

MODEL PELAYANAN PENYERAHAN FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL DARI PENGEMBANG PERUMAHAN KE PEMERINTAH KOTA MAKASSAR

Alam Tauhid Syukur¹, Ady Hermawansyah², Nielma Palamba³, Hari ⁴

^{1,2} Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi Negara-Lembaga Administrasi Negara, Makassar.
Jalan Andi Pangerang Pettarani Gunung Sari Makassar
e-mail: alamtauhidsyukur@yahoo.com

^{3,4} Badan Penelitian dan Pengembangan Pembangunan Daerah Kota Makassar
Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 2 Makassar
e-mail: balitbangmks99@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menemukan model pelayanan penyerahan fasum dan fasos dari pengembang perumahan ke Pemerintah Kota Makassar. Desain penelitian kualitatif deskriptif yang bertujuan untuk menemukan data dan informasi tentang pelayanan penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial dari pengembang perumahan ke Pemerintah Kota Makassar.

Hasil penelitian ini menunjukkan proses pelayanan penyerahan fasum dan fasos dari pengembang ke Pemerintah Kota Makassar belum optimal. Hal ini terjadi karena pelayanan penyerahan dilihat pada saat pengembang merasa telah memasuki 1 tahun setelah masa perawatan sesuai dengan Permendagri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah. Kemudian OPD terkait bekerja secara parsial dan cenderung memiliki ego sektoral. Dan masih banyaknya fasum dan fasos yang belum dicatat sebagai asset daerah karena tidak ada berita acara atau dokumennya tidak memenuhi syarat sebagai dasar untuk pencatatan fasum dan fasos dan belum jelasnya mekanisme penilaian asset.

Kata Kunci: Pelayanan, Fasilitas Umum, Fasilitas Sosial

Abstract

This study seeks to find a service model for the delivery of public facilities and social facilities from housing developers to the Makassar Municipality Government. Descriptive qualitative research design that aims to find data and information about service delivery of public facilities and social facilities from housing developers to the Municipality Government of Makassar.

The results of this study indicate that the process of handing over public facilities and social facilities from the developer to the Makassar Municipality Government has not been optimal. Regulation of the Minister of Home Affairs Number 9 of 2009 concerning Guidelines for the Delivery of Infrastructure, Facilities and Utilities in Regional Housing and Settlements. Then the related OPD works partially and can have a sectoral ego. And there are still a number of public facilities and social facilities that have not been recorded as regional assets because there is no official report or documents that do not meet the basic requirements for recording of social and public health facilities and are yet clear according to the demand for assets.

Keywords: Services, Public Facilities, Social Facilities

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan tempat di mana manusia dapat memperoleh semua kebutuhan hidupnya, mulai dari kebutuhan sandang, pangan, dan papan. Begitu dibutuhkannya tanah oleh manusia sehingga manusia akan mempertahankan tanahnya dengan cara apapun. Indonesia telah mengatur dasar-dasar dan ketentuan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya agraria yang terdapat dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UU tersebut juga mencakup dasar-dasar dan ketentuan-ketentuan pokok, hak-hak atas tanah, air dan ruang angkasa serta pendaftaran tanah, pidana dan peraturan peralihan.

Rumah atau perumahan merupakan kebutuhan pokok/kebutuhan papan manusia. Di mana rumah menjadi tempat mendapatkan kehidupan yang nyaman, tempat untuk bersantai dan beristirahat, tempat berkumpulnya keluarga, dan sebagai sarana menunjukkan status atau strata sosial seseorang. Negara mempunyai taanggung jawab untuk menyiapkan atau memberi kemudahan bagi warga negaranya untuk mendapatkan rumah melalui program perumahan rakyat (Urip Santoso, 2014).

UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman dalam Pasal 1 angka 2 menyatakan bahwa suatu perumahan haruslah dilengkapi dengan sarana, prasarana, dan fasilitas umum. Relevan dengan hal tersebut, berdasarkan PP No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, dinyatakan bahwa barang milik daerah adalah semua barang yang diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Israjudin Bara (2015 dalam Nisrina Qalbi, 2017) Barang Milik Negara/Daerah yang berasal dari perolehan lainnya yang sah yaitu “barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis, termasuk disini penyerahan tanah oleh developer/pengembang kepada pemerintah

daerah guna untuk pembangunan fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos)”.

UU Nomor 23 tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah menyatakan bahwa pertanahan termasuk dalam urusan pemerintahan konkuren, dimana urusan pemerintahan yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Daerah Propinsi dan Daerah Kab/Kota. Akan tetapi, pertanahan tidak termasuk dalam pelayanan dasar yang terdapat dalam Pasal 12 ayat 2 huruf d.

Di Indonesia, kebutuhan perumahan telah mengalami peningkatan, terutama pada masyarakat perkotaan, di mana populasi penduduknya sangat besar di banding di daerah lain, sehingga Pemerintah wajib untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan. Pemerintah sendiri mengeluarkan peraturan dan standar-standar yang mengatur pengadaan fasum dan fasos sebagaimana termuat dalam Permendagri No. 9 Tahun 2009 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah. Pemerintah Kota Makassar juga mengatur mengenai penyerahan fasum dan fasos pada Perda Kota Makassar Nomor 9 Tahun 2011 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman. Di samping itu, terdapat Perwali Makassar N. 97 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pembayaran Uang Kompensasi, Verifikasi, Penyerahan, Pengawasan dan Pengendalian Prasarana, Sarana dan Utilitas Pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman.

Berdasarkan persyaratan pengadaan fasum dan fasos dalam pengajuan izin lokasi, maka dilakukan berbagai tahapan. Proses ini merupakan proses yang menyatu dengan pembangunan perumahan secara keseluruhan. Pembiayaan dalam pembangunan fasum dan fasos seperti diatur dalam Permendagri No. 9 Tahun 2009 adalah dibebankan pada harga rumah. Sehingga pengembang dapat menyediakan fasum dan fasos tersebut tanpa menanggung kerugian yang berarti. Pada hakikatnya, pengembang

hanya berkewajiban menyerahkan tanah matang pada Pemda kemudian Pemda melalui dinas terkait yang akan membangun fasilitas-fasilitas tersebut. Tetapi pembangunan fasum dan fasos merupakan janji fasilitas dari perumahan mereka untuk penghuni nantinya dan juga menjadi strategi pemasaran. Tidak adanya kejelasan akan tanggung jawab sebuah fasum dan fasos untuk memenuhi kebutuhan konsumen mengakibatkan terbengkalainya kepentingan dari konsumen serta dilaksanakannya penyerahan Fasum dan Fasus oleh pengembang kepada Pemda mengakibatkan adanya peluang buat pengembang atau pihak ketiga untuk menyalahgunakan fasilitas tersebut.

Berdasarkan data dari temuan BPK RI dari Tahun 2005-2017, sebanyak kurang lebih 780 fasum dan fasos di Kota Makassar bermasalah dan harus segera diselesaikan dan menjadi catatan asset dan difungsikan sesuai dengan peruntukannya. Sehingga banyaknya Fasum dan Fasos yang masih dikuasai oleh pengembang/*developer* yang belum diserahkan kepada Pemkot Makassar, maka hal tersebut menjadi pertimbangan untuk melakukan penelitian tentang **Model Pelayanan Penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial dari Pengembang Perumahan Ke Pemerintah Kota Makassar**.

1.2 Pernyataan Masalah

Bagaimanakah model pelayanan penyerahan fasum dan fasos dari pengembang perumahan ke Pemerintah Kota Makassar ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menemukan model pelayanan penyerahan fasum dan fasos dari pengembang perumahan ke Pemerintah Kota Makassar.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat teoritis maupun praktis yang diperoleh dari penelitian ini adalah dapat memberikan informasi bagi pengambil keputusan untuk menetapkan dan

mengimplementasikan kebijakan pelayanan penyerahan fasum dan fasos dari pengembang perumahan ke Pemerintah Kota Makassar.

1.5 Batasan Penelitian

Batasan/fokus dari pada Penelitian ini adalah:

- a. Proses pelayanan penyerahan fasum dan fasos dari pengembang ke Pemerintah Kota Makassar;
- b. Penatausahaan fasum dan fasos yang telah diserahkan ke Pemerintah Kota Makassar.

2. METODE PENELITIAN

2.1 Desain Penelitian

Penelitian ini menggunakan desain penelitian deskriptif kualitatif yang bertujuan untuk menemukan data dan informasi tentang Model Pelayanan Penyerahan Fasum dan Fasos dari Pengembang Perumahan ke Pemkot Makassar.

2.2 Lokasi Penelitian

Lokus penelitian penentuannya dilakukan secara *purposive* (di sengaja) untuk memperoleh data dan informasi megenai proses penyerahan fasum dan fasos dari pengembang ke Pemkot Makassar. Adapun lokus penelitian beberapa OPD, yaitu Dinas Pertanahan, DPMPTSP, BPKAD (Bagian Asset), Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan Dinas Tata Ruang Kota Makassar.

2.3 Informan Penelitian

Pemilihan informasi dalam penelitian ini menggunakan metode *purposive*, yang dimana peneliti memilih orang yang dianggap benar-benar memahami tentang fokus penelitian, yaitu:

- a. Kadis Pertanahan Kota Makassar
- b. Kasei Site plan DPMPTSP Kota Makassar
- c. Kasubid Mutasi dan Inventarisasi Bidang Asset BPKAD Kota Makassar
- d. Kadis, Kabag PSU, Kasubid PSU Dinas Perumahan dan Kawasan

- Permukiman (Perkim) Kota Makassar;
- e. Plt. Kabid Tata Ruang Dinas Tata Ruang Kota Makassar.

2.4 Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh informasi yang sesuai dengan permasalahan yang diteliti akan digunakan:

a. Data primer

Data primer yaitu data yang diperoleh melalui wawancara mendalam (*indepth interview*) kepada informan kunci melalui teknik *snowball*.

b. Data sekunder

Data yang diperoleh melalui studi pustaka yaitu mengambil data dari buku, internet, peraturan perundang-undangan, serta literatur lainnya yang relevan dalam melengkapi data primer penelitian.

2.5 Metode Analisa Data

Penelitian ini adalah penelitian deskriptif, dan data yang telah diperoleh dianalisa secara kualitatif serta diuraikan secara deskriptif. Analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisa data model Miles and Huberman meliputi, pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan (Sugiono, 2013). Secara lebih jelas dapat dilihat sebagai berikut:

- a. Pengumpulan data (*data collection*) dilakukan melalui wawancara, observasi, dan studi dokumentasi.
- b. Reduksi data (*Data Reduction*) untuk merangkum data yang telah dipilih berupa hal-hal pokok dan penting.
- c. Penyajian data (*Data Display*) merupakan hasil dari reduksi data yang disajikan dalam bentuk laporan secara sistematis serta penyajiannya dapat berbentuk grafik, matriks maupun bagian informasi.
- d. Penarikan kesimpulan (*Conclusion Drawing Verification*) untuk mencari makna data yang dikumpulkan. Peneliti mengambil kesimpulan terhadap data yang telah direduksi ke dalam laporan secara sistematis dengan cara membandingkan, menghubungkan, dan

memilih data yang mengarah kepada pemecahan masalah. Langkah-langkah verifikasi data sebagai berikut: (1) membandingkan antara hasil studi dokumenter dengan hasil informasi dari hasil wawancara ataupun observasi. (2) mengidentifikasi data-data yang terkait dengan fokus penelitian. (3) menarik simpulan serta saran-saran terhadap masalah yang telah diteliti.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Penyerahan Fasum dan Fasos

Perda Kota Makassar No, 9 Tahun 2011 Tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman. Hasil wawancara dengan, Bapak Garibaldi Azis (Kabag PSU Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Makassar yang menyatakan bahwa “yang jelas kami ada perda nomor 9 tahun 2011”. Hal ini juga sesuai dengan pernyataan Bapak Fathur Rahim (Kadis Perumahan dan Kawasan Permukiman) yang menyatakan bahwa “jadi mekanisme pembangunan perumahan itu wajib menyediakan fasum dan fasos”.

Data pengembang yang telah menyerahkan fasum dan fasosnya ke pemerintah Kota Makassar sejak tahun 1986–2019 yaitu, sebanyak 12 pengembang/delover, Hal ini sesuai juga pendapat dari Bapak Garibaldi Azis (Kabag PSU Dinas Perkim Kota Makassar) yang menyatakan bahwa: “Alhamdulillah kita sudah ada 3 kemarin penerimaan....selama ini hanya 12 saja, bayangkan pak 12 itu sejak adanya pemerintah kota, baru 12 itu yang menyerahkan”.

Selanjutnya, hasil wawancara kepada Bapak Garibaldi Azis (Kabag PSU Dinas Perkim Kota Makassar yang menyatakan bahwa “Sebenarnya kemarin ada 9 mulai 2018 sampai 2019 penyerahan. Kita ambil yang gampang supaya ada progres yang sekian. Paling tidak adalah. Jangan sampai ada pengembang yang ribet masalahnya kita tidak ambil dan ada sedikit masalahnya”.

A. Kewenangan Pelayanan Penyerahan Fasum dan Fasos yang Berpindah-pindah

Kewenangan pelayanan penyerahan fasum dan fasos di Kota Makassar berpindah-pindah OPD, pada awalnya di tangani oleh Bappeda kemudian berpindah pada tahun 2016-2017 ke Dinas Tata Ruang, kemudian pada tahun 2017 berpindah lagi ke Perkim. Dari kewenangan pelayanan penyerahan fasum dan fasos yang singkat di Dinas Tata Ruang membuat dinas tersebut belum sempat berbuat sesuatu. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara H. Akbar (Plt. Kepala Bidang Tata Ruang) yang menyatakan bahwa:

“Bermula awalnya itu penyerahan di Bappeda beberapa tahun, tahun 2016-2017 pindah sama kita disini untuk penyerahannya itu, tapi belum sempat kita ini, diproses tapi belum sempat ada kita keluarkan rekomendasi. Seiring berjalannya waktu tahun kemarin sudah berpindah lagi ke Dinas Perumahan”.

Dengan berpindah-pindahnya kewenangan ini, maka *site plan* perumahan-perumahan yang sudah lama dan belum menyerahkan fasum dan fasosnya sulit di dapatkan, terkadang ada nomor tetapi gambarnya hal ini sesuai dengan hasil wawancara Bapak Garibaldi Azis (Kabag PSU Dinas Perkim Kota Makassar) yang menyatakan bahwa: “biasa ada nomor tidak ada gambar pak. Seperti kasus-kasus Timurama dan Rsu faisal. Contohnya itu jalan poros yang seharusnya dua jalur. Tapi disitu ada dibangun ruko”.

B. Waktu Penyerahan Fasum dan Fasos

Permendagri No. 9 tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah pada pasal 11 ayat 2 menjelaskan bahwa “Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) angka 1 menyatakan paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan”.

Hasil wawancara dari Pak Garibaldi Azis Kabag PSU Dinas Perkim Kota Makassar) yang menyatakan bahwa “Alasan

inimi yang dipakai GMTD”. Akan tetapi Kejari Kota Makassar melalui Kasidatum yang merupakan pengacara Negara mempunyai cara untuk menangani ketika ada kasus yang seperti ini, hal ini sesuai dengan wawancara Pak Garibaldi Azis Kabag PSU Dinas Perkim Kota Makassar) yang menyatakan bahwa

“Tapi ditangkis itu sama Kasidatum, kalau tidak salah itu di perwali ada pasal tentang definisi, ada itu kalau tidak salah, itu didapat pasal itu dikasi sama pihak Kejari, kamu ada kewajiban seperti itu, ada itu coba kita liat di pasal itu, kemarin itu kan kita sama Kasidatum sebagai pengacara Negara, ada didapat pasal itu dikasi sama pengembang, tapi kamu punya kewajiban ini, kemarin Kasidatum yang kasih, jadi semua yang mau diverifikasi fasos dan fasum nya pihak Kejari sudah pernah kasih penyuluhan, dalam hal ini Kasidatum”.

Dinas Perkim Kota Makassar belum membuat dan menetapkan SOP yang menjelaskan alur proses pengawasan perumahan yang telah selesai pembangunannya ataukah dalam perawatan. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara kepada Bapak Garibaldi Azis Kabag PSU Dinas Perkim Kota Makassar) yang menyatakan bahwa “Belum ada SOP-nya yang menetapkan berapa tahun sejak pembangunan dimulai proses pengawasan untuk penyerahan sudah harus dilakukan”.

Penyerahan fasum dan fasos di awal pembangunan perumahan ketika *site plan* dan IMB telah di setujui merupakan salah satu solusi untuk mengurangi pengembang yang tidak patuh terhadap aturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara Bapak Manai Sophian (Kepala Dinas Pertanahan) yang menyatakan bahwa:

“Jadi, sebelum mereka itu membangun, mereka itu tentukan memangmi yang mana baru Pemerintah Kota amankan memangmi, nah setiap 3 bulan atau 6 bulan pembangunan di awasi pembangunannya. Kan begini ini

8 msudah tetapkan 8 m kita tentukan batas-batasnya. 1 bulan kita turun kenapa tinggal 1 meter ini. Disitulah bentuk pengawasan atau fungsi pengawasan". Kemudian hal yang sama dikatakan oleh kepada Bapak Garibaldi Azis (Kabag PSU Dinas Perkim Kota Makassar) dalam hasil wawancaranya, yaitu "Masalah-masalah penyerahan fasos dan fasum ini sebenarnya bisa dicegah kalo dilakukan penyerahan di awal".

C. Site Plan

Salah satu tugas dari DPMPTSP Kota Makassar adalah melakukan pengesahan site plan yang di ajukan oleh pengembang. Akan tetapi hal ini belum ada Perkada tentang tata cara pengesahan *site plan*. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara Asri Sarli, ST., MT (Seksi Site Plan DPMPTSP) yang menyatakan bahwa "jadi sebenarnya untuk site plan ini belum ada aturan bakunya tentang pengesahan site plan. Kalau daerah-daerah lain saya lihat mereka dibuatkan kaya perwali, pergub, perda kah tentang pengesahan site plan". Sejalan dengan hal itu, hasil wawancara Bapak Asri Sarli, ST., MT (Seksi Site Plan DPMPTSP) yang menyatakan bahwa "jadi dasarnya saat ini, tetap juga berpedoman pada RTRW, UU tataruang, tapi secara mendetail dan secara spesifik belum ada aturan bakunya".

Setiap pengembang yang ingin melakukan pengesahan site plan, hasil wawancara Bapak Asri Sarli, ST., MT (Seksi Site Plan DPMPTSP) menyatakan bahwa "jadi pemohon memang dibuatkan surat pernyataan di PTSP. Jadi sebelum di sahkan dihitung semua berapa fasum fasosnya kemudian dibuatkan surat pernyataan".

Dalam mekanisme pengesahan site plan dan penerbitan izin mendirikan bangunan (IMB), DPMPTSP tidak melibatkan dinas teknis atau OPD terkait dalam melakukan penghitungan dan verifikasi lapangan terhadap jumlah prasarana, sarana dan utilitas (PSU), hal ini terjadi karena DPMPTSP memiliki tenaga teknis sendiri. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara wawancara Bapak

Asri sarli, ST., MT (Seksi Site Plan DPMPTSP) yang menyatakan bahwa "kami di sini punya tenaga teknis sendiri". Akan tetapi sebaiknya dalam pengesahan site plan, DPMPTSP juga melibatkan OPD terkait, sehingga terjalin koordinasi yang baik antara DPMPTSP dengan OPD teknis. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara Bapak Garibaldi Azis (Kabag PSU Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Makassar) yang menyatakan bahwa "Harusnya kemarin itu jadi kendala buat kita dari dinas perumahan bagaimana saya bilang tolong dalam pembuatan siteplan kita dilipatkan OPD teknis, tata ruang, pertanahan, pu perhubungan".

Kemudian setelah site plan di sahkan dan IMB telah di keluarkan oleh DPMPTSP, tidak secara otomatis dokumen tersebut di tembuskan kepada OPD teknis, dalam hal ini Dinas Tata Ruang dan Dinas Perkim yang akan dijadikan dasar dalam melakukan pengawasan di lapangan. Hal ini sesuai denga hasil wawancara Ir. H. Akbar Mallawi, M.Si (Plt. Kepala Bidang Tata Ruang) yang menyatakan bahwa:

"Itulah sebenarnya birokrasinya harus di atur, sebaiknya dari PTSP kalau sudah menerbitkan IMB itu sebenarnya dia harus tembuskan kepada kami gitu loh, nah ini yang tidak terjadi. Jadi itu mungkin sebagai bahan juga bahwa itu tidak terjadi sebaiknya dia tembuskan kepada kami. Jadi kita dilapangan itu kita cari-cari sendiri".

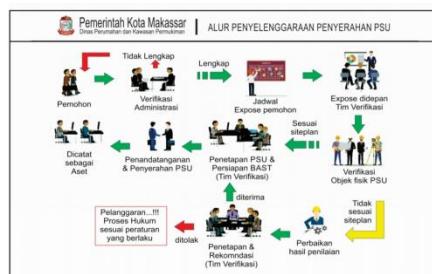
Hal ini juga sesuai hasil wawancara Bapak Garibaldi Azis (Kabag PSU Dinas Perkim Kota Makassar) yang menyatakan bahwa "Minimal kita juga disurati sebagai dokumen ke kita".

D. Alur Penyerahan Penyelenggaraan PSU

Hasil wawancara kepada Bapak Garibaldi Azis (Kabag PSU Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Makassar) yang menyatakan bahwa "yang jelas kami dalam bekerja itu ada namanya tim verifikasi".

Alur penyerahan fasum dan fasos dari pengembang ke pemerintah kota melalui Dinas Permuhan dan Permukiman dapat dilihat pada gambar di bawah ini, yaitu:

Gambar 1
Alur Penyelenggaraan Penyerahan PSU



Sumber: Dinas Perkim Kota Makassar Tahun 2019

Hal yang sama juga dikatakan oleh Bapak Garibaldi Azis (Kabag PSU Dinas Perkim Kota Makassar) yang menyatakan bahwa

“yang kami anggap seperti perumahan yang mau menyerahkan dalam artian menyerahkan fasumnya yang disertai dengan syarat-syarat tertentu, seperti menyangkut legalitas usahanya, site plan, alas haknya dengan kompensasi dari lahan kuburan yang disediakan”.

Sejalan dengan hal tersebut, hasil wawancara dengan Bapak Garibaldi Azis (Kabag PSU Dinas Perkim Kota Makassar) yang menyatakan bahwa “prosedur kerjanya kami itu, ada surat masuk kami verifikasi dinas perumahan dulu baru masuk ke tim. Kami menyeleksi syarat-syarat dengan kondisi perumahan yang kita mau persentasikan ke tim, kata lain tahap awallah”.

Setelah di verifikasi administrasi dan dinyatakan lengkap, maka dibuatlah jadwal ekspose pemohon, setelah terjadwal maka Bagian PSU mempersentasikan di hadapan Tim Verifikasi yang terdiri dari OPD terkait, hal ini sesuai dengan Bapak Garibaldi Azis (Kabag PSU Dinas Perkim Kota Makassar) yang menyatakan bahwa “untuk proses penerimaan ada beberapa OPD disini, kami (dinas perumahan) sebagai sekertaria di sini dari tim verifikasi”. OPD teknis ini di

sesuaikan dengan apa saja yang ada di perumahan, seperti Dinas Tata Ruang, Dinas Pertanahan, PU, Perhubungan. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara Bapak Garibaldi Azis (Kabag PSU Dinas Perkim Kota Makassar) yang menyatakan bahwa “tim verifikasi di sesuaikan dengan kebutuhan”.

Setelah dilakukan ekspose di depan tim verifikasi, maka tim verifikasi melakukan verifikasi objek fisik yang menilai kesuaian antara site plan dengan objek fisik PSU. Ketika tim verifikasi menganggap telah sesuai dengan site plan, maka dilanjutkan dengan tim verifikasi melakukan penetapan PSU dan persiapan Berita Acara Serah Terima (BAST). Hal ini sesuai dengan hasil wawancara Bapak Garibaldi Azis (Kabag PSU Perkim Kota Makassar yang menyatakan bahwa:

“Yang jelas kalau berkurang assetnya pak harus berubah site plan. Itu aturan tetap 30%, tapi bisa dipindahhkan yang penting nilainya sesuai. Kan kemarin itu awalnya fasumnya di depan tiba-tiba najual orang ini, itu bisa dengan pindah ke belakang tapi rubah site plan dengan perbandingan depan sini otomatis lebih mahal di banding di belakang, jadi nilainya itu harus sama dengan di depan”.

Setelah dilakukan perbaikan, maka tim verifikasi melakukan penetapan dan rekomendasi untuk BAST. Hasil wawancara Bapak Garibaldi Azis (Kabag PSU Dinas Perkim Kota Makassar yang menyatakan bahwa:

“Berita acara itu bukan cuman 1 orang saja bertanda tangan ada sekitar 60 orang. Yang 60 orang itu semua adalah tim, kita libatkan OPD teknis seperti PU yang melihat jalannya drainasenya, terus BPN kita libatkan menyangkut sertifikat alas haknya. Setiap kita mau ferifikasi itu sebelum kita proses penerimaan, kita sudah proses namanya alas haknya di BPN kita konsultasi, assiten, dan sekda”.

Setelah tim verifikasi melakukan penetapan PSU, maka alur selanjutnya adalah penandatanganan dan penyerahan PSU berita acara dari pengembang ke pemerintah Kota

Makassar yang dalam hal ini di wakili oleh Walikota Makassar. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara Bapak Garibaldi Azis (Kabag PSU Dinas Perkim Kota Makassar yang menyatakan bahwa “Kalau di berita acara pak wali yang tanda tangan beserta pengembang”. Alur selanjutnya adalah Dinas Pertanahan mengkoordinasikan dengan BPN dalam pembuatan sertifikat yang kemudian dicatat sebagai asset.

E. Perumahan Yang Tidak Ada Pengembangnya

Hasil wawancara Bapak Garibaldi Azis (Kabag PSU Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Makassar yang menyatakan bahwa “kalau sudah tidak adami pengembangnya bisa diumumkan di Koran, dianggap perusahaan itu bangkrut”. Akan tetapi prosedur tersebut belum ada dasar hukumnya, sehingga belum dapat dilaksanakan. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara Bapak Faisal (Kasubag PSU Dinas Perkim Kota Makassar) yang menyatakan bahwa “belum ada aturan penyerahan dari warga perumahan ke kami”.

3.2 Penatalaksanaan Fasum dan Fasos

Menurut Kadis Pertanahan, Drs Manai Sophiaan, Dinas Pertanahan berperan sangat strategis dalam penatalaksanaan asset fasum dan fasos, seperti penuturannya sebagai berikut :

“....jadi kalau berbicara peranannya Dinas Pertanahan dalam hal fasum fasos sesungguhnya itu sangat-sangat besar di dalam hal pengamanan itu asset” “Jadi kalau asset-asset itu telah diserahkan ke Pemerintah Kota melalui Dinas Perumahan, maka mekanismenya itu Dinas Perumahan harus menyerahkan kepada Badan Pengelola Asset. Badan pengelola Asset oper itu barang ke Dinas Pertanahan untuk di sertifikatkan. Walaupun tanah tersebut sudah bersertifikat, tetapi kewajiban Dinas Pertanahan untuk mensertifikatkan” “Kenapa mesti disertifikatkan pak nah adami

sertifikatnya? Betul, tapi sertifikat itu bukan atas nama Pemkot masih atas nama pengembang. Maka kewajiban Pemerintah Kota melalui Dinas Pertanahan mensertifikatkan itu dengan cara mengajukan permohonan persertifikatan kembali ke BPN. Jadi, boleh jadi pengembang itu hanya menyerahkan 1 sertifikat, tapi setelah tiba di pertanahan sudah jadimi di BPN sudah jadi 20 sertifikat. Yang terpecah tadi menjadi jalan-jalan, taman-taman, tempat ibadah”....” (Hasil wawancara dengan Kepala Dinas Pertanahan, Drs. Manai Sophiaan)

Adapun mekanisme sertifikasi tanah fasum dan fasos secara detail dapat dilihat pada gambar

Gambar 2
Proses Penatalaksanaan Fasum dan Fasos



A. Sertifikasi Tanah Fasum dan Fasos

Proses sertifikasi tanah fasum dan fasos saat ini dikelola oleh Dinas Pertanahan Kota Makassar. Penuturan dari Kabid Aset di BPKAD Kota Makassar, dulunya, instansi yang diberi SK untuk mengelola asset tersebut adalah yang bertanggung jawab untuk mensertifikatkan:

“Nah pada saat diterima pada saat pertama kali tentu belum ada ditunjuk SKPD, maka ada namanya daftar barang pengelola. Daftar barang pengelola ini adalah daftar barang non OPD. Tidak ada SKPD langsung di bawah kendalinya Sekda, sekda langsung tanggung jawab masalah pencatatan ini. Nanti kemudian kita identifikasi ini sebenarnya untuk kedepan fungsinya ini,

ini sebenarnya untuk apa? Kalau fungsinya sebenarnya untuk lapangan olah raga tentu kita tetapkan SK penggunaannya ke Dispora, ini contoh nah. Begitu ada SK penggunaannya maka pencatatan akan berpindah dari daftar pengelola masuk ke dinas Pemuda dan Olahraga. Tujuannya untuk apa? Nah kembali ke tupoksi kepala SKPD selaku pengguna barang, mengamankan, kalau mengamankan itu kalau belum bersertifikat, ya sertifikatkan ki, kalau misalnya perlu di pagari, ya pagariki, itu tugasnya kepala SKPD karena dia yang catatki, kalau misalnya sengketaki, ya lakukan perlawanan hukum, kordinasi dengan bagian hukum". (Hasil wawancara dengan Kepala Bidang Aset, BPKAD Kota Makassar)

Menurut Kadis Pertanahan, ada beberapa upaya yang dapat dilakukan untuk memperbaiki masalah masalah dalam penatalaksanaan fasum dan fasos, antara lain sebagai berikut:

1. Di hilir, dalam proses penyaringan dan pengesahan siteplan, DPMPTSP diharapkan bekerja dengan melibatkan berbagai dinas teknis, karena proses yang dilakukan oleh DPMPTSP hanyalah permulaan, sementara proses proses selanjutnya seperti pelaksanaan dan pengawasan dilaksanakan oleh dinas teknis. Perlibatan dinas teknis dalam 9 survey dan pengesahan siteplan meringankan dinas teknis dalam mengelola asset di kemudian hari.
2. Penyimpanan sertifikat akan lebih baik bila disimpan oleh suatu instansi tersendiri yang khusus tugasnya menyimpan arsip arsip dan dokumen dokumen milik Pemkot Makassar. Karena menurut

Kepala Dinas Pertanahan, penyimpanan sertifikat di BPKAD Kota Makassar belum bisa dikatakan penyimpanan yang berkelanjutan, seperti berikut ini penuturnannya:

“....kalau saya tidak setuju kalau BPKAD yang menyimpan itu. Sebenarnya yang paling tepat yang menyimpan adalah

kantor arsip, bukan BPKAD. Kenapa itu yang bekerja di kantor arsip menjadi arsiparis fungsional, Tapi kalau dia arsiparis di simpan tentu ada metode penyimpanannya, arsiparis yang tahu. Jadi walaupun meninggal itu arsiparis, tapi metode penyimpanannya itu ada, misalnya dengan digitaslisasi, *microsoft, microfilm*, di samping yang bentuk fisik. Nah sekarang pertannynya sudah siapkah Pemerintah Kota seperti itu?Tapi lucu kan, dikantor ada 5 devisi, 10 devisi masing-masing menyimpan arsipnya. Padahal setiap tahunnya arsip dalam setahun harus diambil oleh arsip, jadi yang tinggal sama dia ya tinggal duplikatnya....”(Hasil wawancara dengan Kepala Dinas Pertanahan, Drs. Manai Sophiaan)

Sementara itu, menurut Kepala Bidang Aset BPKAD Kota Makassar, penyimpanan dokumen sertifikat melalui tata cara berikut ini :

“.....penyimpanan ada berangkas. Tidak ada fungsional arsiparis, jadi kita bidang asset saja. Jadi masuk dan keluarnya, hampir tidak pernah keluar itu barang. Jadi kami lakukan di dalam paling kita scan. Kalau kita mau lihat aslinya, scannya saja lihat, kecuali ada permasalahan di pengadilan dan hakim mau lihat itu, ya kita keluarkan.....”(Hasil wawancara dengan Kepala Bidang Aset, BPKAD Kota Makassar).

B. Penatausahaan Aset Fasum dan Fasos

Setelah tanah berhasil disertifikatkan oleh Dinas Pertanahan Kota Makassar, sertifikat dilimpahkan ke BPKAD Kota Makassar untuk melakukan pendataan dan meregister asset ke dalam data asset daerah Kota Makassar. Peran BPKAD dalam penatalaksanaan fasum dan fasos adalah pada penatausahaan asset (penyimpanan dan pendataan), sementara urusan yang bersifat teknis seperti pemerolehan, sertifikasi dan penyerahan dan pemeliharaan ada di dinas teknis. Hal ini ditekankan oleh narasumber saat wawancara sebagai berikut :

“....jadi kita itu di BPKAD intinya adalah penata usahaan, artinya kalau mau dilihat anunya, banyak sebenarnya tupoksinya. Tapi yang utama kalau mau dikenali adalah dalam hal penetausahaan. Jadi kalau kita bicara penatausahaan sebenarnya agak jauh-jauh itu dari teknis fisik. Misalnya mengamankan di lokasi dan lain sebagainnya, kita murni mengatur tentang regulasi, mensosialisasikan regulasi, kemudian mengkonsolidasi pencatatan, kemudian ada tambahan-tambahan seperti melakukan rekonsiliasi asset, misalnya karna ketika kita konsolidasi itu nilai-nilai asset dari SKPD, kan kita itu kumpul nilainya, kemudian kita evaluasi apakah SKPD ketika memasukkan tambahan atau pengurangan data asset itu sesuai dengan ketentuan, kita lihat regulasinya. Kalau ada pemeliharaan asset kita lihat apakah ini layak menambah nilai asset. Ya begitu, kita lebih berbicara aturan dan regulasi dan kemudian rencana kebutuhan kedepan. Seperti itu”. “kemudian kaitannya dengan fasum fasos penyerahan dari pengembang. Jadi di asset itu kita mencatat yang namanya kita sebut daftar barang milik daerah....” (Hasil wawancara dengan Kepala Bidang Aset, BPKAD Kota Makassar).

C. Tugas BPKAD Dalam Penetausahaan Aset

Dalam penetausahaan asset fasum dan fasos, BPKAD hanya melakukan pencatatan, penilaian asset, penyaluran asset ke OPD dan penyimpanan dokumen asset.

Masalah yang sering muncul dalam penetausahaan asset fasum dan fasos antara lain:

1. Adanya kesalahpahaman dari berbagai pihak bahwa asset semua dicatatkan di bawah BPKAD, padahal yang sebenarnya ada pada SKPD yang diberi kewenangan/ diberikan asset sesuai penggunaannya, sehingga hal ini memerlukan penjelasan khusus.
2. Adanya fasum dan fasos yang tidak dicatatkan karena tidak ada berita acara atau dokumennya tidak memenuhi syarat

sebagai dasar untuk pencatatan fasum dan fasos.

3. Belum jelasnya bagaimana mekanisme penilaian asset (*appraisal*), karena dinas teknis tidak memiliki sumber daya yang memadai untuk melakukan itu. Penilaian asset juga memerlukan keahlian khusus.

Berikut penjelasan dari Kepala Bidang Aset BPKAD :

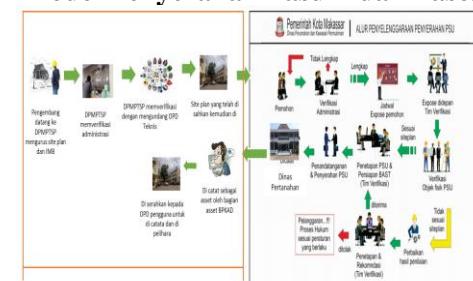
“ jadi penilaian itu sebenarnya bisa dilakukan secara terpusat, karena ini persoalan angka toh.....Tetapi, karena pertimbangan ini keterbatasan sumber daya apa dan sebagainya apalagi ini baru pertama kalinya, akhirnya untuk sementara meraka masih belum kita sepakati.....Kalau berbicara aturan begitu, saya tidak tau persis, *leading* saya kan pengelolaan BMD sementara bagaimana koordinasi penyerahan ini dari pengembang ke dinas perumahan tentu juga dia mempedomani aturan-aturan, nah kalau disitu aturannya ada mengatakan bawa harus dinilai oleh pengembang, ya berarti harus, tapi saya tidak kuasai itu aturan karena bukan saya punya wilayah toh....”. (Hasil wawancara dengan Kabid Aset, BPKAD Kota Makassar).

3.3 Rumusan Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil analisa data di atas maka rumusan hasil penelitian ini adalah model penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial dari pengembang perumahan ke Pemerintah Kota Makassar yaitu:

Gambar 3

Model Penyerahan Fasum dan Fasos



Bericara model penyerahan fasum dan fasos dari pengembang ke Pemkot Makassar tidak boleh parsial-parsial. Kita harus mulai

dari awal perumahan itu ingin di bangun. Pada gambar 3 di atas menjelaskan bahwa:

1. Pengembang yang ingin membangun rumah terlebih dahulu mengurus IMB dengan persyaratan melampirkan site plan untuk di verifikasi jumlah PSU. Di dalam verifikasi PSU tersebut wajib mengikutkan OPD teknis untuk memverifikasi;
2. Setelah *site plan* telah disahkan, maka DPMPTSP memberikan surat tembusan dan kopian site kepada Dinas Tata Ruang dan Dinas Permukim sebagai dasar untuk melakukan pengawasan;
3. Kemudian ketika telah sampai waktu penyerahan fasum dan fasos yang sesuai dengan Permendagri No. 9 tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, yaitu 1 tahun setelah masa pemeliharaan, maka pengembang berkewajiban membuat surat permohonan penyerahan dengan melampirkan beberapa persyaratan sesuai dengan aturan perundang-undangan;
4. Setelah surat masuk, maka Dinas Perkim melakukan verifikasi administrasi, ketika tidak memenuhi syarat administrasi maka pengembang di wajibkan untuk melengkapi;
5. Ketika persyaratan administrasi sudah di nyatakan lengkap, Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman membuat jadwal ekspose di depan tim verifikasi objek fisik PSU;
6. Selanjutnya ketika hasil ekspose layak untuk di verifikasi verifikasi objek fisik PSU, maka tim turun untuk memverifikasi kesesuaian antara site plan dengan kondisi yang ada di perumahan;
7. Pada saat verifikasi objek fisik telah di laksanakan dan dinyatakan tidak sesuai dengan site plan, maka pengembang di wajibkan untuk menyesuaikan site plan yang penting fasum dan fasos yang telah di tetapkan di awal tetap jumlahnya. Akan tetapi tidak bisa lagi di perbaiki maka pemerintah kota dapat menempuh jalur hukum. Sedangkan apabila setelah perbaikan site plan dan di anggap sudah

sesuai, maka tim verifikasi membuat pengesahan dan rekomendasi untuk di ajukan ke dalam rapat penetapan PSU dan persiapan BAST;

8. Setelah dilakukan penetapan PSU dan persiapan BAST, maka selanjutnya penandatanganan dan penyerahan PSU dari pengembang ke Pemerintah Kota Makassar yang diwakili oleh Walikota Makassar;
9. Setelah serah terima, langkah selanjutnya adalah sertifikat induk di serahkan kepada Dinas Pertanahan berkoordinasi dengan BPD dalam memeecha sertifikat induk menjadi PSU yang ada di site plan;
10. Kemudian setelah sertifikatnya keluar, maka BPKAD dalam hal ini bidang asset untuk mencatat sebagai barang milik Negara, dan atau pencatatan dan pemeliharaan di serahkan kepada OPD yang akan menggunakannya sehingga asset tersebut menjadi asset OPD tersebut.

Dari hasil wawancara Kadis Perumahan, Kabid Sarpras dan Utilitas, dan Plt Kabid Tata Ruang Dinas Perkim mereka menyarankan agar penyerahan fasum dan fasos atau PSU di serahkan lebih awal pada saat keluarnya IMB dan pengesahan site plan kepada Pemkot Makassar. Akan tetapi hal tersebut bertentangan dengan Permendagri No. 9 tahun 2009 pasal 11 ayat 2 angka 1 penyerahan di lakukan paling lambat 1 (satu) tahun dari masa pemeliharaan. Alasan lainnya adalah perumahannya masih di kembangkan atau pembangunannya bertahap, walaupun dalam Permendagri No. 9 tahun 2009 pasal 11 ayat 3 angka 3 yang isinya penyerahan PSU secara bertahap, apabila rencana pembangunan bertahap dan penyerahan sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

Perumahan yang sudah tidak di ketahui lagi keberadaannya, maka dapat diserahkan PSU kepada Pemkot Makassar sehingga dapat menjadi asset pema dan dapat di anggarkan dalam APBD untuk pemeliharaannya. Akan tetapi belum ada aturan mengenai penyerahan PSU yang dapat dilakukan oleh warga perumahan, sehingga di anggap perlu melakukan revisi

Permendagri No. 9 tahun 2009 dan Perda Kota Makassar No. 9 Tahun 2011 ataukah membuat permendagri atau perda baru yang mengatur hal tersebut serta belum adanya Perda yang mewajibkan pengembang untuk melakukan pengesahan *site plan* ke DPMPTSP.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis data dan rumusan hasil penelitian, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Proses pelayanan penyerahan fasum dan fasos dari pengembang ke Pemkot Makassar belum optimal. Hal ini terjadi karena pelayanan penyerahan dilihat padasaat pengembang merasa telah memasuki 1 tahun setelah masa perawatan sesuai dengan Permendagri No. 9 tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah. Kemudian OPD terkait bekerja secara parsial dan cenderung memiliki ego sektoral.
2. Masih banyaknya fasum dan fasos yang belum di catat sebagai asset daerah karena tidak ada berita acara atau dokumennya tidak memenuhi syarat sebagai dasar untuk pencatatan fasum dan fasos dan belum jelasnya mekanisme penilaian asset.

5. REKOMENDASI

1. Dianggap perlu merubah alur penyerahan fasum dan fasos atau PSU yang menghubungkan dari awal pengembang ingin membuat IMB dan pengesahan site plan sampai pencatatan asset di Bagian Asset BPKAD dan kemudian di serahkan kepada OPD yang akan menggunakan dan merawat.
2. Dianggap perlu merevisi Permendagri No. 9 tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, Perda Kota Makassar Nomor 9 Tahun 2011 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman, ataukah

membuat aturan baru yang mengatur mekanisme penyerahan fasum dan fasos atau PSU dari warga perumahan ke Pemkot Makassar.

3. Dianggap perlu membuat peraturan daerah yang mengatur tata cara pengesahan *site plan* di DPMPTSP.

6. UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada pemerintah Kota Makassar melalui Badan Penelitian dan Pengembangan Pembangunan Daerah yang telah memberikan pembiayaan dalam penelitian yang kami lakukan.

7. REFERENSI

A. Buku

- Dwiyanto, Agus. 2012. Manajemen Pelayanan Publik: Peduli, Inklusif, dan Kolaboratif. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

Lembaga Administrasi Negara. 2016. Modul Pelatihan Dasar CPNS Whole of Government. Jakarta.

Parasuraman, A., V. A. Zeithaml, dan L.L. Berry, 1998, SERVQUAL: A *Multiple-Item Scale for Measuring Consumer Perceptions of Service Quality*, Journal of Retailing, Vol. 64, No. 1.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.

Qalbi, Nisrina. 2017. Status Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Atas Fasilitas Umum Permukiman Di Kota Makassar. Skripsi. Sarjana Hukum. Makassar: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Ratminto & Atik Septi Winarsih. 2007. Manajemen Pelayanan. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

- Santoso, Urip. 2014. Hukum Perumahan. Jakarta: Kencana.
- Sinambela, L.P. 2006. Reformasi Pelayanan Publik: Teori, Kebijakan dan Implementasi. Jakarta: Bumi aksara
- Tjiptono, Fandy. 1996. Manajemen Jasa, Yogyakarta: Andi

B. Peraturan Perundang-Undangan

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

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.

Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 9 Tahun 2011 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman.