biaya yang sesungguhnya untuk membuat, mengoperasikan, memelihara, dan penghapusan aset dan harus merefleksikan tujuan dari bagian yang bertanggung jawab atas manajemen aset dan kondisi pasar. Biaya yang sesungguhnya tersebut mencakup tingkat pengembalian (*rate of return*), yaitu biaya kesempatan (*opportunity cost*) atas modal investasi, pengeluaran untuk pengoperasian dan pemeliharaan aset, dan penyisihan depresiasi. *Pricing* juga bisa digunakan sebagai cara untuk mengelola permintaan atas suatu aset.

### **f. Pengadaan dan Penghapusan (*Acquisition and Disposal*)**

Keputusan mengenai pengadaan dan penghapusan aset memerlukan pengamatan dan penilaian ekonomis yang seksama. Pilihan atau alternatif untuk pengadaan aset meliputi pembuatan sendiri, pembelian, atau sewa guna usaha (*leasing*). Alternatif berupa partisipasi atau keterlibatan sektor swasta untuk menyediakan suatu aset atau jasa harus juga dipertimbangkan. Alternatif untuk penghapusan aset meliputi alternatif menggunakan, menyewa, menjual, atau menjual dan menyewa kembali (*sale and leaseback*), dan alternatif tersebut harus dipertimbangkan sebagai bagian dari strategi pengadaan aset.

#### **g. Pencatatan, Penilaian, dan Pelaporan (*Recording, Valuation, and Reporting*)**

Aktivitas ini berfungsi memberikan informasi bagi pengambilan keputusan yang sebaik mungkin. Bagian/divisi harus bertanggung jawab atas kinerja fisik dan finansial dari aset yang mereka kendalikan, operasikan, dan mereka pelihara. Informasi mengenai kinerja dan kondisi suatu aset yang disediakan oleh prosedur pencatatan, penilaian, dan pelaporan yang akurat adalah sangat penting bagi keputusan untuk memodifikasi, memperbaiki, mencari alternatif penggunaan yang tepat, atau melepaskan suatu aset. Pemeliharaan daftar aset yang berisi catatan dan penilaian aset yang akurat akan mendukung pembuatan keputusan yang efektif mengenai penggunaan suatu set.

### **2.7 Model Kerjasama**

Sesuai dengan arah kebijaksanaan nasional, dimana pengelolaan infrastruktur perkotaan dapat dikelola secara bersama antara Pemerintah Kota dan Badan Usaha Swasta, maka bentuk kerjasama yang mungkin dapat diusulkan sebagai alternatif, yakni ada dua model.

#### **1. Model PSP (*Private Sector Participation*)**

Kerjasama yang dapat dibangun dalam model kemitraan PSP yakni merupakan bentuk kemitraan yang dipandang paling sederhana, dimana pemilik



aset tetap memegang kendali atas semua operasi dan pemeliharaan, sistem dan fasilitas yang ada, sedangkan pihak swasta dapat diberikan kewenangan yang sifatnya terbatas dan atau sebagian untuk pengelolaan dan pengoperasian fasilitas. Model PSP adalah model kemitraan antara pemerintah dengan melibatkan partisipasi pihak swasta secara terbatas. Dalam kemitraan ini dapat dilakukan Kontrak Pelayanan (*service contract*). Dalam Kontrak Pelayanan (*service contract*), pihak swasta memiliki keterbatasan kewenangan pengelolaannya, dimana kegiatannya hanya terbatas pada pengelolaan dan atau pengoperasian fasilitas, peralatan. Terkait dengan model kemitraan ini, maka tidak ada investasi yang ditanamkan oleh swasta, sedangkan keuntungan yang akan didapat hanya kecil dan efisiensi terbatas. Pemanfaatan sistem kemitraan ini hanya cocok pada masa krisis.

## **2. Model PPP (*Public Private Partnership*)**

Dalam model alternatif kedua ini dapat disebut sebagai model PPP (*Public Private Partnership*), dimana kerjasama yang dibangun antara pemerintah dengan pihak swasta memungkinkan pihak swasta menanamkan investasinya. Terkait dengan investasi yang disertakan dan tercapainya sistem yang efektif dan efisien, maka pengelolaan atau manajemen dipegang oleh pihak swasta.

## **2.8 Dasar Hukum Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum**

### **2.8.1 Kewajiban Pengembang Perumahan**

Undang-Undang nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman menyebutkan bahwa dalam membangun lingkungan siap bangun badan usaha di bidang pembangunan perumahan wajib:

- a) Melakukan pematangan tanah, penataan penggunaan tanah, penataan penguasaan tanah, dan penataan pemilikan tanah dalam rangka penyediaan kaveling tanah matang;
- b) Membangun jaringan prasarana lingkungan mendahului kegiatan membangun rumah, memelihara, dan mengelolanya sampai dengan pengesahan dan

- penyerahannya kepada Pemerintah Daerah;
- c) Mengkoordinasikan penyelenggaraan persediaan utilitas umum;
  - d) Membantu masyarakat pemilik tanah yang tidak berkeinginan melepaskan hak atas tanah di dalam atau sekitarnya dalam melakukan konsolidasi tanah;
  - e) Melakukan penghijauan lingkungan;
  - f) Menyediakan tanah untuk sarana lingkungan;
  - g) Membangun rumah.

Kebijakan lain yang berkaitan dengan penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum untuk pengembang perumahan diatur secara jelas dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) nomor 3 tahun 1987 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan. Dalam Permendagri pasal 13 ayat 1 huruf b tersebut disebutkan bahwa perusahaan berkewajiban menyediakan tanah untuk keperluan fasilitas umum dan memelihara selama jangka waktu tertentu prasarana dan utilitas umum yang diperlukan oleh masyarakat penghuni lingkungan.

Secara khusus kebijakan yang berkaitan dengan penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum di Provinsi DKI Jakarta adalah Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta nomor 41 tahun 2001 tentang Tata Cara Penerimaan Kewajiban dari Para Pemegang SIPPT kepada Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Dalam Keputusan Gubernur DKI Jakarta tersebut ditegaskan bahwa pemegang SIPPT dikenakan:

- a. Pembangunan dan penyerahan prasarana lingkungan, fasilitas sosial dan fasilitas umum;
- b. Penyediaan kewajiban sesuai yang ditetapkan dalam SIPPT dan/atau dokumen lainnya.

### **2.8.2 Penyediaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum**

Sesuai dengan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta nomor 1515 Tahun 1997 tentang Penyempurnaan Susunan Keanggotaan

dan Tugas Badan Pertimbangan Urusan Tanah (BPUT) DKI Jakarta, badan tersebut terdiri dari:

- Ketua : Gubernur DKI Jakarta  
 Wakil Ketua : Para wakil Gubernur DKI Jakarta  
 Sekretaris : Kepala Dinas Tata Kota DKI Jakarta  
 Anggota : 1. Sekwilda DKI Jakarta  
 2. Kepala Kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta  
 3. Ketua Bappeda DKI Jakarta  
 4. Kepala Dinas P2K DKI Jakarta  
 5. Kepala Biro Binagram DKI Jakarta  
 6. Kepala Biro Hukum DKI Jakarta  
 7. Kepala Biro Administrasi Pimpinan dan Protokol DKI Jakarta

Adapun tugas utama dari BPUT adalah membahas permohonan SIPPT yang diajukan kepada Gubernur DKI Jakarta baik dari segi persyaratan yang telah ditetapkan maupun aspek-aspek lain yang diperlukan. Setelah mendengar saran dan pertimbangan anggota, Gubernur sebagai Ketua BPUT akan memutuskan untuk memberikan persetujuan atau menolak permohonan yang diajukan oleh pengembang. SIPPT yang telah disetujui kemudian didistribusikan dalam waktu 14 hari kerja kepada Biro Perlengkapan, Biro Administrasi Sarana Perkotaan, Walikotamadya dan unit-unit terkait. Kewajiban yang dikenakan oleh setiap pemegang SIPPT adalah: pembangunan dan penyerahan prasarana lingkungan, fasilitas sosial, dan fasilitas umum; penyediaan kewajiban sesuai yang ditetapkan dalam SIPPT dan/atau dokumen lainnya; kewajiban lainnya yang ditetapkan dalam SIPPT dan/atau dokumen lainnya.

Semua kewajiban di atas harus diserahkan kepada Gubernur selambatlambatnya 3 (tiga) bulan setelah pembangunannya selesai. Penyerahan kewajiban tersebut dilakukan berdasarkan hasil penelitian fisik oleh Walikotamadya setempat yang dibantu oleh TP3W (Tim Pengendali dan Pengawasan Pembangunan Wilayah). Tim ini terdiri dari unsur :

- Ketua : Sekretaris Kotamadya

- Wakil Ketua : Asisten Administrasi Pembangunan Kotamadya
- Sekretaris : Kepala Bagian Penyusunan Program
- Anggota : 1. Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Kota  
2. Kepala Suku Dinas Pengawasan Pembangunan Kota  
3. Kepala Suku Dinas Tata Kota  
4. Kepala Suku Dinas Tata Bangunan  
5. Kepala Suku Dinas Pekerjaan Umum  
6. Kepala Suku Dinas Pertamanan  
7. Kepala Bagian Hukum  
8. Kepala Bagian Perlengkapan  
9. Kepala Satuan Kerja yang terkait sesuai dengan kebutuhan.

Tim ini memiliki tugas melakukan penelitian fisik di lapangan, menyiapkan Berita Acara Penelitian Fisik, menyiapkan dokumen teknis yang meliputi: Gambar Keterangan Rencana Kota (K RK), Gambar Rencana Tata Letak Bangunan (RTL B), bukti pemilikan tanah yang diserahkan, gambar bangunan, Ijin Mendirikan Bangunan (IM B), Ijin Penggunaan Bangunan, Ijin Mendirikan Prasarana (IMP) untuk sarana jalan dan saluran.

Walikotamadya harus melaporkan kepada Gubernur cq kepala BPKD, Bidang Pemanfaatan Aset Daerah (sebelumnya Biro Perlengkapan) selambat-lambatnya satu bulan sejak dilakukan penelitian fisik yang dilengkapi dengan Berita Acara Penelitian Fisik yang mencakup volume dan kualitas. Selanjutnya BPKD, Bidang Pemanfaatan Aset Daerah mengadakan penelitian kelengkapan Berita Acara Penelitian Fisik atas dasar laporan Walikotamadya sebagai bahan untuk membuat Berita Acara Serah Terima yang ditandatangani oleh Gubernur dan pemegang SIPPT.

Dalam pemenuhan kewajiban tersebut dibuka kemungkinan bagi pemegang SIPPT untuk mengkonversikan dalam bentuk dana. Ini dilakukan jika dalam pemenuhan kewajiban pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum ternyata tidak dapat dilaksanakan di areal SIPPT karena alasan kebutuhan dan keserasian lingkungan. Untuk itu pemegang SIPPT dengan persetujuan tertulis dapat

mengkonversikan dalam bentuk dana yang akan digunakan untuk memenuhi kewajibannya di tempat lain di DKI Jakarta.

Untuk menghitung besaran nilai pengalihan dan perubahan kewajiban tersebut dibentuk Tim Penilai yang bertanggung jawab kepada Gubernur dengan susunan sebagai berikut :

- Ketua : Asisten Administrasi Pembangunan Sekda  
 Sekretaris : Kepala Biro Binagram  
 Anggota : 1. Kepala Biro Perlengkapan  
 2. Kepala Biro Hukum  
 3. Kepala Biro Keuangan  
 4. Kepala Dinas Tata Kota  
 5. Kepala Dinas Tata Bangunan  
 6. Kepala Kanwil BPN Provinsi DKI Jakarta  
 7. Sekretaris BPUT  
 8. Walikotamadya yang bersangkutan  
 9. Kepala Dinas Teknis/Unit terkait

### **2.8.3 Penyerahan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum**

#### **a. Penyerahan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum Menurut Hukum**

Kebijakan dan pengaturan terkait dengan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum dalam lingkungan permukiman kepada Pemerintah Daerah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) nomor 1 tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum, dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah dan Instruksi Menteri Dalam Negeri (Inmendagri) nomor 30 tahun 1990 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum, dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah.

Dalam Permendagri nomor 1 tahun 1987 disebutkan bahwa penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial adalah penyerahan seluruh atau sebagian prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial berupa tanah atau tanpa bangunannya dalam bentuk aset dan/atau

pengelolaan dan atau tanggung jawab dari Perum Perumnas/Perusahaan Pembangunan Perumahan kepada Pemerintah Daerah (pasal 1 ayat a).

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada Pemerintah Daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman berdasarkan prinsip:

- a. Keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahui prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan dan atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas.
- b. Akuntabilitas, yaitu proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- c. Kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar rencana tapak yang disetujui oleh Pemerintah Daerah serta kondisi dan kebutuhan masyarakat.
- d. Keberpihakan, yaitu Pemerintah Daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman.
- e. Keberlanjutan, yaitu Pemerintah Daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Adapun kriteria prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial yang diserahkan adalah yang telah memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Pembangunan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan penyediaan tanah peruntukan fasilitas sosial telah selesai dilaksanakan sesuai dengan rencana tapak yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah.
- b. Pembangunan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan penyediaan tanah peruntukan fasilitas sosial telah memenuhi standar sebagai tersebut dalam

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum nomor 20/KPTS/1986 tanggal 16 Mei 1986 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun.

c. Telah mengalami pemeliharaan oleh Perum Perumnas/Perusahaan Pembangunan Perumahan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak selesainya pembangunan prasarana termaksud dalam ketentuan:

- 1) Minimal 50 % dari tahapan pembangunan rumah yang direncanakan telah dibangun.
- 2) Luas minimal tahapan pembangunan adalah 5 hektar.
- 3) Untuk luas areal lebih kecil dari 5 (lima) hektar penyerahannya dilakukan sekaligus.

Penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial dapat dilaksanakan secara bertahap dengan ketentuan sebagai berikut (bab 3 pasal 3 sampai dengan pasal 14):

- a) Untuk prasarana lingkungan, tanah, dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara. Untuk utilitas umum, tanah, dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara.
- b) Untuk fasilitas sosial, tanah telah siap untuk dibangun.

Selanjutnya seluruh prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah, hak, wewenang, dan tanggung jawab pengurusannya beralih sepenuhnya kepada Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Sejak dilaksanakan penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial tersebut maka berakhirlah hubungan atas tanah/bangunan dengan Perusahaan Pembangunan Perumahan, kecuali tanah bangunan di atas hak pengelolaan Perum Perumnas yang diserahkan dengan status tanah hak guna bangunan dan atau hak pakai. Jika Perum Perumnas/Perusahaan Pembangunan Perumahan menggunakan prasarana yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk keperluan melanjutkan pembangunan perumahan, maka perusahaan yang bersangkutan diwajibkan memperbaiki dan memelihara prasarana dimaksud.

Dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri (Inmendagri) Nomor 30 Tahun 1990 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum, dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah dijelaskan pula bahwa penyerahan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu:

1. Penyerahan umum/biasa, yakni penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial yang telah selesai dikerjakan dan telah habis masa pemeliharaannya kepada Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta atau Pemerintah Daerah Tingkat II yang bersangkutan dengan catatan bahwa prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial yang akan diserahkan dalam keadaan baik, yaitu sesuai dengan kriteria penilaian teknis mutu.
2. Penyerahan khusus, yakni penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial yang telah lama selesai namun belum juga dilakukan penyerahan kepada Pemerintah Daerah, dan pada saat akan dilakukan penyerahan kondisi prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial yang akan diserahkan tersebut dalam keadaan rusak atau tidak memenuhi kriteria penilaian teknis baku mutu. Prosedur penyerahan khusus ini juga diberlakukan bagi penyerahan yang telah dilaksanakan namun tanpa melalui prosedur sebagaimana yang ditetapkan dalam lampiran Instruksi Menteri Dalam Negeri.

Penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum adalah penyerahan benda berwujud yang tak bergerak. Benda menurut hukum ada dua macam, yaitu benda berwujud dan benda tak berwujud, baik bergerak dan tak bergerak. Masing-masing benda tersebut mempunyai tata cara penyerahan sendiri-sendiri. Penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum sebagai benda berwujud yang tak bergerak menurut hukum sah bila dilakukan dengan menyerahkan surat-surat atau dokumen-dokumen. Sebelum penyerahan, benda berwujud yang tak bergerak tersebut lazimnya diperiksa terlebih dahulu kecocokan kondisi fisik dan kualitasnya dengan standar dan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan. Setelah itu, barulah benda tersebut diserahkan.



### **b. Tata Cara Penyerahan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum**

Dalam Keputusan Gubernur nomor 41 tahun 2001 tentang Tata Cara Penerimaan Kewajiban dari Para Pemegang SIPPT kepada Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dijelaskan bahwa proses pengendalian penyerahan kewajiban pemegang SIPPT ini dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu pengendalian teknis, pengendalian umum, dan pengendalian administratif. Pengendalian teknis dilakukan oleh Walikotamadya setempat sejak diterbitkan SIPPT dengan cara menagih kewajiban kepada para pemegang SIPPT, meneliti kebenaran atas pelaksanaan pembangunan sarana prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial yang mencakup jenis, volume, dan kualitas; menyiapkan Berita Acara Penelitian Fisik; mengamankan secara fisik sarana prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial sampai Berita Acara Serah Terima ditandatangani oleh Gubernur dan pemegang SIPPT; membuat laporan kepada Gubernur mengenai pelaksanaan fasilitas sosial dan fasilitas umum setiap tiga bulan sekali dengan tembusan kepada instansi terkait.

Tugas pengendalian umum dilakukan oleh Asisten Administrasi Pembangunan Sekda dibantu oleh Biro Administrasi Sarana Perkotaan. Tugas tersebut meliputi: pembuatan daftar kewajiban pemegang SIPPT yang telah dan belum diserahkan; pemantauan pelaksanaan pembangunan fisik sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam SIPPT; pemantauan kemungkinan terjadinya perubahan pelaksanaan fisik sesuai dengan ketentuan yang berlaku; dan menyiapkan laporan kepada Gubernur mengenai hasil pemantauan pelaksanaan pembangunan fisik setiap tiga bulan sekali.

Jenis pengendalian ketiga yaitu pengendalian administratif dilakukan oleh asisten administrasi Sekda dibantu oleh BPKD, Bidang Pemanfaatan Aset Daerah dengan tugas pokok yaitu: menghimpun SIPPT sebagai bahan acuan pembuatan Berita Acara Serah Terima; mengadakan penelitian kelengkapan dokumen Berita Acara Penelitian Fisik sebagai bahan pembuatan Berita Acara Serah Terima; menyiapkan Berita Acara Serah Terima yang akan ditandatangani oleh Gubernur dan pemegang SIPPT; melakukan pencatatan dalam Buku Inventaris Pemerintah

Provinsi DKI Jakarta terhadap fasilitas sosial dan fasilitas umum yang telah diserahkan; menyiapkan laporan kepada Gubernur mengenai aset yang telah diserahkan dari pemegang SIPPT setiap tiga bulan sekali.

Untuk mempersiapkan penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial, Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, agar membentuk Tim Verifikasi yang susunan keanggotaannya terdiri dari:

- a) Badan Perencana dan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) selaku Ketua Tim.
- b) Direktorat/Kantor Agraria selaku sekretaris.
- c) Dinas Pekerjaan Umum selaku anggota.
- d) Perusahaan Daerah Air Minum selaku anggota.
- e) Kantor Instansi Vertikal yang terkait selaku anggota.
- f) Unit Perum Perumnas/Perusahaan Pembangunan Perumahan yang bersangkutan selaku anggota.

Selanjutnya dalam Instruksi Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 197 Tahun 2001 tentang Penyerahan Fasilitas Sosial/Fasilitas Umum sebagai Kewajiban Para Pemegang SIPPT kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta juga ditegaskan bahwa penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum sebagai kewajiban pemegang SIPPT harus dilaksanakan secara proporsional dengan pembangunan fisik di lokasi bersangkutan sesuai dengan isi dan bunyi perjanjian dan/atau dokumen lain. Dalam hal ini adalah sebagaimana telah dituangkan dalam perjanjian yang telah ditandatangani oleh Gubernur dengan Pemegang SIPPT dan yang biasanya dilengkapi dengan dokumen teknis, misalnya, Gambar Keterangan Rencana Kota, Gambar Rencana Tata Letak Bangunan, bukti pemilikan tanah yang diserahkan (sertifikat, gambar situasi, bukti pembebasan tanah dari masyarakat dan atau lembaga lainnya), Gambar-Gambar Bangunan, Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan, Izin Mendirikan Prasarana untuk sarana jalan dan saluran dan Surat Pernyataan Kesanggupan pemegang SIPPT.

Kewajiban penyerahan pemegang SIPPT dapat dilakukan selambat-lambatnya dalam jangka waktu sesuai dengan perjanjian, dalam hal ini adalah 3 (tiga) bulan setelah selesainya pembangunan sekaligus atau secara bertahap sesuai kesepakatan. Materi penyerahan ini adalah dengan merujuk hasil penelitian fisik Walikotamadya setempat dengan dibantu oleh TP3W dan yang kemudian hasil penelitian fisik ini dituangkan dalam Berita Acara Penelitian Fisik. Selanjutnya untuk menciptakan tertibnya sistem administrasi pelaporan serah terima fasilitas sosial dan fasilitas umum ini, maka Walikotamadya melaporkan ke Gubernur melalui Kepala BPKD.

Namun demikian sebelum disampaikan kepada Gubernur, hasil penelitian fisik ini oleh BPKD, Bidang Pemanfaatan Aset Daerah diteliti lebih jauh lagi mengenai kelengkapannya sebagai finalisasi Berita Acara Serah Terima (BAST). Kemudian pada tahap berikutnya Berita Acara Serah Terima final ini yang akan ditandatangani oleh Gubernur dan Pemegang SIPPT.

BPKD, Bidang Pemanfaatan Aset Daerah juga membuat catatan-catatan dalam Buku Inventaris Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Jakarta atas semua fasilitas sosial dan fasilitas umum yang telah diserahkan. Sebagai bahan tambahan perlu juga dijelaskan bahwa para pemegang SIPPT dilarang mengelola, menjual, menggadaikan, menghibahkan, dan/atau memindahtangankan pengelolaan seluruh kewajiban baik berupa prasarana lingkungan, fasilitas sosial maupun fasilitas umum kepada pihak lain apapun sebelum diserahterimakan kepada Gubernur. Terhadap para pemegang SIPPT yang tidak memenuhi kewajibannya, Gubernur berwenang melakukan tindakan berupa penundaan pelayanan/pemberian izin, pembatalan perizinan dan/atau pencabutan SIPPT serta sanksi lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **2.8.4 Pengembangan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum**

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 merupakan landasan umum dan utama dalam pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Penafsiran Pasal 33 ayat (3) tersebut menegaskan bahwa pengembangan fasilitas sosial dan fasilitas umum

merupakan hak dan sekaligus kewajiban pemerintah. Dari sudut hak, pemerintah mempunyai hak untuk menunjuk pihak ketiga, yaitu pihak pengembang swasta, untuk atas nama pemerintah mengembangkan fasilitas sosial dan fasilitas umum sesuai dengan perencanaan dan penataan yang dibuat oleh pemerintah, serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penunjukan pihak ketiga tersebut dilandasi oleh suatu kenyataan bahwa pemerintah memiliki keterbatasan-keterbatasan, antara lain keterbatasan dana dan tenaga.

#### **a. Pengembangan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum**

Fasilitas sosial dan fasilitas umum yang sudah ada sebagai hasil pembangunan sejak tahun 1971 perlu terus dikembangkan. Artinya, fasilitas sosial dan fasilitas umum yang sudah ada tersebut perlu terus dikembangkan, khususnya fungsi dan kualitasnya, agar senantiasa sesuai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, perubahan rona lingkungan, dan perkembangan zaman. Disamping itu kenyataan juga menunjukkan bahwa fasilitas sosial dan fasilitas umum yang sudah ada tersebut memerlukan penataan fisik, penataan spasial, penataan administrasi, dan penataan dalam suatu maket. Dengan demikian, pengembangan fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut dapat dipahami sebagai suatu proses yang tidak pernah berhenti, khususnya dalam kaitannya dengan pemeliharaan dan peningkatan fungsi fasilitas sosial dan fasilitas umum.

#### **b. Pembangunan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum**

Pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum baru oleh pihak pengembang harus didasarkan pada ketentuan perizinan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan perizinan bagi pengembang hendaknya memuat salah satunya adalah tata cara pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang melekat dengan pembangunan perumahan. *Detailed Engineering Desain* (DED) dari fasilitas sosial dan fasilitas umum harus sesuai dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang telah direncanakan oleh pemerintah. Pengalaman masa lalu menunjukkan bahwa masing-masing pengembang dapat membangun

fasilitas sosial dan fasilitas umum berdasarkan DED mereka masing-masing. Sebagai akibatnya, banyak fasilitas sosial dan fasilitas umum yang tidak dapat berfungsi sebagaimana diharapkan dan sekarang memerlukan penataan ulang dan berbagai upaya penyelarasan. Oleh karena itu, pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pihak pengembang harus didasarkan pada kebijakan perencanaan, petunjuk pelaksanaan, petunjuk teknis, dan maket yang telah ditetapkan oleh instansi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang berwenang.

### **2.8.5 Pengawasan dan Pengendalian Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum**

Definisi Robert J Mockler membantu pemahaman unsur-unsur utama proses pengawasan. Menurut Mockler, pengawasan adalah suatu usaha sistematis untuk menetapkan standar pelaksanaan dengan tujuan-tujuan perencanaan, merancang sistem informasi umpan balik, membandingkan kegiatan nyata dengan standar yang telah ditetapkan sebelumnya, menentukan dan mengukur penyimpangan penyimpangan serta mengambil tindakan koreksi yang diperlukan untuk menjamin bahwa sumber daya organisasi dipergunakan dengan cara paling efektif dan efisien dalam pencapaian tujuan-tujuan organisasi (Robert J Mockler, 1972, hal. 2).

Menurut Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara nomor 19 tahun 1996, pengawasan merupakan usaha untuk menjamin agar kegiatan yang dilaksanakan telah sesuai dengan tujuan organisasi dan peraturan yang berlaku. Kegiatan pengawasan sangat terkait dengan fungsi-fungsi manajemen yang lain, yaitu perencanaan, *organizing*, *actuating*, dan pengawasan itu sendiri. Dalam hal ini pengawasan dilakukan untuk menjamin apakah fungsi-fungsi tersebut telah dilaksanakan secara baik.

Pengendalian (*control*) adalah kegiatan pengawasan dengan obyek yang diawasi adalah hubungan administratif antara pengembang dan/atau pengguna dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Hubungan administratif tersebut mencakup hubungan-hubungan yang berkaitan dengan pelaksanaan ketentuan perizinan dan persyaratan-persyaratannya, pelaksanaan kebijakan, peraturan, dan

undang-undang, serta penerapan sistem pelaporan dan evaluasi. Dengan demikian, melalui kegiatan pengendalian akan dapat diketahui secara dini kegiatan-kegiatan yang legal dan ilegal dalam pembangunan dan/atau pengembangan, penggunaan atau pemanfaatan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Melalui kegiatan pengendalian tersebut kegiatan pembangunan, pengembangan, penggunaan, dan pemanfaatan dapat dikendalikan.

Berkaitan dengan pengawasan dan pengendalian pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum, seperti tercantum pada bab V pasal 19-20 Permendagri nomor 1 tahun 1987, dijelaskan bahwa Pemerintah Daerah dalam mengawasi dan mengendalikan pembangunan perumahan mencakup prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial harus memperhatikan Rencana Pembangunan Daerah dan Pedoman Teknis sebagaimana yang diatur dalam Buku Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak bersusun. Pelaksanaan pengawasan dan pengendalian dilaksanakan oleh Dinas Pekerjaan Umum setempat dan instansi teknis yang bersangkutan.

Adapun pengawasan dan pengendalian meliputi:

- a) Pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan pembangunan yang telah mendapat ijin yang diperlukan.
- b) Pengawasan dan pengendalian terhadap pekerjaan pembangunan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial serta penghunian rumah yang telah dibangun.
- c) Pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial serta pengelolaan lebih lanjut.

Selanjutnya dalam SK Gubernur nomor 41 tahun 2001 disebutkan bahwa pengendalian pemenuhan kewajiban pemegang SIPPT meliputi: (a) pengendalian teknis yang dilakukan oleh Walikotamadya setempat sejak diterbitkannya SIPPT; (b) pengendalian umum dilakukan oleh Asisten Administrasi Pembangunan Sekda dibantu Biro Bina Penyusunan Program; (c) pengendalian Administratif dilakukan oleh Asisten Administrasi Sekda

dibantu BPKD, Bidang Pemanfaatan Aset Daerah DKI Jakarta.

### **2.8.6 Pembiayaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum**

Pengaturan pembiayaan pembangunan dan pemeliharaan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial, seperti tercantum pada bab VI pasal 21 Permendagri nomor 1 tahun 1987, dijelaskan bahwa:

- a) Pembiayaan pembangunan dan pemeliharaan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab Perum Perumnas/perusahaan pembangunan perumahan.
- b) Pembiayaan pemeliharaan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial setelah penyerahan menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
- c) Dalam hal pengawasan pembangunan, pembiayaannya dibebankan kepada Perum Perumnas/Perusahaan Pembangunan Perumahan, yang diperhitungkan di dalam biaya konstruksi sesuai dengan standar yang berlaku.

Selanjutnya dalam ketentuan peralihan seperti diatur pada bab VIII pasal 23, disebutkan bahwa terhadap pembangunan prasarana lingkungan, utilitas umum, fasilitas sosial yang saat berlakunya peraturan ini telah selesai ataupun dalam tahap penyelesaian diatur sebagai berikut:

- a) Bagi prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial yang saat peraturan ini berlaku telah selesai dibangun lebih dari 5 (lima) tahun dapat langsung diserahkan kepada Pemerintah Daerah, melalui Tim Verifikasi.
- b) Bagi prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial yang saat peraturan ini berlaku telah selesai dibangun kurang dari 5 (lima) tahun tetapi telah lebih dari 1 (satu) tahun dapat diserahkan kepada Pemerintah Daerah secara formal dan fisik dengan tenggang waktu paling lama 1 (satu) tahun diantara kedua tahap dimaksud.
- c) Bagi prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial yang saat

peraturan ini berlaku masih dalam tahap penyelesaian tata cara penyerahan mengikuti peraturan ini, termasuk prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial yang sudah selesai dibangun sampai dengan satu tahun.

Berkaitan dengan pembiayaan pemeliharaan diuraikan juga bahwa ada dua prinsip dasar pembiayaan pemeliharaan.

- a) Dengan diserahkannya prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial perumahan dari Perum Perumnas/perusahaan perumahan kepada Pemerintah Daerah, maka Pemerintah Daerah berwenang, dan bertanggung jawab untuk mengatur prasarana lingkungan perumahan utilitas umum, dan fasilitas sosial perumahan agar berfungsi sebagaimana mestinya dan mempunyai kualitas sesuai dengan rencana pengembangan permukiman.
- b) Dalam rangka pelaksanaan tanggung jawab pemeliharaan lingkungan permukiman perumahan tersebut, Pemerintah Daerah bersama masyarakat wajib memelihara, dan mengelola prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial dengan mengusahakan penyediaan pembiayaannya.

Dalam Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 41 Tahun 2001 tentang Tata Cara Penerimaan Kewajiban dari Para Pemegang SIPPT kepada Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta ditegaskan pula bahwa semua kewajiban setelah selesai pembangunannya selambat-lambatnya 3 bulan harus segera menyerahkan kepada Gubernur dan penyerahan kewajiban dilakukan berdasarkan hasil penelitian fisik oleh Walikotamadya setempat yang dibantu oleh Tim Pengendalian dan Pengawasan Pembangunan Wilayah (TP3W) yang dituangkan dalam Berita Acara Penelitian Fisik.

Selanjutnya berkaitan dengan konversi kewajiban dalam bentuk dana, antara lain diuraikan bahwa apabila pelaksanaan kewajiban tidak memungkinkan juga, maka kewajiban tersebut dapat dikompensasikan atau



dikonversikan dalam bentuk dana. Pengalihan atau perubahan harus terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari Gubernur.

### **2.8.7 Larangan dan Sanksi**

Berkaitan dengan larangan dan sanksi, Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta nomor 41 tahun 2001 tentang Tata Cara Penerimaan Kewajiban dari Para Pemegang SIPPT kepada Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, antara lain menegaskan bahwa para pemegang SIPPT dilarang untuk mengelola, menjual, menggadaikan, menghibahkan, dan/atau memindahtangankan pengelolaan seluruh kewajiban, baik berupa prasarana lingkungan, fasilitas umum maupun fasilitas sosial kepada pihak lain dalam bentuk apapun sebelum diserahkan kepada Gubernur. Unit atau Satuan Kerja juga dilarang untuk mengelola dan/atau mengalihkan pengelolaan kewajiban fasilitas sosial dan fasilitas umum kepada pihak lain dalam bentuk apapun sebelum diserahkan kepada Gubernur.

Terhadap para pemegang SIPPT yang tidak memenuhi kewajiban, Gubernur berwenang melakukan tindakan berupa penundaan pelayanan/pemberian izin, pembatalan perizinan dan/atau pencabutan SIPPT serta sanksi lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian juga terhadap Kepala Unit/Satuan kerja yang melanggar larangan tersebut juga akan dikenakan sanksi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## BAB III

### METODOLOGI PENELITIAN

#### 3.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Menurut Poerwandari (1998) penelitian kualitatif adalah penelitian yang menghasilkan dan mengolah data yang sifatnya deskriptif. Penelitian kualitatif berusaha untuk mendapatkan *aquiri* secara mendalam dengan cara mencari informasi pada seseorang yang dipilih dalam kelompok kecil.

Metode kualitatif, menurut Bogdan dan Taylor (Moleong, 1989, hal. 12) adalah “prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati”. Lebih lanjut menurut mereka, pendekatan ini diarahkan pada situasi dan individu tersebut secara holistik (utuh). Dalam hal ini peneliti tidak boleh mengisolasi individu atau organisasi ke dalam variabel atau hipotesis, tetapi perlu memandangnya sebagai bagian dari suatu keutuhan. Penelitian kualitatif menekankan pada pentingnya kedekatan dengan orang-orang dan situasi penelitian agar peneliti memperoleh pemahaman jelas tentang realitas dan kondisi kehidupan nyata. (Poerwandari, 1998)

Dalam melakukan penelitian, peneliti tidak saja tereksresi secara eksplisit tetapi juga makna yang ada pada ekspresi itu. Begitu pula apa yang ada pada pemikiran atau pandangan responden. Dengan demikian peneliti akan bisa memperoleh penjelasan dan pengertian yang mendalam dan menyeluruh tentang fenomena sosial serta dapat memberikan deskripsi yang sifatnya holistik.

Sesuai dengan sifat pendekatan kualitatif yang lentur dengan mengikuti pola pemikiran yang bersifat *empirical inductive*, yaitu segala sesuatu dalam penelitian ini ditentukan dari hasil pengumpulan data yang mencerminkan keadaan yang sesungguhnya di lapangan.

Meskipun penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, didalam penelitian ini tetap diperlukan fokus penelitian untuk membatasi bidang studi atau

bidang penelitian. Adapun yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah implementasi kebijakan dalam pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum di Provinsi DKI Jakarta, terutama kebijakan, pengembangan, penyerahan dan pengawasan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Kemudian faktor-faktor yang menjadi penghambat atau kendala dalam pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum di Provinsi DKI Jakarta, pandangan pengembang tentang implementasi kebijakan dalam pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum, analisis kesenjangan (*gap*) antara Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta dan pengembang, serta alternatif strategi terhadap permasalahan pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum.

### **3.2 Sampel Penelitian**

Responden yang dijadikan sampel dalam penelitian ini adalah orang-orang yang sengaja dipilih berdasarkan pemikiran logis karena dipandang memiliki informasi dan sebagai sumber data yang relevan dengan topik penelitian yang dibahas. Responden yang dipilih tersebut merupakan para pemangku kepentingan (*stakeholder*) yang berkaitan dengan proses pengadaan dan penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial di Provinsi DKI Jakarta. Para pemangku kepentingan yang dijadikan responden dalam hal ini, adalah pertama, pihak Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta yang diwakili oleh instansi-instansi terkait yang bertanggung jawab dalam proses penyerahan dan penerimaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dari pihak pengembang. Instansi-instansi terkait itu meliputi Badan Pengelolaan Keuangan Daerah (BPKD) Provinsi DKI Jakarta, khususnya Bidang Pemanfaatan Aset Daerah (sebelumnya Biro Perlengkapan), Unit Pelaksana Teknis (UPT) Mobilisasi Aset Daerah, Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup dan Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta. Kedua, responden penelitian juga diambil dari pihak pengembang yang diwakili oleh pengurus Asosiasi *Real Estate* Indonesia (REI) DPD DKI Jakarta. Ketiga, responden penelitian dari pihak masyarakat yang diambil dari kalangan

akademisi/pengamat kebijakan publik, pengamat properti, dan pengamat dari media massa.

### 3.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data utama yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara mendalam (*indepth interview*). Sebelum wawancara dilakukan, responden mengisi angket tentang keterangan pribadi supaya data penelitian dapat dikumpulkan dengan cepat dan tepat. Metode wawancara digunakan karena teknik ini dianggap paling bermanfaat untuk mendapatkan pandangan dan persepsi responden terhadap persoalan yang sedang dibahas. Dengan teknik wawancara, responden diberi kesempatan untuk menjelaskan dan memaparkan pandangan, pengamatan, dan analisis mereka mengenai kebijakan yang diambil.

Wawancara setengah terstruktur digunakan dalam penelitian ini. Daftar pertanyaan digunakan sebagai pemandu wawancara tetapi apabila ada pertanyaan yang tidak relevan untuk responden, tidak akan ditanyakan. Apabila ada pendapat atau cerita menarik yang diajukan oleh responden, pertanyaan tambahan dapat langsung diajukan supaya memperoleh data yang lebih rinci. Demikian pula jika ada pertanyaan atau jawaban yang kurang jelas maksudnya dapat dibahas dan dijelaskan kembali.

Wawancara mendalam ditujukan kepada pihak-pihak tertentu atau para pemangku kepentingan yang dianggap mengetahui pokok persoalan yang dibahas dalam penelitian. Wawancara secara mendalam dilakukan kepada pihak-pihak yang berkaitan dengan kebijakan pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum di Provinsi DKI Jakarta. Pihak-pihak yang dimaksud adalah: BPKD Provinsi DKI Jakarta, Bagian Pemanfaatan Aset Daerah, UPT Mobilisasi Aset Daerah, Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup, Dinas Tata Kota, pengurus Dewan Perwakilan Daerah (DPD) *Real Estate* Indonesia (REI) DKI Jakarta, akademisi/pengamat kebijakan publik, pengamat properti, dan pengamat dari media massa.

Selain melakukan wawancara mendalam dengan para pemangku kepentingan, penulis juga akan mengumpulkan data-data sekunder yang dapat diperoleh melalui penelusuran berbagai kepustakaan dan dokumen, antara lain laporan instansi terkait dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan relevan dengan penelitian ini

### **3.4 Keabsahan dan Keajegan Penelitian**

Studi kasus ini menggunakan pendekatan kualitatif. Yin (2003) mengajukan empat kriteria keabsahan dan keajegan yang diperlukan dalam suatu penelitian pendekatan kualitatif. Empat hal tersebut adalah sebagai berikut:

#### **1. Keabsahan Konstruk (*Construct Validity*)**

Keabsahan bentuk batasan berkaitan dengan suatu kepastian bahwa yang berukur benar-benar merupakan variabel yang ingin diukur. Keabsahan ini juga dapat dicapai dengan proses pengumpulan data yang tepat. Salah satu caranya adalah dengan proses triangulasi, yaitu teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu. Menurut Patton (Sulistiani, 1999) ada 4 macam triangulasi sebagai teknik pemeriksaan untuk mencapai keabsahan, yaitu :

##### **a. Triangulasi Data**

Menggunakan berbagai sumber data seperti dokumen, arsip, hasil wawancara, hasil observasi atau juga dengan mewawancarai lebih dari satu subyek yang dianggap memiliki sudut pandang yang berbeda.

##### **b. Triangulasi Pengamat**

Adanya pengamat di luar peneliti yang turut memeriksa hasil pengumpulan data. Dalam penelitian ini, dosen pembimbing bertindak sebagai pengamat (*expert judgement*) yang memberikan masukan terhadap hasil pengumpulan data.

##### **c. Triangulasi Teori**

Penggunaan berbagai teori yang berlainan untuk memastikan bahwa data yang dikumpulkan sudah memenuhi syarat. Pada penelitian ini, berbagai teori telah dijelaskan pada Bab II untuk dipergunakan dan menguji terkumpulnya data tersebut.

d. **Triangulasi Metode**

Penggunaan berbagai metode untuk meneliti suatu hal, seperti metode wawancara dan metode observasi. Dalam penelitian ini, peneliti melakukan metode wawancara yang ditunjang dengan metode observasi pada saat wawancara dilakukan.

**2. Keabsahan Internal (*Internal Validity*)**

Keabsahan internal merupakan konsep yang mengacu pada seberapa jauh kesimpulan hasil penelitian menggambarkan keadaan yang sesungguhnya. Keabsahan ini dapat dicapai melalui proses analisis dan interpretasi yang tepat. Aktivitas dalam melakukan penelitian kualitatif akan selalu berubah dan tentunya akan mempengaruhi hasil dari penelitian tersebut. Walaupun telah dilakukan uji keabsahan internal, tetap ada kemungkinan munculnya kesimpulan lain yang berbeda.

**3. Keabsahan Eksternal (*Eksternal Validity*)**

Keabsahan eksternal mengacu pada seberapa jauh hasil penelitian dapat digeneralisasikan pada kasus lain. Walaupun dalam penelitian kualitatif memiliki sifat tidak ada kesimpulan yang pasti, tetapi dapat dikatakan memiliki keabsahan eksternal terhadap kasus-kasus lain selama kasus tersebut memiliki konteks yang sama.

**4. Keajegan (*Reabilitas*)**

Keajegan merupakan konsep yang mengacu pada seberapa jauh penelitian berikutnya akan mencapai hasil yang sama apabila mengulang penelitian yang

sama. Dalam penelitian ini, keajegan mengacu pada kemungkinan peneliti selanjutnya memperoleh hasil yang sama apabila penelitian dilakukan dengan subyek yang sama. Hal ini menunjukkan bahwa konsep keajegan penelitian kualitatif selain menekankan pada desain penelitian, juga pada cara pengumpulan data dan pengolahan data.

### **3.5 Analisis dan Penafsiran Data**

Marshall dan Rossman (Kabalmay, 2002) mengajukan teknik analisis data kualitatif untuk proses analisis data dalam penelitian ini. Dalam menganalisis penelitian kualitatif terdapat beberapa tahapan-tahapan yang perlu dilakukan diantaranya:

#### **1. Mengorganisasikan Data**

Peneliti mendapatkan data langsung dari subyek melalui wawancara mendalam (*indepth inteviwer*), dimana data tersebut direkam dengan *tape recorder* dibantu alat tulis lainnya. Kemudian dibuatkan transkripnya dengan mengubah hasil wawancara dari bentuk rekaman menjadi bentuk tertulis secara verbatim. Data yang telah didapat dibaca berulang-ulang agar penulis mengerti benar data atau hasil yang telah di dapatkan.

#### **2. Pengelompokan Berdasarkan Kategori, Tema, dan Pola Jawaban**

Pada tahap ini dibutuhkan pengertian yang mendalam terhadap data dan perhatian yang penuh serta keterbukaan terhadap hal-hal yang muncul di luar apa yang ingin digali. Berdasarkan kerangka teori dan pedoman wawancara, peneliti menyusun sebuah kerangka awal analisis sebagai acuan dan pedoman dalam melakukan *coding*. Dengan pedoman ini, peneliti kemudian kembali membaca transkrip wawancara dan melakukan *coding*, melakukan pemilihan data yang relevan dengan pokok pembicaraan. Data yang relevan diberi kode dan penjelasan singkat, kemudian dikelompokan atau dikategorikan berdasarkan kerangka analisis yang telah dibuat.

Pada penelitian ini, analisis dilakukan terhadap permasalahan yang diteliti. Peneliti menganalisis hasil wawancara berdasarkan pemahaman terhadap hal-hal diungkapkan oleh responden. Data yang telah dikelompokkan tersebut oleh peneliti dicoba untuk dipahami secara utuh dan ditemukan tema-tema penting serta kata kuncinya sehingga peneliti dapat menangkap pengalaman, permasalahan, dan dinamika yang terjadi pada subyek.

### **3. Menguji Asumsi atau Permasalahan yang Ada Terhadap Data**

Setelah kategori pola data tergambar dengan jelas, peneliti menguji data tersebut terhadap asumsi yang dikembangkan dalam penelitian ini. Pada tahap ini kategori yang telah didapat melalui analisis ditinjau kembali berdasarkan landasan teori yang telah dijabarkan dalam Bab II, sehingga dapat dicocokkan apakah ada kesamaan antara landasan teoritis dengan hasil yang dicapai. Walaupun penelitian ini tidak memiliki hipotesis tertentu, namun dari landasan teori dapat dibuat asumsi-asumsi mengenai hubungan antara konsep-konsep dan faktor-faktor yang ada.

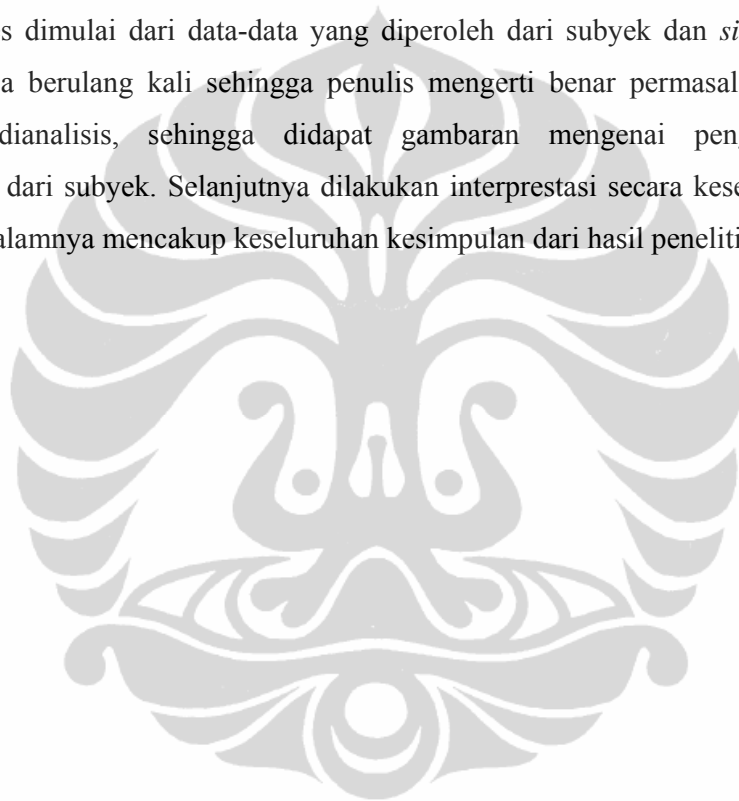
### **4. Mencari Alternatif Penjelasan bagi Data**

Setelah kaitan antara kategori dan pola data dengan asumsi terwujud, peneliti masuk ke dalam tahap penjelasan. Dan berdasarkan kesimpulan yang telah didapat, penulis perlu mencari suatu alternatif penjelasan lain tentang kesimpulan yang telah didapat karena dalam penelitian kualitatif memang selalu ada alternatif penjelasan yang lain. Dari hasil analisis, ada kemungkinan terdapat hal-hal yang menyimpang dari asumsi atau tidak terpikirkan sebelumnya. Pada tahap ini akan dijelaskan dengan alternatif lain melalui referensi atau teori-teori lain. Alternatif ini akan sangat berguna pada bagian pembahasan, kesimpulan, dan saran.

### **5. Menulis Hasil Penelitian**



Penulisan data subyek yang telah berhasil dikumpulkan akan membantu penulis untuk memeriksa kembali apakah kesimpulan yang dibuat telah selesai dan dapat dipertanggungjawabkan. Dalam penelitian ini, penulisan yang dipakai adalah presentasi data yang didapat yaitu, penulisan data-data hasil penelitian berdasarkan wawancara mendalam dan observasi dengan subyek dan *significant other*. Proses dimulai dari data-data yang diperoleh dari subyek dan *significant other*, dibaca berulang kali sehingga penulis mengerti benar permasalahannya, kemudian dianalisis, sehingga didapat gambaran mengenai penghayatan pengalaman dari subyek. Selanjutnya dilakukan interpretasi secara keseluruhan, dimana di dalamnya mencakup keseluruhan kesimpulan dari hasil penelitian.



## **BAB IV**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1 Gambaran Umum Pengadaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum**

Fasilitas sosial dan fasilitas umum termasuk di dalamnya adalah prasarana lingkungan yang berada di wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta telah berkembang sejak lama dan secara administratif mulai didata sejak tahun 1971. Selama ini, fasilitas sosial dan fasilitas umum dikembangkan sebagai bagian dari pembangunan kota, khususnya pembangunan permukiman. Dalam kaitan dengan ini dapat dimengerti bahwa pengembangan fasilitas sosial dan fasilitas umum selalu berkaitan dengan penggunaan lahan. Oleh karena itu, pengembangan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang dilakukan pada tahun 1960-an sampai dengan tahun 1980-an didasarkan pada Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan UUPA tersebut dapat diketengahkan di sini bahwa pengembangan fasilitas sosial dan fasilitas umum merupakan pengejawantahan fungsi sosial dari tanah. Pengejawantahan fungsi sosial dari tanah menjadi fasilitas sosial dan fasilitas umum diwajibkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta kepada para pengembang perumahan atau permukiman (*developer*). Fasilitas sosial dan fasilitas umum yang telah selesai dibangun oleh para pengembang wajib diserahkan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk didayagunakan bagi kepentingan umum.

Pada hakekatnya, pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum merupakan bagian dari pengelolaan barang milik daerah, yang berupa sarana dan prasarana kepentingan umum untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Fasilitas sosial dan fasilitas umum dimaksud berasal dari APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Fasilitas sosial dan fasilitas umum yang berasal dari APBD, pembangunan dan pembiayaannya dilakukan sepenuhnya oleh Pemerintah Daerah, sedangkan bagi fasilitas sosial dan fasilitas umum yang berasal dari perolehan lainnya, berlaku ketentuan sebagai berikut: a) pembangunan dan pembiayaan fasilitas sosial dan fasilitas umum menjadi tanggung jawab Pihak

Ketiga sebagaimana tertuang dalam Ijin Pengembangan Kawasan, SIPPT, Perjanjian Kerjasama atau Keputusan Gubernur; b) fasilitas sosial dan fasilitas umum yang merupakan sumbangan, hibah atau wakaf dari Pihak Ketiga, diserahkan kepada Gubernur.

Kondisi fisik fasilitas sosial dan fasilitas umum yang ada pada saat ini tidak terlepas dan kenyataannya sangat dipengaruhi oleh sejarah pengembangan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang dimulai sejak tahun 1971 sampai saat ini. Kondisi fisik fasilitas sosial dan fasilitas umum yang dihasilkan oleh pengembangan fasilitas sosial dan fasilitas umum pada tahun 1971-1990 banyak yang kurang terawat, status hukumnya tidak jelas, serta memerlukan biaya perbaikan dan pemeliharaan yang cukup besar. Dalam kaitan ini muncul beberapa permasalahan perencanaan berkaitan dengan perbaikan, pemeliharaan, beban pembiayaan, dan siapa yang bertanggung jawab. Permasalahan yang berkaitan dengan penataan mencakup antara lain penyusunan agenda prioritas berkaitan dengan keterbatasan dana, tenaga, dan waktu. Apabila perencanaan dan penataannya telah tersusun, kemudian perlu ditetapkan bagaimana pelaksanaannya dan pengawasannya.

Keadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang ada pada saat ini sebagai hasil pengembangan fasilitas sosial dan fasilitas umum tahun 1990-2000 menunjukkan adanya kondisi fisik dan kondisi administratif yang lebih baik dari pada fasilitas sosial dan fasilitas umum hasil pengembangan tahun 1971-1990. Keberadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dapat diidentifikasi dengan minimal rehabilitasi. Disamping itu, pengembang yang membangun fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut masih dapat ditelusuri keberadaannya melalui data administrasi yang tersedia.

Keadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang ada pada saat ini sebagai hasil pengembangan fasilitas sosial dan fasilitas umum tahun 2000-2008, dari aspek fisik, administrasi, perizinan, tata ruang, pengendalian, dan pengawasan jauh lebih baik dari tahun-tahun sebelumnya. Keadaan seperti ini kemudian terus diupayakan untuk dikembangkan dalam pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas

umum pada tahun 2005-2008. Pengalaman Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam pembangunan dan pengembangan fasilitas sosial dan fasilitas umum sejak tahun 1971 sampai saat ini memberi kesadaran akan pentingnya suatu landasan hukum yang mengatur tentang pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Dengan landasan hukum tersebut, pemerintah diharapkan akan dapat menyetarakan keadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang ada dengan keadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang diidamkan di masa yang akan datang, yang ukuran-ukuran pengadaan dan pengembangannya ditetapkan di dalam landasan hukum tersebut.

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada dasarnya sudah melakukan verifikasi data penyerahan kewajiban fasilitas sosial dan fasilitas umum berdasarkan Keputusan Gubernur nomor 951/2007 tanggal 28 Juni 2007 tentang Pembentukan Tim Verifikasi Data Penyerahan Kewajiban Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum dari Pihak Ketiga kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Dalam laporan hasil pelaksanaan verifikasi data penyerahan kewajiban fasilitas sosial dan fasilitas umum Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tersebut ditemukan bahwa dari tahun 1971 sampai dengan Desember 2008 tercatat sebanyak 2.679 SIPPT telah dikeluarkan oleh Gubernur DKI Jakarta. Dari jumlah tersebut sebanyak 381 pemegang SIPPT sudah memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan fasilitas sosial dan fasilitas umum, sedangkan sebanyak 2.298 pemegang SIPPT belum menyelesaikan kewajibannya. Apabila dilihat dari tingkat persentase penyelesaian kewajiban, 85,8 persen pemegang SIPPT belum menyerahkan kewajibannya kepada Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta dan baru 14,2 persen pemegang SIPPT yang sudah menyerahkan kewajibannya. Pada Tabel 4.1 ditampilkan data penyerahan kewajiban fasilitas sosial dan fasilitas umum dari masing-masing kotamadya.

Dari Tabel 4.1 tersebut terlihat bahwa pemegang SIPPT yang paling banyak belum menyerahkan kewajibannya berupa fasilitas sosial dan fasilitas umum adalah Jakarta Selatan sebanyak 652 pemegang SIPPT, disusul Jakarta Timur dan Jakarta Barat masing-masing 451 pemegang SIPPT, Jakarta Utara 388 pemegang

SIPPT, Jakarta Pusat 335 pemegang SIPPT, dan Kepulauan Seribu 21 pemegang SIPPT.

**Tabel 4.1 Data Penyerahan Kewajiban Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum di DKI Jakarta Tahun 1971-2008**

No.	Wilayah Kotamadya	Jumlah SIPPT		
		Terbit	Telah diserahkan	Belum diserahkan
1.	Jakarta Pusat	390	55	335
2.	Jakarta Utara	467	79	388
3	Kab. Kepulauan Seribu	25	4	21
4.	Jakarta Barat	527	76	451
5.	Jakarta Selatan	782	130	652
6.	Jakarta Timur	488	37	451
	<b>Jumlah</b>	<b>2.679</b>	<b>381</b>	<b>2.298</b>

Sumber: BPKD Provinsi DKI Jakarta

Berkaitan dengan piutang fasilitas sosial dan fasilitas umum, Laporan Hasil Pemeriksaan Atas Laporan Keuangan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tahun Anggaran 2007 yang dikeluarkan oleh Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) Jakarta menunjukkan bahwa piutang fasilitas sosial dan fasilitas umum per 31 Desember 2007 nilai besaran rupiahnya belum dapat disajikan dalam neraca karena penetapan kewajiban atau perizinan dan perjanjian kerjasama dengan pihak ketiga tidak menyertakan informasi mengenai jumlah rupiah dan hanya ditetapkan mengenai bentuk fasilitas sosial dan fasilitas umum serta luas atau volume yang akan diserahkan. Penetapan nilai rupiah fasilitas sosial dan fasilitas umum baru dilakukan ketika terjadi penyerahan atau pelunasan atas piutang fasilitas sosial dan fasilitas umum yang bersangkutan.

Sebagai gambaran mengenai realisasi penerimaan fasilitas sosial dan fasilitas umum di DKI Jakarta menurut Laporan Keuangan Daerah Provinsi DKI Jakarta pada tahun anggaran 2006, nilai aset yang telah diserahterimakan dari para pemegang SIPPT kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebesar Rp 673,98 milyar sedangkan untuk tahun 2007 nilai aset yang telah diterima oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebesar Rp 1,87 triliun. Adapun perincian realisasi penerimaan fasilitas sosial dan fasilitas umum di DKI Jakarta tercantum pada

Tabel 4.2. Sedangkan untuk tahun 2008, jumlah Berita Acara Serah Terima (BAST) yang telah selesai diproses dan ditandatangani oleh kedua belah pihak sebanyak 19 BAST dengan nilai aset sebesar Rp 808,1 milyar dengan rincian sebagaimana tercantum dalam Tabel 4.3.

**Tabel 4.2 Realisasi Penerimaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum di DKI Jakarta Tahun 2006 dan 2007**

No	Kotamadya	Nilai Aset (Rp)		Jumlah BAST	
		2006	2007	2006	2007
1	Jakarta Barat	86.009.166.563	533.379.813.000	5	5
2	Jakarta Selatan	72.649.693.500	62.309.009.197	5	4
3	Jakarta Utara	319.190.198.136	1.273.500.538.340	9	9
4	Jakarta Timur	112.175.154.400	2.724.819.000	2	2
5	Jakarta Pusat	83.963.343.204	-	2	-
	<b>Total</b>	<b>673.987.555.803</b>	<b>1.871.914.179.537</b>	<b>23</b>	<b>20</b>

Sumber: Laporan Keuangan Daerah DKI Jakarta tahun 2006 dan 2007

Sementara itu, data yang dikeluarkan oleh Badan Pengelolaan Keuangan Daerah (BPKD) DKI Jakarta menunjukkan bahwa jumlah penerimaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dari pihak ketiga baik yang merupakan kewajiban maupun sumbangan yang telah diserahkan kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta secara kumulatif dari tahun 1971 sampai dengan triwulan IV tahun 2008 berjumlah 438 Berita Acara Serah Terima (BAST) dengan jumlah nilai aset sebesar Rp 12,7 triliun.

**Tabel 4.3 Jumlah Berita Acara Serah Terima yang telah Selesai Diproses Tahun 2008**

No.	Kotamadya	BAST			Jumlah Selesai	Nilai Aset sesuai BAST thn 2008
		SIPPT	PKS	SUMB		
1.	Jakarta Pusat	1	1	-	2	9.618.119.132,61
2.	Jakarta Utara	6	1	1	8	356.820.683.646,00
3.	Jakarta Barat	2	-	-	2	166.593.906.000,00
4.	Jakarta Selatan	3	-	-	3	268.277.660.251.31
5	Jakarta Timur	3	1	-	4	6.865.536.000,00
	Jumlah	15	3	1	19	808.175.905.029,92

Sumber: Badan Pengelola Keuangan Daerah (BPKD) Provinsi DKI Jakarta

#### 4.2 Karakteristik Responden

Sebagaimana telah diuraikan pada Bab sebelumnya bahwa responden dalam penelitian ini terdiri dari tiga pihak, yaitu Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta, pengembang (Pihak Ketiga), dan masyarakat. Responden dipilih dari para pihak yang berkepentingan dalam proses pengadaan dan pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum di DKI Jakarta. Metode yang digunakan dalam pemilihan responden adalah metode *purposive sampling*, dimana sampel responden telah ditentukan dari awal yang memenuhi kriteria: (1) berkompeten dalam kebijakan tentang pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum di DKI Jakarta; atau (2) direkomendasikan oleh pihak yang berkompeten.

Responden terdiri dari 11 orang, dengan perincian: pihak Pemerintah Daerah DKI Jakarta dipilih 6 responden (2 responden dari BPKD, 2 responden dari UPT Mobilisasi Aset Daerah, 1 responden dari Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup, dan 1 responden dari Dinas Tata Ruang); responden dari pihak pengembang dipilih 2 orang; dan responden dari masyarakat dipilih 3 orang yang terdiri dari akademisi/pengamat kebijakan publik, pengamat properti, dan pengamat dari media massa.

Berdasarkan karakteristik tingkat pendidikan responden diketahui bahwa jumlah responden dengan tingkat pendidikan S3 sebanyak 2 responden, responden dengan tingkat pendidikan S2 sebanyak 5 orang, dan responden dengan tingkat pendidikan S1 sebanyak 4 orang. Karakteristik responden sebagai justifikasinya ditampilkan dalam Tabel 4.4.

#### **4.3 Hasil Identifikasi Permasalahan**

Pada bagian ini akan dipaparkan hasil penilaian dan pengamatan responden berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, yaitu implementasi kebijakan Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta dalam pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum, khususnya kendala-kendala yang timbul dalam proses pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang berkaitan dengan aspek kebijakan, penyerahan, pengawasan, dan pengendalian. Identifikasi permasalahan akan dikategorikan berdasarkan pihak-pihak yang berkepentingan

dalam pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum, yaitu Pemerintah Daerah DKI Jakarta, pengembang, dan masyarakat.

#### 4.3.1 Hasil Identifikasi Permasalahan terhadap Pemda DKI Jakarta

##### a. Kebijakan di Masa Lalu

Salah satu kendala yang dihadapi Pemda DKI Jakarta dalam proses penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum menurut responden adalah kebijakan yang diambil pemerintah pada masa lalu seperti yang dikemukakan oleh responden 1 dari BPKD berikut ini, "Kendalanya sebenarnya menyangkut kebijakan di masa lalu. Kalau itu memang perlu diperbaiki dengan tindakan sekarang bahwa SIPPT itu pada masa-masa yang lalu tidak dikemukakan secara detil terhadap kewajiban".

**Tabel 4.4 Responden dan Karakteristiknya**

<b>Responden</b>	<b>Karakteristik</b>
1. Pemda DKI Jakarta	
1.1. BPKD	Instansi yang memiliki pokok, fungsi kewenangan dalam pengelolaan keuangan daerah dan aset daerah.
1.2. Biro Tata Ruang & Lingkungan Hidup	Instansi yang memiliki pokok, fungsi, dan kewenangan dalam pengendalian, administrasi, dan teknis tata ruang dan lingkungan hidup.
1.3. UPT Mobilisasi Aset Daerah	Instansi yang memiliki pokok, fungsi, dan kewenangan dalam mobilisasi aset daerah, diantaranya mengkoordinasikan penerimaan aset dari pihak ketiga.
1.4. Dinas Tata Ruang	3.2 Akademisi/ Pengamat Kebijakan Publik Instansi yang memiliki pokok, fungsi, dan kewenangan dalam tata ruang kota, di antaranya penerbitan SIPPT.
2. Pengembang	Merupakan pihak yang mempunyai kewajiban dalam penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum kepada Pemda DKI Jakarta.
3. Masyarakat	
3.1. Pengamat properti	Berkompeten dalam bidang properti.



Berkompeten dalam bidang kebijakan publik.

3.3 Pengamat dari  
Media Massa

Berkompeten dalam bidang properti.

Hasil wawancara dengan responden dari BPKD juga mengungkapkan bahwa sejak tahun 1971 sampai tahun 1990, SIPPT yang diterbitkan tidak mencantumkan secara detil mengenai kewajiban pengembang yang harus dipenuhi. Dalam SIPPT tersebut, hanya menyebutkan bahwa pengembang berkewajiban menyediakan jalan, jembatan, gorong-gorong, dan sebagainya, tanpa menyertakan secara jelas lokasi, luasan, besaran, dan peruntukannya. Selain itu, pemerintah pada masa itu tidak memiliki data administrasi yang lengkap berkaitan dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum seperti dikemukakan oleh responden 2 berikut ini, "Sedangkan seiring SIPPT yang terbit dulu-dulu itu memang itu menjadi pembelajaran Pemda ke depan, begitu mudahnya dulu terhadap mitra kerja pada pengembang sehingga SIPPT yang pernah terbit dulu itu tidak jelas kewajibannya. Tidak jelas kewajiban terus seiring tahun berjalan juga dikatakan ada penyebutan kewajibannya tapi tidak jelas letaknya demikian juga luasannya sehingga hal-hal seperti ini akan menyulitkan Pemda dalam penagihannya".

Pemerintah mulai mengambil kebijakan yang lebih jelas mengenai kewajiban yang harus dipenuhi oleh pengembang antara tahun 1990 sampai tahun 2000. Keberadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dapat diidentifikasi dengan minimal rehabilitasi. Disamping itu, pengembang yang membangun fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut masih dapat ditelusuri keberadaannya melalui data administrasi yang tersedia. Sedangkan keadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang ada pada saat ini sebagai hasil pengembangan fasilitas sosial dan fasilitas umum tahun 2000-2008, dari aspek fisik, administrasi, perizinan, tata ruang, pengendalian dan pengawasan, jauh lebih baik dari tahun-tahun sebelumnya. Berikut ini kutipan responden dari BPKD mengenai hal tersebut,

”Tapi untuk tahun-tahun 80-an itu mulai diperbaiki, tahun 2000 juga sudah mulai ditingkatkan dan terakhir tahun 2008 dan 2009 ini ada yang disebut PKS SIPPT dimana hak kewajiban pemerintah daerah dan pihak pengembang itu dituangkan dalam perjanjian kerjasama SIPPT. Di situlah masing-masing dengan jelas lokasinya di mana, luasannya berapa, besarnya berapa, peruntukannya apa” (responden 1).

Dengan demikian, dapat dikemukakan bahwa akibat kebijakan di masa lalu yang tidak mencantumkan kewajiban pengembang secara detil, khususnya antara tahun 1971 sampai 1990, saat ini Pemerintah Daerah DKI Jakarta mengalami kendala dalam proses penagihan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Selain disebabkan tidak jelas lokasi, luasan, besaran, dan peruntukan, pemerintah juga sulit mengidentifikasi pengembang-pengembang yang sudah bangkrut atau pengusahanya sudah meninggal. Hal ini tentunya menjadi persoalan tersendiri dalam proses penagihan pada masa sekarang.

#### **b. Regulasi**

Seperti yang sudah dijelaskan dalam Bab II, pada dasarnya pemerintah sudah mengeluarkan berbagai peraturan yang berkaitan dengan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum dari pengembang kepada Pemerintah Daerah. Di antaranya Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) nomor 1 tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum, dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah dan Instruksi Menteri Dalam Negeri (Inmendagri) nomor 30 tahun 1990 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum, dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah.

Dalam Permendagri nomor 1 tahun 1987 tersebut telah ditegaskan bahwa penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial adalah penyerahan seluruh atau sebagian prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial berupa tanah atau tanpa bangunannya dalam bentuk aset dan atau pengelolaan dan atau tanggung jawab dari Perum Perumnas/ Perusahaan Pembangunan Perumahan kepada Pemerintah Daerah.

Selanjutnya kebijakan Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta, khususnya mengenai fasilitas sosial dan fasilitas umum tertuang dalam Surat Keputusan Gubernur nomor 41 tahun 2001 tentang Tata Cara Penerimaan Kewajiban dari Para Pemegang SIPPT kepada Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Dalam peraturan tersebut sudah diatur mengenai tata cara penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum dari Pihak Ketiga sebagai pemegang SIPPT.

Ketika ditanyakan mengenai apakah regulasi yang berkaitan dengan pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum sudah cukup memadai, 2 (dua) responden dari BPKD mengungkapkan bahwa regulasi yang ada saat ini belum memadai. Berikut ini kutipannya.

Responden 1: "Regulasinya yang ada sekarang hanya diatur dalam peraturan Gubernur nomor 41 tahun 2001. Itu akan ditingkatkan dalam bentuk peraturan daerah. Mudah-mudahan ini bisa lebih memperkuat instansi-instansi Pemda yang terkait dengan penetapan, atau penarikan fasos fasos untuk bisa lebih optimal".

Responden 2: "Memang produk hukum yang pernah terbit, yang tadi saya sebutkan SK 41 tahun 2001 itu memang kurang dirasakan kalau itu dikatakan sanksi kepada pengembang itu tidak ada apa-apanya. Kebetulan juga dari pihak legislatif mendukung penuh untuk menerbitkan perda fasum dan fasos, supaya sanksinya itu lebih ditegaskan lagi dengan harapan kewajibannya dapat segera dipenuhi".

Dari hasil wawancara terhadap responden tersebut semakin menegaskan bahwa regulasi yang berkaitan dengan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum dari pihak pengembang kepada Pemerintah Daerah, khususnya Surat Keputusan (SK) Gubernur nomor 41 tahun 2001, dinilai belum cukup memadai. SK Gubernur tersebut hanya menegaskan tata cara penerimaan kewajiban dari para pemegang SIPPT kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Dalam SK Gubernur tersebut, pihak Pemerintah Daerah hanya bersikap pasif dan berharap pengembang secara aktif mau menyerahkan kewajibannya berupa fasilitas sosial dan fasilitas umum.

Berkaitan dengan sanksi dan larangan seperti yang tertuang dalam SK Gubernur nomor 41 tahun 2001, responden menilai bahwa sanksi dan larangan

belum dapat dijalankan secara efektif oleh Pemda DKI Jakarta atau belum mampu memberikan efek jera kepada pengembang yang lalai menyerahkan kewajibannya, berupa fasilitas sosial dan fasilitas umum. Sanksi yang selama ini dilakukan oleh Pemda DKI Jakarta adalah sanksi administratif, berupa sanksi penundaan perizinan atau pencabutan perizinan. Sedangkan sanksi pidana atau perdata belum pernah diterapkan kepada pengembang yang belum memenuhi kewajibannya. Kenyataan tersebut diungkapkan oleh responden 2 dari BPKD berikut ini, "Kalau sanksi memang kita sedang merumuskan ini, karena produk hukum yang mengikat itu cukup lemah dengan berita acara atau memorandum seperti itu. Setinggi-tingginya denda berapa sich? Sedangkan itu kalau misalnya diterapkan, mungkin pengembang lebih baik dia melakukan pelanggaran. Istilahnya dia siap menerima sanksi itu dibanding harus menyerahkan kewajibannya".

Namun demikian Pemda DKI Jakarta menyadari pula bahwa kebijakan mengenai sanksi dan larangan yang diambil oleh Pemda DKI Jakarta dinilai dilematis. Di satu sisi Pemda DKI mengharapkan peningkatan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum dari pengembang. Namun pada sisi lain, Pemda DKI Jakarta juga belum siap dalam pengalihan dan pemanfaatan fasilitas sosial dan fasilitas umum dari pihak pengembang. Alasan yang dikemukakan oleh Pemda adalah terbatasnya anggaran Pemda untuk mengelola dan memelihara fasilitas sosial dan fasilitas umum yang sudah diserahkan oleh pihak pengembang. Hal itu diungkapkan oleh responden 2 berikut ini, "Karena pada saat itu memang kondisi keuangan Pemda DKI Jakarta dirasakan kurang memadai kalau seandainya dari awal itu katakanlah disegerakan diberikan kewajibannya itu. Itu menjadi tanggung jawab Pemda DKI di kemudian hari untuk pemeliharannya. Itu ada kekhawatiran di sana. Sehingga di satu sisi kebijakannya memang posisinya pasif dan di satu sisi lain pengembang itu tidak agresif untuk menyerahkan".

Kendala lain yang dikemukakan oleh responden adalah tidak sempurnanya ketentuan dalam perjanjian kerjasama antara pemerintah dengan pengembang. Ketidaktepatan ketentuan perjanjian kerjasama tersebut dapat dilihat dari dua

pernyataan atau penilaian responden dari BPKD (responden 2) dan UPT Mobilisasi Aset Daerah (responden 5) seperti dikutip di bawah ini:

Responden 2: "Kalau berbicara mengenai sanksi, kita menyadari kurang tegas karena pemikiran awalnya adalah mitra kerja. Karena belakangan ini ada tuntutan masyarakat maka diperlukan suatu mekanisme kerja yang mengikat atau juga dibarengi sanksi yang cukup tegas yang cukup menjerakan pengembang sehingga mau tidak mau dia melakukan penyerahan kewajibannya".

Responden 5: "Jadi perlu diketahui PKS itu baru dibuat mulai tahun 2008. Sebelumnya itu gak ada. Sebelumnya memang tidak ada tapi SIPPTnya, klausulnya tidak dicantumkan oleh Gubernur. Kalau bangunan itu sebelum keluar ini belum bisa, sebelum ikatan ini. Tapi kalau sudah diurus izinnya segala macam. Makanya sekarang orang mau bangun itu dia harus PKS dulu. Dulu pernah kita ikut empat tahun lima tahun yang lalu, tetap PKS tapi nggak ada hasilnya karena di dalam SIPPT itu nggak ada bunyinya yang menyatakan seperti tadi saya bilang itu".

Dari penilaian responden tersebut, dapat dikemukakan bahwa ketidaksempurnaan ketentuan perjanjian kerjasama menjadi salah satu kendala penagihan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh Pemda DKI Jakarta. Pertanyaan yang kemudian muncul mengapa tidak ada ketentuan yang lengkap dan jelas dalam perjanjian kerjasama antara Pemda DKI Jakarta dengan pihak pengembang? Padahal, tanpa adanya ketentuan kerjasama yang jelas, lengkap, dan sempurna, tentu saja tidak mungkin mendapatkan penyelesaian yang sempurna. Karena itu berbagai kemungkinan jawaban dari pertanyaan tersebut dapat dikemukakan, mulai dari posisi pemerintah yang lemah karena sulitnya mendapatkan pengembang yang mampu, hubungan pengembang dengan kekuasaan yang lebih tinggi pada masa lampau, sampai pada kemungkinan adanya permainan dalam pembuatan perjanjian kerjasama itu.

Pertanyaan yang kemudian muncul adalah apakah mungkin bahwa pemerintah sulit mendapatkan pengembang domestik yang mampu, sehingga terpaksa membuat perjanjian yang tidak ketat, atau memang dengan sengaja sepakat untuk membuat ketentuan yang demikian? Kemungkinan yang lain berhubungan dengan hubungan (relasi) antara pengembang dengan "orang kuat" yang mengakibatkan Pemda DKI Jakarta terpaksa harus menerima ketentuan-

ketentuan yang merugikan itu. Meskipun secara normal keadaan ini terasa janggal, tetapi dalam era Orde Baru, keadaan yang demikian merupakan hal yang “amat” biasa. Karena itu banyak masalah pada waktu itu berada di luar yurisdiksi administrasi Pemerintah Daerah. Namun dengan adanya sistem otonomi daerah dan berubahnya budaya kekuasaan di negeri ini sejak 1999, semua masalah itu seharusnya sudah dapat diatasi.

### **c. Birokrasi dan Proses Perizinan**

Berdasarkan SK Gubernur nomor 41 tahun 2001, proses penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum dari pihak pengembang kepada Pemda DKI Jakarta melibatkan banyak instansi atau unit kerja, antara lain Dinas Tata Ruang, Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup, Dinas Pertamanan, Dinas Pekerjaan Umum, Kanwil Badan Pertanahan Nasional, Badan Pengelolaan Keuangan Daerah (BPKD), dan instansi teknis terkait lainnya. Masing-masing unit atau satuan kerja tersebut memiliki fungsi dan kewenangannya masing-masing dalam proses penetapan, penilaian, dan penerimaan fasilitas sosial dan fasilitas umum, mulai dari penerbitan SIPPT, penerbitan berbagai macam perizinan sampai dengan proses penerimaan fasilitas umum dan fasilitas sosial berupa pembuatan Berita Acara Serah Terima (BAST).

Banyaknya organisasi yang terkait dalam penyelesaian fasilitas sosial dan fasilitas umum pada dasarnya tidak menjadi masalah, selama masing-masing organisasi itu mempunyai kedudukan dan fungsi yang jelas, sehingga tidak memperpanjang dan mempersulit proses penyelesaian. Yang justru menjadi masalah adalah apabila organisasi-organisasi yang terlibat itu tidak jelas kedudukan, fungsi, dan tanggungjawabnya. Tiap organisasi lebih cenderung menaruh perhatian pada kedudukan dan wewenang yang memberi peluang untuk mendapatkan manfaat, ketimbang pada tugas dan tanggung jawab pelayanan.

Hasil wawancara dengan responden dari Pemda DKI Jakarta menunjukkan bahwa ada dua penilaian yang dikemukakan oleh responden. Pertama, responden yang cenderung menilai bahwa birokrasi yang berkaitan dengan proses penetapan

dan penerimaan fasilitas sosial dan fasilitas umum sudah sesuai dengan peraturan yang ada. Penilaian seperti itu dikemukakan oleh tiga responden. Berikut ini salah satu kutipan dari responden 1 dari BPKD yang menilai birokrasi yang ada sudah sesuai peraturan yang berlaku, "Fungsi-fungsi yang ada dalam SKPD sudah ditentukan sesuai aturan yang berlaku dalam SK Gubernur tersebut. Apabila dalam pelaksanaannya, ada pengembang yang mengeluhkan pelayanan birokrasi yang berbelit-belit, hal itu perlu dilihat kasus per kasus. Apabila pengembang sudah melengkapi persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi, pihak eksekutif tentu akan memprosesnya secara cepat. Namun apabila ada pengembang yang tidak melengkapi persyaratan yang telah ditentukan, maka pemerintah tidak bisa memprosesnya sesuai dengan tepat waktu".

Kedua, responden yang menilai bahwa banyaknya instansi terkait atau Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang berkaitan langsung dalam penyelesaian fasilitas sosial dan fasilitas umum pada berbagai tingkatan pemerintahan akan memperpanjang dan memperumit birokrasi. Dengan banyaknya instansi yang terlibat dalam proses penyerahan itu, maka koordinasi antar unit kerja atau instansi tidak dapat berjalan maksimal. Berikut ini kutipan penilaian responden dari Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup (responden 3) dan UPT Mobilisasi Aset Daerah (responden 4) yang menilai banyaknya instansi akan memperpanjang dan memperumit birokrasi:

Responden 3: "Mungkin satu sisi benar mungkin sisi lain belum benar. Mungkin kalau menurut saya itu menghambat tidak juga".

Responden 4: "Kalau faktor-faktor yang kurang mendukung barangkali mungkin kita ini kham birokrasi. Koordinasinya, persepsinya untuk percepatan ini belum ada suatu payung".

Berkaitan dengan penilaian pengembang mengenai tumpang tindihnya wewenang antara walikotamadya dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, ada dua kecenderungan penilaian dari responden. Pertama, responden yang cenderung menilai dan mengakui adanya kesan dualisme wewenang antara walikotamadya dengan Provinsi. Alasan yang dikemukakan adalah bahwa dalam SK Gubernur

nomor 41 tahun 2001 tidak menyatakan secara administratif harus dicatat dimana penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut. Akibatnya pihak pengembang hanya mengurus ke Walikotaamadya sedangkan pihak Walikotaamadya setelah melakukan pencatatan itu tidak meneruskannya ke provinsi. Dengan tidak adanya pencatatan di provinsi maka dalam proses perawatan tidak mendapatkan anggaran. Mereka mengakui bahwa koordinasi antara wilayah dengan provinsi masih lemah karena dalam SK Gubernur tersebut tidak ada klausul bahwa pencatatan harus dilakukan di provinsi juga. Berikut ini pernyataan responden dari Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup (responden 3) dan responden dari UPT Mobilisasi Aset Daerah (responden 5) yang menilai adanya kesan dualisme wewenang antara wilayah dengan Provinsi.

Responden 3: "Memang itu kelemahan kami waktu SK Gub 41 itu dibuat tidak menyatakan itu harus dicatat dimana penyerahan fasos fasum itu. Jadi mungkin teman-teman pengembang cukup ke Walikota sedangkan Walikota karena sudah dicatat terus didiamkan. Seharusnya itu dicatat di provinsi karena itu nanti dalam perawatannya akan dianggarkan berdasarkan pencatatan ini. Memang koordinasi di kami lemah karena memang SK gub 41 kurang dalam *point* bahwa ini harus dicatat kembali di sini".

Responden 5: "Kerja di UPT ini kerja wilayah karena adanya peraturan 66 ini akhirnya ditarik ke sini semua. Itu makanya kita rapat kemarin itu bagaimana cara mensinkronisasi antara kerja di wilayah dengan kerja di provinsi supaya menjadi satu. Karena 66 ini memang tidak mempunyai kekuatan memang payung hukum untuk kita itu istilahnya masih bentuk tim".

Kedua, responden yang cenderung menilai tidak ada dualisme wewenang antara wilayah dengan provinsi. Mereka berpandangan bahwa pihak walikotamadya menguasai fungsi lapangan. Koordinasi antara provinsi dan wilayah harus tetap dilakukan untuk meningkatkan kinerja. Dengan demikian mekanisme dan koordinasi antara pihak alikota dan provinsi tetap harus dijaga. Berikut ini pernyataan responden dari BPKD (responden 1) dan Dinas Tata Ruang (responden 6) yang cenderung menilai tidak ada dualisme wewenang.



Responden 1: "Dualisme wewenang itu tidak ada karena justru fungsi itu yang harus ditingkatkan, fungsi kewilayahan sesuai dengan proporsinya, fungsi provinsi sesuai dengan proporsinya".

Responden 6: "Begini ya setiap penyusunan PKS, Tata Kota adalah bagian dari Tim mereka *khan*, anggota tim, pasti diundang. Saya pikir tidak pernah si Biro Tata Ruang ini jalan sendiri, artinya dia pasti mengundang Dinas Tata Kota untuk bisa menjelaskan dari kewajiban-kewajiban apa yang tertuang dalam SIPPT kemudian mengadakan peninjauan. Jadi kalau dibilang tidak ada koordinasi saya melihat tiap hari ada undangan".

### c. Administrasi

Dalam SK Gubernur nomor 41 tahun 2001 telah dijelaskan bahwa salah satu syarat administratif yang harus dipenuhi pengembang dalam proses serah terima fasilitas sosial dan fasilitas umum kepada Pemerintah Daerah adalah kelengkapan data atau dokumen kepemilikan. Tanpa adanya kelengkapan data dan/atau dokumen kepemilikan, maka Pemerintah Daerah tidak dapat memproses dan menerima serah terima fasilitas sosial dan fasilitas umum dari pihak pengembang. Sebelum masuk dan diterima oleh Pemda DKI Jakarta sebagai aset aktiva tetap, maka fasilitas sosial dan fasilitas umum yang akan diserahkan harus didukung oleh legalitas, yaitu kelengkapan dokumen kepemilikan.

Hasil wawancara dengan responden dari Pemda DKI Jakarta menunjukkan bahwa ada sebagian pengembang yang tidak memiliki kelengkapan data atau dokumen kepemilikan fasilitas sosial dan fasilitas umum secara administrasi maupun teknis. Karena dokumen kepemilikan baik secara administratif maupun teknis tidak lengkap maka Pemda DKI Jakarta belum dapat memproses Berita Acara Serah Terima (BAST). Berikut ini tiga kutipan pernyataan responden dari BPKD (responden 1), Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup (responden 3) dan UPT Mobilisasi Aset Daerah (responden 4) mengenai permasalahan tidak lengkapnya dokumen kepemilikan fasilitas sosial dan fasilitas umum.

Responden 1: "Aspek administrasi kepemilikan yang masih belum lengkap tapi kalau memang sudah ada sertifikat atau tim teknis dari PPN juga sudah mengatakan itu tidak bermasalah, biasanya kita lakukan serah terima dengan bukti kepemilikan walaupun belum balik nama. Nanti balik nama setelah serah terima karena kalau sudah serah terima itu berarti dokumen itu bisa dilakukan balik nama ke Pemda DKI karena sudah ada peralihan.

Kalau belum ada peralihan, dokumen atau sertifikat belum bisa dibalik nama”.

Responden 3: ”Dari sisi administrasi bahwa fasos fasum itu SIPPT terbit itu dari tahun 70-an sampai tahun 80-an di SIPPT-nya tidak ada menyatakan fasos fasum yang jelas. Artinya di dalam drafnya itu tidak menyatakan mana yang fasos fasum. Pokoknya ada fasos fasum saja dan itu tidak dituangkan dalam *blocplan*”.

Responden 4: ”Dia mau menyerah-nyerahkan saja tapi begitu kita teliti secara dokumen itu belum semuanya bisa kita terima gitu lho. Okelah di dalam SIPPT juga dia juga tidak bisa menyerahkan sekaligus apa yang ada di SIPPT ini. Dia secara bertahap. Memang di SK 41 memang dibolehkan secara bertahap. Boleh. Tapi dari situ saja sudah mencerminkan peluang dia untuk santai-santai saja”.

Karena kelengkapan data atau dokumen kepemilikan fasilitas sosial dan fasilitas umum secara administrasi maupun teknis tidak terpenuhi maka Pemda DKI Jakarta tentunya sulit untuk menagih fasilitas umum dan fasilitas sosial. Di sisi lain pihak pengembang, khususnya pengembang lama tidak bisa menyerahkan kewajibannya karena memang tidak mempunyai kelengkapan data atau dokumen kepemilikan. Hal ini tentunya membutuhkan kebijakan khusus dari Pemda DKI Jakarta untuk mencari jalan keluar terbaik mengatasi persoalan ini. Tanpa kebijakan khusus yang diambil oleh Pemda DKI Jakarta, maka proses serah terima fasilitas sosial dan fasilitas umum menjadi terkatung-katung.

#### **d. Pengawasan dan Pengendalian**

Dalam Permendagri nomor 1 tahun 1987 dijelaskan bahwa Pemerintah Daerah dalam mengawasi dan mengendalikan pembangunan perumahan mencakup prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial harus memperhatikan Rencana Pembangunan Daerah dan pedoman teknis. Adapun pengaturan pembiayaan pembangunan dan pemeliharaan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial diatur sebagai berikut: 1) Pembiayaan pembangunan dan pemeliharaan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab perusahaan pembangunan perumahan; 2) Pembiayaan pemeliharaan prasarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial setelah penyerahan menjadi tanggung jawab

Pemerintah Daerah.; 3) Dalam hal pengawasan pembangunan, pembiayaan dibebankan kepada perusahaan pembangunan perumahan, yang diperhitungkan di dalam biaya konstruksi sesuai dengan standar yang berlaku.

Hasil wawancara dengan responden dari Pemda DKI Jakarta menunjukkan bahwa ada dua penilaian responden berkaitan dengan implementasi kebijakan Pemda DKI Jakarta dalam pengawasan dan pengendalian. Pertama, responden yang cenderung menilai bahwa pemeliharaan, pengawasan, dan pengendalian yang dilakukan oleh Pemda DKI Jakarta sudah sesuai dengan fungsi-fungsi yang menjadi tanggung jawab SKPD terkait. Responden berpandangan bahwa fasilitas sosial dan fasilitas umum yang terlantar itu adalah fasilitas sosial dan fasilitas umum yang berada dalam kawasan yang sudah berkembang namun belum dilakukan dan tidak ditangani secara baik oleh pengembang. Dari segi anggaran, pada dasarnya Pemerintah Daerah melalui SKPD-SKPD terkait sudah menyediakan anggaran yang cukup. Hanya saja persoalan yang muncul adalah waktu pencairan anggaran dan pelaksana proyek dari pihak ketiga.

Contoh yang dikemukakan oleh responden adalah ketika ada jalan yang rusak, anggaran yang telah ditetapkan belum bisa dicairkan padahal Pemerintah Daerah tidak dapat melakukan perbaikan lebih dulu tanpa mekanisme atau ketentuan dalam pelaksanaan anggaran dan tidak mungkin melakukan penalangan anggaran terhadap jalan-jalan yang rusak tersebut seperti diungkapkan oleh responden dari BPKD (responden 1) berikut ini, “Masalahnya *khan* pemerintah itu tidak bisa melakukan perbaikan lebih dulu tanpa adanya mekanisme atau ketentuan dalam pelaksanaan anggaran. Dan tidak mungkin melakukan penalangan anggaran terhadap jalan-jalan yang rusak. Itu pelaksanaan anggarannya belum dilakukan pencairan atau ditunjuk pada pihak ketiga”.

Kedua, responden yang menilai bahwa anggaran Pemda untuk pemeliharaan, pengawasan, dan pengendalian fasilitas sosial dan fasilitas umum masih terbatas. Permasalahan yang kemudian muncul adalah di satu sisi, pemerintah mengharapkan pihak pengembang dapat segera menyerahkan kewajibannya, dan pada sisi lain, anggaran Pemerintah Daerah untuk pemeliharaan fasilitas sosial dan

fasilitas umum terbatas. Bagi Pemerintah Daerah, hal itu tentunya menjadi dilematis. Berikut ini pernyataan responden dari BPKD (responden 2) mengenai hal itu, "Banyak memang kekhawatiran pengembang kalau diserahkan semua fasos fasum ada kekhawatiran dalam hal pemeliharannya. Mungkin mereka tahu bahwa pemeliharaan yang dilakukan oleh Pemprov sendiri tergantung kemampuan keuangan. Jadi ada suatu dilema juga di situ sebenarnya. Kita mau menerapkan itu segera atau mampukah kita untuk merawat di kemudian hari. Itu dilema juga sebenarnya".

Dari penilaian responden tersebut di atas, pertanyaan yang kemudian muncul adalah apakah Pemda DKI Jakarta belum memiliki ketentuan yang baku dan menyeluruh terhadap pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang sudah diserahkan oleh pihak pengembang? Mengapa Pemda DKI Jakarta belum siap dalam pengalihan dan pemanfaatan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang telah diserahkan oleh para pengembang?

Ada beberapa kemungkinan yang dapat melatarbelakangi keadaan ini. Kemungkinan pertama, pemerintah sulit mendapatkan persetujuan dari DPRD untuk pembiayaan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang terletak dalam suatu permukiman tertentu yang hanya dipakai secara eksklusif oleh penghuni setempat. Kemungkinan kedua, pemerintah lebih tertarik kepada fasilitas sosial dan fasilitas umum yang secara langsung dapat menjadi sumber penerimaan retribusi. Kemungkinan ketiga, karena pemerintah memang tidak mempersiapkan organisasi sejak awal dalam proses perencanaan pembangunan proyek yang bersangkutan.

Yang perlu diperhatikan adalah bahwa siklus pembangunan sebuah proyek tidak berakhir pada saat selesainya pembangunan fisik dari proyek itu. Proyek baru dianggap berakhir, ketika proyek tersebut sudah menyatu dengan organisasi permanen dari lembaga pemerintah dan dapat berfungsi secara normal. Keadaan ini dapat disamakan dengan operasi transplantasi suatu organ pada tubuh manusia. Proses transplantasi itu belum berakhir sekedar pada saat organ itu sudah ditempatkan, tetapi itu baru dianggap selesai dan sukses kalau organ yang

ditransplantasikan itu sudah berfungsi secara normal sebagai organ biasa dalam tubuh manusia yang bersangkutan.

Dengan demikian kalau Pemerintah Daerah tidak siap untuk memanfaatkan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang sudah diserahkan oleh pengembang, berarti ada permasalahan lain dalam tubuh atau organisasi Pemerintah Daerah yang perlu diperbaiki sebelum proyek itu dibangun. Kalau tidak, tidak ada gunanya pembangunan itu dilakukan. Pembangunan proyek yang tidak dapat menyatu dengan kegiatan lembaga pemerintah tidak berbeda dengan operasi penempelen organ yang ditransplantasikan di luar tubuh manusia.

#### **e. Kelemahan dari Pihak Pengembang**

Hasil wawancara dengan responden dari Pemda DKI Jakarta menunjukkan beberapa permasalahan yang muncul dari pihak pengembang. Berikut ini penilaian responden dari BPKD (responden 1) dan UPT Mobilisasi Aset Daerah (responden 5) berkaitan dengan kelemahan dari pihak pengembang.

Responden 1: “Ketika akan dilakukan serah terima fasos fasum lahan yang akan diserahkan itu, ada klaim dari warga yang menurutnya merasa itu belum dibebaskan. Hal seperti itu belum bisa ditindaklanjuti sepanjang dokumen maupun masalah-masalah itu belum diselesaikan oleh pihak *developer*. Di samping itu juga fasos fasum yang telah diserahterima itu ada beberapa *developer* yang menunda-nunda penyerahan itu karena mungkin daerah-daerah itu belum mereka selesaikan terhadap masalah-masalah yang timbul. Dan juga mungkin pada tahun 1997 adalah masalah krisis yang mereka hadapi sebagai salah satu alasan”.

Responden 5: “Bukan karena kelalaian tapi sengaja. Alasan moneter, alasan segala macam membuat dia istilahnya penagihannya itu tidak bisa ditagih. Terutama administrasinya umpama serahkan jalan, taman, khan Berita Acara Serah Terima ini harus didukung oleh dokumen. Tanpa dokumen kita tidak bisa membuat berita acara”.

Dari penilaian responden tersebut, beberapa hal yang dapat dikemukakan, pertama, ada pengembang lalai atau dengan sengaja tidak membuat jadwal pelaksanaan dan penyerahan sehingga memungkinkan terjadinya penguluran waktu penyerahan. Kemungkinan yang dapat terjadi adalah pihak pengembang tidak mempunyai perencanaan yang baik untuk segera menyelesaikan

kewajibannya dengan cara menunda atau tidak membuat jadwal pelaksanaan pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang harus mereka sediakan.

Kedua, fasilitas sosial dan fasilitas umum yang belum atau akan diserahkan kepada pemerintah telah dikelola oleh pihak ketiga tanpa ada persetujuan dari Gubernur. Pertanyaan yang kemudian muncul adalah mengapa masih ada diantara fasilitas sosial dan fasilitas umum yang belum diserahkan tetapi telah dikelola oleh pihak ketiga tanpa ada persetujuan Gubernur? Hal ini dapat dianggap bukan sebagai masalah administrasi biasa, tetapi masalah hukum. Masalah ini menjadi masalah administrasi kalau pemerintah membiarkan saja hal itu terjadi, sehingga telah dipandang sebagai prosedur biasa dan menganggap hal itu bukan sebagai pelanggaran, melainkan hanya sebagai sesuatu yang normal. Keadaan ini biasanya timbul sebagai akibat dari rendahnya derajat pemerintahan dari suatu pemerintah (daerah atau pusat).

Ketidakmampuan pemerintah untuk menertibkan pelanggaran yang sesungguhnya sudah ada ketentuannya, menjadi ukuran lemahnya atau rendahnya derajat pemerintahan (*degree of governance*) sebuah pemerintah. Para ahli administrasi pemerintahan sepakat bahwa derajat pemerintahan suatu pemerintah/negara antara lain diukur berdasarkan kepastian hukum, terlaksananya setiap kebijakan di lapangan, dan mutu pelayanan yang diberikan kepada masyarakat. Pada pemerintah yang derajat pemerintahannya tinggi, terdapat kepastian hukum, terlaksananya setiap kebijakan di lapangan, dan baiknya pelayanan kepada masyarakat.

Derajat pemerintahan itu dapat dilihat dalam dua dimensi. Pertama yang bersifat absolut dan kumulatif, yakni kondisi apa adanya pada suatu saat, yang merupakan kumulatif dari perubahan-perubahan yang sudah terjadi selama masa yang panjang. Kedua, bersifat relatif dan marginal, yakni perubahan yang bersifat tambahan atau pengurangan dari kondisi yang ada sebelumnya. Mengingat pemerintahan berlangsung sepanjang masa dan setiap pemerintah membawa perubahan baru, maka dimensi kedua dari derajat pemerintahan itulah yang dipandang lebih tepat untuk dipergunakan dalam mengukur derajat suatu

pemerintah. Pertanyaannya disini, apakah selama periode tertentu dari pemerintah tersebut, terdapat perubahan yang bersifat positif atau tidak?

Ketiga, akibat krisis ekonomi yang melanda Indonesia pada tahun 1997, banyak pengembang mengalami kesulitan dalam mengembangkan bisnis, bahkan tidak sedikit pula yang kemudian mengalami kebangkrutan atau gulung tikar. Kondisi perekonomian yang buruk itu ternyata berimplikasi langsung terhadap penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Dengan alasan krisis ekonomi, ada sebagian pengembang yang kemudian menunda atau bahkan melalaikan kewajibannya. Berikut ini pernyataan responden 2 dari BPKD mengenai hal itu, "Mengenai ketika tahun 1990 ke atas, disana telah dijelaskan dalam SIPPT kewajiban-kewajiban, namun pengalaman saya sebagai yang di BPKD ini yang menangani langsung mengenai penyerahan kewajiban fasos fasum dari pengembang ini, itu selalu ada keluhan dari pengembang masa periode 1990 sampai saat itu. Ada kolaps ekonomi, kalau tidak salah. Jadi ada krisis ekonomi. Keluhan mereka selalu krisis ekonomi. Jadi tahun 1990 ada kejelasan namun kembali lagi tadi yang saya katakan. Dengan alasan krisis ekonomi maka lalai juga kewajibannya".

#### **f. Perbedaan Kepentingan**

Hasil wawancara dengan responden mengungkapkan kendala lain dalam implementasi kebijakan adalah adanya perbedaan pandangan dan kepentingan antara pihak pengembang dan Pemerintah Daerah. Pihak pengembang pada dasarnya berorientasi bisnis atau ekonomi sedangkan Pemerintah Daerah berorientasi pada kepentingan publik. Pihak pengembang akan mendasarkan pada seberapa besar keuntungan yang mereka dapatkan atau *bussiness oriented*. Sedangkan Pemerintah Daerah berorientasi pada kepentingan masyarakat. Perbedaan kepentingan inilah secara langsung maupun tidak langsung mempengaruhi proses penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Berikut ini pernyataan responden 2 dari BPKD mengenai hal itu, "Hal ini dikarenakan mungkin beda kepentingan pengembang yang berpikinya keuntungan *oriented*,

dalam hal ini keuntungan semata yang berkaitan dengan pihak pemerintah yang birokrasinya untuk kepentingan publik. Kebijakan itu juga SK nomor 41 tahun 2001, posisinya memang pemerintah dalam hal ini pasif. Berharap pihak pengembanglah yang aktif atau mempunyai keinginan memang mau menyerahkan. Kembali lagi kalau memang dari segi perusahaan kalau semata-mata berpikir keuntungan tentunya dengan tidak diserahkannya atau diperlambatkannya penyerahan itu tentunya merupakan keuntungan bagi perusahaan itu”.

#### **g. Sumber Daya Manusia dan Sarana Pendukung**

Berkaitan dengan sumber daya manusia (SDM) dan sarana pendukung, berikut ini penilaian atau pandangan responden dari BPKD (responden 1 dan responden 2) dan Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup (responden 3) mengenai SDM dan sarana pendukung.

Responden 1: ”Tentunya peningkatan SDM itu menjadi kebijakan yang mesti ditempuh dalam rangka meningkatkan pelayanan percepatan. Artinya SDM yang sekarang itu tetap dia berfungsi tapi kalau memang ada peningkatan itu akan selalu dievaluasi supaya kinerjanya selalu ditingkatkan”.

Responden 2: ”Kalau saya lihat kaitannya dengan SDM, termasuk di SKPD terkait tentunya memang sudah bidangnya. Ketika berbicara tanah berurusan dengan BPN, itu memang pas SDM. Kalau kaitannya dengan penyerahan di BPKD, saya rasa tidak dibutuhkan sekali SDM suatu SDM yang mempunyai ketrampilan khusus. Memang kalau sarana penunjang seperti teknologi informasi itu akan sangat membantu. Jadi katakanlah mengenai SDM di masing-masing SKPD itu memang sudah memiliki ketrampilan khusus. Hanya kaitannya dengan sarana pendukung kerja lainnya memang perlu ditingkatkan seiring dengan perkembangan teknologi”.

Responden 3: ”Memang SDM kita terbatas, apalagi dengan pekerjaan yang sangat menumpuk apalagi dengan birokrasi yang baru ini, kayaknya ini baru baru dikerjain ini lupa, ini dikerjain ini lupa. Terus begitu. Ya mungkin dibidang menghambat ya menghambat karena memang dari sisi SDM yang tidak memadai dengan pekerjaan yang banyak ini.

Dari penilaian responden tersebut dapat dikemukakan bahwa perlu peningkatan kualitas SDM dan penambahan SDM untuk unit-unit tertentu dengan



harapan dapat meningkatkan kinerja pemerintahan. Selain itu, perlu ada peningkatan sarana dan prasarana untuk menunjang peningkatan kinerja.

#### **h. Sosialisasi**

Hasil wawancara dengan responden menunjukkan ada dua kecenderungan penilaian responden. Pertama, responden yang menilai bahwa sosialisasi kepada pengembang sudah cukup. Hal itu dikemukakan Responden 2 dari BPKD seperti dikutip berikut ini, “Mungkin kalau sosialisasi yang dimaksud seiring perumusan Raperda dulu, kita pernah melakukan sosialisasi. Kita pada saat itu cukup melakukan persiapan merumuskan Raperda di kalangan akademis. Kita undang dengan konsultannya. Kemudian yang terkait dalam hal ini misalnya kalau pengembang mengenai masalah properti kita undang REI dengan harapan ini menjadi tersambung juga kalau itu mereka aktif. Sebatas itu sosialisasi yang kita lakukan”.

Kedua, responden yang menilai Pemda perlu lebih melakukan sosialisasi, khususnya pengembang lama. Penilaian responden 3 dari Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup menyatakan, “Sebetulnya *sich* aturan baru bisa jadi cukup tapi mungkin yang lama. Aturan lama pengembangnya baru masuk. Artinya yang lama mesti sosialisasi lagi. Sebagai satu contoh kita itu punya SK Gub 640 dan 540, yang sebetulnya itu bagi saya harus diubah, sudah lama sekali dan itu mungkin mengagetkan pengembang yang baru karena di situ pengembang yang mengurus izin SIPPT tanpa mempunyai izin pembebasan tanah, itu akan dikenakan sanksi. Itu mungkin yang memberatkan pengembang”.

Setelah diuraikan identifikasi permasalahan terhadap Pemda DKI Jakarta, berikut ini dipaparkan secara ringkas seperti tercantum pada Tabel 4.5.

**Tabel 4.5 Hasil Identifikasi Permasalahan terhadap Pemda DKI Jakarta**

<b>No.</b>	<b>Permasalahan</b>
1. Kebijakan di masa lalu	2. Regulasi

- a) Regulasi yang ada, khususnya SK Gub. 41 tahun 2001 dinilai belum memadai.
- b) Belum ada sanksi yang tegas terhadap pengembang yang lalai menyerahkan kewajibannya.
3. Birokrasi & Perizinan c) Belum ada perjanjian kerjasama yang mengikat antara Pemda DKI Jakarta dengan pengembang.
- a) Banyaknya unit/satuan kerja yang terkait penyelesaian fasilitas sosial dan fasilitas umum pada berbagai tingkat pemerintahan memperpanjang birokrasi.
- b) Koordinasi antar instansi terkait atau SKPD belum berjalan dengan baik.
4. Adminsitrasii c) Ada kesan dualisme wewenang antara wilayah dengan provinsi.
- a) Ada pengembang yang belum melengkapi dokumen atau data kepemilikan sehingga bermasalah dalam proses serah terima kepada Pemda DKI Jakarta.
5. Kelemahan pengembang b) Pemda belum memiliki data yang valid mengenai pengembang yang belum menyerahkan kewajibannya.
- a) Pengembang tidak membuat jadwal pelaksanaan dan penyerahan sehingga memungkinkan terjadinya penguluran waktu penyerahan.
- b) Fasilitas sosial dan fasilitas umum yang belum/akan diserahkan kepada pemerintah telah dikelola oleh pihak ketiga tanpa ada persetujuan dari Gubernur.
- c) Ada pengembang tidak mempunyai itikad baik untuk memenuhi kewajibannya menyerahkan fasilitas sosial dan fasilitas umum.
- d) Akibat krisis ekonomi, pengembang kesulitan dalam bisnisnya. Pengembang lalai dalam kewajibannya.
- e) Sebagian pengembang sudah tidak dapat diketahui keberadaannya, sedangkan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang dibangun telah dimanfaatkan oleh masyarakat untuk kepentingan umum.
6. Pengawasan & pengendalian
- a) SIPPT yang diterbitkan sejak 1971 s/d 1990, jenis dan kewajibannya masih bersifat umum dan belum ada periciannya. Akibatnya Pemda sulit untuk menagihnya.
- a) Anggaran Pemda untuk pemeliharaan terbatas.

7. Perbedaan kepentingan sosial dan fasilitas umum kewajiban pihak ketiga.
8. Peningkatan SDM & Sarana a) Pemda berorientasi pada kepentingan publik. Pengembang berorientasi bisnis.
9. Sosialisasi a) Kualitas maupun kuantitas SDM belum cukup. b) Sarana prasarana perlu ditingkatkan.
- a) Pemda DKI Jakarta kurang memberikan sosialisasi  
 b) Belum ada ketentuan kebijakan yang baru, khususnya untuk pengembang yang baku dan lama.
- ~~menyeluruh terhadap pengelolaan fasilitas~~
- Sumber: Data primer hasil wawancara

#### 4.3.2 Persepsi Pengembang tentang Implementasi Kebijakan Pemda DKI Jakarta dalam Pengadaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum

Hasil wawancara dengan responden yang berasal dari pihak pengembang menunjukkan beberapa persepsi atau penilaian sebagai berikut:

##### a. Regulasi

Dari hasil wawancara dengan kedua responden dari pihak pengembang dapat dikemukakan beberapa hal sebagai berikut, pertama bahwa sejak awal peraturan yang berkaitan dengan kewajiban pengembang dalam pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum tidak konsisten. Dalam beberapa periode perizinan yang pernah diterbitkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, beberapa surat izin tersebut ternyata berbeda-beda. Berikut ini pernyataan kedua responden dari pihak pengembang tersebut.

Responden 7: "Sampai saat ini, kalau menurut saya dari beberapa periode perizinan yang diterbitkan oleh Pemprov DKI Jakarta, dari beberapa surat izin yang pernah diterbitkan, itu bisa beda-beda. Di dalam *site plan* atau di dalam SK SIPPT namanya, di dalamnya ada kewajiban-kewajiban. Kadang-kadang ada yang pakai, ada yang tidak pakai. Contohnya, di dalam peraturan sekarang atau Peraturan Menteri Dalam Negeri dulu, fasos dan fasum itu hanya tanah kewajibannya. Tapi belakangan Pemprov DKI Jakarta itu juga mewajibkannya itu sampai kepada bangunan. Kalau

jalan, saluran itu memang ada bangunannya sebagai jalan. Tapi kalau fasilitas krusial, seperti sekolah, puskesmas, kesehatan, pendidikan itu di DKI Jakarta juga dituntut bangunan. Padahal aturan yang lebih tinggi itu hanya tanah saja, tanah siap bangun”.

Responden 8: ”Dulu ada TP3W, dulu wilayah. Akhirnya Walikota bikin serah terima sementara. Saya gak mau karena di situ tidak jelas. Pakai TP3RW segala tapi tidak jelas. Serah terima sementara tapi kita tetap harus mengurus ke Biro Perlengkapan. Harusnya pihak Walikota bikin rekomendasi dong bahwa kita sudah melihat dengan mata kepala dengan berita acara bahwa yang mau diserahkan itu sudah oke sesuai dengan aturan, *spec* segala macam. Harusnya pihak Walikota membuat surat pengantar ke provinsi bahwa X sudah menyerahkan ini ini ini dengan baik. Di sana tidak terima. Ini ada TP3RW wilayah, nanti ada lagi dari provinsi yang juga melibatkan wilayah juga. Dua kali kerja”.

Kedua, permasalahan yang berkaitan dengan kewajiban bagi pengembang untuk membangun rumah susun sederhana. Responden dari pihak pengembang mempertanyakan kewajiban pengembang untuk membangun rumah susun sederhana sebagai kompensasi seperti dikemukakan oleh responden 7 berikut ini, “Ada lagi satu kewajiban untuk membangun rumah susun sederhana. Itu SK 540. Itu juga munculnya sedikit aneh karena seingat saya kewajiban itu dimunculkan oleh Pemda DKI Jakarta kalau ada pengembang yang ingin membangun suatu areal perkotaan, komersil katakan di tengah kota begini dimana tingkat KLB-nya sudah tinggi, itu membebaskan lahan 5000 saja, itu *khan* areal itu nilai ekonomi tanah di situ tinggi. Di situ pasti ada bagian-bagian yang dikorbankan. Mungkin permukiman. Sebagai kompensasi itu memanfaatkan lahan kecil, dibangun dengan bangunan tinggi. Kompensasinya adalah menyediakan permukiman dalam bentuk rumah susun sekian persen secara proporsional dengan luas areal itu untuk permukiman katakan relokasi atau warga yang terkena pembebasan di sekitar situ. Awalnya setahu saya itu. Kemudian muncul di tahun 1995 itu, kebetulan SK kami juga seperti itu. Kita jauh sana di pinggir kota, yang notabene tidak ada sebenarnya daerah komersial”.

Ketiga, responden juga mempermasalahkan belum adanya perjanjian kerjasama yang tegas antara pihak pengembang dengan Pemerintah Daerah sebagai penerima dan pemilik aset. Penilaian responden 8 mengungkapkan

permasalahan tersebut seperti dikutip berikut ini, "Tidak ada MOU. Pokoknya tahun 2000 baru mulai MOU kapan harus diserahkan. Kalau perlu saya ambilkan contoh. *Digebyah uyah saja*".

Keempat, permasalahan penegakan hukum dan ketegasan menjalankan hukum. Responden menilai bahwa pada dasarnya sebagian besar pengembang ingin segera menyerahkan kewajibannya. Hanya saja Pemerintah Daerah tidak mudah menerima fasilitas sosial dan fasilitas umum dari pihak pengembang. Dalam hal ini, menurut responden perlu adanya kepastian hukum dan penegakan hukum yang jelas dan tegas seperti diungkapkan oleh responden 7 berikut ini, "Penegakan hukum dan ketegasan menjalankan itunya. Kalau seandainya, kami berbisnis bukan untuk setahun dua tahun, untuk jangka panjang. Pasti kita ingin *save*, kita ingin aman, kita ingin kredibel, kita juga ingin bermartabat. Kalau itu serah terimanya itu prosesnya mudah, yang tadi Pak pasti kita serahterimakan secara cepat-cepat. Kenapa yang mau menerima kok jadi susah gitu lho".

#### **b. Birokrasi dan Proses Perizinan**

Berkaitan dengan birokrasi dan proses perizinan, hasil wawancara dengan responden dari pihak pengembang menunjukkan beberapa kendala yang dihadapi. Pertama, dalam proses penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum pengembang mengeluhkan rumitnya birokrasi penerimaan di lingkungan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Keluhan utama adalah adanya tumpang tindih wewenang antara Walikotamadya bersama tim TP3W, Biro Administrasi Perkotaan dan Biro Perlengkapan (sekarang BPKD). Memang ketiga instansi ini memiliki tanggung jawab dalam proses serah terima fasilitas sosial dan fasilitas umum. Namun panjangnya birokrasi ini seringkali ditumpangi dengan kepentingan "oknum" yang mengutip "uang damai". Kutipan tersebut dimaksudkan untuk mengkompromikan keharusan yang ditetapkan oleh standar dan peraturan yang berlaku. Disamping itu "uang damai" tersebut berfungsi sebagai "pelicin" agar urusan menjadi mudah. Praktek seperti ini sulit diberantas, karena posisi lemah dari pengembang. Pungutan liar tersebut pada akhirnya akan merugikan masyarakat karena biaya-

biaya tambahan tersebut tentunya akan dimasukkan sebagai komponen biaya produksi. Disamping itu jika pungutan ini tidak diberantas, maka Pemerintah Provinsi DKI Jakarta akan terkesan membiarkan keruwetan dan kesulitan dalam pelayanan. Berikut ini pernyataan kedua responden dari pengembang mengenai permasalahan tersebut:

Responden 7: “Terus nanti, tipe yang ketiga, sudah dibangun sesuai *spec*, Bapak kira gampang untuk menyerahterimakan? Tidak. Mereka bilang ini khan harus kita kelola, bapak sudah benar belum nich? Pokoknya susah dech. Barang kali tanpa bermaksud berburuk sangka mungkin di Pemda sendiri di dalamnya tidak ada anggaran untuk mengelola ini sehingga jika dia terima mereka bingung, nanti kalau kita terima siapa yang mengelola, siapa yang mengurus, jadi biarkan saja. Itu positifnya. Kalau negatifnya, perlu ini (sambil menjentikkan jempol dengan jari telunjuk dan tertawa). Kalau ada ini oke serah terima tapi mana? Kalau ada ini terima dech. Itu fakta lho. Mau menyerahkan aset, tapi dipersulit. Seharusnya mereka yang proaktif. Itu faktanya. Mau menyerahkan aset harusnya dia terima kasih. Tapi ini kalau perlu mereka yang proaktif. Sini saya terima apa adanya. Ini menjadi aset kita. Ini tidak malah mana ada? Ya susah. Itu fakta”.

Responden 8: “Itu belum kalau bicara adat istiadatnya. Adat istiadat itu khan UUD (ujung-ujungnya duit-penulis). Apa dasarnya? Maka nyari-nyarilah segala macam. Soal fasos fasum ini berapa yang harus saya bayar untuk uang retribusi. Kekecilan dikerjain. Kegedean menjadi tren di kemudian hari. Justru dari birokrasi, harus dicari-cari kesalahannya”.

Kendala yang kedua adalah munculnya kesan dualisme wewenang antara wilayah (Walikotamadya) dengan provinsi. Dalam prakteknya, menurut penilaian responden, pengembang harus mengurus pelbagai perizinan di kantor Walikota namun pada saat bersamaan juga harus mengurus kembali ke Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Pihak pengembang mempertanyakan sebenarnya siapa yang berwenang dalam penerimaan fasilitas sosial dan fasilitas umum, pihak Walikota atau Provinsi. Di sinilah kemudian muncul persepsi dari pengembang mengenai dualisme wewenang antara Biro Perlengkapan DKI Jakarta (sekarang ditangani oleh BPKD, Bidang Pemanfaatan Aset Daerah) dengan Kantor Walikota. Hal tersebut dikemukakan oleh responden 8 berikut ini, “Dulu ada TP3W, dulu wilayah. Akhirnya Walikota bikin serah terima sementara. Saya gak mau karena di situ tidak jelas. Pakai TP3RW segala tapi tidak jelas. Serah terima sementara

tapi kita tetap harus mengurus ke Biro Perlengkapan. Harusnya pihak Walikota bikin rekomendasi *dong* bahwa kita sudah melihat dengan mata kepala dengan berita acara bahwa yang mau diserahkan itu sudah oke sesuai dengan aturan, *spec* segala macam. Harusnya pihak Walikota membuat surat pengantar ke provinsi bahwa X sudah menyerahkan ini ini ini dengan baik. Di sana tidak terima. Ini ada TP3RE wilayah, nanti ada lagi dari provinsi yang juga melibatkan wilayah juga. Dua kali kerja”.

Kendala ketiga adalah belum maksimalnya koordinasi antar unit kerja atau SKPD dalam proses penetapan, penilaian, dan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum seperti diungkapkan responden 7 berikut ini: “Kalau berjalan maksimal *sich* belum tapi saya melihat upaya ke maksimal ada. Mereka membentuk tim. Dulu itu ada TP3RE. Sekarang apa tidak tahu namanya. Tapi mereka membentuk tim di setiap wilayah Walikota untuk menerima sebagai tim evaluasi untuk serah terima fasos fasum. Itu difasilitasi dan mereka turun, meninjau ke lapangan”.

### **c. Kelengkapan Dokumen**

Kelengkapan dokumen kepemilikan adalah salah satu syarat dalam proses serah terima antara pihak pengembang dan pihak Pemerintah Daerah. Tanpa adanya kelengkapan data atau dokumen kepemilikan atau legalitas, maka pihak Pemerintah Daerah tidak bisa memproses serah terima fasilitas sosial dan fasilitas umum dari pihak pengembang.

Hasil wawancara dengan responden dari pihak pengembang menunjukkan adanya persoalan kelengkapan data atau dokumen kepemilikan tersebut, khususnya bagi pemegang SIPPT yang terbit antara tahun 1971-1990. Dalam SIPPT tersebut hanya mencantumkan secara umum klausul mengenai kewajiban yang harus ditanggung pengembang dalam pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum, tanpa disertai perinciannya baik luasan, peruntukan maupun lokasi. Karena tidak ada ketentuan yang jelas pada masa lalu, maka ada beberapa pengembang lama sulit untuk melengkapi data atau dokumen kepemilikan.

Menurut responden, pada masa itu belum ada aturan yang jelas dan baku bagi pengembang untuk mengurus berbagai macam perizinan. Akibat dokumen kepemilikan tidak lengkap, maka sebagian pengembang lama itu tidak bisa segera menyerahkan kewajibannya ke Pemerintah DKI Jakarta. Berikut ini kutipan penilaian responden 8 mengenai persoalan tersebut.

Responden 8: "Jadi saya ini pengembang yang lama, dan ada pengembang yang baru kira-kira tahun 2000 itu sudah ada sudah teratur. Kewajiban sudah ditulis pokoknya kamu itu kewajibannya a,b,c,d,e yang ini pengembang p,q,r,s. Kalau dulu formatnya masih sama. Dulu kita ini sejak tahun 1973. Jadi tahun 1973 itu masih belum pada pinter-pinter orangnya, *digebyah uyah*. Pokoknya pengembang harus menyediakan waduk, gorong-gorong, sekolah, lapangan bola, itu saja. Untuk siapapun pengembang sehingga kita pernah dipanggil kejaksaan, mana waduk kamu. Lho dalam *masterplan* ini tidak ada waduk. Lho dalam SIPPT khan harus ada waduk. Lha itu dipermasalahkan di situ. Sekarang saya harus menyerahkan waduk. Mana waduk yang harus diserahkan itu. *Masterplannya* itu khan DKI bukan kita. Gak ada waduk di situ. Adanya saluran, segala macam. Jadi kewajibannya sekolah, jadi siapa yang harus sekolah di situ".

#### **d. Persoalan Teknis**

Berkaitan dengan persoalan teknis, hasil wawancara dengan responden dari pihak pengembang menunjukkan beberapa persoalan, pertama adanya perbedaan pandangan antara pengembang dan tim *monitoring* dari Pemda mengenai spesifikasi bangunan yang mau diserahkan. Contohnya, pengembang membangun dengan spesifikasi tertentu, sedangkan Pemerintah Daerah mempunyai spesifikasi tertentu pula. Menurut pandangan responden, perbedaan spesifikasi itu seringkali tidak menemukan titik temu sehingga pada akhirnya proses penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum dari pihak pengembang kepada Pemerintah Daerah menjadi terhambat. Hal itu dikemukakan oleh responden 7 seperti dalam kutipan berikut ini, "Nanti muncul masalah, pemilik aset mengatakan tidak sesuai dengan *spec*. Pemerintah punya *spec* begini, kok you bangun begini. Masalah lagi. Tidak nyambung. Itu bisa tidak mendapatkan titik temu karena sudah dibangun, terus apa, mau dibongkar, mau dibangun ulang, itu tidak mungkin. Harga sudah tidak cocok".



Persoalan kedua menurut responden dari pihak pengembang adalah pada waktu Pemerintah Daerah mendesain suatu wilayah permukiman, Pemerintah Daerah tidak memperhitungkan kebutuhan fasilitas sosial dan fasilitas umum secara proporsional, akurat, dan berkeadilan seperti yang dikemukakan oleh responden 7 berikut ini, "Waktu Pemda itu mendesain suatu wilayah permukiman, itu kadang-kadang kebutuhan fasos fasum itu tidak diperhitungkan secara proporsional, akurat, dan berkeadilan. Kenapa? Ini wilayah permukiman ya. Kita bikin rumah-rumah di tetangga sini ada sekolah, di tetangga sini ada masjid. Di tetangga sini ada Gereja. Tiba-tiba katanya karena kebutuhan ini maka di sini harus ada sekolah. Padahal kalau dihitung, ini ada tetangga *nich* harusnya *khan coverage* wilayah pelayanan sekolah ini harusnya bisa masuk ke dalam kita sehingga kewajiban kita untuk bikin sekolah harusnya cukup satu karena satu lagi sudah diambil sama dia seolah-olah ini gak ada dan harus bikin sekolah di sini. Ini menjadi beban".

#### **e. Pengawasan dan Pengendalian**

Hasil wawancara dengan responden dari pengembang mengungkapkan bahwa pengelolaan dan pemeliharaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dalam prakteknya masih ditanggung oleh pihak pengembang walaupun fasilitas sosial dan fasilitas umum yang ada sudah diserahkan kepada Pemerintah DKI Jakarta seperti dijelaskan oleh responden 7 berikut ini, "Selama belum diserahkan otomatis menjadi kewajiban kami. Setelah diserahkan, tapi kenyataannya tetap dikelola oleh pengembang, dirawat karena selalu pemilik aset mengatakan oh mereka *khan* masih ada di situ. Karena ada pola parsial, serah terima parsial. Dari 100 persen, kita serahkan sebagian. Kita belum pergi dari situ, dia bilang karena kita belum pergi dari situ, tolong *dong* ini semua dikelola dulu, dirawat dulu. Memang ada kewajiban satu tahun atau sampai tiga tahun. Kalau PJU itu tiga tahun. Setelah tiga tahun baru beralih. Tapi kenyataannya kita *complain* perbaikan lampu, ya susah karena mereka masih merasa kita masih ada di situ. Jadi susah-susah. Walaupun kita tahu barangkali mereka punya masalah di

anggaran. Karena anggarannya tidak disediakan, atau segala macam. Jadi terjadi gitu”.

#### **f. Sosialisasi**

Hasil wawancara dengan responden dari pihak pengembang menunjukkan bahwa sosialisasi yang telah dilakukan oleh Pemda DKI Jakarta masih terlampau minim. Menurut responden, pihak Pemda seharusnya memperbanyak sosialisasi terutama pengembang lama sehingga pengembang semakin menyadari kewajiban dalam pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum seperti dikemukakan oleh responden 7 berikut ini, ”Menurut saya mungkin kurang ya. Kalau ada pun pas-pasan sebagai bentuk yang berkeadilan harusnya gitu ya yang sama-sama, mestinya kurang. Terlampaui minimlah. Mungkin anggaran mereka juga terbatas. Jangan-jangan terbentur di anggaran.

Secara ringkas persepsi pengembang tentang implementasi kebijakan Pemda DKI Jakarta dalam pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dapat dilihat dalam Tabel 4.6.

#### **4.3.3 Persepsi Masyarakat terhadap Permasalahan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum**

Responden yang dipilih dari pihak masyarakat adalah akademisi/pengamat kebijakan publik, pengamat properti, dan pengamat dari media massa. Berikut ini hasil wawancara dengan responden terpilih tersebut.

##### **a. Regulasi**

Hasil wawancara dengan responden dari masyarakat menunjukkan beberapa pandangan atau persepsi sebagai berikut, pertama kebijakan yang dikeluarkan Pemda tidak bersifat regulasi yang mempunyai sanksi hukum yang jelas. Menurut responden, aturan yang ada seharusnya diturunkan lagi menjadi lebih teknis hingga di tingkat regulasi Pemda setempat. Tidak adanya aturan yang lebih teknis di daerah memberi kesan dualisme pada pemberian wewenang kepada daerah.

Kedua, regulasi yang ada saat ini tidak hanya bagaimana cara menagihnya tapi juga kewajiban untuk fasilitas sosial dan fasilitas umumnya sendiri harus juga dilihat. Ketiga, lemahnya produk hukum dan penegakan hukum. Kutipan penilaian ketiga responden dari masyarakat berikut ini mengungkapkan persoalan tersebut.

**Tabel 4.6 Persepsi Pengembang tentang Implementasi Kebijakan Pemda DKI Jakarta dalam Pengadaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum**

No	Persepsi/Pandangan Pengembang
1. Regulasi	5. Pengawasan & pengendalian 6. Sosialisasi
2. Birokrasi & proses perizinan	a) Peraturan yang berkaitan dengan pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial tidak konsisten. b) Kewajiban bagi pengembang untuk membangun rumah susun sederhana dinilai aneh. c) Perjanjian kerjasama antara pengembang dan Pemda DKI Jakarta lemah karena belum ada ikatan notariat antara kedua belah pihak. d) Penegakan hukum dan ketegasan menjalankan hukum
3. Kelengkapan dokumen	a) Pelayanan birokrasi dalam proses pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum belum maksimal. b) Banyaknya instansi atau SKPD yang terkait dengan proses penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum memperpanjang waktu pengurusan perizinan. c) Prosedur penerimaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dinilai berbelit-belit. d) Koordinasi antar unit kerja di Pemda DKI Jakarta belum baik.
4. Persoalan teknis	e) Proses pengurusan berbagai macam perizinan membutuhkan biaya tambahan di luar biaya resmi yang ditetapkan oleh pemerintah

- a) Untuk pengembang dan Pemda berkaitan dengan spesifikasi teknis lama, dokumen atau pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum. data kepemilikan dari b) Kebutuhan fasilitas sosial dan fasilitas umum tidak pihak pengembang diperhitungkan secara proporsional, akurat, dan tidak lengkap berkeadilan. sehingga tidak dapat menyerahkan a) Pengelolaan dan pemeliharaan pasca serah terima kewajibannya. masih menjadi tanggung jawab pengembang.
- a) Muncul persoalan a) Sosialisasi kepada pengembang masih sangat minim. antara pengembang
- 

Sumber: Data primer hasil wawancara

Responden 9: “Aturan tersebut seharusnya “diturunkan” lagi menjadi lebih teknis hingga di tingkat regulasi Pemda setempat. Sebab setiap daerah mempunyai kebutuhan dan karakteristik sosial ekonomi masing-masing, sekaligus saat ini daerah sudah mempunyai kewenangan untuk mengatur dirinya sendiri sesuai kemampuannya (otoda). Tidak adanya aturan yang lebih teknis di daerah, memberi kesan dualisme pada pemberian kewenangan kepada daerah.

Responden 10: “Regulasi yang ada ini kalau kita runtut tidak hanya mengenai bagaimana nagihnya, tapi kewajiban untuk fasos-fasumnya sendiri itu harus dilihat lagi. Artinya harus bijak di situ, seperti kewajiban membuat rumah susun. Itu salah satu kewajiban dari bentuknya apartemen, dia harus bikin rumah susun dan sebagainya. Ini yang seringkali juga implementasinya tidak jalan. Yang tidak jalan gini karena di situ dibuat di situ terlalu mahal, apartemennya di sudirman, nggak mungkin dong membuat rumah susun di sebelahnya. Terlalu mahal, diuangkanlah itu. Nah ini yang seringkali nggak jelas itu. Uangnya ini kemudian hitung-hitungannya seperti apa? Terus kemudian juga nanti itu dibangunnya dimana, manfaatnya itu seperti apa? Ini khan harus jelas. Artinya nilai kemanfaatan rumah susun tadi hasil dari konversi juga harus jelas dasarnya. Kalau uang itu ngitungnya gimana, terus dialihkan kemana uang itu”.

Responden 11: “Produk hukum dikatakan lemah dengan segala lubang-lubang dalam hukum itu. Kalau ini merupakan bagian dari sikap mental pembiaran berarti di dalamnya pun penegakan hukum tidak mungkin lahir. Penegakan hukum itu obsesi. Itu makna dari pencapaian untuk mengeksekusi, membuat orang sadar hukum, mengeksekusi hukum-hukum supaya membuat manusia lain yang belum hukum supaya jera. Antara benar dan tidak benar khan di situ. Tetapi kalau sikap mental

pembiaran sehingga hukum itu punya lubang-lubang, lapuk dimakan waktu misalnya, jangan lagi harapkan penegakan hukum di situ”.

Berkaitan dengan sanksi dan larangan, menurut penilaian responden dari masyarakat, penegakan hukum (*law enforcement*) dalam pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum belum dapat diimplementasikan secara baik. Menurut responden, aturan yang ada sekarang ini tidak jelas sanksi hukumnya. Walaupun ada pengenaan denda, tidak jelas pula aturan masa tenggang dan sistem pembayarannya. Berikut ini kutipan penilaian responden 9 yang menggambarkan persoalan tersebut, ”Karena pada aturan yang sekarang tidak jelas sanksi hukumnya. Jikapun ada pengenaan denda, tidak jelas aturan masa tenggang dan sistem pembayarannya”.

#### **b. Birokrasi dan Proses Perizinan**

Pandangan responden dari masyarakat mengenai birokrasi dan proses perizinan menunjukkan bahwa salah satu persoalan utama yang dihadapi pengembang adalah banyaknya birokrasi yang harus dilalui. Terdapat 14 Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang harus dilalui oleh pengembang dalam pengurusan perizinan. Selain membutuhkan waktu yang lama, menurut pengamatan responden dari masyarakat pihak pengembang juga harus mengeluarkan ”biaya tambahan” untuk mengurus pelbagai perizinan tersebut. Birokrasi yang ada itu tidaklah gratis. Namun demikian, di sisi lain diakui juga bagi dinas-dinas terkait tersebut merupakan pekerjaan ekstra sehingga membutuhkan dana.

Pada tataran pelaksanaan, menurut pandangan masyarakat tim pendamping (*monitoring*) yang dibentuk oleh Pemda tidak efektif untuk menjamin bahwa apa yang sudah dibuat oleh pengembang itu benar-benar seperti pedoman teknis yang telah ditetapkan oleh Gubernur. Dalam hal ini, salah satu tugas tim pendamping adalah wajib memonitor pembuatan pekerjaan di lapangan agar yang dibuat oleh pengembang itu sesuai dengan pedoman teknis yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Karena tidak efektif dalam proses pendampingan yang dilakukan oleh

tim teknis, maka pada saat penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum dari pihak pengembang seringkali menimbulkan persoalan tersendiri. Tim pendamping menilai fasilitas sosial dan fasilitas umum yang dibuat oleh pengembang tidak sesuai dengan spesifikasi yang telah ditetapkan sehingga pada akhirnya proses penyerahannya menjadi terkatung-katung sampai bertahun-tahun. Pengembang merasa sudah memenuhi berbagai persyaratan yang diminta oleh Pemda, tapi di pihak lain, Pemda tidak mau menerima fasilitas sosial dan fasilitas umum yang diserahkan oleh pengembang. Akibatnya proses serah terima fasilitas sosial dan fasilitas umum menjadi terkatung-katung atau terbengkalai.

Persoalan yang kemudian muncul adalah ketika ada penundaan serah terima fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut, padahal fasilitas sosial dan fasilitas umum itu langsung dipakai oleh masyarakat, ketika rusak siapa yang harus bertanggung jawab. Di satu pihak, pengembang tidak mau memperbaiki karena merasa sudah membuat dan secara otomatis fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut langsung digunakan oleh masyarakat. Di pihak lain, Pemda tidak mau memperbaiki karena merasa belum menerima fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut.

Persoalan-persoalan tersebut dapat terjadi dalam banyak kasus serah terima fasilitas sosial dan fasilitas umum dari pihak pengembang kepada Pemerintah Daerah. Agar persoalan-persoalan tersebut dianggap "beres" oleh Pemda, pengembang harus mengeluarkan "biaya tambahan", diluar biaya resmi yang mereka keluarkan. Bagi pengembang, tentunya pengeluaran "biaya tambahan" tersebut merupakan biaya ekonomi tinggi (*high cost economy*) dan menjadi tidak kompetitif. Semua beban biaya ekonomi tinggi itu pada akhirnya dibebankan kepada konsumen. Dalam hal ini, masyarakatlah yang akan dirugikan karena harus membayar lebih mahal. Dengan demikian mengapa pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum di DKI Jakarta adalah selain faktor tanah yang nilai tinggi tapi juga banyak faktor yang berkaitan dengan faktor administrasi. Itulah yang menjadi persoalan biaya ekonomi tinggi.

Berikut ini kutipan penilaian responden 10 yang menggambarkan persoalan tersebut, "Yang pertama adalah dari sisi pengembang merasa ada keberatan banyaknya birokrasi yang harus dilalui. Ini tadi ada sekitar 14 SKPD, kalau umpamanya dia ada gorong-gorong ya dia harus ke PU, tentang bangunannya harus ke P2B, masalah pertamanan dia izin ke sana, terus kemudian masalah penerangan dia harus izin ke Dinas Penerangan Jalan, dan sebagainya. Ini yang berat. Kita tahu bahwa birokrasi kita itu tidak gratis seperti itu, perizinan itu. Memang diakui dari dinas-dinas itu bahwa itu ada pekerjaan ekstra seringkali sehingga perlu dana. Terus membuat studi bagaimana PU bikin studi dibuat atau tidak itu membutuhkan biaya. Kemudian pada tataran pelaksanaan kemudian ternyata tim pendamping yang dibentuk tidak efektif untuk menjamin bahwa apa yang sudah dibuat oleh pengembang itu memang benar-benar seperti *spec* seperti yang ditetapkan oleh Gubernur. Pada zamannya Sutiyoso itu dia sudah bikin standar. Jadi tim pendamping itu tidak efektif sehingga kemudian mereka dapat honor, mereka punya kewajiban memonitor pembuatan pekerjaan seperti jalan infrastruktur itu agar memang yang dibuat itu sesuai dengan *spec* yang diinginkan. Nah kemudian karena tidak efektif proses pendampingan tadi kemudian ketika pada saat penyerahan itu juga sering jadi masalah. Karena dianggap oleh tim *monitoring* tadi tidak sesuai atau sering kemudian terkatung-katung. Di satu sisi *developer* itu sudah memenuhi berbagai syarat yang diminta oleh Pemda tapi di sisi lain Pemda kok tidak menerima. Ini yang seringkali kemudian penyerahan ini terkatung-katung sampai bertahun-tahun".

Persoalan kedua yang dikemukakan responden dari masyarakat adalah adanya kesan dualisme wewenang antara wilayah (walikotamadya) dengan provinsi. Permasalahan itu muncul karena dalam proses penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut, secara struktural pihak walikota bukanlah bawahan dari Biro Perlengkapan (sekarang BPKD), bukan pula bawahan dari Sekretaris Daerah. Pihak walikota adalah bawahan dari Gubernur.

Menurut responden, persoalan ini sebenarnya masalah koordinasi, bagaimana rigiditasnya birokrasi yang ada, bagaimana birokrasi itu mempunyai

logika sendiri yang berorientasi pada kewenangannya masing-masing sehingga kemudian membuka peluang-peluang melemahnya *monitoring* dan tingginya biaya ekonomi yang harus ditanggung oleh masyarakat dan juga membuka peluang untuk oknum-oknum tertentu memanfaatkan situasi seperti itu. Berikut kutipan penilaian responden 10 mengenai permasalahan tersebut, "Sebenarnya kalau itu memang karena repotnya adalah ketika penyerahan itu walikota itu bukan bawahannya dari Biro Perlengkapan, bukan bawahannya Sekda juga, ia adalah bawahannya Gubernur. Nah kemudian yang terjadi pernah di Jakarta Barat itu memang satu kesengajaan, jadi sengaja tidak diserahkan begitu ke provinsi. Terus kemudian saya nggak tahu mekanisme di sana birokrasinya memang agak panjang dari tingkatan di wilayah kemudian mengkomunikasikan, melaporkan ke ASP dari ASP kemudian turun, setelah semuanya lengkap terus diserahkan ke Biro Perlengkapan. Persoalannya itu sebenarnya masalah tadi koordinasi karena memang salah satunya adalah bagaimana, ini khan lihat bagaimana rigiditasnya birokrasi kita ini. Bagaimana birokrasi itu punya logika sendiri yang berorientasi pada kewenangannya masing-masing sehingga kemudian membuka peluang-peluang melemahnya *monitoring* dan tingginya biaya ekonomi yang harus ditanggung oleh masyarakat. Dan juga hal itu membuka peluang untuk oknum-oknum tertentu untuk memanfaatkan itu. Itu sudah hukum besinya di birokrasi ketika bisa dipersulit ya dipersulit karena itu akan menciptakan lahan bagaimana birokrasi bisa menawarkan pelayanan ekstra oleh oknum-oknum tertentu. Istilahnya kemudahan-kemudahan dispensasi-dispensasi yang diberikan karena oknum-oknum tertentu, kedekatan-kedekatan tertentu. Nah ini yang mungkin kurang lebih seperti itu".

### **c. Kelengkapan Dokumen**

Berkaitan dengan kelengkapan dokumen, hasil wawancara dengan responden dari masyarakat juga menunjukkan bahwa sebelum tahun 1990, dalam SIPPT tidak dicantumkan secara detil perincian mengenai lokasi, luasan, dan peruntukannya. Pengembang hanya dituntut untuk menyediakan tanah untuk



fasilitas sosial dan fasilitas umum, tanpa kewajiban mengurus perizinan secara ketat. Hal ini tentunya menjadi persoalan dalam proses serah terima antara pengembang dan Pemda DKI Jakarta. Di satu sisi, pengembang lama tidak mempunyai kelengkapan data dan dokumen kepemilikan, di pihak lain Pemda DKI Jakarta mempersyaratkan kelengkapan dokumen sebagai syarat serah terima fasilitas sosial dan fasilitas umum dari pengembang. Berikut kutipan penilaian responden 10 mengenai persoalan tersebut, “Sebelum SK Gub 41 tahun 2001 itu, memang yang banyak bermasalah itu sebelum tahun 90-an karena tidak jelas di sana itu. Katanya dulu itu kalau orang *developer* membangun itu cuman kalau ditanyain wilayah mana cuman nunjuk tangan gitu saja. Istilahnya tidak tahu persis yang dikelola itu yang mana. Yang jadi persoalan kemudian ini menjadi beruntun. Harus ada sebenarnya disamping kalau permasalahannya adalah penagihan atau penyerahan fasos fasum sebelum tahun 90 itu, yang menjadi persoalan mestinya bukan perda ini untuk menagih itu tidak akan efektif. Karena apa? Karena itu terkait dengan apa istilahnya iya kalau *developernya* ada, kalau sudah tidak ada terus apa. Artinya harus ada kebijakan dari Pemda bagaimana mengalihkan beberapa fasilitas yang statusnya tidak jelas bukan milik Pemda tapi juga bukan milik masyarakat, bukan milik *developer*. Itu kemudian bisa diklaim menjadi aset Pemda. Karena kalau tidak, Pemda tidak bisa membiayai pemeliharannya. Kalau rusak ini menjadi beban siapa itu menjadi pertanyaan yang sangat mendesak sekali”.

#### **d. Pemeliharaan dan Pengawasan**

Berkaitan dengan pemeliharaan fasilitas sosial dan fasilitas umum, menurut responden dari masyarakat terdapat sejumlah persoalan yang dihadapi. Pertama, berkaitan dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang tidak jelas statusnya. Dalam hal ini fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut belum menjadi aset Pemda, bukan milik masyarakat dan bukan milik pengembang. Akibat ketidakjelasan status itu, pemeliharaan fasilitas sosial dan fasilitas umum menjadi terkatung-katung dan tidak jelas siapa yang harus bertanggung jawab untuk

memperbaiki atau memelihara. Pemda DKI Jakarta tidak bisa membiayai pemeliharaan karena dinilai belum menjadi aset Pemda. Padahal fasilitas sosial dan fasilitas umum merupakan bagian dari pelayanan publik (*public service*), yang tentunya menjadi tanggung jawab Pemda setempat. Hal itu diungkapkan oleh responden 10 berikut ini, “Artinya harus ada kebijakan dari Pemda bagaimana mengalihkan beberapa fasilitas yang statusnya tidak jelas bukan milik Pemda tapi juga bukan milik masyarakat, bukan milik *developer*. Itu kemudian bisa diklaim menjadi aset Pemda. Karena kalau tidak, Pemda tidak bisa membiayai pemeliharaannya. Kalau rusak ini menjadi beban siapa itu menjadi pertanyaan yang sangat mendesak sekali. Itu yang menyisakan persoalan yang kalau kita runut-runut sebenarnya itu bagian dari *public service*, otomatis menjadi tanggung jawab Pemda”.

Kedua, fasilitas sosial dan fasilitas umum yang masih berupa tanah kemudian diduduki masyarakat. Permasalahan ini muncul karena di satu sisi pengembang belum menyerahkan ke Pemerintah Daerah dan di sisi lain Pemerintah Daerah tidak responsif sehingga kemudian diduduki oleh masyarakat. Berikut ini kutipan dari responden 10 yang menggambarkan persoalan tersebut, “Alasannya dari dari *developer* tadi tidak menyerahkan ke Pemda terus kemudian di sisi lain Pemda tidak responsif waktu itu jaman itu sehingga kemudian keburu diduduki oleh masyarakat. Biasanya itu masih berupa lahan terus kemudian yang mungkin juga faktor yang lain adalah jadi tidak sebenarnya di situ harus dibangun sebenarnya misalnya puskesmas ternyata tidak dibangun-bangun. Karena ada lahan kosong disikatlah sama masyarakat. Ini banyak sekali Jakarta Utara itu pendudukan-pendudukan oleh masyarakat ini banyak sekali. Sudah dipagarpun diduduki oleh mereka”.

Secara ringkas persepsi masyarakat tentang permasalahan fasilitas sosial dan fasilitas umum dapat dilihat dalam Tabel 4.7.

**Tabel 4.7 Persepsi Masyarakat terhadap Permasalahan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum**

No	Persepsi/Pengamatan
----	---------------------

1. Regulasi
- b) Penegakan hukum (*law enforcement*) khususnya sanksi dan larangan belum dapat diimplementasikan secara baik.
  - c) Perjanjian kerjasama yang mengikat antara pengembang dan Pemda DKI Jakarta belum kuat.
2. Birokrasi & Proses Perizinan
- a) Ada dualisme wewenang antara wilayah dengan provinsi.
  - b) Koordinasi antar instansi dan unit kerja belum baik.
  - c) Banyaknya birokrasi yang dilalui dalam proses pengajuan perizinan.
  - d) Tim pendampingan pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum kurang efektif.
  - e) Biaya ekonomi tinggi yang harus ditanggung oleh pengembang akibat tidak efektifnya tim pendampingan pembangunan fasilitas sosial fasilitas umum.
3. Kelengkapan dokumen
- a) Pengembang lama sulit memenuhi kelengkapan dokumen karena SIPPT yang terbit pada masa lalu masih bersifat umum.
4. Pemeliharaan & pengawasan
- a) Fasilitas sosial dan fasilitas umum yang tidak jelas statusnya terkatung-katung dalam pemeliharaan.
  - b) Fasilitas sosial dan fasilitas umum yang masih berupa tanah kosong diduduki masyarakat.
- a) Kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemda tidak bersifat regulasi yang mempunyai sanksi hukum yang jelas.
- c) Para pemangku kepentingan saling melempar tanggung jawab dan tidak kompatibel dengan lingkungan sekitarnya.

---

Sumber: Data primer hasil wawancara

#### 4.4 Analisis Kesenjangan Penilaian Pemangku Kepentingan

Hasil identifikasi permasalahan yang dihadapi ketiga pemangku kepentingan berkaitan dengan implementasi kebijakan dalam pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum menunjukkan sejumlah keterbatasan, baik regulasi, administrasi, koordinasi antar instansi, pengelolaan dan pengawasan, pembiayaan, kemampuan

dan jumlah sumber daya manusia (SDM), dan sarana prasarana. Semua keterbatasan tersebut pada gilirannya akan dapat menurunkan kapasitas dan kapabilitas Pemda DKI Jakarta dalam menjalankan fungsinya dalam perencanaan, penataan, penyediaan, penyerahan, dan pengembangan fasilitas sosial dan fasilitas umum sebagai aset daerah yang pada akhirnya demi meningkatkan kinerja pelayanan publik.

Sayangnya, tanggung jawab dan fungsi tersebut jelas belum dapat dipenuhi oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta. Masih ada kesenjangan yang cukup lebar antara tugas dan fungsi tersebut dengan kemampuan kelembagaan, program dan SDM. Untuk memberikan gambaran mengenai kesenjangan penilaian para pemangku kepentingan tersebut, hasil analisis kesenjangan dirangkum pada Tabel 4.8 sebagai berikut.

#### 4.5 Alternatif Strategi dan Solusi

Dari pembahasan sebelumnya semakin jelas bahwa persoalan pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum merupakan persoalan yang kompleks dan saling terkait satu dengan lainnya antara ketiga pemangku kepentingan (*stakeholder*), yakni Pemerintah Daerah DKI Jakarta, pengembang, dan masyarakat. Karena itu, untuk menyelesaikan persoalan tersebut perlu dipikirkan beberapa alternatif strategi penyelesaian.

**Tabel 4.8 Analisis Kesenjangan Penilaian Pemangku Kepentingan**

No	Kesenjangan
1.	Ada kesenjangan menyangkut regulasi dengan implementasi kebijakan yang diambil oleh Pemda DKI Jakarta, khususnya penegakan hukum menyangkut sanksi dan larangan.
2.	Ada kesenjangan menyangkut hak dan kewajiban antara pengembang dan Pemda DKI Jakarta, tanpa adanya perjanjian kerjasama yang mengikat antara kedua belah pihak.

3. Ada kesenjangan menyangkut banyaknya instansi yang berkaitan dengan proses penetapan dan penyerahan fasilitas umum fasilitas sosial dengan harapan pengembang yakni penyederhanaan birokrasi.
4. Ada kesenjangan antara tingkat pelayanan birokrasi dalam pengurusan perizinan dengan ekspektasi pengembang mengenai pelayanan pengurusan perizinan.
5. Ada kesenjangan antara persyaratan administratif serah terima fasilitas sosial dan fasilitas umum yang harus dipenuhi dengan kelengkapan dokumen kepemilikan dari pengembang, khususnya pengembang lama.
6. Ada kesenjangan antara kewajiban menyerahkan fasilitas sosial fasilitas umum kepada Pemda DKI Jakarta dengan tanggungjawab Pemda DKI Jakarta untuk memproses fasilitas sosial dan fasilitas umum yang akan diserahkan oleh pengembang.
7. Ada kesenjangan dalam pengawasan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta, khususnya fasilitas sosial dan fasilitas umum yang belum diserahkan kepada Pemda DKI Jakarta dengan pihak ketiga tanpa persetujuan dari Gubernur.
8. Ada kesenjangan kepentingan antara Pemda dengan pengembang. Pemda berorientasi kepentingan publik. Pengembang berorientasi bisnis.
9. Ada kesenjangan dalam kelengkapan database pengembang yang dimiliki oleh Pemda DKI Jakarta.
10. Ada kesenjangan dalam pengalokasian anggaran pemeliharaan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang dimiliki Pemerintah Daerah DKI Jakarta dengan ekspektasi pengembang pasca serah terima fasilitas sosial dan fasilitas umum.
11. Ada kesenjangan dalam ketentuan yang baku dan menyeluruh terhadap pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum kewajiban pihak ketiga.
12. Ada kesenjangan antara kualitas dan kuantitas SDM dengan peningkatan kinerja pemerintahan.
13. Ada kesenjangan antara sarana pendukung yang dimiliki oleh instansi-instansi yang berwenang menerima serah terima dengan kinerja pemerintahan.

---

Sumber: Data primer hasil wawancara

#### **4.5.1 Alternatif Strategi dan Solusi Menurut Pemda DKI Jakarta**

##### **a. Regulasi**

Hasil wawancara dengan responden dari Pemda DKI Jakarta menunjukkan beberapa alternatif strategi solusi. Pertama, sebagian besar responden menegaskan perlunya evaluasi dan revisi terhadap regulasi yang ada saat ini, khususnya SK

Gubernur nomor 41 tahun 2001 mengenai Tata Cara Penerimaan Kewajiban dari Para Pemegang SIPPT kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Kedua, perlu sanksi yang tegas dan ketat bagi pihak yang melanggarnya, baik pejabat maupun pengembang. Ketiga, perjanjian kerjasama yang saling mengikat antara pengembang dan Pemda DKI Jakarta perlu dilakukan secara konsisten. Keempat, pengembang yang tidak menyerahkan kewajibannya dengan tepat waktu perlu diberikan teguran, peringatan atau sanksi. Berikut ini kutipan dari keenam responden dari Pemda DKI Jakarta mengenai alternatif strategi dan solusi yang berkaitan dengan regulasi.

- Responden 1: “Tentunya kembali kita ke masalah legislasi yang ketentuan dengan adanya sanksi itu harusnya lebih ditingkatkan lagi, sanksi pencabutan, sanksi yang lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Ada yang mungkin perlu ada aturan yang perlu dievaluasi, ada aturan daerah perlu adanya unsur pemaksaan, unsur yang membuat mereka jera. Tapi rasanya mereka juga kalau sudah memenuhi ketentuan sebenarnya tidak ada masalah. Ini khan bagi beberapa *developer* yang melalaikan kewajibannya”.
- Responden 2: “Mungkin kita harus pilah ke depan katakanlah kalau seandainya Perda Fasos dan Fasum ini sempat diterbitkan tahun 2010. Mungkin kesana kita bisa memberikan isyarat yang lebih tertib lagi”.
- Responden 3: “Kalau saya mungkin begini, kalau dari segi aturan. Itu yang pertama. Aturan itu tidak ada lagi *misunderstanding*, salah pengertian”.
- Responden 4: “Seperti saya bilang tadi, kalau bisa yang pertama revisi regulasi yang ada sekarang ini termasuk juga nomor 41 tahun 2001”.
- Responden 5: “Strategi pertama, SK 41 tahun 2001 itu harus dievaluasi kembali. Kedua, peraturan 66 ini memang kita lagi buat payung hukumnya. Kekuatan dari kita adalah harus ada payung hukumnya. Mungkin ada 2 SK ini yang itu menjadi jembatan kita untuk menyelesaikan, solusi untuk mempercepat penagihan. Sanksi sekarang memang belum kuat kuat. Sudah ada tapi kekuatannya untuk menjerat pengembangnya belum ada. Hanya penundaan izin saja di SK 41 itu. Memang di raperda itu sudah ada semua. Mungkin dikenakan denda. Kita ini tangannya kita ke lapangan”.
- Responden 6: “Tentunya dalam regulasi itu khan ada sanksi. Sanksi ke dalam dan keluar, itu harus benar-benar ketat. Ke dalam berarti kepada pejabat si pemberi izin ini harus benar-benar melaksanakan tugasnya sesuai aturan/ketentuan. Kalau salah dikenai sanksi, masyarakatpun begitu tidak menyerahkan bisa dikenai sanksi. Tapi sekarang mulai ada UU nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Sanksi kepada masyarakat dan

sanksi kepada pejabat yang berizin. Kalau pejabat yang memberikan izin tidak sesuai dengan rencana tata ruang, dia akan dikenakan sanksi administrasi maupun pidana. Sebaliknya masyarakatpun yang memanfaatkan ruang tidak semua perizinan dia pun akan kena. Sebenarnya kuncinya ada di sini”.

### **b. Birokrasi**

Hasil wawancara dengan responden dari Pemda DKI Jakarta mengungkapkan perlunya peningkatan koordinasi antar instansi demi mempercepat penagihan kewajiban pengembang seperti diungkapkan responden 1 dan responden 2 dari BPKD dan responden 3 dari Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup berikut ini:

- Responden 1: ”Dari sisi birokrasi tentunya koordinasi antar instansi perlu ditingkatkan supaya dalam mempercepat atau menagih kewajiban-kewajiban itu mempunyai visi yang sama dan juga tentunya dalam rangka pasca serah terima juga masing-masing SKPD langsung mempunyai respon yang sama sesuai dengan Tupoksinya untuk meningkatkan kualitas fasos dan fasum demi kepentingan masyarakat.
- Responden 2: ”Berkaitan dengan koordinasi antar unit kerja, dalam SK 41 sudah jelas pembagian kerja. Demikian juga tentunya perda nanti tetap ada bahkan ada suatu mekanisme yang lebih mengikat”.
- Responden 3: ”Koordinasi ini tidak hanya di tingkat pemerintah tetapi pengembang juga atau asosiasinya harus diberitahu. Kalau kita punya Perda, mereka juga harus punya. Apa turunannya mereka juga harus punya. Jadi kewajibannya seperti sosialisasi ini tidak cuma di Pemda. Kita tidak tahu pengembang baru dan kita tidak tahu apakah dia tahu aturan baru atau belum”.

### **c. Pengembang**

Hasil wawancara dengan responden dari Pemda DKI Jakarta menunjukkan bahwa pengembang perlu memiliki itikad baik untuk segera menyerahkan kewajibannya tepat waktu seperti diungkapkan oleh responden 1 dari BPKD berikut ini, ”Tentunya terhadap *developer-developer* yang sudah mengantongi SIPPT, terutama dia harus mempunyai itikad yang baik segera menyerahkan kewajiban-kewajibannya tepat waktu dengan persyaratan-persyaratan administrasi, teknik, dan legal itu terpenuhi. Kalau itu sudah, tidak ada alasan kita untuk mengatakan bahwa serah terima itu lambat. Kalau itu sudah diselesaikan

tentunya kewajiban fasos fasum demi kepentingan masyarakat itu bisa ditingkatkan”.

#### **d. Sosialisasi**

Hasil wawancara dengan responden dari Pemda DKI Jakarta menegaskan pentingnya sosialisasi bagi pengembang baru maupun pengembang lama berkaitan dengan perjanjian kerjasama, pengurusan perizinan, dan aturan-aturan baru seperti dikemukakan oleh responden 3 berikut ini, ”Jadi kewajibannya seperti sosialisasi ini tidak cuma di Pemda. Kita tidak tahu pengembang baru dan kita tidak tahu apakah dia tahu aturan baru atau belum. Nah mungkin kedua dari kita sendiri, khan biasanya kalau orang mengurus izin itu di Tata Ruang. Mungkin teman-teman harus diingatkan sebelum mengurus izin, ingatkan dulu persyaratannya. Sudah punya ini belum, kalau belum, harus punya ini. Nanti bisa kena sanksi. Itu mungkin yang diperlukan”.

### **4.5.2 Alternatif Strategi dan Solusi Menurut Pengembang**

#### **a. Kebijakan dan Regulasi**

Berkaitan dengan kebijakan dan regulasi, menurut responden dari pengembang alternatif strategi dan solusi yang perlu dilakukan adalah perlu adanya peraturan atau kebijakan khusus yang jelas dan berkeadilan bagi pengembang lama yang tidak dapat menyerahkan kewajibannya karena tidak dapat melengkapi dokumen kepemilikan seperti dikemukakan oleh responden 8 berikut ini, ”Sekarang jelas aturannya apa syarat untuk menerima terutama bagi pengembang-pengembang lama. Ada pemutihan gak? Selama belum ada pemutihan, tetap saja tidak diurus karena dokumennya gak lengkap. Tidak lengkap bukan karena kita tidak mau melengkapi tapi dulunya tidak ada”.

#### **b. Birokrasi**



Berkaitan dengan birokrasi, responden dari pengembang menegaskan alternatif strategi dan solusi yang dapat dilakukan adalah penyederhanaan prosedur penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum dan kejelasan prosedur penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum sehingga tidak lagi muncul dualisme wewenang antara wilayah (walikotamadya) dan provinsi. Hal itu dikemukakan oleh responden 7 dan responden 8 berikut ini:

Responden 7: "Terakhir kalau semua itu sudah memenuhi, prosedurnya itu *mbok* dibikin sesederhana mungkin. Ada barangnya, ada fisiknya. Serah terima apa adanya. Kita *support* dengan administrasi".

Responden 8: "Pertama, birokrasinya jelas dulu. Saya ini menyerahkan fasum fasos kemana. Oke Pemda yang diserahkan tugas mana, Biro Perlengkapan kah? UPT-kah? Wilayahkah? Harus jelas dulu. Jangan dua. Oke kalau prosedurnya diserahkan ke wilayah, gak apa-apa. Tapi dari wilayah ke sana, urusan wilayah dong. Khan sudah ada rekomendasi. Jangan lagi saya ngurus dari nol lagi".

### c. Pedoman teknis

Hasil wawancara dengan responden dari pengembang mengenai pedoman teknis menunjukkan bahwa salah satu alternatif strategi yang dapat ditempuh adalah penyusunan *masterplan* mesti berkeadilan dengan mempertimbangkan *eksisting* fasilitas sosial dan fasilitas umum yang ada di sekitar areal yang akan dikembangkan secara tepat. Berikut ini kutipan responden 7 yang mengemukakan hal tersebut, "Penyusunan *masterplan* itu mesti berkeadilan mempertimbangkan *eksisting* fasilitas umum maupun fasilitas sosial yang ada di sekitar areal yang akan dikembangkan supaya tepat. Kebutuhan itu tepat. Kalau perencanaannya sudah bagus, spesifikasi dari bangunan fasum dan fasos itu mesti jelas sehingga waktu ada proses serah terima itu tidak terjadi kesalahpahaman atau kesimpangsiuran dari spesifikasi".

### d. Pemeliharaan dan Pembiayaan

Responden dari pengembang mengungkapkan dua solusi berkaitan pemeliharaan dan pembiayaan pertama, pemerintah perlu menyediakan anggaran yang cukup untuk pemeliharaan. Kedua pemerintah perlu memberikan kepastian hukum agar tidak ada alih fungsi fasilitas sosial dan fasilitas umum pasca serah

terima. Berikut ini kutipan responden 7 dan responden 8 yang mengemukakan alternatif strategi dan solusi mengenai pemeliharaan dan pembiayaan.

Responden 7: "Kalau sudah diserahterimakan, karena kita masih dalam proses menjual. Kita juga mempunyai warga, konsumen, harusnya juga Pemda menyediakan anggaran yang cukup untuk pengembangan wilayah-wilayah baru yang dikembangkan oleh pengembang. Khan di sana tahu ada SIPPT, pasti ada pengembangan baru. Alokasikan dong dana perawatan di sana. Itu semua dituangkan dalam regulasi".

Responden 8: "Kalau sudah punya Pemda bagaimana dengan kelanjutannya? Apakah masih dipertahankan seperti itu. Orang takut Pak. Misalnya taman. Taman bagus terus dipasang taman ini sudah diserahterimakan kepada Pemda. Waduh nanti dibangun puskesmas, asal-asalan. Nanti yang ngerawat siapa? Warga begitu Pak. Ini kenyataan. Tiba-tiba taman itu alih fungsi. Terus jadi lapangan futsal, demi kepentingan publik. Apa yang terjadi? ramai khan? Parkirnya dimana? Tadinya khan taman di tengah kompleks. Jadi perlu jaminan untuk tidak diubah".

### **4.5.3 Alternatif Strategi dan Solusi Menurut Masyarakat**

#### **a. Regulasi**

Menurut responden dari masyarakat, alternatif strategi yang dapat dilakukan berkaitan dengan regulasi adalah Pemda DKI Jakarta perlu menurunkan aturan yang ada menjadi lebih teknis sehingga lebih mempunyai kekuatan hukum dalam bentuk Peraturan Daerah. Selain itu, Peraturan Daerah tersebut harus terintegrasi dengan Peraturan Daerah Rencana Umum Tata Ruang. Selain itu, Pemerintah Daerah perlu juga melakukan terobosan hukum untuk mengatasi hambatan-hambatan yang ada saat ini. Berikut ini kutipan responden 9 dan responden 10 mengenai regulasi.

Responden 9: "Pemda seharusnya "menurunkan" aturan yang ada menjadi lebih teknis, sehingga lebih mempunyai kekuatan hukum (dalam bentuk perda). Perda tersebut harus terintegrasi (bisa menjadi "turunan") dari perda RUTR.

Responden 10: "Kalau terobosan hukum dilakukan, sudah selayaknya harus ada studi yang bisa memetakan itu semua."

#### **b. Birokrasi**

Untuk mengatasi birokrasi yang berbelit-belit dan tumpang tindih wewenang antara wilayah (Walikotamadya) dan provinsi, responden dari masyarakat mengajukan alternatif strategi dan solusi agar dilakukan penyederhanaan birokrasi dengan membentuk unit pelayanan satu atap (*one stop service*). Berikut ini kutipan dari responden 10 yang mengemukakan alternatif strategi dan solusi tersebut, "Kami usulkan adalah penyederhanaan birokrasi. Jadi saya bilang satu pintu, saya bilang Pemda ini khan sudah diuntungkan banyak dengan swasta, cari di seluruh dunia nggak ada". Lebih lanjut responden 10 mengungkapkan, "Terus kemudian ya memang secara teknis butuh *effort*, usaha betul bagaimana mengintegrasikan pelayanan satu atap, *one stop service* perizinan untuk pengembang karena pengembang itu banyak sekali di DKI".

### **c. Pengawasan dan Pengelolaan**

Berkaitan dengan pengawasan dan pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum, menurut responden dari masyarakat, alternatif strategi dan solusi pada tataran lapangan perlu dibangun kemitraan antara masyarakat, pengembang, dan Pemda, tripartit. Tujuannya agar ketiga pihak tersebut bisa saling bekerjasama dalam pengawasan dan pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Hal itu dikemukakan oleh responden 10 sebagai berikut, "Jadi di tataran di lapangan perlu itu kemitraan masyarakat dengan *developer* dan Pemda, tripartit, itu dibuat dari awal mulai dari *stakeholdernya*".

### **d. Partisipasi masyarakat**

Untuk mengatasi persoalan pendudukan oleh warga, menurut responden dari masyarakat, salah satu alternatif strategi adalah dengan melibatkan peran serta masyarakat untuk mengawasi proses pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut. Pelibatan masyarakat ini juga dimaksudkan agar masyarakat mempunyai "rasa memiliki" selain juga untuk mengetahui kebutuhannya. Berikut ini kutipan dari responden 9 dan responden 10 mengenai pentingnya partisipasi masyarakat.

Responden 9: "Pelibatan (partisipasi) masyarakat (pengguna dan penyedia) harus dilibatkan, agar selain mempunyai "rasa memiliki" juga untuk

mengetahui kebutuhannya”.

Responden 10: ”Ketika *monitoring* di lapangan, upayakan ikutsertakan masyarakat. Jangan hanya timnya walikota saja. Itu tidak akan efektif. Masyarakat ikut mengawasi. Banyak kelompok-kelompok masyarakat itu sangat *concern* karena bagaimanapun mereka akan makai”.

Pada Tabel 4.9 berikut ini dicantumkan secara ringkas alternatif strategi dan solusi yang kemukakan responden baik Pemda DKI Jakarta, pengembang, maupun masyarakat.

**Tabel 4.9 Alternatif Strategi dan Solusi menurut Responden**

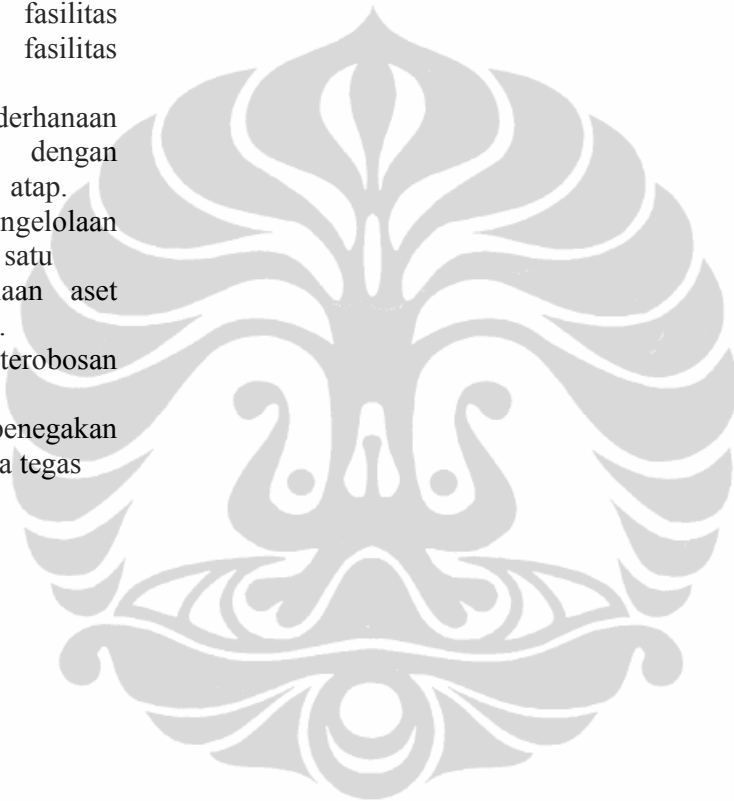
**Pemangku Kepentingan      Alternatif Strategi dan Solusi Permasalahan**

1. Pemda DKI Jakarta

Sumber: Data primer hasil wawancara

- |               |  |
|---------------|--|
| 2. Pengembang | <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Perlu dibuat Perda Fasilitas sosial dan Fasilitas umum.</li> <li>b) Perlu pendataan kembali atau menginventarisasi pengembang.</li> <li>c) Konsisten melaksanakan perjanjian kerjasama (PKS) antara pengembang dan Pemda.</li> <li>d) Sanksi tegas kepada pengembang yang mengabaikan kewajibannya.</li> <li>e) Perlu peningkatan koordinasi antar instansi.</li> <li>f) Perlu peningkatan kualitas SDM.</li> <li>g) Perlu kebijakan khusus bagi pengembang lama</li> <li>h) Membangun sistem informasi fasilitas sosial dan fasilitas umum secara elektronik berupa <i>database</i>.</li> </ul> |
| 3. Masyarakat | <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Penyusunan <i>masterplan</i> harus berkeadilan dengan mempertimbangkan fasilitas dan sosial dan fasilitas umum yang ada di sekitarnya.</li> <li>b) Kejelasan spesifikasi bangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum.</li> <li>c) Perhitungan kompensasi harus jelas dan berkeadilan.</li> <li>d) Penyederhanaan prosedur penerimaan fasilitas sosial dan fasilitas umum.</li> <li>e) Alokasi anggaran yang memadai untuk pemeliharaan fasilitas sosial dan fasilitas umum</li> </ul>   |

- a) Pemda seharusnya menurunkan aturan yang ada menjadi lebih teknis.
- b) Peran serta masyarakat untuk mengawasi proses pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial.
- c) Penyederhanaan birokrasi dengan layanan satu atap.
- d) Perlu pengelolaan aset menjadi satu
- e) Pengelolaan aset menjadi satu.
- f) Perlu terobosan hukum
- g) Perlu penegakan hukum secara tegas



#### **4.5.4 Analisis terhadap Alternatif Strategi dan Solusi**

Dari hasil pemikiran dari para pemangku kepentingan berkaitan dengan solusi atau alternatif strategi tersebut, maka dapat dilakukan pengkategorian berdasarkan tujuan yang hendak dicapai sebagai berikut:

##### **a. Tujuan Jangka Pendek**

Oleh karena fasilitas sosial dan fasilitas umum telah dibangun sejak tahun 1971, namun belum dikelola secara memadai, maka tujuan jangka pendek dari pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum antara lain adalah untuk:

- 1) Melakukan inventarisasi keberadaan, situasi, dan kondisi fasilitas sosial dan fasilitas umum yang telah dibangun sejak tahun 1971.
- 2) Melakukan identifikasi fasilitas sosial dan fasilitas umum yang seharusnya sudah terbangun, namun kenyataannya belum ada.
- 3) Melakukan evaluasi tentang kondisi fisik fasilitas sosial dan fasilitas umum yang memerlukan perbaikan dan pendanaan.
- 4) Membuat Rancangan Anggaran Biaya (RAB) untuk perbaikan fasilitas sosial dan fasilitas umum.
- 5) Membuat perencanaan perbaikan fasilitas sosial dan fasilitas umum.
- 6) Melakukan identifikasi pengembang yang lalai dan tidak melakukan kewajiban pembangunan dan/atau penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum.
- 7) Melakukan pendaftaran ulang pengembang.
- 8) Melakukan pendataan ulang fasilitas sosial dan fasilitas umum.

##### **b. Tujuan Jangka Menengah**

Tujuan jangka menengah dari pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum meliputi antara lain:

- 1) Pelaksanaan perbaikan fasilitas sosial dan fasilitas umum.
- 2) Penghitungan nilai fasilitas sosial dan fasilitas umum sebagai kekayaan daerah.
- 3) Penghitungan piutang negara berdasarkan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang tidak dibangun atau yang tidak lengkap pembangunannya.

- 4) Penagihan piutang negara.
- 5) Penagihan ganti kerugian sebagai akibat kuantitas dan kualitas fasilitas sosial dan fasilitas umum tidak terpenuhi.

### **c. Tujuan Jangka Panjang**

Tujuan jangka panjang dari pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum adalah untuk menghasilkan optimalisasi manfaat dari fasilitas sosial dan fasilitas umum secara berkelanjutan. Optimalisasi dalam pemanfaatan fasilitas sosial dan fasilitas umum akan dapat terwujud apabila pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dapat menghasilkan efisiensi, *social costs* yang rendah, dan pemerataan. Optimalisasi pemanfaatan fasilitas sosial dan fasilitas umum juga dapat diperoleh apabila pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dapat mewujudkan perubahan-perubahan berdasarkan pemahaman *form utility* (peningkatan manfaat karena perubahan bentuk fisik dan fungsi dari fasilitas sosial dan fasilitas umum), *place utility* (peningkatan manfaat karena perbedaan tempat atau perpindahan lokasi fasilitas sosial dan fasilitas umum), dan *time utility* (peningkatan manfaat karena perubahan waktu, dimana masyarakat semakin menyadari manfaat dari keberadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum). Pemanfaatan fasilitas sosial dan fasilitas umum akan dapat berlangsung secara berkelanjutan apabila pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dapat menghasilkan upaya pemeliharaan, perbaikan, dan modifikasi bentuk fisik dan fungsi dari fasilitas sosial dan fasilitas umum.

Untuk mencapai tujuan-tujuan tersebut, maka diperlukan pemantauan (*monitoring*), evaluasi, dan pelaporan yang berlangsung secara berkala. Dengan ketiga proses ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa proses perencanaan, penataan, penyediaan, penyerahan, dan pengembangan fasilitas sosial dan fasilitas umum dilakukan secara profesional, mengikuti prosedur, dan tahapan proses secara konsisten dan memberikan umpan balik positif bagi usaha perbaikan kinerja pelayanan.

#### **a. Pemantauan**

Pemantauan adalah suatu proses pelacakan terhadap proses perkembangan pelaksanaan pelayanan untuk memahami capaian-capaian, masalah-masalah yang

dihadapi, dan penyimpangan-penyimpangan yang mungkin terjadi. Usaha pemantauan penting dilakukan untuk memastikan bahwa masalah-masalah yang muncul atau penyimpangan-penyimpangan dapat diidentifikasi sedini mungkin sehingga dapat diselesaikan dengan cepat tanpa mengganggu pencapaian tujuan secara umum.

Kegiatan pemantauan sangat penting bagi suatu organisasi karena beberapa alasan. Pertama, ketidakpastian lingkungan organisasi. Suatu organisasi bekerja di tengah lingkungan yang terus berubah. Perubahan ini dapat berasal dari peraturan baru pemerintah, mobilisasi politik, konjungtur ekonomi, konflik sosial, dan sebagainya. Ini semua sering menciptakan ketidakpastian bagi suatu organisasi. Untuk itu pengawasan diperlukan sebagai langkah antisipasi agar perubahan-perubahan tersebut tidak sampai melumpuhkan kegiatan atau usaha pencapaian tujuan organisasi.

Kedua, kompleksitas organisasi. Diferensiasi dan koordinasi merupakan tantangan yang bersifat dinamis bagi suatu organisasi. Semakin besar organisasi maka akan muncul tuntutan diferensiasi atau spesialisasi fungsi yang semakin kompleks. Keadaan ini menciptakan masalah koordinasi dan pengawasan yang semakin tinggi agar kegiatan yang dilakukan oleh unit-unit berbeda dapat berjalan secara harmonis serta mampu mendukung pencapaian tujuan organisasi secara efektif.

Ketiga, masalah pendelegasian wewenang. Berhadapan dengan lingkungan organisasi yang semakin dinamis, para pimpinan organisasi dituntut untuk mendelegasikan wewenangnya kepada para bawahan. Ini dimaksud agar para bawahan diberikan diskresi yang cukup guna menjawab masalah-masalah yang muncul di lapangan dengan cepat. Masalah yang kemudian muncul adalah resiko yang harus diantisipasi atas penggunaan diskresi yang mungkin digunakan tidak sesuai dengan standar atau prosedur operasi yang telah ditetapkan. Pengawasan dilakukan agar kewenangan yang didelegasikan kepada para bawahan tersebut tidak diselewengkan dan merugikan organisasi.

Dilihat dari waktu dapat dibedakan tiga tipe pengawasan yaitu, pertama pengawasan sebelum kegiatan dimulai. Pengawasan ini dilakukan sebagai sarana mencegah (preventif) penyimpangan yang mungkin dapat terjadi dari suatu



pelaksanaan. Tipe pengawasan ini merupakan proses dimana aspek tertentu dari suatu prosedur harus disetujui atau syarat tertentu harus dipenuhi terlebih dahulu sebelum kegiatan-kegiatan bisa dilaksanakan. Kedua, pengawasan selama pelaksanaan kegiatan. Tipe pengawasan ini dilakukan untuk melihat apakah pelaksanaan suatu kegiatan sudah berjalan sesuai dengan standar dan prosedur yang ditetapkan serta peraturan yang berlaku. Ketiga, pengawasan *post audit*. Tujuan dari pengawasan tipe ini adalah untuk mengukur apakah berhasil dan memahami penyebab penyimpangan dari rencana yang telah ditentukan. Penemuan atas faktor-faktor penyebab penyimpangan ini digunakan untuk memperbaiki kegiatan yang sama di masa yang akan datang.

Melalui pemantauan akan dapat diketahui perkembangan intensitas kegiatan pembangunan ataupun perubahan intensitas pemanfaatan atau penggunaan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Sebagai contoh hubungan fisik dalam pembangunan dan pengembangan fasilitas sosial dan fasilitas umum adalah teknik pembangunan dan/atau pengembangan yang dipergunakan dalam melakukan pembangunan dan/atau pengembangan fasilitas sosial dan fasilitas umum, peralatan teknik yang dipakai, tata cara pelaksanaan pembangunan dan/atau pengembangan, serta kuantitas dan kualitas hasilnya. Contoh hubungan fisik dalam pemanfaatan/penggunaan fasilitas sosial dan fasilitas umum antara lain peralatan yang dipergunakan dalam pemanfaatan/penggunaan, frekuensi pemanfaatan/penggunaan, tata cara pemanfaatan/penggunaan, serta dampak dari tata cara tersebut terhadap kondisi fisik fasilitas sosial dan fasilitas umum.

Kegiatan pemantauan dapat dilakukan oleh tenaga pemantau di lokasi pelaksanaan program. Pemantauan biasanya dilakukan dengan menggunakan instrumen khusus yang berisi indikator-indikator keberhasilan program dan indikator-indikator masalah. Pengumpulan data dapat dilakukan baik melalui pengisian kuesioner, wawancara langsung dengan pelaksana dan penerima manfaat program atau diskusi kelompok terfokus. Hasil-hasil dari pemantauan selanjutnya digunakan untuk melakukan evaluasi terhadap unjuk kerja pelayanan.

## **b. Evaluasi**

Evaluasi adalah sebuah kegiatan penilaian terhadap kinerja dan unjuk kerja dari proses dan hasil pelaksanaan suatu kegiatan. Evaluasi dilakukan terhadap kegiatan pemantauan dan hasil dari kegiatan pemantauan. Evaluasi terhadap kegiatan pemantauan dimaksudkan untuk dapat meningkatkan kinerja kegiatan pemantauan di masa-masa mendatang dengan belajar dari pengalaman dan hasil evaluasi tersebut. Evaluasi dilakukan terutama untuk mengetahui sejauhmana tujuan program tercapai atau belum. Standar penilaian adalah indikator-indikator keberhasilan yang telah dirumuskan dalam dokumen perencanaan kegiatan. Penilaian didasarkan pada informasi empiris yang diperoleh melalui kegiatan pemantauan. Evaluasi terhadap hasil kegiatan pemantauan dimaksudkan untuk dapat memberikan masukan kepada pengambil keputusan yang berkaitan dengan pembangunan, pengembangan, penggunaan, pemakaian, pemanfaatan, pemeliharaan, perbaikan, pelestarian, dan pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Hasil evaluasi akan memberikan kata akhir terhadap suatu kegiatan, apakah dinilai berhasil, kurang berhasil atau gagal.

## **c. Pelaporan**

Pelaporan adalah suatu kegiatan penyampaian informasi kegiatan baik pada tahap perencanaan, proses pelaksanaan, dan akhir kegiatan. Pelaporan memberikan gambaran menyeluruh pada setiap komponen dan tahapan kegiatan yang telah dilakukan. Laporan umumnya disusun tiga kali dalam seluruh tahapan pelaksanaan kegiatan. Pertama, laporan pendahuluan berisi tentang rencana pelaksanaan kegiatan, teknis pelaksanaan, dan tujuan-tujuan yang ingin dicapai. Kedua, laporan perkembangan, berisi tentang proses pelaksanaan kegiatan, capaian-capaian sementara, masalah-masalah dan tantangan yang dihadapi, dan rencana lanjutan penyelesaian kegiatan. Ketiga laporan akhir yang berisi deskripsi dan analisis atas seluruh proses kegiatan dan menjelaskan apakah tujuan yang ditetapkan di awal tercapai pada akhir kegiatan. Penyusunan laporan ini biasanya dilakukan oleh pelaksana kegiatan.

Alternatif-alternatif strategi yang juga dapat dipergunakan secara umum dapat dikategorikan sebagai memaksa, mendorong dan membantu. Strategi-strategi itu antara lain dapat melibatkan instrumen-instrumen keuangan, kekuasaan, informasi

dan organisasi.

Pada strategi pemaksaan, pemerintah cenderung lebih banyak menggunakan peralatan kekuasaan dan organisasi, disamping itu juga diperlukan informasi. Artinya, pemerintah sesuai dengan perjanjian yang telah ada dapat memaksa pengembang untuk menyerahkan atau secara sepihak mengambil alih fasilitas sosial dan fasilitas umum yang tersedia. Pemerintah bisa mempergunakan sanksi bagi pengembang yang tidak mau melaksanakan kewajiban yang harus dipenuhi. Pengembang yang tidak memenuhi ketentuan peraturan yang berlaku bisa dikenakan sanksi sebagaimana ditetapkan oleh peraturan yang berlaku. Dengan peralatan organisasi, pemerintah dapat membentuk sebuah institusi yang berfungsi mengambil alih dan mengurus fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut. Meskipun dengan strategi ini dapat juga melibatkan uang, namun yang lebih dominan adalah kedua instrumen tersebut diatas.

Dengan strategi mendorong, instrumen yang paling dominan dipergunakan adalah informasi, disamping kekuasaan. Uang dan organisasi dalam hal ini menjadi pelengkap. Salah satu cara yang bisa dipergunakan dalam strategi ini adalah pihak Pemerintah Daerah melakukan sosialisasi tentang peraturan-peraturan yang terkait dengan pentingnya menyerahkan fasilitas umum dan fasilitas sosial kepada Pemda. Cara lain adalah dengan melakukan diskusi secara terbuka kepada pengembang atau asosiasi seperti Real Estate Indonesia (REI). Dengan cara tersebut, diharapkan antara Pemerintah Daerah dan pengembang terjadi kesepakatan atau komitmen untuk menyelesaikan masalah secara bersama.

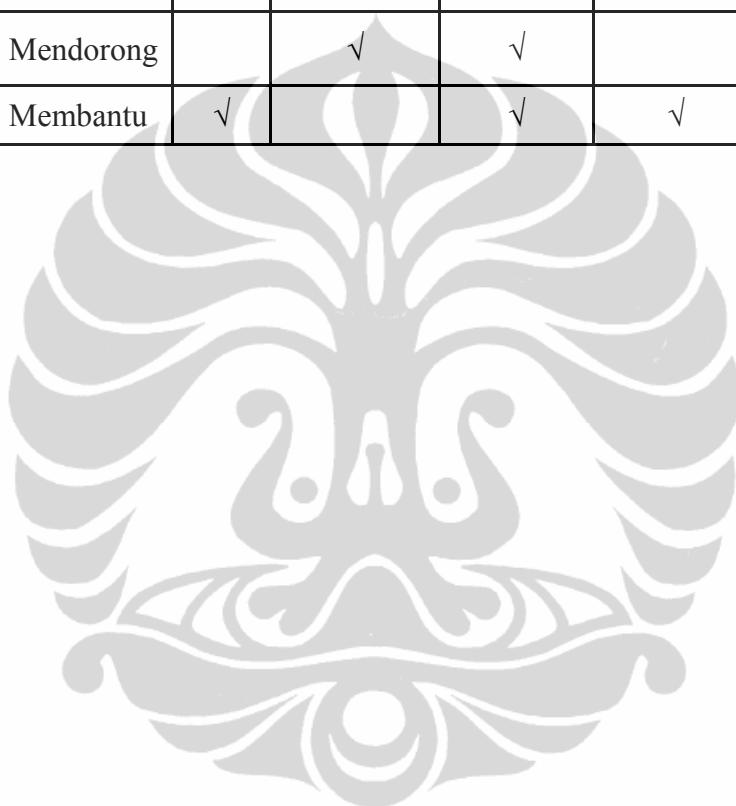
Pada strategi membantu yang paling dominan adalah bantuan keuangan dan organisasi. Disamping itu juga dengan menggunakan instrumen informasi. Pada strategi ini, pihak Pemda membantu pihak pengembang dengan cara, misalnya mempermudah pengurusan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum atau dengan tidak melakukan pemungutan yang pada akhirnya akan membebani pengembang.

Tujuan yang ingin dicapai dengan strategi dan instrumen-instrumen yang ada itu harus sesuai dengan fungsi pemerintah untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat, pengaturan (administrasi) dan pengelolaan uang negara secara hemat (efisiensi). Disamping itu juga dengan memperhatikan fungsi dari pengembang

sebagai usaha bisnis untuk mendapatkan keuntungan. Singkatnya, dalam pengalihan dan pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum ini diperlukan adanya ketegasan dari pemerintah untuk bertindak melalui kombinasi ketiga strategi tersebut dengan memanfaatkan empat instrumen yang ada pada pemerintah dengan mempertimbangkan tujuan dari masing-masing pihak, baik pemerintah maupun pengembang. Kombinasi antara alternatif strategi dan instrumen kebijakan ditampilkan dalam Tabel 4.10.

**Tabel 4.10 Strategi dan Instrumen Kebijakan**

Strategi	Instrumen			
	Uang	Kekuasaan	Informasi	Organisasi
Pemaksaan		√	√	√
Mendorong		√	√	
Membantu	√		√	√



## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan hasil identifikasi permasalahan terhadap ketiga pemangku kepentingan, analisis kesenjangan penilaian pemangku kepentingan dan strategi alternatif dan solusi seperti sudah diuraikan pada Bab IV, maka ada beberapa kesimpulan dan saran seperti akan diuraikan di bawah ini.

#### **5.1. Kesimpulan**

1. Dalam implementasi kebijakan dalam pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum, Pemda DKI Jakarta menemui berbagai kendala baik kebijakan, proses serah terima, pengawasan dan pengendalian. Dalam aspek kebijakan, kendala yang dihadapi adalah kebijakan di masa lalu, khususnya SIPPT yang diterbitkan pada waktu itu tidak mencantumkan secara jelas lokasi, luasan, dan peruntukan sehingga menyulitkan Pemda DKI Jakarta untuk menagih, lemahnya regulasi yang ada, khususnya soal sanksi dan larangan, dan lemahnya penegakan hukum terhadap pengembang yang lalai menyerahkan kewajibannya.

Dalam proses serah terima dan pengalihan fasilitas sosial dan fasilitas umum dari pengembang yang telah diberi hak untuk melakukan pembangunan di DKI Jakarta, terdapat kemacetan sehingga menimbulkan ketidakpuasan, baik pada pemerintah DKI Jakarta, pada para pengembang maupun masyarakat sebagai pengguna fasilitas sosial dan fasilitas umum. Kendala yang dihadapi Pemda DKI Jakarta antara lain: ketidaklengkapan dokumen kepemilikan yang dimiliki pengembang, kelalaian pengembang terhadap kewajibannya, lemahnya koordinasi antar instansi atau unit kerja, belum ada perjanjian kerjasama yang saling mengikat antara kedua belah pihak, kelemahan dari sisi pengembang, Pemda belum mempunyai *database* yang lengkap dan terperinci fasilitas sosial dan fasilitas umum kewajiban pengembang dan kurangnya sosialisasi kepada pengembang.

Dalam proses pengawasan dan pengendalian terdapat sejumlah kendala yang dihadapi oleh Pemda DKI Jakarta, antara lain lemahnya tim *monitoring* di lapangan, belum adanya ketentuan yang baku dan menyeluruh terhadap

pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum kewajiban pengembang, adanya pendudukan oleh warga, dan keterbatasan anggaran.

2. Berkaitan dengan implementasi kebijakan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum, pengembang berpandangan bahwa terdapat sejumlah persoalan yang mereka alami. Sejumlah persoalan tersebut antara lain: belum ada perjanjian kerjasama yang mengikat antara pihak pengembang dengan pihak Pemda DKI Jakarta, prosedur penerimaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dinilai berbelit-belit, proses pengurusan perizinan membutuhkan biaya tambahan, di luar biaya resmi, ketidakkonsistenan peraturan yang ada, kelengkapan dokumen kepemilikan, kebutuhan fasilitas sosial dan fasilitas umum kurang diperhitungkan secara proporsional, akurat, dan berkeadilan, pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum pasca serah terima seringkali masih dibebankan kepada pengembang.
3. Hasil analisis kesenjangan antara pengembang dengan Pemda DKI Jakarta menunjukkan sejumlah keterbatasan, baik regulasi, administrasi, koordinasi antar instansi, pengelolaan dan pengawasan, pembiayaan, kemampuan dan jumlah sumber daya manusia (SDM), serta sarana prasarana pendukung. Semua keterbatasan tersebut pada akhirnya akan dapat menurunkan kapasitas dan kapabilitas Pemda DKI Jakarta dalam menjalankan fungsinya dalam perencanaan, penataan, penyediaan, penyerahan dan pengembangan fasilitas sosial dan fasilitas umum sebagai aset daerah yang pada akhirnya demi meningkatkan kualitas pelayanan publik.
4. Upaya untuk mengatasi permasalahan tersebut itu perlu ditempuh dengan tidak merugikan kedua pihak dengan mengedepankan pelayanan kepada masyarakat secara baik. Mengingat tujuan dan peran yang dapat dimainkan oleh masing-masing pihak, penting sekali untuk memperjelas peran masing-masing pihak dan melaksanakannya secara konsisten dalam proses pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum baik itu Pemda DKI Jakarta, pengembang dan partisipasi masyarakat sendiri sehingga dihasilkan sinergi yang bisa menciptakan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang mencukupi baik kuantitas maupun kualitasnya bagi kepentingan masyarakat banyak. Upaya itu perlu dilakukan secara terpadu dan bersama-sama. Alternatif strategi dan solusi yang dapat dilakukan adalah

dengan menetapkan tujuan jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang. Untuk mencapai tujuan-tujuan yang dimaksud, maka diperlukan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan yang berlangsung secara berkala. Ketiga proses itu untuk memastikan bahwa proses perencanaan, penataan, penyediaan, penyerahan, dan pengembangan fasilitas sosial dan fasilitas umum secara profesional, mengikuti prosedur dan tahapan proses secara konsisten, dan memberikan umpan balik positif bagi usaha perbaikan kualitas pelayanan. Alternatif strategi yang juga dapat dipergunakan secara umum dapat dikategorikan sebagai memaksa, mendorong, dan membantu. Strategi-strategi itu antara lain dapat melibatkan instrumen-instrumen keuangan, kekuasaan, informasi, dan organisasi.

## **5.2 Saran**

Adapun beberapa langkah yang perlu dipertimbangkan pemerintah DKI Jakarta dalam penyelesaian persoalan fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut adalah:

1. Untuk memperkuat payung hukum yang sudah ada, maka perlu dipertimbangkan untuk membuat Peraturan Daerah mengenai fasilitas sosial dan fasilitas umum dengan mempertegas aturan-aturan mengenai perencanaan, penataan, pengembangan, penyediaan, penyerahan, pengawasan dan pengendalian, pembiayaan, dan larangan dan sanksi.
2. Perlu dilakukan evaluasi dan revisi Surat Keputusan Gubernur nomor 41 tahun 2001 mengenai Tata Cara Penerimaan Kewajiban dari Para Pemegang SIPPT kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, khususnya aturan yang berkaitan dengan sanksi dan larangan, perjanjian kerja sama yang saling mengikat antara pengembang dan Pemerintah DKI Jakarta.
3. Perlu dibuat lembaga secara khusus atau sebuah unit organisasi yang berfungsi dan menangani masalah pengendalian, pembangunan, pengawasan, penagihan, dan penyerahan fasilitas sosial atau fasilitas umum yang bersumber dari kewajiban para pengembang. Organisasi ini melibatkan pengembang pada masing-masing proyek. Organisasi ini berfungsi melakukan inventarisasi dan penyempurnaan perjanjian yang lemah dan tidak sempurna, serta melakukan pengalihan hak atas fasilitas sosial dan fasilitas umum.

4. Terkait dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang belum diserahkan tanpa sepengetahuan Pemerintah Daerah maka perlu kebijakan khusus yang perlu diambil oleh Pemda DKI Jakarta. Bilamana dibutuhkan, diberikan kekuasaan untuk dapat mengambil tindakan yang diperlukan. Misalnya memberikan kewenangan kepada para Walikota untuk memberikan sanksi kepada pengembang yang lalai memenuhi kewajibannya
5. Pembiayaan untuk pengelolaan pelayanan dan pemeliharaan dari fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut dilakukan oleh Pemda DKI Jakarta dengan sebagian pembiayaan didukung oleh pengembang.
6. Pemeliharaan dan pengawasan selanjutnya dilakukan dengan melibatkan partisipasi masyarakat melalui organisasi pemerintah tingkat kelurahan dan Rukun Warga.
7. Pembangunan dilaksanakan secara seimbang antar areal komersial dengan kewajiban fasilitas sosial atau fasilitas umum.
8. Penilaian fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dikonversi dalam bentuk lain dilakukan oleh konsultan penilai independen.
9. Dalam penerbitan Surat Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah (SIPPT) agar melibatkan unit terkait dan para pemangku kepentingan (*stakeholders*) serta kewajiban pengembang dibuat secara rinci.
10. Pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum harus dibuat jadwal dan perjanjian yang jelas.
11. Perlu adanya penyederhanaan mekanisme penyerahan dan penyempurnaan ketentuan atau dasar hukum penyelesaian fasilitas sosial dan fasilitas umum.
12. DPRD DKI diharapkan dapat memberi dukungan politik kepada Pemerintah Daerah dalam melakukan tindakan-tindakan yang diperlukan.
13. Membangun sistem informasi fasilitas sosial dan fasilitas umum secara elektronik berupa *database*.
14. Menagih dan memproses penyerahan kewajiban pengembang secara bertahap.
15. Memberikan teguran kepada pengembang yang memperlambat penyerahan untuk melengkapi dokumen.
16. Secara bertahap perlu dilakukan peningkatan kualitas SDM yang ada sehingga diharapkan mampu meningkatkan kinerja pelayanan.



17. Secara bertahap perlu dilakukan upaya pemenuhan sarana dan prasarana sesuai kebutuhan dari SKPD terkait.

### **5.3 Keterbatasan Penelitian**

Penelitian ini tidak terlepas dari beberapa keterbatasan, antara lain:

- a) Penelitian ini hanya menggunakan teknik *non probability sampling* dimana kelemahannya tidak bisa digunakan untuk melakukan generalisasi.
- b) Responden yang dipilih dalam penelitian ini masih terbatas pada aparat Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Untuk lebih mendalami permasalahan di tingkat wilayah atau lapangan, perlu dilakukan studi atau penelitian lebih lanjut.
- c) Strategi (alternatif kebijakan) yang dihasilkan dari penelitian ini merupakan suatu formulasi kebijakan yang tidak dirumuskan lebih lanjut ke dalam teknis operasional yang lebih aplikatif sehingga pada penelitian mendatang perlu dirumuskan secara rinci dalam bentuk yang lebih sistematis dan aplikatif, meliputi waktu pelaksanaan, sumber daya (baik aparatur pemerintah maupun anggaran) dan bagaimana mengantisipasi apabila terjadi kendala dalam pelaksanaannya.

## DAFTAR REFERENSI

### Buku-Buku

- Abidin, Said Zainal, (2002). Kebijakan Publik. Jakarta: Yayasan Pancur Siwah.
- Achmady, Z.A., (1997). Kebijakan Publik dan Pembangunan. Malang: Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
- Blaang, C. Djemabut, (1999). Perumahan Dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Pokok. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Birkland, Thomas A., (2005). An Introduction to the Policy Process: Theories, Concepts, and Models of Public Policy Making. New York: M.E. Sharpe, Inc.
- Capricorn Indonesia Consult Inc., (1997). Studi Tentang Prospek Bisnis Properti. Surabaya: CIC.
- Djasriain, Eka Aurihan, (1995). Himpunan Kebijaksanaan Perumahan dan Pemukiman. Edisi 1. Jakarta: PT Mediatama Sapta Karya (PT MEDISA)
- Due, John F. dan Friedlaender, Ann F. (1984). Keuangan Negara: Perekonomian Sektor Publik, Edisi Ketujuh, terjemahan oleh Rudy Sitompul dan Ellen Gunawan, Jakarta: Erlangga.
- Dunn, William N., (1999). Analisis Kebijakan Publik. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Dwidjowijoto, Riant Nugroho. (2003). Kebijakan Publik: Formulasi, Implementasi dan Evaluasi. Jakarta: PT Gramedia.
- Dwidjowijoto, Riant Nugroho. (2006). Analisis Kebijakan. Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Head, John G., (1973). Publics good and Mortilived Government dalam Wilfed C. David (editor) Publik Finance, Planning and Economic Development. London: the Mac. Millan Puss Ltd.
- Howlet, Michael & Ramesh, M., (2003). Studying Public Policy, Policy Cycles and Policy Subsystems. Canada: Oxford University Press.
- Islamy, Moh. Larfan, (1997). Prinsip-Prinsip Perumusan Kebijakan Negara. Jakarta: Bumi Aksara.
- Jenkins, William, (1978). Policy Analysis: A Political and Organizational Perspective. London: Martin Robertson.

- Jones, Charles O., (1996). Pengantar Kebijakan Publik. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Grindle, Merilee S., (1980). Politics and Policy Implementation in the Third World. New Jersey: Princeton University Press.
- Mangkoesoebroto, Guritno, (1993). Ekonomi Publik, Yogyakarta: BPFE.
- Rahardja, Prathama & Manurung, Mandala. (2006) Teori Ekonomi Mikro Suatu Pengantar, Edisi Ketiga. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Sanropie,D., (1992). Pedoman Bidang Studi Perencanaan Penyehatan Lingkungan Pemukiman. Jakarta: Departemen Kesehatan R.I.
- Siregar, Doli D. (2004). Manajemen Aset. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Soenarko, H., (2000). Public Policy: Pengertian Pokok untuk Memahami dan Analisa Kebijaksanaan Pemerintah. Surabaya: Airlangga University Press.
- Simanungkalit, Panangian, (2008). Rumah Untuk Rakyat, Sebuah Refleksi 63 Tahun Indonesia Merdeka. Jakarta: Gibon Books.
- Simon, Herbert A., (1947). Administrative Behaviour: A Study of Decision-Making Process in Administrative Organization. New York: Free Press.
- Sinulingga, Budi, (2005). Pembangunan Kota, Tinjauan Regional dan Lokal. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Stigliz, Joseph, (1986). Economics of the Public Sektor. New York: WW. Norton & Co.
- Sulaiman, H. Anwar, (2000). Manajemen Aset Daerah. Jakarta: STIA-LAN Press.
- Suryokusumo, R. Ferry Anggoro, (2008). Pelayanan Publik dan Pengelolaan Infrastruktur Perkotaan. Yogyakarta: Sinergi Publishing.
- Topatimasang, Roem, (2005). Mengubah Kebijakan Publik. Yogyakarta: InsistPress.
- Winarmo, Budi, (2002). Teori dan Proses Kebijakan Publik. Yogyakarta: Media Presindo.
- Wahab, Solichin Abdul, (1997). Evaluasi Kebijakan Publik. Malang: Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
- Wahab, Solichin Abdul, (1998). Analisis Kebijakan Publik: Teori dan Aplikasinya. Malang: Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
- Weimer, David L., & Vining, Aidan R., (2004). Policy Analysis, Concepts and Practice. (4th ed.). New Jersey: Pearson Prentice Hall.

Wibawa, Samodra, Purbokusumo, Yuyun, and Pramusinto, Agus. (1994). Evaluasi Kebijakan Publik. Jakarta: Rajawali Pers.

Zuckerman, Howard A. and Blevins, George D., (1991). Real Estate Development Workbook and Manual. New Jersey: Prentice Hall.

### **Perundang-Undangan**

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Prp Tahun 1960 jo Undang-Undang Nomor 1 tahun 1961 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Propinsi Daerah Khusus Ibukota Negara Republik Indonesia Jakarta.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2004 tentang Perumusan Peraturan Perundang-Undangan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.

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

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum, dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1987 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak atas Tanah Untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan.

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 34/Permen/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan.

Keputusan bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 648-384 Tahun 1992, Nomor 739/KPTS/1992, nomor 09/KPTS/ tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Pemukiman dengan Lingkungan Berimbang.

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 152 Tahun 2004 tentang Pengelolaan Barang Daerah.

Keputusan Menteri Kesehatan (Kepmenkes) Nomor 829/Menkes/SK/VII/1999 Persyaratan Kesehatan Perumahan.

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 30 Tahun 1990 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum, dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah.

Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 17 Tahun 2004 tentang Pengelolaan Barang Daerah.

Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 39 tahun 2009 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengelola Keuangan Daerah.

Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 41 Tahun 2001 tentang Tata Cara Penerimaan Kewajiban Dari Para Pemegang SIPPT Kepada Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 1934 Tahun 2000 tentang Ketentuan Perhitungan Nilai Kewajiban Penyediaan Bangunan Rumah Susun Murah/Sederhana Yang Dikonversikan Dengan Dana Oleh Para Pengembang Pemegang SIPPT.

Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1.b.10/1/8/67 Tahun 1967 tentang Pembentukan Badan Pertimbangan Urusan Tanah (BPUT).

Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 23 Tahun 2000 tentang Pedoman Pemanfaatan Barang Daerah Provinsi DKI Jakarta.

Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 179 Tahun 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penyelesaian Aset Milik/Dikuasai Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Terkena Pengembangan/Pembebasan Lokasi.

Instruksi Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 197 Tahun 2001 tentang Penyerahan Fasilitas Sosial/Fasilitas Umum Sebagai Kewajiban Para Pemegang SIPPT Kepada Pemerintah Propinsi DKI Jakarta.

### **Jurnal**

Grigg, Neil S., (2000). Where are we in Infrastructure Education? Public Works Management & Policy, Vol. 4, No. 3, 256-259.

Keman, Soedjadi. (2005), Kesehatan Perumahan dan Lingkungan Pemukiman, Jurnal Kesehatan Lingkungan, Vol. 2. hlm. 29-42.

The Journal of Ekistics, volume 38, No. 229, Desember 1974, "Action for a better scientific approach to the subject of human settlements".

### **Makalah Seminar**

Abidin, Said Zainal. (2005). Analisis Kebijakan Dalam Pengadaan Fasos dan Fasum di DKI Jakarta, diakses melalui [www.bappenas.go.id](http://www.bappenas.go.id), edisi 23 November 2008.

### **Media Cetak**

Perusahaan Pengembang Menunggak Fasos-Fasum. (16 Agustus 2007). Kompas.

Pengembang Harus Serahkan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum ke DKI. (22 Desember 2006). Kompas, hal. 26.

Pemerintah Seharusnya Permudah Pengembang. (29 April 2005). Majalah Properti.

Pengembang Nakal Diancam Penjara 5 Tahun. (21 Desember 2006). Media Indonesia.

Pemprov DKI akan Tagih Utang Pengembang. (16 Maret 2006). Republika.

Gubernur "Blacklist" Puluhan Pengembang. (6 Desember 2006). Sinar Harapan

Proyeksi Aset DKI Mencapai Rp 344 Triliun. (16 Maret 2009). <http://www.BeritaJakarta.com>.

Ribuan Pengembang Tunggak Kewajiban Puluhan Triliun. (10 Agustus 2008). Media Indonesia. hal. 2.

### **Laporan**

Departemen Pekerjaan Umum, (1987). Tata Cara Perencanaan Kawasan Perumahan Kota.

Departemen Pekerjaan Umum, (1987). Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota. Yayasan Badan Penerbit Pekerjaan Umum.

Laporan Hasil Pemeriksaan Atas Laporan Keuangan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Tahun Anggaran 2007 di Jakarta, (2008). Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia.

Naskah Akademis Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) Pengelolaan Fasilitas Sosial-Fasilitas Umum di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Modul 1 Prinsip-Prinsip Manajemen Aset/Barang Milik Daerah, Diklat Teknis Manajemen Aset Daerah. (2007). Departemen Dalam Negeri.

## Lampiran 1. Transkrip Wawancara Responden 1

### **A. KARAKTERISTIK RESPONDEN 1**

1. Instansi : BPKD
2. Masa Kerja : 22 tahun
3. Usia : 50 Tahun
4. Jenis Kelamin : Laki-laki
5. Pendidikan Terakhir: S2

### **B. TRANSKRIP WAWANCARA**

***Bagaimana tugas dan tanggung jawab Bapak berkaitan dengan pengadaan fasum dan fasos di DKI Jakarta?***

BPKD khususnya bidang pemanfaatan aset ini bertugas menerima serah terima kewajiban fasos fasum dari pihak ketiga. Jadi BPKD ini sebenarnya bersifat pasif. Tidak bersifat agresif untuk melakukan penagihan. Jadi tugas BPKD adalah menerima serah terima fasos fasum yang dituangkan dalam berita acara serah terima.

***Program apa saja yang telah dilakukan oleh pemerintah berkaitan dengan peningkatan penyerahan fasum dan fasos di DKI Jakarta?***

Kalau kita bersifat menerima, mesti pasif. Sebenarnya kebijakan penagihan ada di instansi-instansi yang ditugaskan untuk itu. Misalnya dari Dinas Tata Ruang, dia mengeluarkan SIPPT. Kemudian untuk koordinasi teknis untuk penentuan kewajiban itu ada namanya PKS, perjanjian SIPPT. Itu dilakukan oleh Dinas Tata Ruang. Untuk penagihan-penagihan secara teknis di bawah koordinasi seksi pembangunan, pemeriksaan fisik, persyaratan-persyaratan itu dipenuhi sesuai dengan ketentuan, baru kita undang untuk diserahkan sehingga program kita adalah untuk lebih mendorong, walaupun itu bersifat pasif, namun berusaha untuk mendorong, melakukan, membantu dari Biro Tata Ruang untuk mengundang mereka untuk bisa menyerahkan sesuai dengan jadwal. Jadi program kita melakukan sosialisasi kepada mereka, melakukan koordinasi dengan *developer*, dengan beberapa instansi terkait untuk serah terima yang sudah jatuh tempo.

***Dari pengalaman dan pengamatan Bapak selama ini, tentunya banyak kendala yang dihadapi dalam proses penyerahan fasum fasos. Menurut Bapak apa saja kendala-kendala yang dihadapi baik secara intern maupun ekstern?***

Kendalanya sebenarnya menyangkut kebijakan di masa lalu. Kalau itu memang perlu diperbaiki dengan tindakan sekarang bahwa SIPPT itu pada masa-masa yang lalu tidak dikemukakan secara detil terhadap kewajiban. Tapi untuk tahun 80-an itu mulai diperbaiki, tahun 2000 juga sudah mulai ditingkatkan dan terakhir tahun 2008 atau 2009 ini ada yang disebut PKS SIPPT dimana hak kewajiban Pemerintah Daerah dan pihak pengembang itu dituangkan dalam perjanjian kerjasama SIPPT. Di situlah masing-masing dengan jelas lokasinya di mana, luasannya berapa, besarnya berapa, peruntukannya apa. Itu dihitung oleh Dinas Tata Ruang, Biro Tata Ruang. Hal ini di bawah koordinasi asisten pembangunan.

Kendala-kendalanya ya diantaranya ketika akan dilakukan serah terima fasos fasum lahan yang akan diserahkan itu ada klaim dari warga yang menurutnya merasa itu



belum dibebaskan. Hal seperti itu belum bisa ditindaklanjuti sepanjang dokumen maupun masalah-masalah itu belum diselesaikan oleh pihak *developer*. Di samping itu juga fasos fasum yang telah diserahkan itu ada beberapa *developer* yang menunda-nunda penyerahan itu karena mungkin daerah-daerah itu belum mereka selesaikan terhadap masalah-masalah yang timbul. Dan juga mungkin pada tahun 1997 adalah masalah krisis yang mereka hadapi sebagai salah satu alasan.

Menyangkut aspek teknis ya mungkin dinas yang bersangkutan yang menjelaskan. Aspek administrasi kepemilikan yang masih belum lengkap tapi kalau memang sudah ada sertifikat atau tim teknis dari PPN juga sudah mengatakan itu tidak bermasalah, biasanya kita lakukan serah terima dengan bukti kepemilikan walaupun belum balik nama. Nanti balik nama setelah serah terima karena kalau sudah serah terima itu berarti dokumen itu bisa dilakukan balik nama ke Pemda DKI karena sudah ada peralihan. Kalau belum ada peralihan, dokumen atau sertifikat belum bisa dibalik nama. Tapi ada beberapa *developer* juga yang lebih bertindak lebih jauh, dia bisa juga mensertifikatkan serah terima atas nama Pemerintah DKI Jakarta. Tapi itu sangat kecil sekali.

***Tadi Bapak menjelaskan bahwa kewajiban bagi pengembang di bawah tahun 80-an masih bersifat umum dan tidak detil. Ini khan bisa menjadi persoalan di kemudian hari. Kebijakan apa yang kemudian diambil oleh Pemda DKI Jakarta?***

Sebenarnya ini khan bukan wewenangnya BPKD, BPKD khan tugasnya hanya bersifat menerima fasos fasum. Jadi yang harus menjelaskan dari pihak Dinas Tata Ruang. Kemungkinan mereka akan tergambar dalam *blocplan*. Mereka yang harus menjelaskan.

***Kalau dari sisi kebijakannya sendiri?***

Kalau dari sisi kebijakannya, tentunya itu masih menjadi kewajiban dia untuk menyelesaikan dan tentunya mana-mana kewajiban yang harus diserahkan itu ditetapkan oleh Dinas Teknis meminta mereka atau untuk menghitung kembali antara Dinas Teknis dengan *developer*. Jadi tetap dihitung dalam konteks kewajiban secara keseluruhan, kewajiban-kewajiban mana yang sudah tercantum itu nanti dituangkan oleh Dinas Teknis. Kebijakan tetap dilakukan penagihan kecuali mungkin kalau pihak *developer* sudah bangkrut itu yang kadang-kadang mungkin posisinya agak sedikit sulit kita mengejanya. Artinya dari pihak *company* mereka itu dilacaknya ya sudah berganti nama, sudah dilikuidasi. Dari aspek hukum mestinya lebih diperkuat di sana.

***Berkaitan dengan hukum tadi, ada yang berpandangan regulasi yang ada saat ini belum memadai, khususnya berkaitan dengan sanksi dan larangan kepada pengembang yang tidak memenuhi kewajibannya? Ada penilaian mengenai hal itu?***

Sanksi itu selama ini dilakukan dengan cara sanksi perizinan, dilakukan terhadap mereka-mereka yang memang belum menyelesaikan kewajibannya. Itu yang selama ini dilakukan. Sedangkan sanksi pidana atau Perdata itu memang belum ada. Paling sanksi memaksa itu sanksi penundaan perizinan atau pencabutan perizinan.

***Dengan demikian apakah dapat dikatakan kalau regulasi yang ada belum memadai?***

Regulasinya yang ada sekarang hanya diatur dalam Peraturan Gubernur nomor 41 tahun 2001. Itu akan ditingkatkan dalam bentuk Peraturan Daerah. Mudah-mudahan ini bisa lebih memperkuat instansi-instansi Pemda yang terkait dengan penetapan, atau penarikan fasos fasos untuk bisa lebih optimal. Mudah-mudahan.

***Berkaitan dengan birokrasi dan proses perizinan, ada yang menilai proses perizinan yang ada berbelit-belit dan birokrasinya belum memberikan pelayanan seperti yang diharapkan. Bagaimana penilaian Bapak mengenai hal itu?***

Kalau birokrasi secara teknis sudah ada fungsi masing-masing dalam SK Gubernur. Karena fungsi-fungsi itu sudah ada di dalam ketentuan sudah ada. Jadi kalau fungsi-fungsi itu belum dilalui, kalau seperti ban berjalan tentunya unit terakhir di BPKD tidak bisa melaksanakan fungsinya itu dari hulu sampai hilir mereka diselesaikan.

Secara regulasi masing-masing SKPD, misalnya tentang Tata Ruang sudah ada sendiri dan itu sudah diatur ketentuan-ketentuannya. Secara teknis juga demikian seperti itu. Jadi itu sebenarnya regulasi sudah ada, tinggal dalam pelaksanaannya mereka merasa seolah-olah tidak terlayani. Sebenarnya tidak. Mungkin ada juga mereka tidak melengkapi persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi. Itu harus dilihat kasus per kasus. Tidak bisa secara menyeluruh. Itu kelihatan bahwa sebenarnya apa yang kurang dari mereka, apakah keterlambatan birokrasi itu sebenarnya bisa dilakukan cek. Misalnya ketika mereka dipanggil untuk menyerahkan serah terima ternyata persyaratannya tidak lengkap sehingga tidak dapat diproses sesuai dengan tepat waktu. Tentunya masing-masing pihak harus memperbaiki dalam hal ini. Dari pihak *developer* harus beritikad baik untuk melengkapi persyaratan administratif, teknis, maupun legal. Tentunya kalau itu sudah lengkap, pihak eksekutif rasanya pasti akan memproses itu.

***Bagaimana penilaian Bapak berkaitan dengan pengawasan dan pemeliharaan pasca serah terima oleh Pemda DKI? Apakah secara organisasi Pemda sudah siap memelihara dengan baik, di tengah keprihatinan beberapa pihak agar Pemda lebih memperhatikan pemeliharaan pasca penyerahan fasum fasos dari pihak pengembang?***

Sebenarnya fasos fasum itu diserahkan kepada Pemda itu memang langsung diserahkan juga pengelolaannya oleh SKPD yang mempunyai tugas untuk itu. Misalnya PU jalan ya tugas PU-lah yang harus memberikan perawatan. Kemudian taman, tentunya tugas Dinas Pertamanan yang melakukan perawatan. Sekolah, Dinas Pendidikan. Sebenarnya fungsi-fungsi itu sudah memenuhi semua. Mungkin yang terlantar-terlantar itu adalah fasos fasum di kawasan yang sudah berkembang tapi serah terimanya itu belum dilakukan dan bisa juga tidak ditangani secara baik oleh *developer*. Beberapa hal seperti itu biasanya Pemerintah DKI Jakarta sesuai dengan Tupoksinya biasanya mereka melakukan perbaikan. Kalau Pemda DKI Jakarta misalnya aset jalan yang sudah diserahkan tentunya terkait dengan anggaran dari masing-masing SKPD dan juga tergantung pada saat periodisasi atau pelaksanaan perawatan di lapangan. Jadwal dan sebagainya itu mempengaruhi.

***Kalau kendalanya soal anggaran, apakah dengan demikian Pemda DKI Jakarta memang belum siap dalam melaksanakan pemeliharaan?***

Kalau anggaran itu mereka sudah siap. Mungkin masalah waktu pencairan anggaran. Pelaksanaan itu mungkin itu tidak pas begitu jalan rusak sementara pemenang

tendernya masih dalam proses tender sehingga itu tidak lebih awal dilakukan perbaikan sebelum anggaran tersedia maupun ditetapkan pemenang. Bisa terjadi hal seperti itu karena mungkin di lapangan sudah seperti itu. Masalahnya *khan* pemerintah itu tidak bisa melakukan perbaikan lebih dulu tanpa adanya mekanisme atau ketentuan dalam pelaksanaan anggaran. Dan tidak mungkin melakukan penalangan anggaran terhadap jalan-jalan yang rusak. Itu pelaksanaan anggarannya belum dilakukan pencairan atau ditunjuk pada pihak ketiga.

***Menurut penilaian Bapak, apakah SDM, sarana prasarana yang ada di BPKD maupun di Dinas Teknis lainnya sudah cukup memadai demi mendukung peningkatan kinerja penyerahan fasos dan fasum?***

Untuk SDM sebenarnya kalau dilihat dari secara keseluruhan dari semua instansi ya tentunya Bapak bisa melihat sendiri kondisinya memang seperti itu. Tentunya peningkatan SDM itu menjadi kebijakan yang mesti ditempuh dalam rangka meningkatkan pelayanan percepatan. Artinya, SDM yang sekarang itu tetap dia berfungsi tapi kalau memang ada peningkatan itu akan selalu dievaluasi supaya kinerjanya selalu ditingkatkan.

***Sebagian pengembang ada yang berpendapat bahwa ada dualisme wewenang antara wilayah (Walikotamadya) dengan provinsi terkait serah terima kewajiban. Bagaimana penilaian bapak mengenai hal itu? Bagaimana keberadaan UPT saat ini? Apakah menggantikan peran wilayah?***

Sebenarnya fungsi kewilayahan itu karena mereka yang sehari-hari menguasai fungsi lapangan sehingga koordinasi antara provinsi dan wilayah tetap harus dilakukan karena provinsi itu dengan mengambil lima wilayah dan kabupaten tentunya tanpa aparat dibawahnya itu hal yang juga akan mempengaruhi kinerja. Kalau pihak wilayah akan terus mendorong tentunya akan sangat membantu. Mekanisme itu tetap harus dijaga. Dualisme wewenang itu tidak ada karena justru fungsi itu yang harus ditingkatkan, fungsi kewilayahan sesuai dengan proporsinya, fungsi provinsi sesuai dengan proporsinya.

***Bagaimana soal keberadaan UPT tadi?***

Soal UPT ini sebenarnya karena untuk melakukan terobosan saja, terobosan untuk lebih mendorong fungsi. Fungsi-fungsi koordinasi tetap harus ditingkatkan. Itu hanya sebagai semacam percepatan untuk melakukan mobilisasi.

***Bukan berarti menggantikan peran wilayah?***

Secara teknis UPT tidak dituntut untuk itu. UPT itu dibentuk untuk meningkatkan koordinasi sedangkan fungsi-fungsi wilayah tetap harus dijaga. Karena wilayahlah yang lebih tahu kalau ada penyerobotan, ada pihak *developer* yang tidak memasukkan kewajibannya, melakukan perawatan sebelum diserahkan, menjaga lingkungan, mengamankan aset. Itu masih tugas-tugas mereka dan tugas wilayahlah untuk ikut mengamankan aset fasos fasum yang sudah diserahkan, yang belum dikelola atau digunakan oleh yang menjadi kewajiban dan tugasnya SKPD. Wilayahlah yang melakukan koordinasi dalam hal itu. Karena wilayah yang pertama kali mempunyai aparat langsung yang menangani kewilayahan. Kebijakannya ada di provinsi. Jadi harus sinkron. Tidak nanti ada dualisme. Tidak. Jadi yang bersifat teknis itu memang wilayah, yang bersifat kebijakan itu provinsi.

***Dengan persoalan-persoalan yang tadi Bapak kemukakan, strategi, prioritas, dan solusi seperti apa yang bisa dilakukan demi peningkatan penyerahan fasum dan fasos?***

Tentunya terhadap *developer-developer* yang sudah mengantongi SIPPT, terutama dia harus mempunyai itikad yang baik segera menyerahkan kewajiban-kewajibannya tepat waktu dengan persyaratan-persyaratan administrasi, teknik, dan legal itu terpenuhi. Kalau itu sudah, tidak ada alasan kita untuk mengatakan bahwa serah terima itu lambat. Kalau itu sudah diselesaikan tentunya kewajiban fasos fasum demi kepentingan masyarakat itu bisa ditingkatkan.

Tentunya kembali kita ke masalah legislasi yang ketentuan dengan adanya sanksi itu harusnya lebih ditingkatkan lagi, sanksi pencabutan, sanksi yang lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Ada yang mungkin perlu ada aturan yang perlu dievaluasi, ada aturan daerah perlu adanya unsur pemaksaan, unsur yang membuat mereka jera. Tapi rasanya mereka juga kalau sudah memenuhi ketentuan sebenarnya tidak ada masalah. Ini khan bagi beberapa *developer* yang melalaikan kewajibannya.

Dari sisi birokrasi tentunya koordinasi antar instansi perlu ditingkatkan supaya dalam mempercepat atau menagih kewajiban-kewajiban itu mempunyai visi yang sama dan juga tentunya dalam rangka pasca serah terima juga masing-masing SKPD langsung mempunyai respon yang sama sesuai dengan Tupoksinya untuk meningkatkan kualitas fasos dan fasum demi kepentingan masyarakat.

***Instrumen kebijakan apa yang akan diambil oleh Pemda DKI Jakarta berkaitan dengan peningkatan penyerahan fasum fasos dari pihak pengembang?***

Yang pertama tentunya sesuai dengan ketentuan PKS, perjanjian SIPPT harus dilakukan secara konsisten. Yang kedua untuk melakukan pengendalian kewajiban yang sudah tepat waktu dari Dinas atau Biro Tata Ruang harus juga melakukan pengendalian, termasuk juga unsur wilayah dalam hal ini. Itu harus dilakukan secara lebih teratur. Yang ketiga tentunya kalau ada pihak *developer* yang memang tidak menyerahkan sesuai tepat waktu tentunya dilakukan teguran-teguran. Kalau teguran-teguran ternyata tidak diindahkan tentunya ditingkatkan dengan peringatan-peringatan sampai kemudian pada sanksi-sanksi penundaan perizinan, terus pencabutan. Idealnya setiap ada *progress* pembangunan yang sudah dilakukan di lapangan tentunya mengikuti persentase penyerahan. Misalnya pembangunan katakanlah sudah 50%, idealnya di bawah itulah penyerahannya sudah disiapkan. Misalnya pembangunan sudah selesai sebelumnya, kewajiban belum diserahkan, bahkan bisa-bisa pihak *developer* akan menaikkan juga. Tapi kalau di persyaratan perizinannya bisa dikeluarkan jika fasos fasum diserahkan yang menjadi kewajiban dia, lokasi ini ini berapa persen yang diserahkan. Seperti itu harus dilakukan. BPKD dalam hal ini tentunya karena bersifat pasif hanya memberikan masukan-masukan sesuai dengan fungsinya. Mungkin itu akan lebih mempercepat serah terima kewajiban.

## Lampiran 2. Transkrip Wawancara Responden 2

### A. KARAKTERISTIK RESPONDEN 2

1. Instansi : BPKD
2. Usia : 49 tahun
3. Masa Kerja : 24 tahun
4. Jenis Kelamin : Laki-laki
5. Pendidikan Terakhir: S2

### B. TRANSKRIP WAWANCARA

***Bagaimana kebijakan Pemerintah DKI Jakarta berkaitan dengan pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial di DKI Jakarta? Program-program apa saja yang sudah dijalankan oleh Pemprov DKI Jakarta?***

Mengenai kebijakan Pemerintah DKI Jakarta, khususnya mengenai fasos fasum, sebenarnya pengaturan tentang hal itu sudah ada. Dalam hal ini sudah dituangkan dalam SK Gubernur nomor 41 tahun 2001. Di sana mengatur tentang tata cara penyerahan fasum dan fasos dari pihak ketiga sebagai pemegang SIPPT. Kemudian kenapa hasilnya optimal atau tidak? Kalau melihat data yang pernah diterbitkan dari SIPPT sejak tahun 1971 sampai dengan 2008 sudah mencapai 2.287 terbitan SIPPT sedangkan yang telah diserahkan atau telah dipenuhi kewajibannya sekitar 473. Jadi masih cukup banyak. Hal ini dikarenakan mungkin beda kepentingan pengembang yang berpikirnya keuntungan *oriented*, dalam hal ini keuntungan semata yang berkaitan dengan pihak pemerintah yang birokrasinya untuk kepentingan publik. Kebijakan itu juga SK nomor 41 tahun 2001, posisinya memang pemerintah dalam hal ini pasif. Berharap pihak pengembanglah yang aktif atau mempunyai keinginan memang mau menyerahkan. Kembali lagi kalau memang dari segi perusahaan kalau semata-mata berpikir keuntungan tentunya dengan tidak diserahkan atau diperlambatkannya penyerahan itu tentunya merupakan keuntungan bagi perusahaan itu. Kemudian kaitannya fasos dan fasum itu sendiri oleh pemerintah DKI pada saat itu memang diberikan kemudahan bagi mitra kerja, dalam hal ini oleh pengembang. Karena pada saat itu, memang kondisi keuangan Pemda DKI Jakarta dirasakan kurang memadai kalau seandainya dari awal itu katakanlah disegerakan diberikan kewajibannya itu. Itu menjadi tanggung jawab Pemda DKI di kemudian hari untuk pemeliharannya. Itu ada kekhawatiran di sana. Sehingga di satu sisi kebijakannya memang posisinya pasif dan di sisi lain pengembang itu tidak agresif untuk menyerahkan.

***Dari Laporan Keuangan Daerah Provinsi DKI Jakarta, disebutkan tiga kendala baik internal, eksternal dan interen. Menurut penilaian Bapak, apa saja kendala-kendala yang dihadapi selama ini? Bisa dijelaskan?***

Kendala internal kalau seiring tahun berjalan, memang tuntutan Pemerintah Pusat dalam hal perlu ditetapkannya setiap Pemerintah Daerah memiliki, harus dibuatkan neraca daerah. Ini juga menjadi kendala internal dalam hal penyerahannya berkaitan dengan kewajiban pengembang. Sebagai contoh, kalau dulu memang diisyaratkan dalam SK nomor 41 tahun 2001 dapat secara bertahap ketika penyerahan lahan

taman dan tentunya dengan bangunannya atau jalan dan konstruksinya. Nah ini kaitannya dengan ketentuan tadi katakanlah arah terakhir itu harus ada neraca. Aset itu ketika akan diserahkan menjadi aktiva tetap. Dalam aktiva tetap ini, ini ada kendala internal dalam hal pencatatan asetnya itu sendiri. Jadi ketika itu masuk diterima oleh Pemda menjadi aset aktiva tetap, itu harus didukung oleh legalitas, dalam hal ini dokumen kepemilikan. Tentunya kita memproses berita serah terima secara bertahap. Kalau tidak lengkap dengan dokumen kepemilikannya maka nanti mentoknya di pencatatan asetnya. Jadi harus lengkap. Sedangkan seiring SIPPT yang terbit dulu-dulu itu memang itu menjadi pembelajaran Pemda ke depan, begitu mudahnya dulu terhadap mitra kerja para pengembang sehingga SIPPT yang pernah terbit dulu itu tidak jelas kewajibannya. Tidak jelas kewajiban. Terus seiring tahun berjalan juga dikatakan ada penyebutan kewajibannya tapi tidak jelas letaknya, demikian juga luasannya sehingga hal-hal seperti ini akan menyulitkan Pemda dalam penagihannya.

Mengenai ketika tahun 1990 ke atas, disana telah dijelaskan dalam SIPPT kewajiban-kewajiban, namun pengalaman saya sebagai yang di BPKD ini yang menangani langsung mengenai penyerahan kewajiban fasos fasum dari pengembang ini, itu selalu ada keluhan dari pengembang masa periode 1990 sampai saat itu. Ada kolaps ekonomi, kalau tidak salah. Jadi ada krisis ekonomi. Keluhan mereka selalu krisis ekonomi. Jadi tahun 1990 ada kejelasan namun kembali lagi tadi yang saya katakan. Dengan alasan krisis ekonomi maka lalai juga kewajibannya.

***Berkaitan dengan regulasi, pada dasarnya Pemerintah sudah membuat seperangkat aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur penyerahan sarana, prasarana lingkungan dan utilitas umum. Misalnya Permendagri nomor 1 tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum, dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 30 Tahun 1990 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum, dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah serta peraturan daerah lainnya. Apakah payung hukum atau regulasi tersebut sudah mencukupi dan memadai?***

Kalau dari segi pengembang berkaitan dengan sanksi, kalau sanksi memang kita sedang merumuskan ini karena produk hukum yang mengikat itu cukup lemah dengan berita acara atau memorandum seperti itu. Setinggi-tingginya denda berapa sich? Sedangkan itu kalau misalnya diterapkan, mungkin pengembang lebih baik dia melakukan pelanggaran. Istilahnya dia siap menerima sanksi itu dibanding harus menyerahkan kewajibannya. Jadi Pemprov dalam hal ini masih mencari rumusan bagaimana caranya, memang namanya kita dengan pengembang, pemerintah dengan pengembang itu adalah mitra kerja, diupayakan sedapat mungkin ya katakanlah jangan sampai terjadi sanksi atau terkena sanksi namun hal itu ada suatu apa namanya keinginan bersama. Kewajiban itu secara sadar dipenuhi oleh pengembang. Memang produk hukum yang pernah terbit, yang tadi saya sebutkan SK 41 tahun 2001 itu memang kurang dirasakan kalau itu dikatakan sanksi kepada pengembang itu tidak ada apa-apanya. Kebetulan juga dari pihak legislatif mendukung penuh untuk menerbitkan Perda fasum dan fasos, supaya sanksinya itu lebih ditegaskan lagi dengan harapan kewajibannya dapat segera dipenuhi.

***Dalam proses pengadaan fasum dan fasos, banyak pihak terlibat dalam proses serah terima fasum dan fasos. Bagaimana penilaian Bapak berkaitan dengan koordinasi antar instansi selama ini? Apa saja kendala-kendala yang dihadapi oleh Pemda DKI Jakarta?***

Mengenai beberapa instansi terkait yang ada di Pemprov DKI ini antara lain berkaitan dengan kewajiban pengembang sebagai pemegang fasos fasum adalah Dinas Tata Ruang, kemudian terkait juga dengan Biro Tata Ruang, kemudian instansi teknis lainnya seperti Dinas Pertamanan, Dinas Pekerjaan Umum, begitu juga berkaitan dengan Badan Pertanahan atau Kanwil PPN. Secara teknis kembali lagi posisi kita pasif dalam hal ketika SIPPT diterbitkan oleh Dinas Tata Ruang, di sana tidak ada yang menggiring secara ketentuan, yang mengikat dia berjalan ke SKPD terkait lainnya. Ini yang tidak ada sehingga karena kepasifan dia dalam ketentuan SKPD yang diatur dalam SK 41 itu, menuntut kesadaran pihak pengembang sendiri sehingga begitu terbit dari Dinas Tata Ruang, seharusnya ke Biro Tata Ruang, membuat suatu kesepakatan kapan mau penyerahannya. Ini semua diabaikan. Apalagi dalam hal penyerahannya. Padahal di dalam SIPPT sudah dijelaskan bahwa ketika terbit, pengembang harus berurusan secara teknis ini ini, berkaitan dengan pertamanan harus ada koordinasi dengan Dinas Pertamanan. Kalau jalan dan saluran koordinasi dengan Dinas PU. Ini semua diabaikan karena orientasinya untuk mengejar suatu target, katakanlah kalau dia pengelolaan lahan hunian, tanpa melakukan koordinasi untuk mengurus perizinannya. Perizinan misalnya jalan dan saluran, itu dibuat dulu. Langsung dibuat saja, dibikin petak-petak biar lebih, kalau perlu ada contoh hunian. Sehingga sebenarnya itu ada ketentuannya yang harus dipenuhi. Yang namanya jalan harus ada izin yang namanya IMP di samping izin SIPPT ini, banyak di dalamnya izin-izin yang harus dipenuhi. Ini semua tidak, istilahnya dibelakangkan sehingga menyulitkan ketika kita menuntut dokumen tadi yang harus dilengkapi.

***Apakah dengan demikian saya bisa menyimpulkan koordinasi antar unit kerja belum maksimal?***

Saya rasa sudah maksimal karena itu memang tidak ada keotomatisan.

***Kalau persoalannya demikian, apakah regulasi yang ada saat ini belum memadai?***

Saya rasa tidak. Keinginan dari si pengembang. Kurangnya keinginan si pengembang untuk segera menyerahkan kewajibannya. Padahal dengan adanya kemudahan-kemudahan tadi, ia tidak dijerat langsung pada saat itu juga tidak terlalu ini khan. Karena prinsipnya pada saat itu, seolah-olah penataan kota itu memang tidak bisa dilakukan oleh pemerintah sendiri, kalau tidak dengan tadi pengusaha, makanya dikatakan mitra kerja. Mitra kerja inilah kita juga mengharapkan sekali, tanpa kita menindas dia. Kita memahami krisis ekonomi. Cuma akhirnya ini dibikin kesempatan bagi perusahaan-perusahaan yang kurang beritikad baik.

***Itu dari sisi pengembang, kalau dari sisi pemerintah sendiri?***

Kalau berbicara mengenai sanksi, kita menyadari kurang tegas karena pemikiran awalnya adalah mitra kerja. Karena belakangan ini ada tuntutan masyarakat maka diperlukan suatu mekanisme kerja yang mengikat atau juga dibarengi sanksi yang cukup tegas yang cukup menjerakan pengembang sehingga mau tidak mau dia melakukan penyerahan kewajibannya.

***Ada sebagian pengembang yang mengeluhkan prosedur penyerahan fasum dan fasos yang berbelit-belit. Bagaimana penilaian anda tentang hal itu?***

Kaitannya dengan birokrasi yang ada, memang banyak keluhan dari pihak pengembang atau perusahaan pemegang SIPPT, birokrasi ini terlalu panjang. Sebenarnya bisa iya, bisa tidak. Kalau memang mereka juga patuh terhadap kewajiban yang telah dituangkan dalam SIPPT pada saat itu, mereka tidak terlalu akan disulitkan sehingga karena lalai itu membuat beberapa kali yang harus dia lalui. Katakanlah dengan waktu yang lambat harus dilakukan suatu tinjauan lokasi oleh tim. Ini dalam tahap pelengkapan dokumennya ini cukup lambat. Lambatnya ini ada unsur kesengajaan atau gimana tidak tahu khan. Bisa saja dari segi ekonomi lagi kalau mereka segera menyerahkan sertifikat itu. Itu khan keuangan dari segi ini harus ada *cost* yang dikeluarkan sehingga nanti dulu. Nanti dulu karena *saking* lamanya ini akhirnya di sini mutasinya berganti. Dia harus melakukan penelitian lapangan lagi. Seiring waktu yang ada ya ada. Kalau pada saat itu langsung diserahkan mungkin tidak jadi begitu. Misalnya ketika dia menyerahkan SIPPT, dia mau mengelolakan pembangunan, izin-izin waktu itu sudah diurus. IMP-nya begini. Saya rasa tidak terlalu panjang birokrasinya. Memang harus ada birokrasi, tapi tidak seperti sekarang ini yang seolah-olah bolak-balik begitu. Bagi pengembang yang berpendapat itu karena hal secara ketentuan tidak dipatuhi, sehingga akan berbalik-balik ke sana. Dengan begitu juga dia melakukan penyerahan per tahapan. Jadi pentahapan yang diisyaratkan oleh SK 41 seharusnya bukan keinginan disesuaikan dengan semauanya dia, musti ada kesepakatan target 3 tahun tahapan apa ini ini, jelas begitu khan? Ini tahapan seolah-olah. Dia akan menyerahkan secara bertahap sesuai dengan keinginannya. Seiring dengan berjalannya waktu maka ketentuan-ketentuan yang harus dilalui akan berulang seperti peninjauan akan dilakukan ulang. Seolah birokrasi kembali lagi. Katakanlah seolah-olah dulu belum ada izin IMP atau rekomendasi dari pertamanan. Dia mau menyerahkan sedangkan kita sekarang ini berkaitan dengan aktiva tetap, pengakuannya harus ada legalitas. RAP nilai bangunan taman itu berapa *sich*? Tidak hanya keinginan si pengembang itu sekian milyar. Apa kita percaya? Itu tidak bisa begitu, harus ada penilai independen atau SKPD terkait yang merekomendasikan bahwa itu benar.

***Bagaimana penilaian Bapak terkait anggaran pembiayaan dalam pemeliharaan fasum fasos yang telah diserahkan oleh pengembang kepada Pemda DKI Jakarta? Apakah sudah memadai? Bisa dijelaskan?***

Tadi sudah disinggung di atas punya pemikiran awalnya seperti jalan kalau seandainya diserahkan itu jelas masa 3 tahun menjadi tanggung jawab pengembang. Setelah itu akan menjadi tanggung jawab Pemprov. Banyak memang kekhawatiran pengembang kalau diserahkan semua fasos fasum, ada kekhawatiran dalam hal pemeliharannya. Mungkin mereka tahu bahwa pemeliharaan yang dilakukan oleh Pemprov sendiri tergantung kemampuan keuangan. Jadi ada suatu dilema juga di situ sebenarnya. Kita mau menerapkan itu segera atau mampukah kita untuk merawat di kemudian hari. Itu dilema juga sebenarnya. Tapi ini sebenarnya lepas dari kewajiban. Menurut saya, kewajiban pengembang sesuai ketentuan, menyerahkan saja. Soal pemeliharannya tergantung kemampuan Pemda, itu menjadi tanggung jawab Pemda.



***Dengan demikian apakah dapat dikatakan Pemda yang harus bertanggung jawab dalam pemeliharaan pasca serah terima fasos fasum?***

Iya jadi kalau menjadi aset Pemda, katakanlah semua pembiayaan pemeliharaan itu akan dilakukan oleh Pemprov sendiri. Mungkin kita tahu juga bahwa kemampuan anggaran atau kemampuan biaya yang harus Pemda keluarkan itu tergantung dari pendapatan Pemda itu sendiri. Tentunya dikemudian hari menjadi partisipasi aktif dari masyarakat setempat. Dalam hal pembayaran pajaknya. Begitu juga peran serta masyarakat untuk melakukan perawatan secara swadaya. Jadi jangan ketika nanti sudah diserahkan ke Pemda menjadi tuntutan ke Pemda semata. Kita berharap karena fasos fasum ini dinikmati oleh masyarakat, di satu sisi perawatannya menjadi beban Pemda, kita berharap peran serta masyarakat dalam hal pemeliharaan atas fasos fasum itu sendiri.

***Bagaimana upaya Pemda dalam hal sosialisasi kepada pengembang terkait kebijakan pengadaan fasos dan fasum di DKI Jakarta sudah berjalan sebagaimana mestinya?***

Saya rasa kayaknya tidak mungkin pengembang tidak tahu kewajibannya untuk menyerahkan fasum dan fasos ke Pemda. Dalam SIPPT sudah jelas. Dia harus mengurus perizinan ke biro mana. Kalau tidak tahu mereka bisa bertanya. Dalam SIPPT itu juga dijelaskan letak lokasi SKPD terkait. Ini mengurus rekomendasi ini dimana? Apa iya pengembang tidak memahaminya kantor PU, gitu khan?

***Apakah pemerintah tidak mempunyai inisiatif untuk melakukan sosialisasi atau membuat forum bersama agar antara pemerintah dengan pengembang bisa lebih terbuka?***

Mungkin kalau sosialisasi yang dimaksud seiring perumusan Raperda dulu, kita pernah melakukan sosialisasi. Kita pada saat itu cukup melakukan persiapan merumuskan Raperda di kalangan akademis. Kita undang dengan konsultannya. Kemudian yang terkait dalam hal ini misalnya kalau pengembang mengenai masalah properti kita undang REI dengan harapan ini menjadi tersambung juga kalau itu mereka aktif. Sebatas itu sosialisasi yang kita lakukan. Lain kalau sosialisasi yang memang katakanlah dipublikasikan di TV swasta. Itu khan memerlukan biaya untuk itu. Itu khan tidak mungkin.

***Apakah sumber daya manusia (SDM), sistem sarana dan prasarana pendukung sudah mendukung tugas dan tanggung jawab aparat Pemda DKI Jakarta sudah cukup memadai?***

Kalau saya lihat kaitannya dengan SDM, termasuk di SKPD terkait tentunya memang sudah bidangnya. Ketika berbicara tanah, berurusan dengan BPN. Itu memang pas SDM. Kalau kaitannya dengan penyerahan di BPKD, saya rasa tidak dibutuhkan sekali SDM, suatu SDM yang mempunyai ketrampilan khusus. Memang kalau sarana penunjang seperti teknologi informasi itu akan sangat membantu. Jadi katakanlah mengenai SDM di masing-masing SKPD itu memang sudah memiliki ketrampilan khusus. Hanya kaitannya dengan sarana pendukung kerja lainnya memang perlu ditingkatkan seiring dengan perkembangan teknologi.

***Langkah atau strategi apa yang bisa dilakukan oleh Pemda DKI Jakarta untuk meningkatkan penyerahan fasum dan fasos di DKI Jakarta?***

Mungkin kita harus pilah ke depan katakanlah kalau seandainya Perda Fasos dan Fasum ini sempat diterbitkan tahun 2010. Mungkin kesana kita bisa memberikan isyarat yang lebih tertib lagi. Namun sebelum terbit Perda, ini harus ada yang memang dimohonkan melalui REI, suatu permakluman manakala si pengembang itu sudah bangkrut, kemudian mungkin sudah apa namanya pengusahanya tidak tahu keberadaannya atau sudah meninggal dunia pemiliknya. Hal-hal demikian ini bagaimana perlakuannya? Harus ada suatu perlakuan yang dibedakan sehingga kita bisa menuntaskan kewajiban yang dari tahun 1973 namanya fasos fasum itu adalah harus diserahkan. Karena ini memang pada saat itu menjadi penyertaan kepemilikannya oleh masyarakat, yang dinikmati masyarakat sehingga pemerintah harus mengambil alih itu semua. Jadi dengan percepatan tadi, kedepan harus ada sanksi yang tegas. Kemudian untuk membenahi ke belakang supaya tidak ada terutang lagi, fasos fasum yang menjadi dilema, itu harus ada hal-hal yang dimaklumi sehingga Pemda DKI mungkin melalui BPK harus mendapat dukungan atau instansi mana yang bisa memberi solusi itu supaya Pemda bisa mengambil alih. Tidak semata-mata menurut ketentuan harus idealnya berita acara dibuat sebagai dasar penyerahan kepada Pemda antara pengembang dengan Gubernur. Manakala pengembangnya sudah tidak ada, bangkrut atau gimana sedangkan jalan itu tetap ada. Taman tetap ada. Karena kalau ini tidak ada solusinya untuk menertibkan atau mensegerakan kita terima, muncul kekhawatiran nanti ada penyerobotan atau beralih fungsi. Itu tentunya akan lebih merugikan lagi.

Berkaitan dengan koordinasi antar unit kerja, dalam SK 41 sudah jelas pembagian kerja. Demikian juga tentunya Perda nanti tetap ada bahkan ada suatu mekanisme yang lebih mengikat. Jadi tidak dibiarkan pengembang itu ketika menerima SIPPT tergantung mereka. Kita sudah upayakan semacam ban berjalan. Harus kesini, harus kesini, harus kesini sehingga yang mereka butuhkan apa agar dia bergerak katakanlah perizinan. Jangan diberikan perizinan dulu sebelum dia ada kaitannya kita pegang semua sampai pada akhirnya dibuatkan oleh Biro Tata Ruang penjadwalan penyerahannya. Harus tegas dibuat PKS yang melibatkan notariat di sini supaya nanti bicaranya kalau melanggar sekian hari, sudah bicara denda di situ.

### Lampiran 3. Transkrip Wawancara Responden 3

#### **A. KARAKTERISTIK RESPONDEN 3**

1. Instansi : Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup,  
Provinsi DKI Jakarta
2. Usia : 49 Tahun
3. Jenis Kelamin : Laki-laki
4. Pendidikan Terakhir: S2

#### **B. TRANSKRIP WAWANCARA**

##### ***Bagaimana tugas dan tanggung jawab Bapak berkaitan dengan pengadaan fasum dan fasos di DKI Jakarta?***

Saya *khan* Subag Pengendalian fasos fasum. Jadi tugas saya mewakili tugas Asbag dimana di dalam SK Gubernur 41 tahun 2001 ada tiga pengendalian yang dilakukan, pengendalian umum, administratif, dan teknis. Pengendalian umum itu dilakukan oleh saya lupa. Kita ini pengendalian administrasinya. Jadi artinya setelah SIPPT dikeluarkan oleh Dinas Tata Ruang, kemudian di sini di bagian penataan ruang itu membuat perjanjian kerjasamanya. Kalau sudah selesai baru kesini tugasnya, jadi tugasnya mengendalikan mulai dari fasos fasum sampai penyerahannya. Nanti kalau sudah, penyerahannya itu baru ke BPKD. Jadi tugas saya mengendalikan, terutama memantau teman-teman yang di Walikota, karena teman-teman Walikota itu yang nanti mengendalikan teknis di lapangan. Teknisnya adalah teman-teman di Walikota. Dia yang memantau bagaimana pembangunannya sesuai prosedur atau tidak, termasuk izin-izinnya. Itu teman-teman Walikota memantau pengendalian di situ. Jadi tugas kita di situ dalam fasos dan fasum.

##### ***Dari pengalaman Bapak selama ini, apakah ada kendala-kendala yang dihadapi berkaitan dengan penyerahan fasos dan fasum dari pihak pengembang kepada Pemda?***

Banyak. Kendala itu banyak. Pertama dari sisi administrasi bahwa fasos fasum itu SIPPT terbit itu, dari tahun 70-an sampai tahun 80-an di SIPPT-nya tidak ada menyatakan fasos fasum yang jelas. Artinya di dalam drafnya itu tidak menyatakan mana yang fasos fasum. Pokoknya ada fasos fasum saja dan itu tidak dituangkan dalam *blocplan*. Yang kedua 90 sampai tahun 2000, nah itu sudah mulai jelas kewajiban pengembangnya tapi belum diikat dengan perjanjian kerjasama dan ketiga tahun 2000 sampai sekarang ini baru diikat. Tetapi dalam SK gub 41 tahun 2001 itu tidak ada satu pun klausul yang menyatakan kita harus menegur. Jadi sifatnya pengembang harus melapor, pengembang harus melapor, pengembang harus melapor.

##### ***Dengan kata lain Pemerintah DKI hanya pasif?***

Iya pasif. Terus kalau sudah kembali ke pengembang, itu kriteria pengembang, ada yang baik, ada juga memang yang agak bandel. Yang jelas-jelas saja fasos fasumnya tertulis di situ yang tidak melapor banyak. Yang melapor juga ada. Kemudian yang

tidak melapor ini kita panggil, ada yang datang dan juga ada yang tidak datang. Ada juga kalau sudah lama *tuch* perusahaan itu bubar, bangkrut. Jadi kita tidak tahu dimana alamat kantor pengembangnya. Nah itu. Yang terakhir yang bandel, *gak* mau ketemu kita panggil dan dia menghilang-menghilang saja. Itu salah satu kendala dari pihak pengembangnya. Kendala kedua dari sisi aturan tadi, kita belum ada yang menyatakan kita harus begini. Jadi masih defensif itu lho mas. Ketiga dengan administratif tadi, tidak ada ikatan. Nah itu barangkali kendala yang kita hadapi.

***Berarti ada tiga kendala di situ, dari sisi pengembang, dari sisi administratif dan regulasi. Kalau dari sisi peraturan, bagaimana penilaian Bapak mengenai sanksi yang ada saat ini? Apakah perlu dilakukan revisi peraturan yang ada? Bagaimana tanggapan Bapak mengenai hal itu?***

Sebetulnya dari Permendagri itu harus diturunkan lagi atau dijabarkan dalam bentuk Perda atau juga nanti SK Gub. Memang baru beberapa bulan lalu ini kita sudah berkumpul untuk menyiapkan suatu Perda. Namanya Perda Fasos Fasum. Ini masih kita bahas. Nanti dari Perda itu karena sifatnya umum, masih berbentuk semacam aturan-aturan. Nanti kita bikin SK Gubernur pengganti SK Gub 41 tadi. SK Gub 41 tadi yang mengatur tata cara penyerahan fasos fasum. Nanti siapa melakukan apa akan kelihatan dalam SK Gub nanti. Kalau sekarang ini masih dibahas Perdanya. Memang seperti itu. Sanksi itu sekarang benar-benar menjadi masalah. Kalau diberati bagaimana, diringanin bagaimana. Itu masih perdebatan saksinya. Banyak masalah di fasos fasum.

***Ada sebagian pengembang yang berpendapat birokrasi berbelit-belit dan proses perizinannya lama. Bagaimana penilaian Bapak mengenai hal itu?***

Mungkin satu sisi benar, mungkin sisi lain belum benar. Mungkin kalau menurut saya itu menghambat tidak juga. Karena begini, di satu sisi di birokrasi ini *khan* kalau misalnya yang mengeluarkan izin saja perlengkapannya sudah lengkap itu tidak masalah. Namun begitu persyaratan tidak lengkap itu tidak memadai di lapangan itu mesti dibahas. Nah pembahasan itu melibatkan beberapa instansi. Satu contoh saja, ia harus membuat analisis lalu lintas, nah itu *khan* harus dibuat dan dikaji. Nah itu *khan* tidak mudah gitu lho. Atau ada amdal. Nah begitu pada saat ini membuat ini ada orang lalu lintasnya, orang biro sana, *khan* mereka harus ketemu di sana. Yang kedua, memang SDM kita terbatas, apalagi dengan pekerjaan yang sangat menumpuk apalagi dengan birokrasi yang baru ini, kayaknya ini baru dikerjain ini lupa, ini dikerjain ini lupa. Terus begitu. Ya mungkin dibilang menghambat ya menghambat karena memang dari sisi SDM yang tidak memadai dengan pekerjaan yang banyak ini. Kalau yang tadi persyaratan yang lengkap, ini lancar tidak ada masalah. Yang masalah ini biasanya tidak lengkap, itu yang bisa jadi bisa lebih lama apalagi izin itu pada tempat yang bukan semestinya. Biasanya beliau pakai *backing* di belakang, itu kita tidak tahulah. Itu yang biasanya bisa lama. Kita ini staf, mengamankan aturan dari pimpinan, sementara dia ingin seperti ini. Aturan itu tidak memungkinkan. Nah itu biasanya lama, harus kirim surat dulu ke Gubernur, harus jawab. Walaupun Gubernur yang jawab tapi ujung-ujungnya kita juga yang harus membahas dan pada saat membahas *khan* tidak bisa sendiri. Ada bagian teknisnya, ada bagian kebijakan dan seterusnya, koordinasi. Koordinasi itu kadang-kadang banyak masukan yang membuat pengembang ini agak bingung. Kalau misalnya mau saklek *sich* bisa, kamu harus begini. Barangkali itu yang bikin lama, bukan

menghambat ya. Lama karena koordinasi di tingkat Pemdanya sendiri. Mungkin kalau ada oknum yang menghambat itu *wallahu alam*. Saya tidak tahu. Itu urusan oknum. Kita tidak tutup mata. Ada jugalah yang seperti itu.

***Dari sisi pengembang, ada yang berpandangan bahwa ada dualisme wewenang antara wilayah dengan provinsi. Bagaimana tanggapan Bapak mengenai hal itu?***

Memang itu kelemahan kami. Waktu SK Gub 41 dibuat itu tidak menyatakan itu harus dicatat dimana penyerahan fasos fasum itu. Jadi mungkin teman-teman pengembang cukup ke Walikota sedangkan Walikota karena sudah dicatat terus didiamkan. Seharusnya itu dicatat di provinsi karena itu nanti dalam perawatannya akan dianggarkan berdasarkan pencatatan ini. Memang koordinasi di kami lemah karena memang SK gub 41 kurang dalam *point* bahwa ini harus dicatat kembali di sini.

***Berarti benar ada dualisme wewenang dalam hal ini?***

Dualisme tidak ada cuma *misunderstanding* karena tidak ada klausul, tidak ada yang mengatur ini. Jadi kita masing-masing persepsi sendiri. Itu akhirnya. Mungkin ke depan setelah ada Perda itu akan kita perbaiki SK gub 41. SK Gub 41 sebenarnya sudah dibahas, tapi kelihatannya belum mendalam karena payung di atasnya mau dirapikan dulu. Setelah selesai, nanti ini akan *dicantelin* ke Perda Fasos Fasum itu sendiri. Ya mudah-mudahan setelah itu tidak ada lagi masalah. Mudah-mudahan tahun ini sudah selesai.

***Bagaimana tanggapan Bapak terkait dengan sosialisasi kebijakan pengadaan fasos dan fasum ke pengembang?***

Sebetulnya *sich* aturan baru bisa jadi cukup tapi mungkin yang lama. Aturan lama pengembangnya baru masuk. Artinya yang lama mesti sosialisasi lagi. Sebagai satu contoh kita itu punya SK Gub 640 dan 540, yang sebetulnya itu bagi saya harus diubah, sudah lama sekali dan itu mungkin mengagetkan pengembang yang baru karena di situ pengembang yang mengurus izin SIPPT tanpa mempunyai izin pembebasan tanah, itu akan dikenakan sanksi. Itu mungkin yang memberatkan pengembang.

***Kebijakan apa yang akan diambil pemerintah berkaitan munculnya dualisme wewenang antara wilayah dan provinsi?***

Sebenarnya kalau dibilang dualisme tidak juga. Saya katakan SK Gub 41 tadi, masing-masing salah mempersepsi yang berdampak pada pengembang akhirnya. Yang dicatat oleh Walikota belum dicatat di sini dan itu menjadi masalah. Memang itu bukan berebutan ya, mari kita berdiskusi dengan teman-teman di wilayah bahwa wilayah itu perannya memang memantau perkembangannya dan ke depan kalau SK Gub sudah disempurnakan tidak ada lagi seperti itu. Nanti siapa bertugas apa, jadi lebih jelas. Mereka mempersepsikan sendiri-sendiri karena tidak ada aturan harus begini. Itu saja.

***Bagaimana kebijakan yang diambil oleh Pemda berkaitan dengan pengembang lama yang sudah bangkrut atau pengusahanya sudah meninggal dunia? Apakah sudah ada pemetaan soal pengembang pemegang SIPPT?***

Kalau jumlah pengembang *sich* rasanya tidak ada instansi pemerintah yang masuk. Jadi pengembang murni. Terus kalau masalah jumlah pengembang itu rasanya memang pengembang semua. Dulu tahun 2008, sebelum ASP dipecah, tapi ini kurang terpantau. Mungkin berikutnya mungkin semacam pemetaan pengembang. Itu akan dilakukan. Soal sensus, oh iya itu peta dalam tanda kutip ya bukan peta *space*. Peta dalam pengertian oh ini ada dalam bentuk tabel. Ini ada dimana-mana. Jadi dalam bentuk *space* belum ada. Kalau di peta pengembang ini, luasnya sekian. Lokasi, bentuknya seperti ini. Faso fasumnya ini. Mungkin itu yang belum ada. Kalau yang secara parsial di Tata Kota itu ada. Cuma secara keseluruhan seperti peta Jakarta itu belum ada. Memang masih banyak tugas faso fasum yang harus diselesaikan.

***Dengan kompleksnya persoalan tadi, menurut Bapak strategi atau prioritas apa yang bisa dibuat untuk mengatasi persoalan pengadaan fasum dan faso di DKI Jakarta?***

Kalau saya mungkin begini, kalau dari segi aturan. Itu yang pertama. Aturan itu tidak ada lagi *misunderstanding*, salah pengertian. Kedua, koordinasi. Koordinasi ini tidak hanya di tingkat pemerintah tetapi pengembang juga atau asosiasinya harus diberitahu. Kalau kita punya Perda, mereka juga harus punya. Apa turunannya mereka juga harus punya. Jadi kewajibannya seperti sosialisasi ini tidak cuma di Pemda. Kita tidak tahu pengembang baru, pengembang baru dan kita tidak tahu apakah dia tahu aturan baru atau belum. Nah mungkin kedua dari kita sendiri, *khan* biasanya kalau orang mengurus izin itu di Tata Ruang. Mungkin teman-teman harus diingatkan sebelum mengurus izin, ingatkan dulu persyaratannya. Sudah punya ini belum, kalau belum, harus punya ini. Nanti bisa kena sanksi. Itu mungkin yang diperlukan. Setelah itu jadi selesai, dia harus diikat dengan kerjasama, kerjasama itu dengan akte notaris. Masing-masing punya beban yang sama. Ketiga memang di birokrasinya harus punya *concern* satu bidang sendiri yang menangani. Tidak boleh ia menangani yang lain. Bila ia tambah pekerjaan lain, akan terabaikan. Biasanya pimpinan itu kalau punya perintah cepat, kadang-kadang ini menjadi terbengkalai. Kalau ini punya *concern*, satu bagian khusus yang menangani ini dan koordinasi dengan wilayah, masing-masing dibagi dengan SK siapa melakukan apa. Nah itu mungkin mudahan-mudahan bisa seperti itu. Kalau itu sudah terlaksana, saya punya target, selain memetakan tadi dan saya ingin juga memang sebetulnya keterkaitan banyak bukan cuma di sini, BPKD, Dinas Tata Kota, tapi yang namanya pengendalian itu di saya sendiri, saya ingin itu ada pengembang bisa melaporkan minimal ke wilayah, perkembangan apa yang dia lakukan. Kalau di wilayah itu minimal sudah harus disurati dan datang dan kita harus tahu semua alamatnya. Itu obsesi saya. Syukur-syukur setelah itu ada penyerahan ke BPKD semakin banyak.

## Lampiran 4. Transkrip Wawancara Responden 4 dan 5

### **A. KARAKTERISTIK RESPONDEN**

#### **RESPONDEN 4 (R4)**

1. Instansi : UPT Mobilisasi dan Pemeliharaan Aset Daerah, BPKD Provinsi DKI Jakarta
2. Usia : 50 tahun
3. Masa Kerja : 23 tahun
4. Jenis Kelamin : Laki-laki
5. Pendidikan Terakhir: S2

#### **RESPONDEN 5 (R5)**

1. Instansi : UPT Mobilisasi dan Pemeliharaan Aset Daerah, BPKD Provinsi DKI Jakarta
2. Usia : 47 tahun
3. Masa Kerja : 25 tahun
4. Jenis Kelamin : Laki-laki
5. Pendidikan Terakhir: S1

### **B. TRANSKRIP WAWANCARA**

#### ***Bagaimana tanggung jawab dan tugas Bapak berkaitan dengan proses pengadaan fasum dan fasos di Provinsi DKI Jakarta?***

R4: Sesuai dengan Peraturan Gubernur nomor 66 tahun 2009 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Unit. Tugas saya sesuai pasal 4 ayat 1 yaitu menyelenggarakan pelayanan, penerimaan, dan pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dari pengembang atau pihak ketiga kepada Pemerintah Daerah. Dalam tugas itu ada fungsinya. Dalam melaksanakan fungsinya itu, tentu ada beberapa, pertama menghimpun dan menyusun rencana penerimaan barang kewajiban fasilitas sosial dan fasilitas umum dari pihak ketiga. Kedua penelitian dokumen administrasi dan fisik fasilitas sosial dan fasilitas umum. Ketiga penerimaan dan memproses fasilitas sosial dan fasilitas umum yang berasal dari pihak ketiga. Keempat, proses berita acara serah terima secara fisik fasos fasum dari pihak ketiga. Selanjutnya pelaksanaan *monitoring*, pengendalian pemenuhan kewajiban fasos fasum dari pihak ketiga kepada pemerintah. Itu tugas kaitannya dengan fasos fasum.

#### ***Menurut penilaian Bapak secara umum bagaimana implementasi kebijakan dalam pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial di DKI Jakarta dari sudut pandang UPT?***

R5: Kita ini *khan* UPT baru. Sebenarnya kerja ini kerja di wilayah, istilahnya dilimpahkan ke mobilisasi sekarang. Dan kebijakan dalam SK ini teknisnya belum. Ini kita baru rapatkan kemarin.

R4: Kebijakan secara teknis ini belum sempurna. Jadi harus diikuti dengan SK tim teknis namanya yang ada di lima wilayah. Itu baru kita rapatkan kemarin tanggal 22. Itu kelima wilayah yang terkait masalah fasos fasum ini. Jadi kami baru mau membentuk timnya untuk pelaksanaan operasional nanti di lapangan. Baru itu yang bisa kami buat untuk dalam rangka percepatan daripada penyerahan fasos fasum dari pihak ketiga maupun penagihannya.

***Menurut penilaian Bapak, faktor-faktor apa saja yang sudah mendukung percepatan penyerahan fasos dan fasum dari pihak ketiga? Bisa dijelaskan?***

R4: Mungkin faktor pertama yang mendukung adalah adanya payung hukum, peraturan Gubernur nomor 66. Yang lain adanya dukungan dari data yang ada dari pihak pengembang dan juga dari segi administrasi, mungkin dari instansi terkait dalam hal ini adalah Dinas Tata Ruang yang menerbitkan SIPPT. Mungkin juga dari Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup yang membuat PKS, perjanjian kerjasama. Mungkin dari wilayah yang mendukung adalah Dinas Teknis terkait. Dalam hal ini adalah kalau dia itu penyerahan jalan ya Dinas PU ya. Kalau dia itu taman, Dinas Pertamanan. Ya dinas terkaitlah. Contohnya salah satu itu. Itu yang mendukung ya.

***Menurut Bapak, faktor-faktor apa saja yang dirasakan kurang mendukung atau kendala yang dihadapi dalam percepatan penyerahan fasos dan fasum dari pihak ketiga? Bisa dijelaskan?***

R4: Kalau faktor-faktor yang kurang mendukung barangkali mungkin kita ini *khan* birokrasi. Koordinasinya, persepsinya untuk percepatan ini belum ada suatu payung. Contohnya tadi saya mau membuat suatu tim teknis untuk dalam rangka percepatan ini *khan* belum terbentuk. Itu satu. Itu belum jelas ya payungnya.

R5: Mungkin saya bisa tambahkan begini ya yang kita kurang mendukung ini kadang-kadang begini. Dari pihak mereka mengajukan seperti jalan, taman segala macam itu tidak didukung oleh kelengkapan-kelengkapan untuk Berita Acara Serah Terima itu. Itu satu. Kedua kita ini berkaitan dengan wilayah. Wilayah itu *khan* dulu istilahnya SK 41 itu masih payungnya itu masih di wilayah. Sedangkan nomor 66 ini *khan* baru untuk teknisnya belum tercantum. Memang harus ada kekuatan dari ini terus ada payung hukum yang dibentuk baru lagi. Dengan adanya itu, hambatan-hambatan semacam itu, birokrasinya juga terlalu, istilahnya kalau birokrasi berita acaranya itu cukup Berita Acara Definitif saja. Sekarang ini masih ada dua berita acara, Berita Acara Penelitian Sementara Fisik, nanti setelah itu dikirim ke Pak Ali. Nanti bisa ke pak Ali bisa minta penjelasan Berita Acara secara Teknis dan Berita Acara Definitif. Ada di induknya di situ. Kita ini *khan* dasar ya, dasar untuk penagihan itu memang ada di UPT ini.

***Dengan kata lain selama ini telah terjadi dualisme wewenang?***

R5: Kerja di UPT ini kerja wilayah karena adanya peraturan 66 ini akhirnya ditarik ke sini semua. Itu makanya kita rapat kemarin itu bagaimana cara mensinkronisasi antara kerja di wilayah dengan kerja di provinsi supaya menjadi satu. Karena 66 ini memang tidak mempunyai kekuatan memang payung hukum untuk kita itu istilahnya masih bentuk tim. Itu *khan* istilahnya begitu. Sedangkan SK 41 itu memang sudah



terbentuk lama, tapi dengan SK 41 itu sekarang masih dievaluasi kembali. Karena dengan adanya 66 ini sebenarnya yang ada di wilayah ini sudah *tercover* di situ.

R4: Jadi di wilayah itu sudah tidak ada lagi. Kenapa? Karena dalam Perda 10 itu sudah jelas, namanya badan itu sudah *gak* ada lagi. Badan BP3 dulu namanya, itu sudah *gak* ada lagi. Sudah dilikuidasi.

R5: Hanya saja SK nomor 41 itu masih berjalan sampai SK 41 mungkin dijalankan lagi di sini semua lagi.

R4: Jadi belum ada ketegasan secara regulasinya. Regulasinya belum jelas tegas. Jadi ada peraturan nomor 66 tahun 2009 tapi tidak diikuti oleh revisi-revisi yang lainnya. Teknisnya SK 41 itu masih ada di situ. Harusnya diikuti *dong* revisi nomor 41 ini karena ini sudah ada, ini harus direvisi *dong* SK 41. Sudah tidak lagi *khan*, misalnya di wilayah itu sudah *gak* ada. Jadi percepatan revisi peraturan, itulah pokok persoalannya. Itu menjadi salah satu penghambat kita. Akhirnya pihak pengembangnya bingung, yang memanggil dari wilayah atau provinsi, *khan* bingung.

***Dari informasi tadi, saya mencatat birokrasi antar kerja belum maksimal serta payung hukum?***

R4: Iya begitu.

***Masih ada persoalan lainnya?***

R4: Dalam SIPPT jelas, di situ pengembang sudah tahu kewajibannya. Apa isi dan maksud dari SIPPT itu jelas. Kita harus bedakan kebijakan operasional dan kebijakan managerial. Tolong itu dibedakan. Jadi di sini lebih kebijakan teknik operasional. Yang lain kelemahannya adalah ini pengusaha, pengembang ini membuat pengaturan asetnya. Timbul SIPPT tadi *khan*. Isinya sudah jelas. Dia sudah tahu. Tapi keinginannya untuk melaksanakan itu sering *gak* serius. Maksudnya, mereka sudah harus mengerti *dong*. Misalnya SIPPT ini seharusnya tahu habisnya tanggal segini. Kalau sudah habis harus diapain. Harus dibuatkan perpanjangan SIPPT. Itu kurang. Dan isi di dalam itu juga belum benar-benar ditaati *gitu lho*. Misalnya dia harus menyerahkan taruhlah fasos fasum, tapi dia begitu menyerahkan apa hambatan kita untuk menerimanya. Itu tadi yang dikatakan pak Arifin bilang, dokumen-dokumen untuk persyaratan itu dia *kok gak* lengkap. Apa dia *gak* ngerti atau abaikan. Akhirnya kita adakan rapat dengan koordinasi kumpul orang, baru menjelaskan isi SIPPT ini lagi. Jadi harus mengulang-ulang lagi. Jadi seharusnya sudah tahu. Misalnya Anda itu bukan berhubungan dengan namanya penyalahan saja. Jadi ada instansi terkait tadi. Dia juga harus memahami itu. Jadi belum masuk ke kita, seharusnya sudah bereskan dulu dengan instansi. Apa yang tadi saya bilang, taman harus diurus dulu *dong* ke Taman. Ada jalan harus ke DPU.

***Berarti itu hambatan dari pengembang sendiri?***

R4: Iya.. istilahnya kelengkapan dokumen-dokumen itu terpenuhi. Dia mau menyerah-nyerahkan saja tapi begitu kita teliti secara dokumen itu belum semuanya bisa kita terima *gitu lho*. Okelah di dalam SIPPT juga dia juga tidak bisa menyerahkan sekaligus apa yang ada di SIPPT ini. Dia secara bertahap. Memang di SK 41 memang dibolehkan secara bertahap. Boleh. Tapi dari situ saja sudah

mencerminkan peluang dia untuk santai-santai saja. Dan tidak ada sanksi karena nanti ada Perda Faso Fasum yang akan kita buat nanti.

***Dalam SK 41 tahun 2001 juga disebutkan sanksi dan larangan, bagaimana tanggapan Bapak mengenai sanksi dan larangan dalam SK tersebut?***

R5: Dalam SK tersebut hanya ada sanksi administratif, sanksi penundaan proyek. Hanya perizinan itu saja. Bukan misalnya dibayar dengan denda itu belum ada. Memang kemarin kita buat Raperda itu memang ada di dalam itu. Raperda itu sekarang lagi digodok, Raperda Faso Fasum.

Memang selama ini cuma kemajuannya memang dikatakan kurang. Ya maju gak mundur gak. Ya SIPPT itu mulai dari tahun 1971 sampai 2009 itu perkiraan penagihannya sampai sekarang paling tinggi 20 persen dari 100 persen. Karena bukan karena kelalaian tapi sengaja. Alasan moneter, alasan segala macam membuat dia istilahnya penagihannya itu tidak bisa ditagih. Terutama administrasinya umpama serahkan jalan, taman, *khan* berita acara serah terima ini harus didukung oleh dokumen. Tanpa dokumen kita tidak bisa membuat berita acara.

***Persoalan lain, prosedur penyerahan bagi sebagian pengembang dinilai berbelit-belit. Bagaimana penilaian Bapak tentang hal itu?***

R5: Dalam SIPPT itu memang sudah dinyatakan izin IMB, izin IMP kalau jalan, izin bangunan segala macam. Tahun 2008 ini sudah diikat oleh Biro Tata Ruang, yakni jadwal penyerahannya. Itu yang mungkin. Kalau di tempat kita ini tinggal terima matang-matang. Istilahnya sudah dibikin jalan, sudah bikin istilahnya izin segala macam, kita tinggal manggil dia mana untuk serah terima jalan dengan konstruksinya gimana. Kadang-kadang itu *gak* diurus. Jalan itu harus berkaitan dengan PU. Taman berkaitan dengan pertamanan. Itu kadang-kadang pengembang itu bikin sendiri tanpa konsultasi padahal dalam SIPPT itu sudah dinyatakan bikin jalan harus koordinasi. Kita pemeriksa di sini oh ini tidak cocok, mana ini konsultasi dengan PU? Akhirnya ulang lagi ke PU, ulang lagi ke pertamanan. Padahal dia sudah bikin taman sendiri. Taman itu *khan* sudah ada standar dari kita, standar pemerintah. Dia tidak mau melibatkan orang dalam pemerintah itu, sedangkan dalam SIPPT itu sudah dicantumkan. Itu juga dia menjalankan sendiri. Akhirnya kita tidak mau terima kalau umpama tidak sesuai dengan istilah jalan itu ketebalan aspal yang dia bikin itu. Taman itu tatanya gimana.

***Masih ada kendala lain?***

R5: Kendala lain, untuk sementara ini karena UPT baru, baru 6 bulan, masih koordinasi dengan wilayah, bagaimana cara kerjanya di wilayah dengan provinsi supaya kita itu bisa nagih ke pengembang. Itu saja saat sekarang.

***Berarti masih ada masalah di koordinasi?***

R4: Iya, koordinasi antara wilayah dengan UPT provinsi. Tadi saya bilang ini kebijakan teknislah. Karena baru, jadi kita sekarang harus ada dibuatkan payungnya dulu, surat tugas, membentuk tim supaya nanti sama dalam arti format yang dulu ada di wilayah dalam berita acara itu beda-beda lima wilayah, berita acara ke lapangan. Nanti kita samain saja, format sama. Dan tinggal ngisi saja. Wilayah tinggal ngisi saja.

R5: Kalau kekuatan wilayah itu payung hukum sudah ada sampai saat itu memang payung hukumnya dia. Kalau kita ini, 66 ini istilahnya masih dibentuk lagi payung, tidak cukup dengan peraturan 66 ini makanya kita mau kerjasama dengan wilayah gimana caranya solusi untuk penagihan cepat gitu saja.

***Nantinya akan dimasukkan ke Raperda fasos fasum itu?***

R4: Bisa saja dimasukkan ke Perda Fasos Fasum itu. Kalau kita menunggu ke sana, kita menunggu revisinya itu nanti berkaitan dengan Perda Fasos fasum dan 41 ini kesana khan? Kalau kita nungguin ya, kalau kita tidak bentuk tim koordinasi ya kita nggak jalan. Itu saja.

***Salah satu yang dikeluhkan oleh pengembang adalah selain tadi proses penyerahan yang berbelit-belit tapi juga ada berkaitan dengan proses pemeliharaan pasca serah terima, terutama berkaitan dengan penyerahan secara bertahap. Bagaimana penilaian Bapak mengenai hal itu?***

R5: Kalau serah terima itu begini ya. Serah terima definitif itu, tiga tahun setelah serah terima masih dirawat oleh pengembang, setelah itu dia melapor, misalnya jalan lapor ke PU, taman ya lapor ke pertamanan. Baru kita merawat setelah 3 tahun dia serahterimakan ke kita. Sekarang ada PKS, kalau belum diserahkan ke kita biarpun dia sudah bikin apa saja itu perawatan dia.

Jadi perlu diketahui PKS itu baru dibuat mulai tahun 2008. Sebelumnya itu *gak* ada. Sebelumnya memang tidak ada tapi SIPPTnya, klausulnya tidak dicantumkan oleh Gubernur. Kalau bangunan itu sebelum keluar ini belum bisa, sebelum ikatan ini. Tapi kalau sudah diurus izinnya segala macam. Makanya sekarang orang mau bangun itu dia harus PKS dulu. Dulu pernah kita ikut empat tahun lima tahun yang lalu, tetap PKS tapi nggak ada hasilnya karena di dalam SIPPT itu nggak ada bunyinya yang menyatakan seperti tadi saya bilang itu. Sekarang itu tanpa istilahnya ikatan dari Biro Tata Ruang dia tidak bisa mengurus bangunan. Harus ada PKS dulu sekarang. Dulu tidak ada bunyi itu. Dulu *gak* ada bunyi itu. Itu baru ada mulai tahun 2008. Dulu ada *sich* ada tapi nggak ada hasilnya, tapi kalau sekarang ada hasil.

***Klausul mana yang bisa membuat PKS itu lebih berdaya dibandingkan dulu?***

R5: Memang karena itu sudah ada jadwalnya, dari SIPPT yang keluar tahun begini, misalnya tahun 2009, kapan akan diserahkan, kapan akan dibangun, diuraikan lagi. Sudah ada jadwal.

R4: Jadi tanggung jawab dalam pemeliharaannya sudah jelas. Misalnya pertamanan, disitu dibunyikan di SIPPT itu. Jalan ini, jadi sudah jelas. Dalam klausul itu juga tercantum sanksi. Ada. Di situ dibuatkan denda. Bunyi di situ. Tahun 2008 ke sini penagihannya mudah-mudahan lebih cepat. Mungkin salah satu hambatan itu. Dulu ada kelemahan kita di SIPPT itu tidak ada sanksi yang setelah SIPPT itu harus dibuatkan ikatan *nich*. Itu tidak ada dulu. Itulah salah satu penghambat penagihan kita. Jadi dengan adanya peluang ini, saya juga tahu ini *nggak*? Mereka santai-santai saja. Itu salah satu hambatannya. Sekarang mereka kena lagi. Kenapa? Walaupun dari tahun berapa SIPPT ini, dibuat lagi PKS, tetap dibuat PKS lagi.

R5: Memang sekarang ini jadwal waktu, dia ngambil dulu tahun yang baru. Kemarin kalau *nggak* salah mulai tahun 2007 sampai 2009 dulu. Nanti tetap diambil yang

bawah-bawah itu. Sejak tahun 2009 sudah ada kalimat dari Gubernur itu menyatakan sebelum ikatan perjanjian kewajiban itu belum bisa dibuatkan IMB. Makanya sekarang pengembang itu sekarang lagi terikat PKS.

R4: Jadi sekarang izin harus ada PKS, baru mereka berbondong-bondong.

R5: Jadi begini, izin bangunan itu yang perlu sekali adanya PKS. Tanpa PKS itu, P2B tidak mengeluarkan izin bangunan.

***Menurut penilaian Bapak, apakah sarana prasarana pendukung sudah memuaskan untuk proses selanjutnya? SDM-nya apakah sudah memadai?***

R5: Kalau itu ada di Pak Ali. Kita ini *khan* baru. Segala sesuatu Berita Acara Definitifnya *khan* ada di Pak Ali, penerimaan pihak ketiga. Karena baru soal data, kita masih meminta ke Dinas Tata Ruang. Soal data masih meminta-minta keluar.

R4: Mungkin nanti sensus fasos fasum ini akan lebih akurat tahun 2009. Kami harapkan data itu lebih valid. Kalau sekarang data yang kita ambil berdasarkan *fotocopy* yang ada di *database* di sana.

***Soal data ini, apakah sudah dipetakan persoalan-persoalan dari sejak tahun 1971 sampai sekarang mengingat ada pengembang yang sudah bangkrut atau pemiliknya sudah meninggal?***

R4: Belum itu. Kita arahnya kesana. Tapi kita *khan* baru tiga bulan, saya bagi per korwil. Data yang ada sekarang per korwil per wilayah. Saya bagi. Saya minta mereka memverifikasi setiap kewajiban monitor SIPPT-SIPPT yang ada di lima wilayah. Nanti kita buat permasalahannya apa *sich*? Saya minta begitu dari staf kita. Jadi untuk itu belum dapat kami jawab karena kami baru 3 bulan ini. Nanti akhir tahun kita buat. Maksud saya itu ada peta persoalan. Kenapa mereka tidak menyerahkan, permasalahannya apa. Kami ingin buat setiap korwil. Itu baru kita rekap nanti akhir tahun.

R5: Memang fasos fasum dari tahun 1971 sampai 1999 itu jenis kewajiban memang secara umum. Tahun 2000 ke atas itu istilahnya kewajibannya sudah dirinci, jalan sekian luas, taman sekian luas. Kalau waktu itu masih secara umum. Jadi dari tahun 1971-1999, kewajibannya belum terinci. Jadi yang amburadul ya saat itu. Tapi tahun 2000 ke sini sudah terinci, sudah jelas kewajibannya. Umpama tamannya berapa *sich* luasnya, untuk jalan luasnya berapa, untuk bangun sekolah, luasnya berapa, sudah terbunyi. Bisa saja ia memanfaatkan 4000 ha, kewajibannya mungkin 1000 meter, dibagi ini untuk ini, jalan untuk jalan, sudah terinci.

***Dalam peraturan itu dicantumkan rasio peruntukan 60:40, 60 persen untuk perumahan, 40 persen untuk fasos fasum. Apa alasannya rasio tersebut?***

R5: Bukan begitu. Ada kewajiban dalam SIPPT itu ada orang yang bangun rumah susun, dari kewajibannya membangun rumah susun. Dari kewajiban itu hanya 20 persen. Tidak ada 40 persen.

***Menurut Bapak, bagaimana strategi dan solusi penyelesaian persoalan pengadaan fasum dan fasos di DKI Jakarta?***

R4: Seperti saya bilang tadi, kalau bisa yang pertama revisi regulasi yang ada sekarang ini termasuk juga nomor 41 tahun 2001. Kedua saya bilang, saya harus membuat panitia tim teknis, penelitian fisik di enam wilayah termasuk Pulau Seribu. Dalam waktu secepatnya saya buat tim itu, dalam rangka percepatan pemudahan koordinasi per wilayah karena wilayah *gak* ada lagi. Tidak ada jembatan saya ke sana, *khan* sudah dilikuidasi semua. Yang dulu ada namanya TP3W. Ini sudah dilikuidasi. Kepanjangan tangan saya ke sana itu apa? Akhirnya saya bentuk tim ini untuk benang merah saya ke sana. Strategi lain, kita perlu sosialisasi kepada pihak pengembang. Kita sedang *monitoring* ke lapangan, memperkenalkan diri. Kita buat tugas di sini, pemberitahuan dan kemudian kita bikin teguran-teguran. Teguran pertama dari saya sendiri, teguran kedua dari badan, teguran ketiga dari pak Sekda. Itulah usaha-usaha yang kita lakukan demi percepatan.

R5: Strategi pertama, SK 41 tahun 2001 itu harus dievaluasi kembali. Kedua, peraturan 66 ini memang kita lagi buat payung hukumnya. Kekuatan dari kita adalah harus ada payung hukumnya. Mungkin ada 2 SK ini yang itu menjadi jembatan kita untuk menyelesaikan, solusi untuk mempercepat penagihan. Sanksi sekarang memang belum kuat kuat. Sudah ada tapi kekuatannya untuk menjerat pengembangnya belum ada. Hanya penundaan izin saja di SK 41 itu.

## Lampiran 5. Transkrip Wawancara Responden 6

### A. KARAKTERISTIK RESPONDEN 6

1. Instansi : Dinas Tata Ruang, Provinsi DKI Jakarta
2. Eselon : III
3. Usia : 55 Tahun
4. Jenis Kelamin : Laki-laki
5. Pendidikan Terakhir: S2

### B. TRANSKRIP WAWANCARA

#### ***Bagaimana tugas dan tanggung jawab Bapak berkaitan dengan pengadaan fasos dan fasum di DKI Jakarta?***

Sebenarnya bukan tugas saya, tapi masalahnya begini ya bahwa secara umum di dalam Tata Ruang itu ada peruntukan fasum fasos. Itu peruntukan yang diawali dengan kata-kata suka. Saya suka pendidikan, suka sosial kesehatan, suka sosial ibadah. Ada beberapa peruntukan di dalam kelompok suka yaitu fasum fasos. Nah sekarang masalahnya fasum fasos ini ada yang diserahkan kepada Pemda, ada yang tidak diserahkan. Jadi dari peruntukan di Tata Ruang itu banyak peruntukan dari komersil, perumahan, akhirnya ada peruntukan fasum fasos. Tidak semua peruntukan fasum fasos itu menjadi kewajiban yang harus diserahkan ke Pemda. Contoh yang tidak dulu ya, peruntukan sarana pendidikan. Misalnya Universitas Trisakti. Itu peruntukannya fasum fasos tapi dia tidak diserahkan ke Pemda, tidak diserahkan ke pemerintah. Jadi ada fasum fasos yang diserahkan dan ada yang tidak diserahkan. Nah kalau yang diserahkan atau tidak diserahkan itu diatur dalam SIPPT. Jadi Anda dilihat dulu *nich*, yang mau dilihat fasum fasosnya atau diserahkan atau tidaknya. Misalnya lapangan golf itu termasuk RTH, berarti kelompok fasum fasos. Tapi itu tidak diserahkan ke Pemda *gitu khan*. Tapi ada lagi yang diserahkan gimana pengembangan besar *real estate* akan membangun sebuah kawasan permukiman. Nah di dalam kawasan itu kita hitung Tata Ruang akan menghitung berapa *sich* dia harus menyiapkan berapa sekolah dasar, berapa tempat ibadah, berapa menyiapkan sarana kesehatan. Nah inilah yang wajib diserahkan kepada Pemda karena kalau sudah menjadi milik Pemda berarti tidak menjadi milik perorangan sehingga masyarakat bisa memanfaatkan secara bersama dan artinya diatur oleh pemerintah disini *khan*. Itu saja jadinya, jadi ada yang diserahkan dan tidak diserahkan. Diserahkan diatur dalam SIPPT. Yang tidak diserahkan ya udah tidak diatur.

Saya ini di bidang TPUT, Tim Pertimbangan Urusan Tanah, dimana di setiap penerbitan SIPPT akan menyebutkan ini diserahkan atau tidak. Nah untuk bisa menyebutkan diserahkan atau tidak, masukannya dari perencanaan, bidang perencanaan. Di sana anda akan nanya misalnya berapa besar *sich* kewajiban fasum fasos yang harus disediakan, direncanakan oleh *real estate*. Itu biasanya setahu saya tergantung dari kepadatan penduduk, populasinya *khan*. Oh sampai 2500 jiwa, dalam perhitungan itu, dia harus nyiapin apa. Itu ada standar-standarnya. Mungkin bapak akan tanya lha ini menjadi menjadi milik pengembang, sekolahnya atau sarana ibadahnya atau diserahkan ke Pemda, bapak bisa tanya ke sana. Jadi kembali ke awal tadi, fasum fasos adalah peruntukan. Awalnya dia adalah suatu peruntukan pemanfaatan ruang yang jenisnya ada perkantoran, ada perumahan, ada industri,

terakhir ada fasilitas umum. Ini yang disebut peruntukannya suka, suka sosial, suka ibadah, suka pendidikan, termasuk prasarana dan tinggal. Tinggal mana yang diserahkan mana yang tidak. Bapak bisa pilah.

***Berkaitan dengan SIPPT, ada pandangan dari pengembang bahwa peraturan yang ada itu berubah-ubah dari tahun 1971 sampai sekarang. Misalnya dari tahun 1971-1990 ketentuannya belum jelas, seperti luasan. Baru kemudian pada tahun-tahun berikutnya ada kejelasan. Ada tanggapan mengenai hal itu?***

Memang pada era-era awal itu, SIPPT tidak diterbitkan di Tata Kota tapi di Agraria, sekarang namanya Pertanahan, dulu di Agraria. Nah Agraria ini dalam menerbitkan SIPPT pada waktu itu masih sifatnya global. Jadi dia cuma bilang itu tadi Pak perbedaannya tidak rinci, tidak rigid, tapi mengacu pada rencana kota. Sebenarnya sudah bisa diterjemahkan itu *khan*. Dia bilang begini agar saudara membuat fasilitas umum berupa gorong-gorong, jalan, jembatan, masjid, ibadah, gini, gini, gini setelah bangunan ini diserahkan ke Pemda. *Gitu khan*. Itu jelas, tinggal *plotting* rencana kota di situ apa. Kalau rencana kotanya fasum fasos, maka bagian itu diserahkan. Jadi sebenarnya langsung lihat rencana kota. Jadi begini itu hitungan dan letaknya belakangan pada waktu ada lampirannya ada di Agraria, global ada di rencana kota. Sedangkan sekarang sudah lebih maju. Itulah akhirnya mungkin agak kesulitan bagaimana menghitungnya *khan*. Makanya sekarang Tata Kota dalam hal ini sebenarnya di Tata Kotalah yang menerbitkan itu sehingga mulai kelihatan rencana kotanya begini, yang diserahkan begini luasnya begini. Kalau dulu bisa jadi diketahuinya jadi belakangan, karena di situ istilahnya hanya persyaratan saja. Kamu begini maka harus begini, begini, begini. Untuk itu lihat ini. Kelemahan yang dulu juga begini Pak waktu SIPPT diterbitkan, tanah itu belum dikuasai, atau dikuasai separo, atau sebagian. Setelah itu generasi keduanya tidak lagi Pak. Bahwa SIPPT itu benar-benar pada bidang tanah yang sudah dikuasai. Jadi tidak ada lagi yang namanya misalnya fasum fasos jatuhnya di tanah yang belum dikuasai sekarang. Kalau dulu bisa kejadian Pak begitu di lapangan oh di lapangan jalur hijau *khan*, dia tidak bebasin dulu *khan*. Karena SIPPT itu diterbitkan sebelum tanah itu dikuasai, baru mau dikuasai atau dikuasai sebagian. Jadi artinya ini proses pembelajaran juga pak kalau ketentuan dulu *khan* baru pertama kali zaman itu kita-kita juga tidak tahu ya oh begini. Perkembangan terus *gitu* Pak. Seperti itulah Pak.

***Berkaitan dengan regulasi, ada yang berpandangan bahwa regulasi mengenai fasum fasos ini belum memadai. Bagaimana tanggapan Bapak mengenai hal itu?***  
Saya tidak tahu bagaimana tidak memadainya?

***Terutama masalah sanksi dan larangan itu. Jadi selama ini sanksi yang ada itu belum mampu menjerakan pengembang. Tujuan akhirnya untuk meningkatkan penyerahan fasum fasos. Dengan adanya sanksi yang sekarang ada itu dianggap belum mampu membuat pengembang itu bertanggung jawab. Bagaimana tanggapan Bapak soal itu?***

Saya kira memang betul Pak. Jadi sebenarnya ini diluar Tupoksinya Tata Kota. Itu Tupoksinya ada di Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup, karena merekalah yang wajib memproses itu. Jadi begitu Tata Kota selesai, itu bukan kewenangannya dia lagi. SIPPT itu hanya mengendalikan. Ini di sini, ini di sini, ini di sini. Oh Anda harus bikin rencana kota, hubungi Tata Kota. Anda harus bikin IMB, hubungan P2B.

Anda harus menyerahkan fasum fasos, Anda harus hubungi ASP, atau Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup. Anda harus begini, Anda harus menghubungi PU. Jadi sebenarnya kapasitas ini yang menjawab kemana *nich* arahnya di dalam SIPPT. Cuma saya pikir bahwa yang tadi itu tugasnya Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup. Nah di situ ada landasannya SK 41 tahun 2001. Dalam SK 41 tahun 2001 judulnya Tata Cara Penyerahan SIPPT. Jadi penyerahan *khan*. Jadi saya *nggak* nagih, itu *khan* penyerahan. Dari judul sudah kelihatan *khan*.

***Apakah dengan kata lain Pemerintah Daerah itu hanya bersikap pasif?***

Saya tidak tahu apa *gitu* ya. Cuma artinya Anda jawab sendiri itu *khan*. Karena itu bukan Tupoksi saya (sambil tertawa). Tapi ada satu hal sejak akhir-akhir tahun 2009, pertengahan 2008, saya sudah mengubah verba klausul yang ada di SIPPT. Saya ubah bahwa saudara belum dapat mengajukan IMB sebelum menyusun perjanjian kerjasama dengan Pemda DKI atas penyerahan fasum fasos. Jadi saya ikat di situ. Coba lihat yang terakhir.

***Kalau begitu, selama ini belum ada Perjanjian Kerjasama (PKS)?***

Ada tapi karena dia nunggu. Pemerintahnya nunggu, pengembang merasa tidak dikejar. Sekarang *khan* saya coba kunci pak. Saya coba kunci bahwa Anda belum bisa mengurus IMB sebelum anda menyusun PKS, kapan mau menyerahkan. *Khan* dalam PKS ini ada cerita ya kapan anda harus menyerahkan ini, kapan tanggalnya, sepakatlah, waktunya terserah. Itu terserah Anda. Dalam PKS itu, namanya persetujuan bersama *khan*. Oke setelah itu ada berarti dia secara hukum sudah bisa diikat *khan* antara Pemda dan dia ada ikatan hukum kapan akan menyerahkan. Baru IMB bisa diproses.

***Mulai kapan PKS itu pak?***

Saya mulai buat setelah setahun saya di sini, pertengahan 2008. Dulu tidak ada kata-kata itu. Ada MOU tapi mau MOU kapan tidak ada sanksi *khan*. Kalau ini *khan* ada. Jadi dia tidak bisa berbuat apa-apa, belum bisa melaksanakan pembangunan sebelum dia bikin MOU. Kalau dulu ada, MOU ada tapi dia tidak dikunci. Jadi semua dulu ada, agar saudara membuat PKS paling lambat 6 bulan setelah SIPPT ini terbit. Tapi *khan* cuma begitu. Tapi kalau saya lewat enam bulan, apa sanksinya? Tidak ada *khan*? Sejak itu saya sudah buat. Jadi saya kepikir walaupun sekarang justru biro ASP ini terbitan baru ini dia kewalahan karena orang itu aktif datang ke sana. Aktif datang karena kalau *gak*, dia tidak ngurus IMB, *gak* bisa lolos dia. Kalau dulu *khan* dia ngurus IMB, *khan* *gak* ada kata-kata tidak boleh mengurus. Sekarang ada. Itu saya buat Pak. Satu lagi, IPB, Izin Penggunaan Bangunan, bangunan *khan* harus ada IPB, itu belum bisa diterbitkan sebelum serah terima dalam PKS ini diselesaikan. Ada lagi Pak. Jadi gedung ini sudah berdiri, *khan* minta IPB dong, belum boleh digunakan kalau fasum fasosnya belum diserahkan. Silahkan baca SIPPT terakhir. Jadi istilahnya ibarat kata kalau pun 41 itu sampai sekarang belum diubah, masyarakat pengembang yang menggunakan SIPPT baru itu, mau tidak mau harus menyerahkan karena izin operasionalnya tidak bisa. IPB dia tidak bisa ngurus kalau ia belum bikin. Dengan kata lain, sanksi berjalan. Kalau tidak, siapa yang mau sewa, siapa yang mau pakai kalau tidak ada IPB. Izin Usaha segala macam tidak bisa jalan. Di situ dia kita kunci. Sambil menunggu penyempurnaan dari SK 41 ini. Sekarang ini bukan tugas Tata Kota. Cuma kita membantu mereka mengunci ini supaya bisa jalan.



***Berkaitan dengan birokrasi dan proses perizinan, ada sebagian pengembang yang berpikir proses perizinannya lama dan berbelit-belit sedangkan birokrasinya kurang memberikan pelayanan yang berkualitas. Bagaimana tanggapan Bapak mengenai hal itu?***

Kita *khan* punya protap Pak. Beberapa hari dilayani sepanjang itu lengkap saya kira tidak ada masalah. Ini *khan* kalau sudah masalah perencanaan, hari ini Bapak bikin *gini khan*, besok karena pasar ingin berubah maka berubah lagi. Terus saja. Banyak pengembang yang sambil jalan sambil merencanakan karena dia paksain begitu tidak laku *khan*. Akhirnya dia rubah-rubah terus. Cuma mereka selalu gitu. Kita udah hafallah. Pemerintah itu kalau jelek-jelek pasti diangkat tapi yang baik-baik tidak diangkat. Anda saja baru tahu *khan* kalau kita membikin klausul seperti itu. Mana ada *nggak* yang ngomong sampai saat ini? Tidak ada *khan*?. Kadang-kadang masyarakat hanya melihat sisi buruknya saja. Sekarang Tata Kota tingkat pelayanan di wilayah misalnya 9 hari kerja lho Pak, ISO. Tapi ada *nggak sich* Pak yang memuji-muji. Jadi ketemu yang jelek-jelek di ekspos *gitu*. Coba lihat. Sudah tidak zamannya lagi. Jadi sekarang justru kelemahannya, selama saya ada disini, kelemahan di masyarakat. Kadang saya ajukan ke Gubernur, kelengkapan belum lengkap. Sudah saya ajukan, begitu Gubernur setuju saya bilang agar saudara melengkapi a, b, c, d, e. Akhirnya lama lagi di sini *khan* karena tadi belum lengkap. Kalau saya tunggu lengkap lagi, lamanya di saya *khan*. Itulah hal-hal yang masyarakat sendiri juga ditolak permohonan dia, kamu pulang sana karena belum lengkap. Kita diekspos lagi tidak melayani. Itu serba salah. Akhirnya kekurangannya tidak lama untuk memenuhi, karena dia harus mengurus ke BPN dan lama lagi. Ya begitulah. Memang *sich* kita mesti bareng-bareng tapi kita sudah lebih banyak. Anda bisa melihat Tata Kota, *nggak* perlu di sini, di suku dinas cukup, di kecamatan pun cukup, bahkan di website pun cukup. Jadi dari mana saja bisa diakses. Artinya kita sudah menuju ke perbaikan-perbaikan yang signifikan. Ini Jakarta Pak. Artinya jadi barometer sehingga semua daerahpun akan melihat kesini.

***Soal kelengkapan data, bagaimana dengan pengembang yang dulu, yang tidak jelas atau sudah bangkrut. Kebijakan pemerintah seperti apa?***

Itu berkaitan dengan pelaksanaan pembangunan dia *khan*. Biasanya kalau dia, kita jelas. Saya tidak tahu ini *khan* akhirnya *policy*-nya si Biro Tata Ruang dalam menagih fasum fasos *khan*. Saya pikir di sana bagaimana strategi dia di dalam menagih kewajiban fasum fasos yang di era-era kemarin itu. Namun saya lihat dapat tembusan bahwa mereka gencar menagih, terutama BPKD *khan*. Ngundang siapa dengan surat, tembusan ke Dinas Tata Kota. Dia gencar nagih karena terus terang saja DKI kemarin-kemarin ini agak kendor dalam menagih fasum fasos. Namun setelah gencar terus diperiksa BPK, KPK, terus dihitung berapa nilai-nya begini begini Biro perlengkapan akhirnya kerja keras untuk menagih. Tapi itulah Pak era pertengahan 2008, sudah ada kunci-kunci itu. Ke sananya dia tidak bisa berkembang, kalau dia tidak apa-apa sampai SIPPT-nya habis *khan*. SIPPT itu *khan* 3-5 tahun, sampai dia habis. Kalau dia habis, mau *nggak* mau perpanjangan lagi. Resiko ada di dia. Gubernur sudah tegas banget bahwa P2B sampai jebol, belum bikin PKS tapi sudah menyerahkan IMB. Kena dia sanksinya. Pokoknya setiap filter dia kena. Sudah diperketat.

***Ada yang berpandangan bahwa muncul dualisme wewenang antara Pemprov dengan wilayah. Bagaimana penilaian Bapak mengenai hal itu?***

Begitu ya setiap penyusunan PKS, Tata Kota adalah bagian dari Tim mereka *khan*, anggota tim, pasti diundang. Saya pikir tidak pernah Biro Tata Ruang ini jalan sendiri, artinya dia pasti mengundang Dinas Tata Kota untuk bisa menjelaskan dari kewajiban-kewajiban apa yang tertuang dalam SIPPT kemudian mengadakan peninjauan. Jadi kalau dibilang tidak ada koordinasi saya melihat tiap hari ada undangan. Bahkan staf saya, Pak Muslim ini tiap hari dia berkoordinasi, diundang dari Biro. Anda bisa lihat salah satu undangannya.

***Dengan kata lain, koordinasi tidak ada masalah?***

Tidak ada masalah. *Khan* mereka diundang dan membahas semua. Selama ini tidak ada dan semua ini diundang, termasuk PU.

***Kalau dualisme wewenang tadi? Yang saya tahu pihak Walikota bisa mengeluarkan berita acara sementara, di sisi lain, pengembang juga harus mengurus ke Pemprov DKI Jakarta, sehingga muncullah dualisme wewenang.***

Oh itu. Itu bukan Tupoksi saya. Saya memang tidak terlibat langsung dengan kewenangan-kewenangan itu. Itu *khan* sudah penagihan lapangan ya. Sama sekali saya benar-benar nggak ngertilah.

***Bagaimana strategi atau prioritas untuk mengatasi persoalan-persoalan yang tadi sudah Bapak kemukakan?***

Yang paling efektif tadi bahwa pengembang sebelum dia menyelesaikan fasum fasosnya dia tidak bisa diberikan perizinan. Itu sudah kunci. Cuma begini Pak juga kita tidak akan memberatkan pengembang sehingga ini menjadi beban yang akhirnya pengembang sendiri *nggak* bisa jalan. Misalnya begini dia belum melakukan pembangunan tapi sudah menyerahkan dulu. Ini *khan gak*. Jadi ada *win win* lah, dia bisa dagang, kita pun bisa mendapatkan manfaat dari situ. Seperti tadi yang sudah kita buat konsep dalam SIPPT selama ini bahwa sebelum dia melakukan proses IMB, kita sudah duduk sama-sama dulu dengan Gubernur, dengan Pemda dalam hal ini untuk membikin kesepakatan kapan anda menyerahkan kewajiban. Jadi secara sadar dia sudah memberitahu kapan dia melaksanakan sehingga diapun akan tahunpenyerahannya ini *khan* bisa sekaligus atau bertahap tergantung program si pengembang ini melaksanakan pembangunan. Nah tentu juga semua orang ingin istilahnya manusiawilah seolah-olah ingin lebih, ingin menang. Jadi sepanjang hal-hal ini kita batasi *khan* seperti tadi PKS dibuat sebelum IMB, maka amanlah itu, untuk pemerintahpun aman. Terus kedua IPB baru diberikan setelah dia sudah menyerahkan fasum fasos. Kalau ada alasan lain, silahkan kemukakan. Sebenarnya begini Pak pemerintah sendiri di dalam menarik fasum fasos ini bukan untuk pemerintah *khan*, tapi untuk masyarakat. Misalnya ada sebuah jalan di kawasan *real estate*, ini justru untuk memastikan hukum kepada penghuni *real estate* itu bahwa jalan itu adalah jalan umum yang dikuasai oleh pemerintah. Seandainya jalan ini dikuasai oleh pengembang, pengembang punya hak atas tanah itu dia bisa macam-macam *lho* Pak. Bisa dia tutup, bisa dia buka dengan syarat. Oke saya buka tapi kamu harus bayar. Ini semata-mata untuk menjaga kepastian hukum kepada masyarakat dan mengamankan ke masyarakat, memberikan rasa nyaman kepada masyarakat dalam memanfaatkan hak-haknya begitu.

Jadi jangan dianggap pemerintah memberatkan. Ini pikiran pengembang. Tapi pikiran masyarakat, penghuni, pembeli *nggak*. Justru dia rasanya aman kalau ini menjadi milik pemerintah, sehingga semua bisa memanfaatkan bersama.

Saya kira setelah itu pola ini sudah saya rintis dalam SIPPT yang baru. Ini perlu dibuat payung hukum yang lebih kuat lagi di atasnya. Payung hukum inilah yang nantinya justru akan lebih melindungi lagi kepentingan masyarakat maupun hak-hak masyarakat bagaimana supaya pemerintah ini bisa melindungi masyarakat. Tapi tentunya kewajiban ini jangan dipandang sebagai yang memberatkan. Saya tahu orang dagang selalu begini Pak, yang diserahkan sudah termasuk harganya di situ *khan*? Itu bohong. Cuma kalau cari untung ya segede-gedenya.

Tentunya dalam regulasi itu *khan* ada sanksi. Sanksi ke dalam dan keluar, itu harus benar-benar ketat. Ke dalam berarti kepada pejabat si pemberi izin ini harus benar-benar melaksanakan tugasnya sesuai aturan/ketentuan. Kalau salah dikenai sanksi, masyarakatpun begitu tidak menyerahkan bisa dikenai sanksi. Tapi sekarang mulai ada UU nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Sanksi kepada masyarakat dan sanksi kepada pejabat yang berizin. Kalau pejabat yang memberikan izin tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang, dia akan dikenakan sanksi administrasi maupun pidana. Sebaliknya masyarakatpun yang memanfaatkan ruang, tidak semua perizinan dia pun akan kena. Sebenarnya kuncinya ada di sini. Kalau semuanya ini terlaksana pejabatpun tidak main-main, masyarakatpun tidak main-main. Sekarang *khan* masyarakat masih berpikir begini coba saja dulu melanggar, biasanya juga ada pemutihan. Iya *khan*? Pejabatpun ingin begitu, sudah *dech* kasih saja lah. Besok *toch* Tata Ruang akan direvisi atau dievaluasi. Tapi saya bukan. Tata Ruang ini Tata Kota bukan sok bersih, bukan sok jujur, produk Tata Ruang tidak keluar dari Tata Ruang. Tata Ruang yang bertentangan dengan Tata Ruang. Kalau ada Bapak bisa konfirmasi atau tanyakan ke Kepala Dinas atau pejabat kenapa ini jadi begini, kenapa begini. Tapi kalau di lapangan itu terjadi lain, itu bukan urusan Dinas Tata Ruang. Ada dinas-dinas lain di lapangan, Tapi produk-produk Tata Ruang sesuai dengan rencana Tata Ruang yang ditetapkan.

## Lampiran 6. Transkrip Wawancara Responden 7

### **A. KARAKTERISTIK RESPONDEN 7**

1. Instansi : Real estate Indonesia
2. Usia : 55 Tahun
- 3 Jenis Kelamin : Laki-laki
- 4 Pendidikan Terakhir: S1

### **B. TRANSKRIP WAWANCARA**

*Secara umum bagaimana penilaian Bapak berkaitan dengan implementasi kebijakan tentang pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial di Provinsi DKI Jakarta?*

Secara umum fasos fasum itu sebenarnya sarana prasarana maupun utilitas yang harus dipenuhi sehubungan dengan pembangunan permukiman yang dilaksanakan oleh pengembang. Karena pengembang itu akan membangun suatu lingkungan wilayah permukiman maka di dalamnya ada kebutuhan-kebutuhan dasar yang akan dimanfaatkan oleh masyarakat penghuni perumahan itu yang berupa fasilitas umum, fasilitas sosial, utilitas prasarana dan sarana. Itu menjadi memang kewajiban pengembang untuk mengadakan karena bagian daripada membentuk suatu lingkungan masyarakat dimana di situ dia hidup, maka di situ dia perlu fasilitas. Fasilitas-fasilitas itu karena itu untuk kepentingan warga masyarakat yang tinggal di situ, pengelolaannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah sebagai wilayah yang memberikan izin atau sebagai pengelola atau pemberi izin kepada pengembang untuk mengembangkan wilayah itu. Sampai saat ini, kalau menurut saya dari beberapa periode perizinan yang diterbitkan oleh Pemprov DKI Jakarta, dari beberapa surat izin yang pernah diterbitkan, itu bisa beda-beda. Di dalam *site plan* atau di dalam SK SIPPT namanya, di dalamnya ada kewajiban-kewajiban. Kadang-kadang ada yang pakai, ada yang tidak pakai. Contohnya, di dalam peraturan sekarang atau Peraturan Menteri Dalam Negeri dulu, fasos dan fasum itu hanya tanah kewajibannya. Tapi belakangan Pemprov DKI Jakarta itu juga mewajibkannya itu sampai kepada bangunan. Kalau jalan, saluran itu memang ada bangunannya sebagai jalan. Tapi kalau fasilitas krusial, seperti sekolah, puskesmas, kesehatan, pendidikan itu di DKI Jakarta juga dituntut bangunan. Padahal aturan yang lebih tinggi itu hanya tanah saja, tanah siap bangun. Artinya macam-macam.

Ada lagi satu kewajiban untuk membangun rumah susun sederhana. Itu SK 540. Itu juga munculnya sedikit aneh karena seingat saya kewajiban itu dimunculkan oleh Pemda DKI Jakarta kalau ada pengembang yang ingin membangun suatu areal perkotaan, komersil katakan di tengah kota begini dimana tingkat KLB-nya sudah tinggi, itu membebaskan lahan 5000 saja, itu khan areal itu nilai ekonomi tanah di situ tinggi. Di situ pasti ada bagian-bagian yang dikorbankan. Mungkin permukiman. Sebagai kompensasi itu memanfaatkan lahan kecil, dibangun dengan bangunan tinggi. Kompensasinya adalah menyediakan permukiman dalam bentuk rumah susun sekian persen secara proposional dengan luas areal itu untuk permukiman katakan relokasi atau apa warga yang terkena pembebasan di sekitar situ. Awalnya setahu saya itu. Kemudian muncul di tahun 1995 itu, kebetulan SK kami juga seperti itu.

Kita jauh sana di pinggir kota, yang notabene tidak ada sebenarnya daerah komersial. Tapi kita mempunyai hak dan kewajiban membangun rumah susun sederhana walaupun oleh Gubernur yang sekarang sudah ada solusinya. Bagus menurut saya Gubernur sekarang. Jadi kewajiban-kewajiban rumah susun sederhana itu bisa dipenuhi, difasilitasi oleh REI menjadi kewajiban yang bisa diserahkan. Jadi secara umum kewajiban membangun fasos fasum, kemudian menyerahkan kepada Pemda DKI, dalam hal ini, itu masih tidak konsisten. Ada dapat ada yang tidak dapat. Itu baru secara umum. Belum nanti bicara proses serah terimanya.

***Menurut Bapak, apa saja kendala-kendala yang dihadapi oleh pengembang berkaitan dengan proses penyerahan fasum dan fasos ke Pemda DKI Jakarta?***

Karena dari sejak awal seperti yang saya sebutkan tidak konsisten, maka dampaknya sampai kemari-mari. Umpama membangun sarana ibadah, atau sarana pendidikan. Karena kewajibannya itu membangun sekolah tentu pengembang itu di dalam proses bisnisnya itu *khan* ada pasang surut. Jualan bagus *cast flow* bagus, beberapa hal kewajiban dia bikin dia serah terimakan. Tapi begitu bisnisnya tidak bagus, biasa-biasa saja atau bahkan merugi bagaimana kewajibannya. Hitung-hitungannya itu bagaimana? Kalau dia bangun sekolah, sementara dia tidak punya *cash flow*. Terus kalau sudah begitu *khan* tidak bisa dibangun. Terus nanti Pemda sebagai pemilik aset mengatakan pengembang curang, atau pengembang tidak memenuhi kewajiban, terus nanti dituntut sebagai melanggar UU atau kriminal atau penipuan. Kadang-kadang *khan* dibuat begitu. Itu satu.

Kedua, yang sudah dibangun dan mau diserahkan. Nanti muncul masalah, pemilik aset mengatakan tidak sesuai dengan *spec*. Pemerintah punya *spec* begini, kok *you* bangun begini. Masalah lagi. Tidak nyambung. Itu bisa tidak mendapatkan titik temu karena sudah dibangun, terus apa, mau dibongkar, mau dibangun ulang, itu tidak mungkin. Harga sudah tidak cocok. Terus nanti, tipe yang ketiga, sudah dibangun sesuai *spec*, Bapak kira gampang untuk menyerah terimakan? Tidak. Mereka bilang ini *khan* harus kita kelola, Bapak sudah benar belum *nich*? Pokoknya susah *dech*. Barang kali tanpa bermaksud berburuk sangka mungkin di Pemda sendiri di dalamnya tidak ada anggaran untuk mengelola ini sehingga jika dia terima mereka bingung, nanti kalau kita terima siapa yang mengelola, siapa yang mengurus, jadi biarkan saja. Itu positifnya. Kalau negatifnya, perlu ini (sambil menjentikkan jempol dengan jari telunjuk dan tertawa). Kalau ada ini oke serah terima tapi mana? Kalau ada ini terima *dech*. Itu fakta lho. Mau menyerahkan aset, tapi dipersulit. Seharusnya mereka yang pro aktif. Itu faktanya. Mau menyerahkan aset harusnya dia terima kasih. Tapi ini kalau perlu mereka yang proaktif. Sini saya terima apa adanya. Ini menjadi aset kita. Ini tidak malah mana ada? Ya susah. Itu fakta. Itu sering kesulitan. Itu baru kualitatif. Belum lagi bicara kuantitatif karena ada harga. Tiba-tiba di dalam SK itu, *khan* katakan SK 10 tahun lalu, ntar ada harga, ada luasan, ada volume. Terus kita tidak bisa serah terimakan beberapa tahun lalu tapi baru sekarang. Terus aset tadi dihitungnya dengan angka sekarang. *Khan* beda dengan zaman dulu punya. Semakin tidak klop. Dia menuntut dengan harga yang sekarang. Padahal yang membesarkan wilayah itu, yang mengangkat nilai NJOP itu notabene *khan* pengembang. Kalau sawah itu tidak dikembangkan oleh pengembang, dia akan tetap sawah. Nilainya tidak naik. Karena keberadaan kami disitu nilainya naik. Pendapatan daerah naik. Coba kalau itu dianggap sebagai kontribusi kami meningkatkan *value*, aset ya sudah

berlipat-lipat asetnya. Itulah yang terjadi. Kalau ini mau dianggap mitra. Kecuali kalau *njomplang* begini ya udah kita menjadi pelengkap penderita.

***Bukannya selama ini konsep hubungan antara pengembang dengan pemerintah adalah mitra?***

Ngomongnya mitra, bisa jadi sumber penghasilan. Memang kalau tidak begitu tidak jalan. Memang kami juga berupaya untuk tidak melakukan itu, tetapi kadang-kadang orang di lapangan mengatakan gak jalan kalau idealis. Harus pakai "gizi". Itu *problem*, walaupun kami sepakat bahwa beberapa rekan *developer* itu, kalau bisa tidak usah pakai apa-apa, walaupun pakai ya itu hanya nilainya, buat kami cukuplah, tidak membebani. Kita oke. Selama itu menjadi beban susah. Itu tingkat kesulitan.

***Dengan demikian ada tiga persoalan yang Bapak kemukakan pertama soal pemeliharaan, soal aturan main dan soal prosedur penerimaan. Khusus mengenai pembiayaan pemeliharaan selama ini bagaimana penilaian Bapak mengenai hal itu?***

Selama belum diserahkan otomatis menjadi kewajiban kami. Setelah diserahkan, tapi kenyataannya tetap dikelola oleh pengembang, dirawat karena selalu pemilik aset mengatakan oh mereka *khan* masih ada di situ. Karena ada pola parsial, serah terima parsial. Dari 100 persen, kita serahkan sebagian. Kita belum pergi dari situ, dia bilang karena kita belum pergi dari situ, tolong *dong* ini semua dikelola dulu, dirawat dulu. Memang ada kewajiban satu tahun atau sampai tiga tahun. Kalau PJU itu tiga tahun. Setelah tiga tahun baru beralih. Tapi kenyataannya kita *complain* perbaikan lampu, ya susah karena mereka masih merasa kita masih ada di situ. Jadi susah-susah. Walaupun kita tahu barangkali mereka punya masalah di anggaran. Karena anggarannya tidak disediakan, atau segala macam. Jadi terjadi gitu. Saya kasat mata ya seperti Kuningan *nich*. Tiang lampu yang lama, tiang lampu masih ada, masih berfungsi menurut saya. Yang suka mati itu cuma lampunya, armaturnya itu, tiang tidak tapi itu dibongkar, diganti tiang baru. Kenapa begitu? Kenapa tidak lampunya saja dirawat. Persoalannya *khan* gelap, diperbesar saja, kalau tadi 200 jadi 400. Jadi lebih terang. Tiangnya diganti, barangkali ganti kabel. Apakah memang sudah waktunya? Saya kira tidak. Kalau memang sudah waktunya barangkali iya. Tapi rasanya kok nggak. Tidak ada *tuch* tiang yang rubuh atau patah sehingga mencelakakan orang. Artinya watt pakainya masih ada. Kalau begitu kenapa tidak alokasi anggaran lebih ke daerah, lebih efektif memang memerlukan untuk perawatan yang tadi itu daripada membikinkan proyek baru. Kesenangannya *khan* bikin proyek. Bukan tujuan proyek itu untuk apa tapi bagaimana membuat proyek. Indikasi itu. Sama dengan pertamanan. Kalau pertamanan dianggap itu sebagai fasilitas umum karena itu penghijauan, tanam pohon angkana udah besar dengan alasan nanti kalau angin besar bisa patah. Nebang itu kalau pohon gini, akhirnya muncul cabang-cabang baru. Ini trubus *khan*, berpotensi patah. Karena dia tidak satu urat. Tapi kenapa begitu? Akhirnya beli tanaman baru, padahal kalau kita berkaca studi banding ke tetangga dekat Singapore itu pohonnya besar-besar begini, utuh dan puluhan tahun. Hidup bagus dan tidak ada penebangan-penebangan. Itu lebih baik anggaran beli pohon baru itu dipakai untuk menghijaukan kesana kemari. Lebih luas apalagi ada kampanye satu orang satu pohon. Jadi banyak proyek, banyak pemborosan. Sedih *lho* pak melihat aparat sekarang ini.

***Banyak pihak terlibat dalam proses serah terima fasum dan fasos. Bagaimana penilaian bapak terkait koordinasi antar instansi tersebut?***

Kalau berjalan maksimal *sich* belum tapi saya melihat upaya ke maksimal ada. Mereka membentuk tim. Dulu itu ada TP3RE. Sekarang apa saya tidak tahu namanya. Tapi mereka membentuk tim di setiap wilayah Walikota untuk menerima sebagai tim evaluasi untuk serah terima fasos fasum. Itu difasilitasi dan mereka turun, meninjau ke lapangan. Satu hal disini tidak diatur parsial, padahal parsial itu menolong. Serah terima fasos fasum secara parsial. Itu penting pak, kalau itu menjadi usul itu bagus karena pengembang itu *khan* membangun secara bertahap, bertahap sudah ada penghuninya, selesai fasum fasosnya, diserahkan saja. Mustinya begitu. Mereka melakukan itu. Itu *oke* menurut saya.

***Berarti koordinasi antar instansi sudah baik?***

Ya itu tadi karena dibentuk tim, semua masuk di situ. Usaha ke sana ada. Saya hargai itu. Karena macam-macam ini tadi kadang-kadang ada kendala juga. Tapi usaha secara formal ada.

***Berkaitan dengan regulasi, pada dasarnya Pemerintah sudah membuat seperangkat aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur penyerahan sarana, prasarana lingkungan dan utilitas umum. Misalnya Permendagri nomor 1 tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 30 Tahun 1990 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah. Apakah payung hukum atau regulasi tersebut sudah mencukupi dan memadai?***

Kalau saya *tidak* bisa menilai payung hukum, karena saya dari sisi *stakeholder* dari sisi seolah-olah yang lalai menyerahkan kewajiban. Kalau payung hukum, biarlah itu dijawab sama yang memberikan regulasi atau yang berkepentingan untuk menerima fasos dan fasum. Kalau menurut saya, secara umum *developer* itu, saya nggak tahu yang lain, tapi saya dan sebagian besar *developer* itu ingin cepat-cepat diserahkan kok. Bener. Kami ingin cepat-cepat diserahterimakan *kok*. Lha apa itu *khan* bukan milik kita. Saya nggak tahu apakah itu karena kultur perusahaan kami itu ingin bersih, *clean* tidak ada mau menyembunyikan, mau memanfaatkan atau menjual aset. Tapi kita ingin cepat-cepat supaya kita tidak punya kewajiban lagi. Kalau perlu besok, besok. Masalahnya disana menerimanya tidak gampang. Jadi payung hukum atau *nggak* saya tidak tahu. Payung hukum atau kalau ada payung hukumpun juga ditabrak atau tidak digubris, gitu *khan*. Jadi perlu ada faktor penegakan hukum atau *law enforcement*. Saya rasa cukup payung hukum. Lha itu kurang banyak apa kalau begitu. Mustinya sudah cukup ya.

***Berarti persoalannya lebih soal penegakan hukum?***

Penegakan hukum dan ketegasan menjalankan itunya. Kalau seandainya, kami berbisnis bukan untuk setahun dua tahun, untuk jangka panjang. Pasti kita ingin *save*, kita ingin aman, kita ingin kredibel, kita juga ingin bermartabat. Kalau itu serah terimanya itu prosesnya mudah, yang tadi Pak pasti kita serah terimakan secara cepat-cepat. Kenapa yang mau menerima kok jadi susah gitu lho. Itu *point* lho Pak. Itu sangat *point*. Ada yang mau saya bicarakan tadi, mungkin harusnya itu di awal. Waktu Pemda itu mendesain suatu wilayah permukiman, itu kadang-kadang

kebutuhan fasos fasum itu tidak diperhitungkan secara proporsional, akurat, dan berkeadilan. Kenapa? Ini wilayah permukiman ya. Kita bikin rumah-rumah di tetangga sini ada sekolah, di tetangga sini ada masjid. Di tetangga sini ada gereja. Tiba-tiba katanya karena kebutuhan ini maka di sini harus ada sekolah. Padahal kalau dihitung, ini ada tetangga *nich* harusnya *khan coverage* wilayah pelayanan sekolah ini harusnya bisa masuk ke dalam kita sehingga kewajiban kita untuk bikin sekolah harusnya cukup satu karena satu lagi sudah diambil sama dia seolah-olah ini gak ada dan harus bikin sekolah di sini. Ini menjadi beban.

***Berarti tidak diperhitungkan rasionya?***

Rasio itu dibuat rasio lingkup kita, padahal lingkup tetangga. Kita *khan gak* pager, orang sini *gak* boleh sekolah di luar, orang di luar juga tidak boleh sekolah di sini. Begitu juga dengan areal pelayanan rumah ibadah. Dalam desain itu mereka kayak gitu. Seolah-olah pikiran mereka bgaimana mendapatkan aset sebanyak-banyaknya dari perencanaan wilayah permukiman. Atau mesti ditinjau 40: 60-nya itu. Jadi 60:40 itu harus proporsi dihitung juga wilayahnya. Kalau di tetangga saya ada sekolah, ada fasilitas kesehatan rumah sakit, terus buat apa di sini ada Puskesmas. Kompensasikan saja dengan yang lain. Jangan 40:60, iya toch karena sudah diserap rumah sakit yang di sini, sudah diserap oleh sekolah yang di sini. Kenapa mesti begitu, kecuali saya membangun rumah di tengah sawah atau hutan yang jauh dari mana-mana, nah itu 60:40 proporsi itu bisa diterapkan. Nah itu 60:40 itu bisa diperdebatkan. Benar nggak, logis gak? 40:60 itu bisa diberlakukan pada lahan yang baru di tengah sawah, di tengah hutan yang tidak ada lingkungan lama yang eksis di sekitar situ. Itu bisa 40:60 bisa berlaku. Ketika kita mendesign *siteplan*, planologi ada, *master planning*, *urban planning* ada. Macam-macam lah. Ahli pengairan, mungkin *land capping*, masuk ke situ, produk *siteplan*.

***Ada yang berpendapat bahwa posisi pemerintah dalam proses penyerahan adalah pasif. Mereka berharap pihak pengembanglah yang aktif untuk menyerahkan kewajibannya. Bagaimana pendapat Bapak mengenai hal itu?***

Memang pasif Pak. Saya tahu ya barangkali mengapa mereka memilih pasif. Kalau mereka menjadi aktif atau proaktif barangkali terkesan apa *nich*. Seolah-olah gitu lho. Pikirannya takut kalau dilihat negatif. Ya seharusnya gak perlu negatif. Negatif itu ndak tahu ya apa saya yang salah ya menganggap itu negatif ya. *Khan* kadang-kadang proaktif seperti itu kadang-kadang dalam kultur kita ini masih suka dilihat tidak tepat *gitu lho*. Padahal barangkali itu menjadi kewajiban dia. *Khan* dia punya kewajiban untuk menarik. Jadi mungkin dari sisi regulasinya musti disebutkan pengembang berkewajiban menyerahkan, pemilik aset sebagai yang mempunyai izin berhak untuk meminta. Jadi dua-duanya muncul saling isi. Di dalam SK kita selama ini tidak ada MOU. Di SK itu SIPPT kalau di Pemprov memang lemah dalam hal bahwa fasos dan fasum itu harus diserahterimakan itu lemah, seolah-olah hanya berkewajiban. Tidak hanya kewajiban di tulis di situ. Tidak ada ikatan notariil yang mengikat sebagai bentuk utang piutang. Belakangan SK itu sudah diperbaiki. Ada klausul yang mengatakan setelah SK ini diterima harus dibuatkan akte notariil sebagai bentuk dua belah pihak untuk MOU atau berita acara serah terima, utang piutang atau apalah yang berdampak hukum kalau nanti ada salah satu pihak menuntut. Sudah diperbaiki oleh Pak Gubernur baru ini. 2009 sudah berlaku sejak pak Fauzi Bowo dan sudah berlaku. Tapi kalau ada notariil, ada hak dan kewajiban



yang nanti berdampak, klausulnya mungkin salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban maka akan dituntut di depan hukum, berlaku di depan hukum. Kalau SIPPT *khan* tidak.

***Bagaimana dengan sanksi yang ada saat ini?***

Kalau ada kasus seperti itu saya *sich* nggak bisa bilang apa-apa. Karena saya sebagai pengembang, teman-teman juga pengembang. Kalau saya *sich* kalau dipanggil sama mereka, *khan* sudah dipanggil disanksiin, sanksi itu diblokir atau diembargo, semua izin-izin itu dihentikan. Kami sebagai pengembang kalau dipanggil oleh Pemprov kaitannya dengan kewajibannya itu, saya ngomong paling keras, Pak semua kewajiban saya sudah saya serahterimakan. Kebetulan saya gitu Pak, semua fasos fasum itu sudah diserahterimakan. Bahkan berlebih yang sudah diserahterimakan sehingga waktu saya bicara keras begitu, dia tidak bisa apa-apa. Teman-teman saya yang lain yang memang sedang dalam kesulitan menyerahterimakan kagok gitu ya. Itu kasus Pak. Kalau saya tidak kena kasus itu Pak. Kalau sudah diterimakan begini, Pemprovnya menelantarkan pengelolaannya. Beberapa kali saya melakukan itu.

***Apakah sosialisasi yang dilakukan oleh Pihak Pemda kepada Pengembang terkait kebijakan pengadaan fasum dan fasos di DKI Jakarta sudah berjalan sebagaimana mestinya?***

Kalau sudah cukup, mungkin sudah cukup. Selama kita itu punya keinginan proaktif, positif menyambut sosialisasi itu sebagai yang membantu kita mestinya sudah cukup. Tapi kalau itu dinilai tidak efektif, itu *khan* Pemda ya, banyakin sosialisasi sampai berhasil, Iya *khan*, ya gitu dong. Kalau sekarang udah sosialisasi 5 kali tapi belum direspon, ditambah 10 kali. Menurut saya mungkin kurang ya. Kalau ada pun pas-pasan sebagai bentuk yang berkeadilan harusnya gitu ya yang sama-sama, mestinya kurang. Terlampau minimlah. Mungkin anggaran mereka juga terbatas. Jangan-jangan terbentur di anggaran.

***Solusi atau strategi apa yang mesti dilakukan untuk mengatasi persoalan-persoalan yang tadi telah diungkapkan?***

Mesti dari awal, penyusunan *masterplan* itu mesti berkeadilan mempertimbangkan *eksisting* fasilitas umum maupun fasilitas sosial yang ada di sekitar areal yang akan dikembangkan supaya tepat. Kebutuhan itu tepat. Kita membangun sekolah, *nggak* ada yang ngisi Pak padahal di sebelah ada sekolah bagus. Jadi untuk apa dibangun? Lebih baik kompensasi atau dijadikan yang lain *khan*. Satu. Dari sisi perencanaan sudah harus betul. Fasos fasum itu harus efektif, tepat sasaran, dan berdaya guna disesuaikan dengan kebutuhan lingkungan, tidak berlebihan sesuai perencanaan.

Kedua, kalau perencanaannya sudah bagus, spesifikasi dari bangunan fasum dan fasos itu mesti jelas sehingga waktu ada proses serah terima itu tidak terjadi kesalahpahaman atau kesimpangsiuran dari spesifikasi. Dari kebutuhan atau keinginan pengembang, idealnya fasos fasum itu cukup dalam bentuk tanah siap bangun karena di dalam waktu pengembangan wilayah permukiman ini kadang-kadang perkembangan akan kebutuhan itu berubah. Dari rencana sekolah oh lebih cocok bukan sekolah. Jadi kalau dia dalam bentuk tanah kosong, Pemprov nanti yang punya aset suka-suka dia mau bangun apa di situ sesuai kebutuhan saat itu. Lain lagi kalau menilai aset itu bagaimana. SK atau izin itu sepuluh tahun lalu nilainya nilai sepuluh tahun lalu, kadang-kadang kalau mau dikompensasikan, sering-sering suka

ada kompensasi *khan*? Nilai kompensasi itu, yang mengembangkan daerah ini *khan* kita. Yang menaikkan nilai itu *khan* kita. Jadi kenapa waktu kita mau kompensasi itu hitung-hitungannya sekarang padahal izin kita di 10 tahun lalu. Harusnya *khan* tidak begitu. Idealnya, saat itu langsung dihitung dan menjadi kewajiban atau dihitung bunga atau hitung rata-rata dalam sekian tahun. Karena kenaikan NJOP, naiknya kadang-kadang progresif. Nah waktu kita beli harganya, kita bangun, kita beli dan kita jual harga 200 sekarang 2 juta, hitung-hitungannya gimana? Masak dihitung 2 juta? Hitung-hitungan itu mesti berkeadilan.

Terakhir kalau semua itu sudah memenuhi, prosedurnya itu mbok dibikin sesederhana mungkin. Ada barangnya, ada fisiknya. Serah terima apa adanya. Kita *support* dengan administrasi. Ada sertifikat. Dan satu lagi parsial. Serah terima parsial itu wajib hukumnya karena pengembang itu selalu membangun secara bertahap. Apa yang bisa dia lakukan dengan tahapan itu, serah terimanya juga bisa dilakukan dengan tahapan itu.

Terus usulan terakhir, kalau sudah diserahterimakan, karena kita masih dalam proses menjual. Kita juga mempunyai warga, konsumen, harusnya juga Pemda menyediakan anggaran yang cukup untuk pengembangan wilayah-wilayah baru yang dikembangkan oleh pengembang. *Khan* di sana tahu ada SIPPT, pasti ada pengembangan baru. Alokasikan dong dana perawatan di sana. Itu semua dituangkan dalam regulasi.

## Lampiran 7. Transkrip Wawancara Responden 8

### A. KARAKTERISTIK RESPONDEN 8

1. Instansi : Real Estate Indonesia
2. Usia : 51 Tahun
3. Jenis Kelamin : Laki-laki
4. Pendidikan Terakhir: S1

### B. TRANSKRIP WAWANCARA

*Dari data yang dimiliki oleh BPKD, tercatat dari 2400-an SIPPT yang diterbitkan, baru 400 pengembang yang sudah menyerahkan kewajibannya berupa fasum dan fasos? Bagaimana tanggapan Bapak terkait data tersebut?*

Ini anda harus cek lagi. Karena anda menyebutnya SIPPT, karena SIPPT ini bukan hanya milik pengembang. SIPPT itu belum tentu semuanya dipegang oleh pengembang. Karena begini, ini harus runtut *nich*. Kalau kita mau mengelola atau mengolah tanah di atas 5000, di DKI tanahnya siapapun, terutama tanah lembaga itu harus ada SIPPT, Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah. Jadi siapapun harus punya SIPPT, namun sayangnya siapapun ini tidak seluruhnya pengembang. Untuk Departemen Kesehatan harus ada SIPPT. Departemen Pertahanan harus ada SIPPT. Departemen Keuangan harus ada SIPPT. PJKa harus ada SIPPT. Nah di situ anda harus tolong anda harus dapat mengklarifikasi. Kok ribuan kok Cuma 400. Ini kebetulan saya orang REI. Jadi bisa minta ke Pak Lukman. Berapa dari 2000 itu pengembang. Ini bahasa yang terlalu dianuk oleh LSM-LSM itu. Coba dari 2000 Cuma 400, itu kurang sajar. Padahal pengembang itu tidak sampai 2000. SIPPT ini siapapun lembaga atau PT atau apapun badan usaha harus pakai SIPPT. Nah sayangnya SIPPT ini tidak semuanya dimiliki oleh pengembang karena tadi Departemen Pertahanan. Anda bisa terkaget-kaget karena kebanyakan orang pemerintah. Siapa yang berani mengungkit. Ini termasuk temuan anda nanti. Bahwa dari 2000 ini tidak semuanya pengembang. Ada badan-badan yang sakti-sakti, pajak, keuangan. Itu pertama ya. Anda lihat yang pengembang berapa. Walaupun cukup banyak tapi tidak sebanyak yang disebut. Berapa milyar, pengembangnya itu sudah ngemplang berapa milyar. Dilihat dulu. Yang ngemplang ini siapa. Khan gitu.

Yang kedua sekarang sosialisasi kebanyakan para pengembang yang lama, jadi saya ini pengembang yang lama, dan ada pengembang yang baru kira-kira tahun 2000 lah itu sudah ada sudah teratur. Kewajiban sudah ditulis pokoknya kamu itu kewajibannya a, b, c, d, e yang ini pengembang p, q, r, s. Kalau dulu formatnya masih sama. Dulu kita ini sejak tahun 1973. Jadi tahun 1973 itu masih belum pada pinter-pinter orangnya, *digebyah uyah*. Pokoknya pengembang harus menyediakan waduk, gorong-gorong, sekolah, lapangan bola, itu saja. Untuk siapapun pengembang sehingga kita pernah dipanggil kejaksaaan, mana waduk kamu. *Lho* dalam *masterplan* ini tidak ada waduk. *Lho* dalam SIPPT khan harus ada waduk. *Lha* itu dipermasalahkan disitu. Sekarang saya harus menyerahkan waduk. Mana waduk yang harus diserahkan itu. *Masterplannya* itu khan DKI bukan kita. *Gak* ada waduk di situ. Adanya saluran, segala macam. Jadi kewajibannya sekolah, jadi siapa yang harus sekolah di situ. Nah mulai kalau tidak salah tahun 2000 itu, sudah mulai diatur

bahwa kewajiban kamu bikin masjid, sekolah, tidak usah SMA sekolahnya cukup TK saja. Oh ini kamu harus bikin pasar.

***Kalau sebelumnya seperti apa Pak?***

Jawaban: Ya tadi itu tidak ada yang harus menyerahkan

***Tidak ada MOU?***

Tidak ada MOU. Pokoknya tahun 2000 baru mulai MOU kapan harus diserahkan. Kalau perlu saya ambilkan contoh. *Digebyah uyah* saja.

***Kalau sekarang bukannya sudah pakai PKS ya Pak?***

Oh iya sekarang, sekarang sudah pakai. Makanya orang-orang yang bingung menyerahterimakan itu tadi karena lho saya khan harus bikin waduk, lha *piye* caranya? Lima ribu atau sepuluh ribu, apakah ya bisa bikin waduk. Lha waduk *kabeh tho*, khan gitu.

Nah sejak tahun sekian, dulu itu tidak ada batas waktunya. Kalau sejak tahun berapa itu saya gak hafal benar, itu sudah konsep waktu, harus diserahkan tanggal sekian, harus diusahakan tahun sekian. Itu ada. Bikinnya harus ini ini ini itu ada. Kalau sekarang sudah ada tertib dari segi materi daripada fasos fasumnya itu sudah ada. Kalau dulu saluran, waduk, lapangan bola, sekolah *ngono thok*. Kalau sekarang sudah ada, dalam SIPPT sudah ada. Nanti juga ada contoh. Hanya masalahnya, tadi anda pakai istilah yang dirugikan itu pihak Pemda khan, dari sekian SIPPT *kok* tidak semua. Harus dilihat juga kenapa orang kok sulit menyerahkan fasos fasum. Kira-kira kenapa? Tidak jelas.

***Yang tidak jelas apa? Regulasinya?***

Sekarang gini pak. Sekarang antara wilayah sama pusat itu rebutan fasos fasum. Sekarang saya mau tanya masalah fasos fasum itu kemana *sich*? Oke ke Pemda DKI khan. kemana? Ke Walikota atau langsung ke Gubernur? Sudah ada jawabannya Anda? Jadi kemana ke Walikota atau Gubernur?

***Dengan kata lain ada dualisme wewenang?***

Justru itu. Katanya ada Perda yang sudah diserahkan untuk fasos fasum di tingkat wilayah tapi sementara Biro Perlengkapan DKI juga harus menyerahkan ke sana. Akhirnya Walikota bikin serah terima sementara fasos fasum. Setelah saya baca, ini apa-apaan nich. Surat ini tidak ada artinya. Saya bakar ini surat. Dalam klausulnya yang terakhir sejak serah terima sementara ini dalam waktu 2 bulan pihak pengembang harus segera mengurus ke Biro Perlengkapan. Apa gunanya? Kalau sekarang jelas pak (sambil menunjukkan contoh SIPPT tahun 1977) ini punya orang kemudian saya *fotocopy*. Ini sudah ada peruntukannya ini *khan*. Nah ini ada luasnya, seluas sekian. Ada lagi ada retribusinya, dia harus nyerahin jalan. Habis ini diikuti dengan tadi. Karena kita mau mengurus yang baru ini. Kita mau mempelsajari yang sekarang. Saudara diwajibkan menyediakan, jelas ini mengatur 20 persen. Ini beda sekali sama dulu. Kalau dulu kewajiban kita hanya menyerahkan uang. Nah *khan*. Ini tahun 1973 (sambil menunjukkan berkas SIPPT tahun 1973). Tidak ada *khan*? Ini yang 1977, perbaikan dulu khan 200 sekarang kita minta dikecilin 180. Ini gak ada. Dulu lebih simpel.

***Berarti kalau sekarang lebih bagus ya?***

Oh..iya kalau sekarang lebih bagus.

***Kalau soal larangan dan sanksi bagaimana? Mereka beranggapan sanksi yang ada sekarang ini tidak ada apa-apanya. Itu menjadi peluang bagi pengembang.***

Gak juga. Sekarang gini pak Kita bicara yang lama dulu ya. Itu *khan* ada klausul yang ini waktu itu kita sempat dibilang korupsi karena tidak menyerahkan. Ada klausul itu terutama kita belum bikin jalan. Di situ ada kata-kata kalau fasos fasum ini selesai, harus diserahkan ke Pemda. Kalau saya punya proyek 180 hektar, tidak mungkin *khan* saya 6 bulan saya bangun semuanya. Iya dong? 180 hektar *edan*. 10 hektar saja tidak selesai. Iya *khan*? Kita ini daerah sini itu dengan demikian gak bisa diserahkan. Kita ini dianggap menggelapkan. Wong belum selesai kok. Nanti kalau kita bangun sini kita serahkan. Kalau dulu memang tidak ada batas waktu.

(Sambil menunjukkan contoh berkas SIPPT tahun 1973) Dulu *khan* belum ada acuan yang rinci. Pokoknya dibangun ini ini ini. Ini yang ditagih. Mana instalasi, jembatan. Waduk. Lho kita gak bikin waduk. Kemudian dipanggil orang kejaksanaan. Kenapa kok tidak bikin waduk. Masterplannya *khan* tidak ada waduk. Ini dulu.

Pelaksanaan kewajiban tersebut harus dimulai selambat-lambatnya 6. Kalau dimulai Ok. Tapi di sini ada lagi harus segera dibangun. Tadi *khan* dimulai. Kalau sekarang pelaksanaan pembangunan fisik di daerah tersebut harus sudah dilaksanakan selambatnya enam. Ini dianggap selesai. Fasilitas tadi jelas, kalau dimulai itu OK 6 bulan kalau belum dimulai 6 itu spekulasi. Iya *khan*? Kalau gak cabut, tapi di sini pakai ngomongnya gini. Harus dilaksanakan selambat-lambatnya 6 bulan itu harus rampung.

***Berarti persoalan tidak adanya kekonsistenan peraturan dulu sampai sekarang?***

Dulu ada TP3W dulu wilayah. Akhirnya Walikota bikin serah terima sementara. Saya gak mau karena di situ tidak jelas. Pakai TP3RW segala tapi tidak jelas. Serah terima sementara tapi kita tetap harus mengurus ke Biro Perlengkapan. Harusnya pihak Walikota bikin rekomendasi *dong* bahwa kita sudah melihat dengan mata kepala dengan berita acara bahwa yang mau diserahkan itu sudah oke sesuai dengan aturan, *spec* segala macam. Harusnya pihak Walikota membuat surat pengantar ke Provinsi bahwa X sudah menyerahkan ini ini ini dengan baik. Di sana tidak terima. Ini ada TP3RW wilayah, nanti ada lagi dari provinsi yang juga melibatkan wilayah juga. Dua kali kerja. Makanya saya langsung ke Biro Perlengkapan.

Yang kebutuhan fasos fasum ini wilayah. Pengembang A bikin Puskesmas. Tidak seperti tadi semuanya bikin waduk itu *khan* gak perlu. Nah, sekarang orang dari wilayah yang *ngoprak-oprak* masalah fasos fasum. ASP wilayah ada. ASP-nya provinsi ada. Apalagi UPT. Apa artinya birokrasi ini bagi kita, ujung-ujungnya apa duit (sambil ngomong dengan keras).

***Berarti birokrasi saat ini belum terintegrasi dengan baik?***

Tidak jelas. Terus sekarang Pondok Indah. Itu sebelum fasos fasum itu diatur, kita sudah bikin pengembang. Kita bikin jalan. Jalan sampai sekarang ini tidak rusak. Kita bikin nomor satu. *Lha* kok sekarang ditanya perizinannya dulu gimana waktu bikin jalan. *Lha* itu *khan* cerita berapa puluh tahun yang lalu, pengembang *khan* bikin jalan. Memang pada waktu itu belum ada koordinasi. Pada waktu itu memang belum jelas. Kita gak ada berita serah terima teknis dengan pihak terkait. Itu harus ada

berita acara serah terima teknis. Harus ada IMP, IMP ini *khan* adanya *khan* bukan dari zaman dulu. IMB *khan* gara-gara gedung di Gajah Mada roboh. Dulu itu waktu membangun, yang penting jalannya bagus. Jalannya yang rusak justru kita yang rugi. Sekarang justru ditanya. IMPnya mana? *Lha khan* susah. Terus kita gimana orang mau menyerahkan jalan kalau proyeknya sudah dipakai oleh umum. Namun apa, ditanya lagi oleh Pemda, mana kok gak ada IMP-nya? *Lha piye?* Sekarang dilihat saja. Makanya kita harus *case per case*. Memang sekarang kita tidak ada IMP-nya. Sekarang dilihat saja, digali saja, dilihat saja. *Spec*-nya memenuhi syarat gak? *Khan* gitu. Pokoknya jangan kalau tidak IMP-nya tidak *khan* susah. Jadi orang itu tidak serah terima fasos fasum itu bukan karena kita gak mau. Coba Anda tanya gimana caranya kalau kita tidak punya dokumen.

***Berarti dalam hal ini kelengkapan dokumen menjadi persoalan?***

Iya. Sekarang ini jalan pondok indah truk pun bisa lewat. *Mbok* sudah. Oke kalau sudah jalan itu dipakai busway segala macam. Akhirnya kita terkena denda. *Yo uwis* daripada bertengkar. Tapi kasihan pengembang-pengembang yang kecil. Kalau kita ini *khan* pengembang besar, oke lah daripada ribut. Pengembang yang jualannya sudah laku, terus gimana? Anda mencari saya di sini karena kita belum selesai. Nanti 10 tahun lagi mungkin saya tidak ada. Jualan sudah laku semua, rampung terus kita ngapain di sini. Pengembang *khan* begitu. Jadi rampung semua, terus kita ngapain di situ lagi. Kita cari proyek lain lagi. Akhirnya pengembang merasa dia sudah membangun jalan, membangun jembatan, saluran sudah gak masalah. Ya kalau mau diambil ya ambil saja. Mungkin saya sudah gak disitu. Ya itu istilahnya tadi itu tabrak lari. Tapi proyek bagus. Coba anda ke Taman Semanan, Pengembang-pengembang yang kecil, jalannya bagus. Ada juga jalannya gak bagus, rusak ya tapi *mbok* dilihat oh barangnya apa *mbok* dilihat dulu. Oh barangnya begini. Masih aktif gak? Kalau misalnya mobil, diperiksa saja. Oh mobilnya ada gak? Ada. STNK-nya ada gak? Ada. Kalau dulu asal usulnya darimana ya gak penting lagi. Kalau sekarang mau dipakai lagi ya. Sekarang tidak ada IMP-nya, terus gimana? Akhirnya kita tidak bisa serahin. Karena persyaratannya IMP harus serah terima ya susah. *Lha* aku gak punya IMP, dan yang ngurus IMP sudah mati. *Lha khan* gitu? Jadi pertama yang harus diklarifikasi adalah tidak semua 2000 itu tidak semuanya pengembang. Kedua kenapa kok pengembang bukan tidak mau. Kalau saya tidak mungkin bikin jalan jelek, kalau jalan di luar saya jelek terserah. Kalau jalan di kompleks saya rusak, apa yang mau saya pasarkan. Gak mungkin.

***Bagaimana penilaian Bapak berkaitan dengan koordinasi antar unit di Pemda DKI Jakarta?***

Tidak jelas. Saya mau kalau itu rekomendasi bahwa Badan ini sudah memenuhi syarat. Kemudian saya tinggal ke Provinsi. Gak usah diperiksa lagi dong. *Khan* sudah diperiksa sama wilayah. Orangnya juga sama juga TP3RW. Ini diperiksa lagi. Apa artinya. Kita harus bla, bla, blanya. Lurah kasih rekomendasi ke Camat. *Khan* begitu. Kalau perkara di situ ada retribusi, ayo saja retribusinya.

***Berarti aturan mainnya tidak pasti?***

Iya gak pasti. Itu belum kalau bicara adat istiadatnya. Adat istiadat itu *khan* UUD (ujung-ujungnya duit – penulis). Apa dasarnya? Maka nyari-nyarilah segala macam.

Soal fasos fasum ini berapa yang harus saya bayar untuk uang retribusi. Kekecilan dikerjain. Kegedean menjadi tren dikemudian hari. Justru dari birokrasi, harus dicari-cari kesalahannya.

***Menurut Bapak, prosedur penyerahannya juga berbelit-belit?***

Bagaimana yang waktu itu dibangun tanpa perizinan? Ya *mbok* diputihkan. Serahkan. Kenyataannya tergantung anggaran. Tergantung prioritas. Kenapa saya harus memprioritaskan *real estate*. Saya khan sudah menyerahkan ke anda. Jalan ini sudah punya anda, rawatlah. Ini khan masalahnya prioritas atau bukan prioritas. Ini sudah punya anda. Susah. Jadi kita serba bingung, nyerahin nanti kita yang merawat. Itu kesulitan di situ. Dalam peraturan disebutkan kalau sudah selesai, harap diserahkan ke Pemda. *Khan* gitu? Kalau belum selesai, saya mau nyerahin apa?

***Dengan rumitnya persoalan seperti yang tadi Bapak sampaikan, kira-kira strategi atau solusi apa yang bisa Bapak sampaikan?***

Birokrasi. Sekarang ini pengembang itu menyerahkan ke UPT, ASP. Yang mana *nich*? Dulu khan ada TP3RW. Anda tanyakan dulu birokrasi. Kalau diserahkan ke wilayah, oke. Jadi pengembang itu dapat surat apa dari wilayah. Kalau cuma surat tanda terima sementara, ya ngawur namanya. Ini saya terima, tapi tetap Anda harus nurut ke sana ya. Apa artinya? Kalau di wilayah itu hanya terima sementara, Anda tanyakan lagi. Tapi kalau rekomendasi, saya setuju. Barang ini oke saya terima, segera saya bikin rekomendasi ke UPT, atau lainnya terserah bahwa bangunan ini sudah memenuhi syarat. Sudah memenuhi perizinan. *Nich* saya berikan *fotocopy*-nya. Tinggal UPT, tinggal terima. Masukin ke Pemda. Tapi kalau seperti itu, *ora enthuk duit* (tidak terima duit -penulis). *Aku enthuk opo, mung nrimo tapi ora enthuk opo-opo* (Aku dapat apa, terima tapi tidak mendapatkan apa-apa -penulis). Retribusi mana, kewilayah atau ke sini? Bayar retribusinya berapa? Kadang-kadang bayar retribusinya murah tapi yang gedhe justru *angpao*-nya. Ngerti nggak? Ini kenyataan. *Mbok* sudah *gede* sekalian tapi resmi. Bisa gak kayak gitu? Resmi.

Pertama, birokrasinya jelas dulu. Saya ini menyerahkan fasum fasos kemana. Oke Pemda yang diserahin tugas mana, biro perlengkapan kah? UPT-kah, Wilayahkah. Harus jelas dulu. Jangan dua. Oke kalau prosedurnya diserahkan ke wilayah, gak apa-apa. Tapi dari wilayah ke sana, urusan wilayah *dong*. *Khan* sudah ada rekomendasi. Jangan lagi saya ngurus dari nol lagi. Akhirnya saya dicek lagi, diini lagi. Artinya apa? Susah.

Kedua, sekarang jelas aturannya apa syarat untuk menerima terutama bagi pengembang-pengembang lama. Ada pemutihan gak? Selama belum ada pemutihan, tetap saja tidak diurus karena dokumennya gak lengkap. Tidak lengkap bukan karena kita tidak mau melengkapi tapi dulunya tidak ada. Ya sudah diputihkan. *Khan* istilah pemutihan bahwa kewajiban dari tahun sekian diputihkan. Daripada tidak ada penerimaan, *khan* begitu. Pokoknya dari tahun sekian sampai tahun sekian membayar sekian persen. Yang baru baru. Harus jelas. Persyaratannya selain birokrasi, jangan terlalu ruwet. Untuk yang baru gak masalah, *khan* sudah diberitahu. Terus tadi masalah waduk, belum nyerahin waduk, sama saja utang *tho*. Itu yang di Kejaksaan. Diduga korupsi. *Kongkalikong* dengan Pemda. Selesai baru serah terima. Kalau barang belum jadi, belum saya kasih sana. Lengkap baru saya kasih. Jadi birokrasi, persyaratan jangan yang aneh-aneh.

Terus yang ketiga, Pemda benar-benar mau merawat tidak? Pemeliharaan. Yang keempat, kalau sudah punya Pemda bagaimana dengan kelanjutannya? Apakah masih dipertahankan seperti itu. Orang takut Pak. Misalnya taman. Taman bagus terus dipasang taman ini sudah diserahterimakan kepada Pemda. Waduh nanti dibangun puskesmas, asal-asalan. Nanti yang ngerawat siapa? Warga begitu Pak. Ini kenyataan. Tiba-tiba taman itu alih fungsi. Terus jadi lapangan futsal, demi kepentingan publik. Apa yang terjadi? ramai kha. Parkirnya dimana? Tadinya khan taman ditengah kompleks. Jadi perlu jaminan untuk tidak diubah. Jadi sebetulnya dari sisi kita, kita ini mau ngasih. Ini *khan* bukan sumbangan Pak. Sebagian pengembang itu sumbangan. Itu salah. Bahasa *developer* yang nyumbang itu salah. Itu kewajiban. Kalau sumbangan itu, kalau orang Islam bilang hukumnya sunnah. Ini wajib hukumnya. Yang berikutnya adalah fasos fasum itu kewajiban pengembang ke siapa *sich*? Kadang warga pada protes. Saya bilang, fasos fasum kita *nich* tidak ada urusan sama penduduk, tapi sama Pemda sebagai pemilik aset. Penghuni berpikir fasos fasum itu untuk mereka tapi Pemda. Kita ini memikirkan bahwa penghuni itu memang minta bangun jalan, dsb. Tapi tidak bisa minta lebih dari itu. Tidak bisa. Tapi ini wajib. Waduk itu wajib. Jembatan itu wajib. Nah bahasanya fasos fasum itu sumbangan ke Pemda itu juga salah. Ini bukan sumbangan. Ini wajib. Saya bilang ke teman-teman pengembang, Anda ini punya kewajiban dan *spec*-nya harus jelas. Saya sebagai Pemda mensyaratkan, pokoknya you harus kasih saya *blackbery*, tidak bisa yang lain. Kalau sumbangan, ya saya bisa kasih handphone yang murah. Tapi kalau fasos fasum itu kewajiban, anda harus menyerahkan *blackbery*. Jadi saya juga meluruskan kiri kanan.



## Lampiran 8. Transkrip Wawancara Responden 9

### **A. KARAKTERISTIK RESPONDEN 9**

1. Instansi : Media massa
2. Usia : 39 tahun
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Pendidikan Terakhir: S1

### **B. TRANSKRIP WAWANCARA**

*Apakah kebijakan-kebijakan yang telah diambil oleh Pemda DKI Jakarta berkaitan dengan pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial di DKI Jakarta sudah memenuhi harapan para pemangku kepentingan, yakni Pemda DKI Jakarta, pengembang dan masyarakat?*

Belum. Ketiganya saling melempar tanggung jawab. Pemda menilai diri tidak punya kemampuan, terutama dana, karena itu diserahkan kepada pengembang. Sementara pengembang walaupun akhirnya membangun dan karena ada kebijakan “penyerahan fasos/fasum kepada pemerintah” maka mereka memilih “mengabaikan/menunda”, sebab menganggapnya sebagai beban. Selain juga meragukan kemampuan Pemda untuk merawat fasilitas yang sudah diserahkan, berdasarkan kenyataan yang ada. Adapun masyarakat tidak pernah dilibatkan secara aktif untuk penyediaan fasilitas tersebut, sehingga acapkali penyediaannya “tidak sesuai” dengan kebutuhan dan tidak ada rasa “wajib” ikut memelihara.

*Apakah implementasi kebijakan dalam pengadaan fasum dan fasos di DKI Jakarta sudah berjalan efektif dan memuaskan para pemangku kepentingan? Apabila belum berjalan efektif dan memuaskan, apa saja kendala-kendala baik internal maupun eksternal yang dihadapi oleh para pemangku kepentingan dalam pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial?*

Belum. Karena kebijakan yang dikeluarkan Pemda tidak bersifat regulasi yang mempunyai sanksi hukum yang jelas.

*Apa dampaknya bagi masyarakat apabila implementasi kebijakan dalam pengadaan fasum dan fasos tidak berjalan optimal?*

Kebutuhan fasos/fasum tidak terpenuhi sesuai kebutuhan masyarakat. Walaupun tersedia, tidak bisa semua masyarakat bisa menikmati fasilitas tersebut yang seharusnya bersifat barang publik.

*Dalam proses pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial, banyak pihak terlibat dalam proses serah terima fasum dan fasos. Apakah koordinasi antar instansi sudah berjalan secara maksimal dan efisien? Apabila belum berjalan maksimal dan efisien, apa saja kendala-kendala terkait prosedur penyerahan fasum dan fasos ke Pemda DKI Jakarta?*

Belum. Karena kebijakan yang dikeluarkan Pemda tidak bersifat regulasi yang mempunyai sanksi hukum yang jelas.

***Berkaitan dengan regulasi, pada dasarnya Pemerintah sudah membuat seperangkat aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur penyerahan sarana, prasarana lingkungan dan utilitas umum. Misalnya Permendagri nomor 1 tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 30 Tahun 1990 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah. Apakah regulasi tersebut sudah mencukupi dan memadai? Apabila belum memadai, peraturan mana saja yang perlu diperbaiki dan atau ditambahkan?***

Aturan tersebut seharusnya “diturunkan” lagi menjadi lebih teknis hingga di tingkat regulasi Pemda setempat. Sebab setiap daerah mempunyai kebutuhan dan karakteristik sosial ekonomi masing-masing, sekaligus saat ini daerah sudah mempunyai kewenangan untuk mengatur dirinya sendiri sesuai kemampuannya (otoda). Tidak adanya aturan yang lebih teknis di daerah, memberi kesan dualisme pada pemberian kewenangan kepada daerah.

***Ada sebagian warga yang berpendapat bahwa Pemda DKI Jakarta kurang memperhatikan pemeliharaan fasum fasos pasca serah terima. Apakah pembinaan dan pengawasan dalam pemeliharaan fasum dan fasos pasca serah terima dari Pemda DKI Jakarta sudah berjalan efektif dan efisien? Apabila belum berjalan efektif dan efisien, persoalan seperti apa saja yang dihadapi? Siapa yang seharusnya bertanggung jawab dalam proses pembinaan dan pengawasan tersebut?***

Belum. Karena tidak jelas soal pembagian kewenangan apa dan apa yang bertanggung jawab dalam membangun dan memelihara. Pelibatan masyarakat sebagai pengguna seharusnya yang lebih ditingkatkan, agar pemeliharaan menjadi lebih efektif lewat “rasa memiliki” atas fasilitas yang ada di lingkungannya. Untuk itu Pemda seharusnya juga mempunyai regulasi soal insentif dalam pemeliharaan fasos/fasum oleh lingkungan sekitar, misalnya dalam soal perizinan dan perpajakan.

***Apakah pembiayaan dalam pemeliharaan fasum fasos yang telah diserahkan kepada Pemda DKI Jakarta sudah memadai? Apabila belum memadai, apa saja dampak yang dihadapi oleh warga masyarakat?***

Belum. Akibatnya fasos/fasum yang sudah diserahkan kepada Pemda tidak terawat dengan baik, sehingga selain umur fasos/fasum menjadi lebih rendah daripada seharusnya juga penggunaannya menjadi tidak efektif. Masyarakat “terpaksa” mengeluarkan dana sendiri untuk pemeliharaannya, di mana sudah begitu tidak ada apresiasi dari Pemda.

***Apakah penegakan hukum (law enforcement), khususnya sanksi dan larangan, sudah diimplementasikan secara baik dalam proses pengadaan fasum dan fasos di DKI Jakarta? Apabila belum berjalan baik, mengapa hal itu bisa terjadi?***

Belum. Karena pada aturan yang sekarang tidak jelas sanksi hukumnya. Jikapun ada pengenaan denda, tidak jelas aturan masa tenggang dan sistem pembayarannya.

***Langkah atau strategi apa yang mesti dilakukan oleh Pemda DKI Jakarta, pengembang dan masyarakat dalam rangka meningkatkan pengadaan fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos) di DKI Jakarta?***

Pemda seharusnya “menurunkan” aturan yang ada menjadi lebih teknis, sehingga lebih mempunyai kekuatan hukum (dalam bentuk Perda). Perda tersebut harus terintegrasi (bisa menjadi “turunan”) dari Perda RUTR. Pelibatan (partisipasi) masyarakat (pengguna dan penyedia) harus dilibatkan, agar selain mempunyai “rasa memiliki” juga untuk mengetahui kebutuhannya.

## Lampiran 9. Transkrip Wawancara Responden 10

### A. KARAKTERISTIK RESPONDEN 10

1. Instansi : Akademisi
2. Usia : 39 tahun
3. Jenis Kelamin : Laki-laki
4. Pendidikan Terakhir: S3

### B. TRANSKRIP WAWANCARA

#### *Bagaimana penilaian Bapak berkaitan dengan implementasi kebijakan dalam pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial di Jakarta?*

Dari sisi perencanaan dulu ya, pengembang itu prosesnya mengajukan dulu ke DKI, DKI itu aturannya pengembang yang menggarap lebih dari 5000 meter persegi dia memiliki kewajiban fasos fasum. Kemudian dia sebelum menggarap tanah itu dia harus mengajukan permohonan dengan rekomendasi dari BPN Jakarta terus kemudian permohonannya dia dipelajari di Dewan Tanah Jakarta. Di situ ada komponen sekretarisnya adalah dari Tata Kota, kemudian duduk di situ yang memimpin biasanya Gubernur langsung atau wakil Gubernur, atau Sekda, kemudian duduk di situ ada Biro Perlengkapan, zaman dulu. Karena di sini banyak sekali aset-aset Pemda yang tidak jelas gitu khan. Nah kemudian dari sana terus ke Dinas Tata Kota, dipelajari di Dinas Tata Kota apakah sesuai dengan peruntukannya dilihat dari *masterplan* rencana Tata Ruang rinci untuk sampai tingkat ke kecamatan seperti itu, detilnya terus kemudian keluar izin. Kemudian pada tataran pelaksanaannya dia harus membuat izin, minta izin. Sebelum melaksanakan dia meminta izin. Izinnya itu tergantung dari fasilitas yang mau dibangun. Itu rata-rata 12 sampai 14 dinas SKPD untuk izin itu. Kemudian setelah itu dia dapat izin untuk kemudian turun ke lapangan melaksanakan itu, dia bikin tim pendampingan, ada dari PU, biasanya PU yang banyak sekali itu, harus ada pendampingnya. Kemudian ada proses monitoring. Monitoring itu adalah tim Walikota sebagai penguasa daerah dimana di situ ada pekerjaan itu, terus kemudian dibantu oleh kalau dulu itu ada Biro Perlengkapan. Kalau di wilayah itu ASP. Ada monitoring di situ. Dari suku-suku dinas terkait paling tidak suku dinas terkait. Nah kemudian setelah pekerjaan itu selesai maka dia harus dari tim monitoring Walikota tadi harus bikin semacam berita acara bahwa ini sudah lengkap semuanya. Setelah ada berita acara pemeriksaan, kemudian baru ada berita acara serah terima kalau dulu Biro Perlengkapan. Ini secara garis besar saja. Yang jadi persoalan itu ada beberapa persoalan yang mendasar yang kita amati kemarin itu. Yang pertama adalah dari sisi pengembang merasa ada keberatan banyaknya birokrasi yang harus dilalui. Ini tadi ada sekitar 14 SKPD, kalau umpamanya dia ada gorong-gorong ya dia harus ke PU, tentang bangunannya harus ke P2B, masalah pertamanan dia izin ke sana, terus kemudian masalah penerangan dia harus izin ke Dinas Penerangan Jalan, dan sebagainya. Ini yang berat. Kita tahu bahwa birokrasi kita itu tidak gratis seperti itu, perizinan itu. Memang diakui dari dinas-dinas itu bahwa itu ada pekerjaan ekstra seringkali sehingga perlu dana. Terus membuat studi bagaimana PU bikin studi dibuat atau tidak itu membutuhkan biaya.

Kemudian pada tataran pelaksanaan kemudian ternyata tim pendamping yang dibentuk tidak efektif untuk menjamin bahwa apa yang sudah dibuat oleh pengembang itu memang benar-benar seperti *spec* seperti yang ditetapkan oleh Gubernur. Pada zamannya Sutiyoso itu dia sudah bikin standar. Jadi tim pendamping itu tidak efektif sehingga kemudian mereka dapat honor, mereka punya kewajiban memonitor pembuatan pekerjaan seperti jalan infrastruktur itu agar memang yang dibuat itu sesuai dengan *spec* yang diinginkan. Nah kemudian karena tidak efektif proses pendampingan tadi kemudian ketika pada saat penyerahan itu juga sering jadi masalah. Karena dianggap oleh tim *monitoring* tadi tidak sesuai atau sering kemudian terkatung-katung. Di satu sisi *developer* itu sudah memenuhi berbagai syarat yang diminta oleh Pemda tapi di sisi lain Pemda kok tidak menerima. Ini yang seringkali kemudian penyerahan ini terkatung-katung sampai bertahun-tahun.

Yang menjadi permasalahan ketika ada penundaan seperti itu adalah fasos fasum artinya itu langsung dipakai masyarakat itu kemudian rusak biasanya, ya itu kemudian menjadi permasalahan lagi. *Developernya* tidak mau memperbaiki karena dia sudah merasa membuat, otomatis kalau fasos fasumnya, jalan misalnya itu khan langsung dipakai masyarakat. Pemda *lho* ini kok rusak? Nah ini yang jadi detil di lapangan seperti itu. Nah kemudian dari sisi Pemda juga, jadi ini juga seringkali *developer* merasakan bahwa pada saat penyerahan itupun sering kali balik lagi agar persoalan-persoalan di lapangan itu dianggap beres oleh Pemda. Ini yang *high cost* betul. Ini *high cost* untuk *developer* dan mereka nggak kompetitif soalnya. Itu yang kemudian sebenarnya selama ini mengapa mereka nggak *complain* karena tidak otomatis semua itu dibebankan kepada konsumen. Jadi mengapa fasos fasum itu di DKI jauh lebih mahal, selain faktor tanah tetapi banyak faktor yang tadi faktor administrasi. Itu yang menjadi biaya ekonomi tinggi. Nah jadi persoalannya itu.

Jadi kalau kita bicara kemarin Raperda itu sebenarnya ditujukan pada bagaimana upaya penagihan yang efektif. Karena selama ini tidak efektif penagihannya. Banyak pengembang itu yang ngemplang tetapi sebenarnya itu kasus-kasus yang terjadi sebelum tahun 92, yang keputusan Gubernur tentang penagihan.

Sebelum SK Gub 41 tahun 2001 itu, memang yang banyak bermasalah itu sebelum tahun 90-an karena tidak jelas di sana itu. Katanya dulu itu kalau orang *developer* membangun itu cuman kalau ditanyain wilayah mana cuman nunjuk tangan gitu saja. Istilahnya tidak tahu persis yang dikelola itu yang mana. Yang jadi persoalan kemudian ini menjadi beruntun. Harus ada sebenarnya disamping kalau permasalahannya adalah penagihan atau penyerahan fasos fasum sebelum tahun 90 itu, yang menjadi persoalan mestinya bukan Perda ini untuk menagih itu tidak akan efektif. Karena apa? Karena itu terkait dengan apa istilahnya iya kalau *developernya* ada, kalau sudah tidak ada terus apa. Artinya harus ada kebijakan dari Pemda bagaimana mengalihkan beberapa fasilitas yang statusnya tidak jelas bukan milik Pemda tapi juga bukan milik masyarakat, bukan milik *developer*. Itu kemudian bisa diklaim menjadi aset Pemda. Karena kalau tidak, Pemda tidak bisa membiayai pemeliharanya. Kalau rusak ini menjadi beban siapa itu menjadi pertanyaan yang sangat mendesak sekali. Itu yang menyisakan persoalan yang kalau kita runut-runut sebenarnya itu bagian dari *public service*, otomatis menjadi tanggung jawab Pemda. Tapi dengan mekanisme kemitraan seperti ini tanpa didukung dengan kejelasan aturan yang jelas, itu akan menjadi persoalan. Bisa dikatakan kalau ini nggak beres suatu skandal. Bangun jalan, bangun jembatan, bangun semuanya itu kewajiban dari

Pemerintah Daerah. Di luar negeripun tidak ada swasta dibeban-bebani seperti itu. Itu semua dikerjakan oleh Pemda, oleh pemerintah. Di tempat kita ini sebenarnya ada kalau itu berjalan bagus ya ada kemitraan tetapi ketika nggak beres jadi persoalan. Itu jelas-jelas itu. Tidak ada namanya bikin jalan, bikin jembatan dan bikin gorong-gorong, listrik dan sebagainya yang merupakan *public service* yang menjadi kewajiban pemerintah diserahkan ke swasta, termasuk pengelolaannya, membangun dan pengelolaannya. Ini menjadi persoalan seperti banyak sekali kita lihat infrastruktur jalan terutama rusak dan tidak bisa diperbaiki karena tidak jelas statusnya. Pemda menolak memperbaiki karena bukan merupakan aset Pemda, tidak boleh diperbaiki dengan APBD. Di sisi lain, itu bagian dari pelayanan publik yang memang Pemda harus mengurusinya itu. Ini kan suatu hal yang dilematis. Siapa? Nah ini kemudian jadi beban.

Yang kedua, yang mungkin persoalan yang trend di Jakarta banyak fasilitas umum dan fasilitas sosial itu berupa tanah sudah diduduki masyarakat. Jadi sebenarnya memerlukan suatu pendekatan *case to case*.

***Mengapa ada fasos fasum yang belum diserahkan kepada Pemda tapi sudah diduduki oleh masyarakat?***

Alasannya dari dari *developer* tadi tidak menyerahkan ke Pemda terus kemudian di sisi lain Pemda tidak responsif waktu itu jaman itu sehingga kemudian keburu diduduki oleh masyarakat. Biasanya itu masih berupa lahan terus kemudian yang mungkin juga faktor yang lain adalah jadi tidak sebenarnya di situ harus dibangun sebenarnya misalnya puskesmas ternyata tidak dibangun-bangun. Karena ada lahan kosong disikatlah sama masyarakat. Ini banyak sekali Jakarta Utara itu pendudukan-pendudukan oleh masyarakat ini banyak sekali. Sudah dipagarpun diduduki oleh mereka. Ini perlu suatu pendekatan yang lebih komprehensif, artinya bagaimana, saya punya usulan begini, dalam Raperda itu harus ada kemarin itu peran serta masyarakat. Bagaimana masyarakat dilibatkan untuk mengawasi dari awal proyek-proyek itu agar proyek-proyek itu sesuai dengan peruntukan. Misalnya begini proyek-proyek seringkali formalitas, tidak kompatibel dengan lingkungan sosialnya. Contohnya umpamanya di situ ada kompleks perumahan mewah, di pinggirnya ada permukiman untuk yang tidak mampu. Fasos yang dibuat seperti fasos kesehatan itu klinik-klinik mewah misalnya yang tidak dibutuhkan oleh masyarakat sekitarnya itu. Eksklusif untuk masyarakat di situ. Terus kemudian seperti pasar, pasarnya pasar mal, supermarket. Yang sering kali terjadi adalah sekolah-sekolah yang eksklusif, padahal itu *khan* fasilitas sosial fasilitas umum yang punya fungsi sosial. Namun ini *khan* tidak, ternyata dia hanya sebagai pen-*support enclave*, *enclave-enclave* itu fasos fasum memang tidak ditujukan punya fungsi sosial yang luas tetapi hanya *mensupport* berfungsinya *enclave* tadi. Ini yang masyarakat kita minta untuk mengawasi, kalau bisa kasih masukan apa *sich* yang mereka butuhkan. Kalau jalan, itu harus lewat mana kalau sekolah, sekolahnya seperti apa. Atau kejadian yang lainnya yaitu di tengah-tengah perumahan mewah ditengah-tengahnya ada Puskesmas, jadi masyarakat tidak bisa masuk juga. Jadi banyak hal sebenarnya tujuan bikin fasos fasum ini untuk siapa? Tentunya menjadi bagian dari pelayanan publik. Ini harus dipahami oleh *developer* juga. Tidak eksklusif. Karena dia pelayanan publik tentunya membangunnya juga, tentunya ditujukan publik-publik mau apa? Peran serta itu. Yang kedua yang paling penting adalah masyarakat tahu bahwa ini ada suatu proyek fasos fasum yang mau dibuat. Dari awal, ini yang paling

penting, terjadinya pendudukan-pendudukan itu khan di satu pihak oleh masyarakat, karena ketidaktahuan. Nah keterlibatan masyarakat di sini kita butuhkan dalam arti pengaturan secara internal mereka bagaimana kelompok masyarakat menegakkan disiplin pada anggotanya agar tidak melanggar berbagai tadi istilahnya peruntukan-peruntukan tadi yang memang sudah digunakan untuk umum. Kalau diduduki berarti khan bukan untuk umum. Pendisiplinan pada anggota lebih efektif daripada Pemda atau *developer*. Ini *khan* menghindari potensi konflik. Biarin mekanisme masyarakat itu berjalan. Ini yang harus diakomodir di sana. Karena kalau sudah, memang ada seringkali direkayasa beberapa kelompok berusaha untuk menduduki itu atau ada oknum yang menjual bagian dari tanah itu karena ada tanah sisa dan sebagainya dan akhirnya timbul konflik. Nah karena ini sosialisasi fasos fasum kepada masyarakat lingkungannya, kemudian kepada mitra bentuk mitranya. Kita tahu juga *high cost* juga adalah setiap proyek-proyek itu ada kewajiban *developer* juga di sana, membayar ke Pemda, membayar ke masyarakat dan masyarakat itu juga liar artinya karangtarunalah nyumbang, mungkin kelompok apalagi lah mungkin nyumbang lagi mau bikin kegiatan, nyumbang lagi keamananlah, parkirilah, kebersihan dan sebagainya. Jadi di tataran di lapangan perlu itu kemitraan masyarakat dengan *developer* dan Pemda, tripartit, itu dibuat dari awal mulai dari *stakeholdernya*.

Point yang lain yang penting adalah yang kami usulkan adalah penyederhanaan birokrasi. Jadi saya bilang satu pintu, saya bilang Pemda ini khan sudah diuntungkan banyak dengan swasta, cari di seluruh dunia nggak ada. Orang-orang dari REI itu sudah mengeluh banget itu. Dia bilang mending kita invest ke China, di sana kita bawa uang Pemdanya, pemerintahnya sudah nyiapin semua lengkap, tinggal kita masuk, tinggal kita mbangun apa yang menjadi kewajiban kita. Kalau di sini nggak *tetek bengek*-nya ini buanyak sekali. Nah yang sudah saya tekankan. Yang jadi persoalan kemudian adalah perizinan-perizinan itu *income generating* dari SKPD. Jadi kalau ini dipotong ini jadi persoalan. Terus kemudian ya memang secara teknis butuh *effort*, usaha betul bagaimana mengintegrasikan pelayanan satu atap, *one stop service* perizinan untuk pengembang karena pengembang itu banyak sekali di DKI. Karena kesulitan ini juga muncul banyak sektor informal di situ, ada broker-broker, mulai urusan dengan Pemda, broker tanah dan broker apa. Ini yang kemudian juga ada bayang-bayang di sana, administrasi bayangan yang belum tentu dipertanggungjawabkan. Broker-broker bisa jadi main dengan masyarakat, jual beli tanah yang mungkin sebenarnya untuk fasos fasum dan sebagainya. Nah ini makanya bikin transparan, *one stop service*, biayanya berapa dan sebagainya.

Ketika *monitoring* di lapangan, itu upaya ikutsertakan masyarakat. Jangan hanya timnya Walikota saja. Itu tidak akan efektif. Masyarakat ikut mengawasi. Banyak kelompok-kelompok masyarakat itu sangat *concern* karena bagaimanapun mereka akan makai. Jadi jangan hanya berkuat pada urusan infrastruktur itu urusan birokrasi, tidak, pelayanan publik harus benerin dulu publik, publik diajak ngomong, diajak ikut ngawasin. Nah itu hal-hal yang kita sampaikan berdasarkan berbagai persoalan-persoalan di lapangan ya seperti itu.

Terus juga pengelolaan aset jadi satu, alhamdulillah sudah terwujud karena ini memang ada di lingkungan birokrasi Pemda sendiri antara ASP dengan provinsi, seringkali ada tumpang tindih ketika istilahnya itu pada proses sebelum dia mulai, ASP turun untuk ngecek. Terus kemudian setelah selesai dicek dulu. Jadi pada tataran penyerahanpun perlu ada penyederhanaan. Jadi *khan* pada tingkatan di nah ini

juga di lapangan juga begitu, tim *monitoring* ini seringkali tidak dilaporkan ke provinsi.

***Apakah dengan kata lain ada dualisme wewenang antara wilayah dengan pihak provinsi?***

Sebenarnya kalau itu memang karena repotnya adalah ketika penyerahan itu Walikota itu *khan* bukan bawahannya dari Biro Perlengkapan, bukan bawahannya Sekda juga, ia adalah bawahannya Gubernur. Nah kemudian yang terjadi pernah di Jakarta Barat itu memang satu kesengajaan, jadi sengaja tidak diserahkan begitu ke provinsi. Terus kemudian saya nggak tahu mekanisme di sana birokrasinya memang agak panjang dari tingkatan di wilayah kemudian mengkomunikasikan, melaporkan ke ASP dari ASP kemudian turun, setelah semuanya lengkap terus diserahkan ke Biro Perlengkapan.

Sebenarnya kemarin itu yang menarik ada pengadministrasian aset dibuatlah sistem informasi GIS, *Geographic Information System*, untuk menandai aset-asetnya itu dimana saja dalam kondisi apa saja, bahkan seperti itu.

Persoalannya itu sebenarnya masalah tadi koordinasi karena memang salah satunya adalah bagaimana, ini *khan* lihat bagaimana rigiditasnya birokrasi kita ini. Bagaimana birokrasi itu punya logika sendiri yang berorientasi pada kewenangannya masing-masing sehingga kemudian membuka peluang-peluang melemahnya *monitoring* dan tingginya biaya ekonomi yang harus ditanggung oleh masyarakat. Dan juga itu membuka peluang untuk oknum-oknum untuk memanfaatkan itu. Itu sudah hukum besinya di birokrasi ketika bisa dipersulit ya dipersulit karena itu akan menciptakan lahan bagaimana birokrasi bisa menawarkan pelayanan ekstra oleh oknum-oknum tertentu. Istilahnya kemudahan-kemudahan dispensasi-dispensasi yang diberikan karena oknum-oknum tertentu, kedekatan-kedekatan tertentu. Nah ini yang mungkin kurang lebih seperti itu.

***Bagaimana penilaian Bapak berkaitan dengan regulasi yang ada saat ini?***

Regulasi yang ada ini kalau kita runtut tidak hanya mengenai bagaimana nagihnya, tapi kewajiban untuk fasos-fasumnya sendiri itu harus dilihat lagi. Artinya harus bijak di situ, seperti kewajiban membuat rumah susun. Itu salah satu kewajiban dari bentuknya apartemen, dia harus bikin rumah susun dan sebagainya. Ini yang seringkali juga implementasinya tidak jalan. Yang tidak jalan gini karena di situ dibuat di situ terlalu mahal, apartemennya di sudirman, nggak mungkin dong membuat rumah susun di sebelahnya. Terlalu mahal, diuangkanlah itu. Nah ini yang seringkali nggak jelas itu. Uangnya ini kemudian hitung-hitungannya seperti apa? Terus kemudian juga nanti itu dibangunnya dimana, manfaatnya itu seperti apa? Ini *khan* harus jelas. Artinya nilai kemanfaatan rumah susun tadi hasil dari konversi juga harus jelas dasarnya. Kalau uang itu ngitungnya gimana, terus dialihkan kemana uang itu.



## Lampiran 10. Transkrip Wawancara Responden 11

### **A. KARAKTERISTIK RESPONDEN 11**

1. Pekerjaan : Pengamat Properti
2. Usia : 50 Tahun
3. Jenis Kelamin : Laki-laki
4. Pendidikan Terakhir: S3

### **B. TRANSKRIP WAWANCARA**

***Bagaimana penilaian Bapak berkaitan implementasi kebijakan dalam pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum di DKI Jakarta? Apa saja kendala-kendala yang dihadapi oleh ketiga pemangku kepentingan tersebut?***

Kendala itu sebenarnya kendala mental aparat DKI-nya sebagai penagih kewajiban itu sendiri. Jadi mereka tidak membuat sebuah konsep bagaimana proses pemberian izin dikaitkan dengan penarikan kewajiban. Jadi surat izin yang mereka berikan itu seperti tidak dikaitkan dengan kewajiban yang terkandung di dalamnya. Makanya terlantarlah sebenarnya itu. Jadi penagihan itu terlantar dikarenakan jumlah uang dari waktu jatuh temponya punya kewajiban itu hingga hari ini terus semakin membesarkan kewajiban itu. Kenapa? Karena proses melahirkan izin atau kewajiban-kewajiban itu *khan* terus. Itu masalahnya. Jadi saya bilang lebih banyak pada sikap mental. Artinya *political will*. Jadi Pemda tidak menempatkan itu sebagai sebuah hal yang strategis dalam rangka pembangunan sebuah kota yang lebih sehat, sehat dalam arti kewajiban menjadi hak dari warga DKI itu harusnya ditarik dari pengembang yang diberikannya izin untuk mengembangkan sebuah lahan. Dengan hilangnya atau tidak tertagihnya kewajiban-kewajiban itu yang merupakan hak warga DKI itu maka yang menderita itu warganya dan kesemrawutan kota ini menjadi tampak. Misalnya tidak ada lapangan bola lagi, fasilitas umum, fasilitas sosial.

Di sisi lain pengembang menjadi kesulitan menyerahkan karena hitung-hitungan bisnisnya itu sudah kabur. Jangan-jangan sudah mengubah peruntukannya buat fasos fasum menjadi ruko misalnya. Sudah banyak kejadian seperti itu. Jadi kesulitan pengembang itu dalam tanda kutip bisa juga merupakan bagian dari harapan pengembang untuk mengubah peruntukannya.

***Apa kendala yang dihadapi pengembang dalam proses penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum?***

Ini hanya masalah birokrasi. Mungkin penyerahannya tidak terlalu dikejar terus nanti kalau sudah dikejar mungkin harus ada ini, harus ada ini, mungkin dibikin syarat-syarat tertentu oleh penerima aset itu sendiri. Bisa saja seperti itu. Dalam birokrasi kita itu *khan* sudah biasa. Jadi oleh karena itu pengembangnya yang baik yang ingin menyerahkan menjadi tidak baik. Yang semula tidak baik menjadi kesempatan. Ngapain diserahkan kalau tidak perlu diserahkan. Yang diserahkan malah diubah (sambil tertawa). Kalau mental hukum dari penguasa kota memang kurang mampu mendukung pembangunan sebuah kota bersahaja, dalam arti hak-hak daripada rakyat DKI yang tadi tidak ditagih, terlantar penagihannya maka wibawa daripada penguasa kota itu pun makin rendah dihadapan pelaku-pelaku pengisi kota itu, terutama

pengembang. Rendahnya martabat atau sikap atau wibawa hukum, nah tentu saja menjadi ruang kosong yang bisa dimainkan. Nah itu yang terjadi.

***Dengan kata lain ada kolusi antara pengembang dengan aparat Pemda?***

Oknum sudah pasti. Kalau nggak bagaimana mungkin? Oknum pasti ada yang mainin itu. Tetapi yang lebih dahsyat lagi, dimana peranan DPRD-nya. Itu yang lebih gila lagi.

***Sampai saat ini, Raperda soal fasos fasum juga belum ada. Apakah dengan demikian regulasi yang ada saat ini masih lemah?***

Kalau itu sudah pasti. Masalahnya kalau sikap mental itu mendahului ciptaan. Kalau sikap mental tidak menginginkan sebuah keteraturan justru dia jadi anti peraturan. Buat apa peraturan itu ada? Justru jangan-jangan peraturan itu menutup rejeki. Justru semakin banyak lubangnya semakin bagus. Kita kalau bicara seperti ini khan bicara sikap mental. Sama dengan mafia perkara di Indonesia. Ini *khan* sikap mental. Makelar kasus itu lahir karena penegak hukum menjadi pedagang hukum. Itu cerminan dari birokrasi di Indonesia. Ini tipologi tingkah laku manusia. Makin tinggi jabatan, bukan makin tinggi peradaban, bukan makin tinggi tingkah laku. *Khan* biasanya begitu (sambil tertawa). Karena turunannya itu menjadi ketidakpatuhan.

***Apakah dengan demikian, sanksi dan larangan tidak diimplementasikan secara benar dalam soal fasos fasum ini?***

Oh dengan sendirinya. Produk hukum dikatakan lemah dengan segala lubang-lubang dalam hukum itu. Kalau ini merupakan bagian dari sikap mental pembiaran berarti di dalamnya pun penegakan hukum tidak mungkin lahir. Penegakan hukum itu obsesi. Itu makna dari pencapaian untuk mengeksekusi, membuat orang sadar hukum, mengeksekusi hukum-hukum supaya membuat manusia lain yang belum hukum supaya jera. Antara benar dan tidak benar *khan* di situ. Tetapi kalau sikap mental pembiaran sehingga hukum itu punya lubang-lubang, lapuk dimakan waktu misalnya, jangan lagi harapkan penegakan hukum di situ.

***Dari peraturan yang ada itu, kelemahannya dimana?***

*Khan* bisa mengatakan begini, mungkin hukumannya tidak ada. Misalnya lemahnya di undang-undang manapun hukumannya memang tidak ada. Pengadilannya tidak ada. Kalau hukumnya tidak ada, terus siapa yang kapok? Tetapi kalau hukumannya dijalankan, walaupun hukumnya tidak ada, itu masih bisa. Hukumnya tidak ada hukumannya ada. Jadi kalau ada lubang hukum, hukum yang melemahkan. Tapi ada juga muara hukum yang bisa diciptakan penegak hukum dengan kebijakan. Misalnya, barangsiapa pengembang yang mengikuti hukum dengan pasal 58 permendagri ini tidak saya kasih lagi sebagai pengembang sebagaimana yang dilakukan oleh pejabar FIFA, barangsiapa pemain bola yang ketahuan *doping* saya cabut hak bermain bola sepuluh tahun. Langsung kariernya hari itu juga mati. Tidak usah pakai hukum-hukum lagi. *Social law* saja. Pengembangnya habis. Bukan hanya hukum tapi di mata pasar. Hukum masih bisa diperjualbelikan, pasarnya tidak. Misalnya PT ini tidak bisa mengembangkan, karena punya utang dengan masyarakat. Selesai mereka. Yang kita bicarakan ini semuanya medium, apakah itu aturan, tapi hulunya sikap laku. Jadi ada *kongkalikong*, Anda duga saja sendiri (sambil tertawa). Di dalam sebuah hutan atau belantara atau area, kalau di sana tidak berlaku hukum

atau hukum itu tidak dijalankan dengan rapi, dengan baik atau tidak dilatih maka semua pihak-pihak yang menjadi bagian dari *stakeholder* dimana hukum ini berlaku pun tidak bisa diharapkan menjadi orang mencintai hukum. Ketika kecintaan kepatuhan kepada hukum sudah tidak ada, ukuran prestasi susah. Misalnya diserahkan *monggo* tidak diserahkan ya nggak apa-apa. Makin lama itu dibiarkan sikap itu, si pengembangnya makin sadar bahwa itu memang tidak berarti.

Yang lebih bahaya lagi begini di dalam SIPPT itu diwajibkan membangun rumah susun 20 %, setelah saya hitung-hitung rumah susun itu sudah harusnya terbangun sekitar 343.000 utangnya mereka itu. 343.000 unit itu sudah bisa merumahkan 1,4 juta, berarti sebenarnya hak untuk menghuni 1,4 juta itu sudah terampas akibat hukum itu tidak bekerja. Tapi kesulitan-kesulitan pengembang itu akan muncul ketika ada yang bangkrut, sudah berubah bentuk PT-nya. Ibaratnya begini kalau kita minum obat flu 3 hari nggak sembuh, kita disarankan ke dokter, karena obat itu sudah imun. Sama juga dengan hukum kalau hukum itu sudah tidak ditegak-tegakkan berarti sudah basah hukum itu, menegakkan benang basah. Sudah tidak ada gunanya (sambil tertawa). Harus ada hukum yang lebih tinggi, kecuali Gubernur untuk membuat kebijakan baru. Tapi apakah sikap reformasi itu ada? Sama dengan hukum kita yang tadi itu.

***Apakah dengan demikian persoalan utamanya hanya penegakan hukum?***

Dari utamanya itu penegakan hukum karena kewajiban itu timbul karena hukum. Aturan itu kha hukum. Cuma kalau aturan itu tidak ditegakkan menjadi penegakan hukum, tetapi kalau aturan itu dibiarkan tidak berdaya terjadilah tumpukan akibat hukum. Di dalam persoalan setelah akibat terjadi, cuma satu, damai di bumi. Kembali ke kesadaran. SK-nya dicabut demi hukum. Kalau kedua pihak pengembang dan pemerintah bisa saling berbicara, maka ada kepatuhan hukum. Bukan berarti mereka memenuhi apa yang sudah terjadi. Kalau di sini masih ada unsur berani melakukan penagihan aset, sudah bagus ini. Tinggal kebijakan. Kalau membuat kebijakan diadakan studi, jangan dilakukan korespondensi, bahaya itu. Itu orang pintar, tapi kalau tidak melibatkan orang pintar. Dasar penagihan itu dibikin kebijakan tetapi supaya kebijakan itu adil tentu dia harus dipetakan mereka untuk mematuhi hukum itu. Jadi kalau 343 ribu rusun berarti dapat 150 ribu. Jadi kalau fasos fasum tadi dari 450 hektar paling tidak dapat 150 hektar. Tapi dikasih surat putih. Di sini saya dengar-dengar surat putihnya juga tidak ada mungkin dan penjelasannya, *way out*-nya pun tidak ada. Berarti ini tidak melakukan tim pencari fakta sebelum mengambil suatu kebijakan.

***Dengan persoalan yang tadi Bapak jelaskan, strategi atau solusi yang bisa diambil seperti apa?***

Hukum harus diselesaikan dengan hukum. Bahwa di sana ada keringanan, ada moratorium, itu tidak masalah, itu hanya teknis. Tapi hukum tidak bisa ditimbali dengan hukum yang tidak jelas. Jadi bahasa peningkatan itu bahasa nafsu besar tenaga kurang. Cita-cita tinggi tapi kemampuan tidak. Harus ada suatu terobosan, terobosan menjadi payung hukum baru. Berarti semua aturan-aturan yang memulai dari dilahirkannya aturan itu sampai hari ini harus diinventarisir. Lalu di *tune in* aturan-aturan itu mana yang saling melanggar mana yang saling mendukung. Yang saling mendukung itu diperkuat, yang saling melanggar itu dibuang. Begitu *point-point* yang mendukung itu sesuai azas kebijakan publik lalu dari sisi kemampuan kepatuhan hukum itu dipetakan, lalu dari peta itu ditemukan sebuah daya bayar, udah

dicocokin, selesai, dibikin kontrak atau penyelesaiannya. Misalnya katakanlah 2 tahun, sudah tinggal dijalankan karena si pemilik hukumnya itu, si pembuat aturan hukum itu, yang dikecewakan itu atas nama warga DKI itu sebenarnya punya hak menghentikan bisnisnya mereka itu. Apabila setelah terobosan hukum itu diciptakan lalu daya bayar mereka sudah dipetakan dan kesepakatan sudah dibuat. Jadi tidak ada yang sulit khan?

***Teorinya seperti itu, tapi praktiknya bisa berbeda?***

Justru karena praktiknya 20 tahun ini lah sehingga teori itu tidak sampai. *How long can you go?* Kalau yang memiliki kewajiban untuk mengeksekusi hak itu pesimis, selesai sudah. Berarti peningkatan itu tidak ada manfaatnya, tidak usah ditingkatkan karena pembangunan *the show must go on*. Jadi tunggakan fasos akan jalan terus (sambil tertawa). Ini sering terjadi.

Justru yang pertama adalah *political will*, kalau *political action* banyak jalan menuju Roma. *Political will* lebih ke *political vision*, *political obsession*. Kalau sudah masuk kepada *political obsession*, itu sudah masuk ke pribadi. Jadi pangeran-pangeran hukum atau patriot-patriot hukum itu ketika memang dia memiliki kekuasaan atas nama jabatannya untuk mengeksekusi hukum itu, pertama dia tidak boleh ragu akan jiwa hukumnya itu, pesan-pesannya hukum itu, kebijakan dasar, kebijakan publik, karena ruang untuk membuat terobosan sehingga kepatuhan dari terdakwa untuk diterima sebagai bagian dari penyelesaian persoalan khan terlihat karena semua pengembang tidak ada yang tidak berkepentingan dengan Gubernur DKI selama bisnisnya itu main di tanah, penguasa tanahnya itu adalah Gubernur. Berarti segala sesuatu yang menyangkut hal-hal ikhwil mengenai penggunaan tanah itu ada di tangan Gubernur. Jadi kalau Gubernur sendiri bingung mengeksekusi apalagi membuat terobosan ada apa yang terjadi? Yang terjadi *political will*-nya tidak cukup kuat.

***Bukannya selama ini yang terjadi posisi pemerintah dalam penyerahan fasos fasum itu pasif karena dalam SK Gub nomor 41 tahun 2001 hanya disebutkan penyerahan?***

Jangankan pemerintah, pengembang sendiri tidak mau menyerahkan kewajibannya. Pemerintah harus belsajar hukum lagi *dong* kalau begitu. Hukum dagang saja tidak dipatuhi apalagi hukum itu. Pengembang itu *economics animal*. Jadi kalau tahun 2001 sampai 2009 sudah ketahuan ada ketidaksempurnaan, seperti saya bilang tadi terobosan hukum, payung hukum berarti penyesuaian-penyesuaian tadi. Jadi terjadi kepastian hukum baru sebagai landasan penyelesaian. Kalau ini *khan* tidak begitu. Yang mempersulit dirinya sendiri *khan* Gubernurnya sendiri. Hukum berbicara begini tapi hukumnya tidak dijalankan. Berarti terjadi kekosongan hukum. Oke hukum itu berbunyi terus tapi tidak menggelegar. Sementara yang harus memenuhi hukum-hukum itu walaupun hukum itu tidak menggelegar, masih ada, masih hidup, masih mau kalau diminta untuk membayar kewajiban. *Lha* sekarang khan harus ada jembatan hukum baru yang diperlukan untuk memaksimalkan daya bayar mereka sesuai kemampuan mereka. Si pemilik properti ini mempunyai kepentingan untuk melanjutkan bisnisnya di atas wilayah DKI. Itulah potensi sehingga penyelesaian ini masih terbuka sangat luas. Berarti bola di tangan Gubernur karena di sana masih berkepentingan. Kalau di sana sudah kabur, itu soal lain lagi. Kalau di sana masih ada, berarti ada potensi aset-aset Pemda yang menjadi hak masyarakat, ditagih sesuai

kewajiban oleh pengembang sehingga tinggal menyambung 2 buah kutub, kutub hukum dan kutub yang menginterpretasikan hukum. Berarti produk-produk hukum baru setelah itu eksekusi produk hukum baru itu. Jadi kalau hukum baru itu tidak dibuat, sama saja menegakkan benang basah. Berarti harus melibatkan DPRD, masalahnya persoalan ini menjadi prioritas atau tidak. Kalau bukan lagi, payah lagi. Jadi DKI ini *khan* negara mini, miniaturnya Indonesia. Berarti kita harus belsajar dari peristiwa-peristiwa. Mengapa Singapura menjadi surga di dunia? Trotoarnya jelas, tidak ada tumpang tindih aturan, semua rapi. Ini seperti hutan belantara di dunia. Ada tanah orang diserobot. Kalau belsajar dari kesadaran itu kalau kita ingin maju, ingin menyerupai Inggris, ingin menyerupai Singapura, berarti persoalan atau potret hubungan Pemda dengan pengembang dengan masyarakat, dengan DPRD, sebuah kota merupakan cermin peradaban. Jadi kalau ada yang putus hak dan tanggung jawab orang-orang ini dibiarkan itu putus atau tidak diselesaikan di situlah kekosongan peradaban. Itu tidak terjadi di Malaysia, karena setiap hari mereka belsajar menciptakan peradaban yang lebih tinggi. Jadi kekosongan-kekosongan hukum itu diperbaiki, hari demi hari menjadi *iuris prudensi*. Di sini tidak terjadi. Tadi itu kenapa harus dipersoalkan di depan mata banyak harus dilakukan. Inilah yang membuat Indonesia itu menjadi lambat menjadi negara maju. Jadi terlalu terlena dengan ukuran-ukuran pertumbuhan ekonomi.

***Bagaimana proses pengadaan fasos dan fasum di negara lain? Apakah pengembang juga diwajibkan untuk membuat fasos dan fasum, membangun dan memelihara fasos dan fasum?***

Kalau di Amerika itu, hukumnya memang beda tetapi hampir sama ya. Ada benang merah yang menyamakan. Kalau di China, itu urusan pemerintah. Filosofinya di sini tidak begitu. Makanya ada kata-kata kita lebih liberal dibandingkan mereka. Tetapi ini tergantung kesepakatan. Kenapa pengembang diwajibkan fasos dan fasum? Karena tanah itu masih kosong melompong. Kalau di sana tidak dikasih, misalnya di Las Vegas, bahkan izin pengembangan pun tidak ada di sini. Pemerintah sudah menyiapkan infrastruktur. Kalau di sini Lippo bisa menyulap sawah menjadi hotel bintang lima. Di sana tidak mungkin itu. Itu tergantung filosofi daripada lokal, dalam hal itu Indonesia seperti lebih liberal daripada negara lain.

***Apakah itu berarti suatu kelemahan dari kebijakan kemitraan itu tadi?***

Mazhab atau kiblat itu adalah mazhab kemitraan. Pertanyaannya apakah itu sudah dilakukan? Tidak. Itu tidak menjadi kontrak bisnis, berarti kontrak hukum. Tapi dia menjadi sulit apabila tidak dieksekusi. Apabila itu dianggap hanya administrasi. Itu persoalannya. Dianggap DKI ini tidak mengandung hak-hak publik. Itu masalahnya. Kalau ini dianggap merupakan hak-hak publik, ini *khan* harus ditagih walaupun ada kesepakatan hak publik itu. Hak-hak publik yang dimasukkan di dalam kewajiban pengembang ini atas nama kesepakatan. Kesepakatan itu tidak akan mungkin muncul bahkan tidak mungkin eksis kalau pengembangnya sudah mati. Itu yang mau saya sangkal bahwa filosofi yang dibangun mereka atas nama kemitraan itu sudah betul. Tidak ada masalah di sini. Ini mazhab yang dipilih.

***Berarti persoalannya pada implementasi kebijakan itu yang tidak jalan?***

Betul. Sekarang ini tata ruang menjadi tata uang. Sudah susah. Jadi mereka yang membuat aturan itu, kemitraan itu. Jadi kemitraan ini tidak sejajar. Tidak

mengandung keadilan karena ketika dieksekusi ada pihak yang dirugikan. Pemda dong, rakyat dong. Kota yang tidak seimbang. Kota yang dibisniskan. Padahal masyarakat dengan distribusi *income* itu tidak semua. Masuk kepada area kemampuan bisnis khan. Terjadilah ketidakseimbangan karena 2020 penduduk itu akan tambah sekitar 8,3 juta, sekarang 15,7 juta sehingga Jakarta itu lambat pertumbuhannya. Efek dari pembiaran ini kemana-mana. Jangan dianggap ini remeh bahwa dipandang ini sulit ya itu soal kemampuan.

***Dalam soal pemeliharaan, pemerintah menganggap dana untuk pemeliharaan itu terbatas. Apakah pemerintah tidak mempunyai rencana yang jelas pasca serah terima fasos fasum dari pihak pengembang? Bagaimana penilaian Bapak?***

Betul. Mungkin itu menjadi isu bagus dari sini. Di satu sisi pemerintah tahu banyak pengembang yang bangkrut sehingga kewajiban yang dicatat tidak bisa semua dipenuhi. Itu logika kita bukan, karena makin berat khan. Tapi kebenaran bukan itu. Pemerintah bisa melakukan tinjau ulang khan. Sama juga dengan bugdet. *Budget*-nya DKI itu 23 triliun. Korupsi di situ berapa? Yang *idle*? Berarti tidak bisa dikatakan tidak ada *budget* dong. Kedua, apakah banyak penerimaan pajak yang tidak ditarik oleh pemerintah? Tidak dikaitkan dengan akibat itu tapi dikaitkan dengan yang ada sekarang ini sehingga hanya 23 triliun pajaknya. Pasti masih ada, berarti yang tidak membayar pajak banyak juga khan. Di sini karena korupsi juga bisa karena kekurangcanggihan sistem. Berarti tidak ada cerita anggaran negara tidak ada. Anggaran itu *monetary flow*. Kalau memang didesain anggarannya ada ya ada. Tapi kalau tidak didesain anggarannya ada ya tidak ada.

***Apakah dengan demikian, pemerintah memang tidak menjadikan pemeliharaan fasos fasum itu sebagai suatu prioritas?***

Betul. Dalam *public policy* itu soal pertarungan gagasan semua. Tidak ada yang pasti. Soal *budget* itu bisa diputar, yang selama ini membayar utang terlalu banyak kurangi pembayaran utang, misalnya. Itu semua pertarungan gagasan. Kalau Pemda ngomong tidak ada anggaran untu membayar itu, itu sebagai warga masyarakat, pemerintah sudah mentok pikirannya. Coba lihat di Singapura, coba lihat ke Kuala Lumpur. Di Kuala Lumpur, ada wilayah yang dibangun oleh Putra Jaya, sangat mewah dan tidak terbayangkan dari mana uangnya untuk pemeliharaan, dari *budget* pemerintah. Artinya pembukaan kotanya itu sangat mewah. Dalam konteks ini kenapa mereka bisa kita tidak bisa. Sama dengan pemerintah China *khan*. Mereka bisa membangun jalan tol sepanjang 6.000 km dalam tempo singkat.

Jadi kalau bicara mengenai kemampuan pemerintah, tergantung konsep dan prioritas. Apabila Pemda menganggap pemeliharaan bagian dari investasi yang berkelanjutan mungkin justru biaya pemeliharaan lebih bagus mahal, tapi dipastikan ada penggantian daripada diganti-ganti, dibangun lagi, rusak lagi. Konsep pemeliharaan khan itu saja, ada *cost* yang harus *discover*, depresiasi segala macam. Jadi kalau di Pemda membiarkan seakan-akan itu dipelihara pengembang toh pengembang juga menipu konsumen juga.

Pemerintah membuat pajak kebersihan misalnya sah saja. Toh diam-diampun masyarakat mau bayar. Tapi sebaliknya kalau pengembang sudah membangun rumah susun sederhana, pengembang tidak mau memelihara. Dipelihara konsumen, tidak juga. Ya itu menjadi bahan pembangunan. Itu artinya kantong kanan kantong kiri. Selama penguasa ini punya akses ke pengembang punya kemitraan yang diatur dalam kontrak, punya kerjasama dengan penduduk, sebagai pembayar pajak, dia

mengetahui dalamnya kantong penduduk tidak ada alasan *budget* tidak ada. Yang ada itu *budgetnya* masih sedikit, karena banyak korupsi, masih diusahakan, belum mampu. Berarti ideologi sudah masuk. Tapi kalau ada *statement* begitu itu saya kira itu orangnya perlu diganti semua. Kok melahirkan tapi memelihara tidak bisa. Pembayar pajak yang tinggal di rumah itu, berarti tinggal memasukkan pajak saja. Sama dengan RT kita khan, bayar sampah bisa. Apa beda dengan konsep kondominium? Yang memelihara itu khan konsumennya. Tapi begitu keluar konsumennya, ada lampu listrik, yang memelihara pemerintah. Tapi kalau dalam *strata title*, mereka yang memelihara semua. Jadi sebenarnya tidak ada masalah. Jadi itu kesesatan berpikir karena itu kantong kanan kantong kiri. Banyak *income* yang belum ditagih oleh pemerintah atau bocor yang menjadi hak rakyat yang dikantongi oleh Pemda DKI. Di sisi lain banyak yang bocor juga, belanja barang yang tidak perlu, *mark up*. Jadi kalau ada kata-kata tidak ada budget itu payah itu, niat yang tidak ada. Jadi itu gagasan. Jadi setelan dalam *budget* itu tidak ada kata tidak.

Kalau terobosan hukum dilakukan, sudah selayaknya harus ada studi yang bisa memetakan itu semua. Kalau nanti ditarik akibatnya dana kita dari mana. Itu harus ada, kalau dibiarkan akibatnya apa lagi. Nanti khan kesemrawutan. Kesemrawutan itu biaya sosialnya sangat tinggi. Kesemrawutan bisa menciptakan ketidakadilan. Tapi kalau ketidakmampuan, tidak ada yang menciptakan apa-apa kecuali mencari terobosan untuk menciptakan kemampuan baru. Tapi karena pembayar pajak itu eksis di situ untuk menempati, yang dibangun pengembang itu berarti masih ada di situ orangnya, bisa dibikin subyek pajak orangnya.

Bagi publik itu yang penting *khan* transparansi, akuntabilitas, jadi kalau tidak akuntabel ya begini ini, muncul *kongkalikong* dan yang diuntungkan oknum. Pembangunan ini serupa dengan bejana berhubungan, ditekan di sini keluar di sana dan begitu juga sebaliknya.

***Dengan persoalan yang tadi Bapak sebutkan, solusi apa yang dibuat untuk memperbaiki keadaan yang ada saat ini?***

Selain payung hukum, tentunya perlu pemetaan persoalan sehingga akan menjadi dua kutub yang saling berhubungan kepentingan Pemda untuk membangun sebuah kota yang lebih bersahaja terus REI sebagai pelaku-pelaku pasar yang tetap eksis dan konsumen atau publik yang mementingkan keberadaan fasos fasum itu terpenuhi. Saya kira ketika ketiga titik itu dicapai dalam SK baru itu saya kira sudah selesai. Artinya si pelaku ini tidak banyak juga khan. Katakanlah 1000 pelaku. Pemda juga bisa mensosialisasikan kepada masyarakat, pemulihan nama baik juga bisa. Karena terlalu berat di muka Pemdanya, kalau itu dibuka karena orang akan menyalahkan Pemdanya. Seakan-akan *excuse*. Hanya karena macam-macam hal yang tidak jelas.