

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah dalam hal ini merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, dimana semakin pesatnya perkembangan penduduk hal ini dapat menyebabkan tanah bersifat langka dan terbatas. Tanah juga merupakan hal yang sangat rawan dan potensi pemicu krisis sosial.¹ Masyarakat hukum sebagai kesatuan dengan tanah yang didudukinya, terdapat hubungan yang erat sekali, hubungan yang bersumber pada pandangan yang bersifat religio-magis, Hubungan yang erat dan bersifat religio-magis ini, menyebabkan masyarakat hukum memperoleh dan untuk menguasai tanah tersebut, memanfaatkan tanah itu, memungut hasil dari tumbuh-tumbuhan yang hidup diatas tanah itu, juga memburu terhadap binatang-binatang yang hidup disitu. Hak masyarakat hukum atas tanah ini disebut hak pertuanan atau ulayat.² Tanah bagi masyarakat individu dalam hidupnya maka dengan demikian sangat pentingnya peran Negara untuk mengatur tanah-tanah yang berada dalam wilayah kekuasaannya supaya tujuan pemerintah tercapai.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai dasar diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang sering disebut

¹ Djuhaedah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda lain yang melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Atas Pemisahan Horisontal*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti,1996), hlm.12

² MuhammadBushar,*Pokok-pokok Hukum Adat*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1991), hlm.127

dengan singkatan UUPA. Salah satu tujuan pokok dibentuknya UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah. Kepastian hukum yang dimaksudkan meliputi : a). Kepastian mengenai subyek hukum atas tanah (orang atau badan hukum); b). Kepastian mengenai letak, batas, ukuran/luas tanah atau kepastian mengenai obyek hak; c). Kepastian mengenai status hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan-hubungan antar tanah dengan orang/badan hukum³.

Sejalan dengan jumlah penduduk yang makin pesat, tuntutan akan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung kehidupan masyarakat juga mengalami peningkatan. Setiap individu selalu berkeinginan agar rumah yang dihuninya memenuhi standar kesehatan, standar konstruksi, tersedianya fasilitas umum, fasilitas sosial dan prasarana lingkungan yang memadai. Hal tersebut mendorong pihak Pemerintah maupun swasta untuk melaksanakan pembangunan, terutama di bidang perumahan.

Terjadinya pergeseran makna dari konsep perumahan yang awalnya hanya sebagai kebutuhan dasar dan sebagai sarana perlindungan, namun kini telah menjadi sebuah hal yang lebih mengarah pada gaya hidup mewah. Gaya hidup mewah yang menunjukkan status sosial dari penghuni perumahan dan juga menunjukkan suatu pola atau model perumahan yang akan mendorong serangkaian aktifitas pada sektor ekonomi yang lain di luar dari sektor properti tentunya.

³ Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1997) hlm. 48.

Ketersediaan fasilitas sosial di lingkungan perumahan memiliki peran penting bagi perkembangan aktivitas penghuni perumahan. Hal ini sejalan dengan fungsi perumahan yang tidak hanya sebagai tempat tinggal, namun juga untuk memenuhi kebutuhan sosial, ekonomi, dan budaya guna meningkatkan kualitas hidup penghuni perumahan sehingga diperlukan ketersediaan fasilitas sosial di dalamnya. Fasilitas sosial merupakan aktivitas dan materi yang melayani kebutuhan masyarakat dalam memberi kepuasan sosial, mental dan spiritual.⁴

Adapun sasaran pembangunan perumahan dan permukiman adalah untuk menciptakan lingkungan dan ruang hidup manusia yang sesuai dengan kebutuhan hidup yang hakiki, yaitu agar terpenuhinya kebutuhan akan keamanan, perlindungan, ketenangan, pengembangan diri, kesehatan dan keindahan serta kebutuhan lainnya dalam pelestarian hidup manusiawi.

Alokasi penyediaan fasilitas sosial disesuaikan dengan jangkauan radius area layanan, lokasi sosial yang sesuai, dan jumlah penduduk pendukung. Terdapat pula aturan bahwa presentase penggunaan lahan di suatu perumahan adalah 60% untuk kapling hunian dan 40% untuk sarana dan prasarana.⁵

Prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas umum adalah sebagai sarana dan prasarana yang di desain untuk di gunakan bersama guna mencapai suatu kepentingan atau tujuan tertentu maka tanggung jawab untuk memastikan

⁴ Yeates, Maurice dan Barry Garner, *The North American City*. Edisi ketiga, (San Fransisco : Harper & Row Publisher, 1980), hlm. 49.

⁵ Annisa Muawanah Sukmawati, *Efektifitas Pemanfaatan Fasilitas Sosial di Perumahan Bukit Kencana Jaya Semarang*, Artikel, (Semarang, 2014).

fasilitas itu dapat berfungsi tidak semata mata hanya menjadi kewajiban pihak pemerintah untuk membangun fasilitas tersebut.⁶

Kebijakan yang telah dibuat bertentangan dengan apa yang sudah ditetapkan maka pemerintah pusat berhak dan berwenang untuk membatalkan kebijakan daerah tersebut. Dalam Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014, untuk penyelenggaraan urusan pemerintah pusat yang termasuk dalam kategori konkuren dilakukan dengan pola yang berbeda apabila dibandingkan dengan Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004, karena dengan konsep dekonsetrasi yang diperluas, sehingga pemerintah pusat dapat membentuk kembali kelembagaan pusat di daerah.

Kenyataan ini semakin mempertegas tingginya tingkat kebutuhan akan perumahan dan permukiman, khususnya di Kota Semarang dan sekitarnya, meskipun demikian pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman ini bukan tanpa kendala, konsumen yang keberadaanya sangat tidak terbatas, dengan strata yang sangat bervariasi menyebabkan pengembang melakukan kegiatan pemasaran dan distribusi produk barang atau jasa tersebut dengan cara-cara yang se-efektif mungkin agar dapat mencapai konsumen yang majemuk tersebut. Untuk itu semua cara pendekatan diupayakan, sehingga mungkin menimbulkan berbagai dampak, termasuk keadaan yang menjurus pada tindakan yang bersifat negatif bahkan tidak terpuji yang berawal dari iktikad buruk. Dampak buruk yang lazim terjadi antara lain menyangkut

⁶ Joe Hartanto, *256 Rahasia jadi Developer Properti Modal Dengkul*, (Jakarta:Gramedia pustaka Utama, 2011), hlm.72

kualitas atau mutu barang, informasi yang tidak jelas bahkan menyesatkan, pemalsuan dan sebagainya.

Pembelian kavling/tanah pengurusan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menjadi tanggung jawab konsumen, sedangkan untuk pembelian rumah berikut tanah tidak ada keterangan apa-apa. Hal itu berarti pengurusan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) nya menjadi tanggung jawab pengembang.⁷

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, sarana dan Utilitas perumahan dan permukiman, termuat definisi akan sarana, yaitu fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman yang meliputi fasilitas: kesehatan, pendidikan, perbelanjaan dan niaga, peribadatan, rekreasi/budaya, olahraga dan taman bermain, Pemerintahan dan pelayanan umum serta pemakaman umum. Sedangkan prasarana lingkungan meliputi jalan, saluran pembuangan air limbah dan saluran pembuangan air hujan serta utilitas umum terdiri dari jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, kebersihan/pembuangan sampah dan pemadam kebakaran. Prasarana, sarana dan utilitas dikenal dengan istilah fasilitas sosial dan fasilitas umum.

Kebijakan pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan tidak terlepas dari kebijakan perumahan pada umumnya, dijabarkan akan perlunya peran Pemerintah dan swasta yang lebih besar lagi dalam hal pengadaan fasilitas pendukung perumahan. Agar pelaksanaan kebijakan tersebut dapat berjalan dengan baik, Pemerintah sendiri mengeluarkan

⁷ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta : Grasindo, 2000), hlm.70

peraturan dan standar-standar yang mengatur pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dalam suatu lingkungan perumahan yaitu, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 yang kemudian diganti dengan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 yang diganti Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial perumahan kepada Pemerintah Daerah.

Pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum seperti yang telah disyaratkan saat pengajuan izin lokasi, maka dilakukan berbagai proses di dalamnya mulai dari tahap awal hingga pengelolaan. Proses ini merupakan proses yang menyatu dengan proses pembangunan perumahan keseluruhan.

Setelah dilakukan tahap penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum dari pengembang kepada Pemerintah Daerah, pengembang sudah tidak bertanggung jawab lagi atas pemeliharannya. Segala tanggung jawab sepenuhnya telah berada di pihak penghuni dan Pemerintah Daerah. Selanjutnya apabila ada pengembang yang ingin menggunakan fasilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk keperluan melanjutkan pembangunan perumahannya, seperti diatur dalam Permendagri Nomor 9 tahun 2009 maka pengembang diwajibkan memperbaiki dan memelihara fasilitas tersebut sehingga pemeliharaan dan pendanaan fasilitas-fasilitas tersebut menjadi tanggung jawab pengelola.

Pembiayaan dalam pembangunan fasilitas sosial seperti diatur dalam Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 adalah dibebankan pada harga rumah.

Untuk itu pengembang dapat menyediakan fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut tanpa menanggung kerugian yang berarti. Pada hakikatnya, pengembang hanya berkewajiban menyerahkan tanah matang pada Pemerintah Daerah kemudian Pemerintah Daerah melalui dinas terkait yang akan membangun fasilitas-fasilitas tersebut. Tetapi persoalannya menjadi berbeda ketika dihubungkan dengan janji pengembang pada calon penghuni dan strategi pemasaran perumahannya. Dan juga masalah mengenai tidak dilaksanakannya penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah mengakibatkan adanya peluang buat pengembang atau pihak ketiga untuk menyalahgunakan fasilitas tersebut.

Pelaksanaan pemisahan bidang tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak dapat melaksanakan sendiri, akan tetapi membutuhkan bantuan pihak-pihak lain yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Kewenangan PPAT adalah untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran atau pemisahan, sehingga dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah, Kantor Pertanahan mutlak memerlukan data yang harus disajikan dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memberikan pelayanan kepada masyarakat umum merupakan sebuah profesi yang membutuhkan perangkat peraturan yang tegas dan jelas dalam melaksanakan tugasnya. Perangkat peraturan yang tegas dan jelas tersebut tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam pelaksanaannya banyak terjadi persoalan-persoalan yang berkaitan dengan penyelenggaraan tugas seorang Pejabat.

Atas dasar uraian tersebut maka penulis perlu meneliti mengenai penyelesaian atas permasalahan ini, khususnya banyak pengembang perumahan yang belum menyerahkan fasilitas umum dan fasilitas sosialnya kepada Pemerintah Kota Semarang, sehingga penulis menarik judul: “**PERAN PPAT DALAM PENYERAHAN FASILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL OLEH PENGEMBANG PERUMAHAN KEPADA PEMERINTAH KOTA SEMARANG** (Tinjauan Kasus Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 6 Tahun 2015 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapatlah dirumuskan permasalahan-permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Peran PPAT dalam Penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial dari Pengembang ke Pemerintah Kota Semarang

berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2015 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman

2. Faktor–faktor yang mempengaruhi PPAT dalam penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial kepada Pemerintah Kota Semarang.
3. Bagaimana akibat hukum peran PPAT dalam penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial dari pengembang kepada Pemerintah Kota Semarang berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2015 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman.

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui dan menganalisis Peran Notaris/PPAT dalam Penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial dari Pengembang ke Pemerintah Kota Semarang berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2015 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman.
2. Mengetahui dan menganalisis faktor–faktor yang mempengaruhi PPAT dalam penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial kepada Pemerintah Kota Semarang.

3. Mengetahui dan menganalisis akibat hukum peran PPAT dalam penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial dari pengembang kepada Pemerintah Kota Semarang berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2015 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman.

D. Manfaat Penelitian

Melalui Penelitian yang dilakukan ini, maka diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara Teoretis maupun secara praktis.

1. Manfaat Teoretis

Secara teori hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum dan memberikan sumbangan pemikiran terutama mengenai masih banyak pengembang perumahan belum menyerahkan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosialnya kepada Pemerintah Kota Semarang.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Memperluas wawasan dan mendalami lebih jauh tentang Ilmu hukum khususnya tentang hukum pertanahan di Indonesia.

b. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan informasi yang berguna kepada masyarakat terkait dengan hukum pertanahan,

sehingga dengan demikian masyarakat dapat turut berperan aktif dalam percepatan pembangunan di Indonesia.

c. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini kiranya dapat dijadikan sebagai referensi dalam mengambil kebijakan terhadap penyelesaian permasalahan yang dimaksud dan menjadi bahan sumbangan pemikiran bagi Pemerintah baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah dalam mengimplementasikan peraturan perundang-undang di bidang pertanahan di Indonesia.

E. Kerangka Konseptual

1. Pengertian dan Kewenangan PPAT

a. Pengertian PPAT

Berdasarkan PPNomor 37 Tahun 1998 ayat (1) dijelaskan bahwa :

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan ,membuat akta PPAT didaerah yang belum cukup terdapat PPAT.

- 3) PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) khusus adalah pejabat badan pertanahan nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.
- 4) Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan Hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
- 5) Protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar akta, asli akta, warkah pendukung akta, arsip
- 6) Warkah adalah dokumenn yang dijadikan dasar pembuatan akta PPAT
- 7) Formasi PPAT adalah jumlah maksimum PPAT yang diperbolehkan dalam satuan daerah kerja PPAT

Berdasarkan definisi tersebut diatas maka PPAT mempunyai tugas dan wewenang yang dijalankan PPAT. Artinya baik notaris maupun PPAT memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta otentik serta kewenangan lainnya yang ditur dalam undang-undang. Sedangkan pengertian pejabat umum adalah orang yang melaksanakan sebagian fungsi publik negara, yang khususnya dibidang hukum perdata. Jadi secara umum PPAT dapat diartikan sebagai pejabat public yang menjalankan profesi dalam pelayanan

hukum kepada masyarakat, guna memberi perlindungan hukum dan jaminan hukum demi tercapainya kepastian hukum dalam masyarakat, dengan kata lain itulah fungsi dari PPAT.

b. Kewenangan dan tugas PPAT

Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 4 PP Nomor 37 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan sebagai berikut :

- 1) PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Rumah Susun yang terletak didalam daerah kerjanya
- 2) Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan hak milik atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah dan Satuan Rumah Susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta

Adapun tugas dari PPAT dapat disimpulkan dari kewenangan Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, yaitu :

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah

atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu

2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

- a) Jual beli
- b) Tukar menukar
- c) Hibah
- d) Pemasukan ke dalam perusahaan (*Inbrens*)
- e) Pembagian hak bersama
- f) Pemberian hak guna bangunan / hak pakai atas tanah hak milik
- g) Pemberian hak tanggungan
- h) Pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan

2. Tinjauan Tentang Perda Kota Semarang Nomor 6 Tahun 2015

a. Pengertian Prasarana, Sarana, dan Utilitas Kawasan Perumahan

Prasarana Sarana Utilitas yang selanjutnya disingkat dengan PSU adalah kelengkapan dasar fisik, fasilitas lingkungan dan kelengkapan lingkungan hunian yang terdiri dari prasarana sarana dan utilitas. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman. Sarana adalah

fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.

Utilitas adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian. Penyerahan PSU adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggungjawab pengelolaan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 2 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 6 Tahun 2015 mengatur tentang penyediaan, penyerahan, dan pengelolaan Prasarana Sarana Utilitas kawasan perumahan, kawasan perdagangan dan jasa, serta kawasan industri dari pengembang kepada pemerintah daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan Prasarana Sarana Utilitas pada kawasan perumahan, kawasan perdagangan dan jasa, serta kawasan industri.

Penyerahan dan pengelolaan Prasarana Sarana Utilitas kawasan perumahan, kawasan perdagangan dan jasa, serta kawasan industri berdasarkan prinsip:

- keterbukaan;
- akuntabilitas;
- kepastian hukum;
- keberpihakan; dan

- keberlanjutan.

b. Kewenangan Pemerintah Kota Semarang

Walikota berwenang mengatur penyediaan, penyerahan dan pengelolaan Prasarana Sarana Utilitas kawasan perumahan, kawasan perdagangan dan jasa, serta kawasan industri.

Kewenangan Walikota berdasarkan pada:

- a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
- b. Prinsip penyerahan dan pengelolaan Prasarana Sarana Utilitas;
dan
- c. KRK yang telah disahkan.

Pasal 5 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 6 Tahun 2015 mengatur tentang:

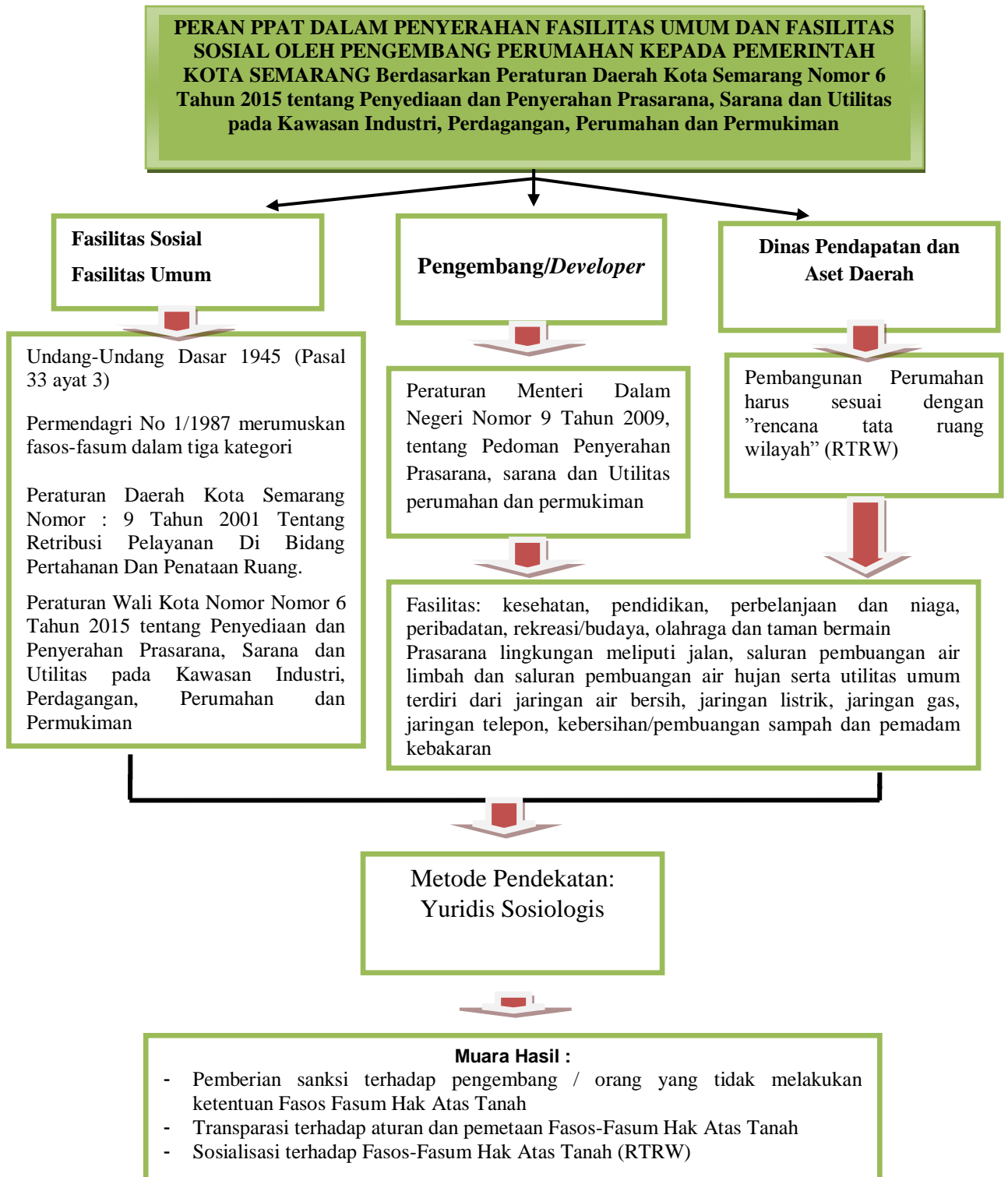
(1) Kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1)

meliputi:

- a. mencatat Prasarana Sarana Utilitas;
- b. memelihara dan mengembangkan Prasarana Sarana Utilitas;
- c. menggunakan dan/atau memanfaatkan Prasarana Sarana Utilitas; dan
- d. mengubah Prasarana Sarana Utilitas.

(2) Walikota dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat melimpahkan kepada dinas sesuai dengan tugas, pokok dan fungsinya.

Ragaan Kerangka Konseptual



F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah sekumpulan peraturan, kegiatan, dan prosedur yang digunakan oleh pelaku suatu disiplin. Metodologi juga merupakan analisis teoritis mengenai suatu cara atau metode. Penelitian merupakan suatu penyelidikan yang sistematis untuk meningkatkan suatu pengetahuan juga merupakan suatu usaha yang sistematis dan terorganisasi untuk menyelidiki masalah tertentu yang memerlukan jawaban. Dalam penulisan karya tulis hukum atau treatises biasanya digunakan metode penelitian hukum (*legal research*). Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, dengan jalan analisisnya.⁸ Penelitian hukum terbagi menjadi 2 (dua) yaitu penelitian hukum yuridis-normatif (*normative-legal*) dan penelitian hukum yuridis-sosiologis (*socio-legal*).

1. Jenis Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam tesis ini menggunakan studi *non doktrinal*. Menurut Peter Mahmud Marzuki berpendapat bahwa dalam penelitian hukum mengandung suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin guna menjawab isu hukum.⁹ Dalam penulisan tesis ini menggunakan tipe penelitian hukum *non doktrinal*, menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji mendefinisikan penelitian hukum *non doktrinal* adalah penelitian hukum

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan ke-2, UI Pres, Jakarta, 1982, hlm. 43.

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm. 35

kepuustakaan yang mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal.¹⁰

Meuwissen menekankan bahwa hukum itu adalah baik fakta maupun kaidah. Hukum itu memiliki sifat normatif, ia bertujuan untuk mempengaruhi perilaku manusia. Orang-orang diharuskan untuk mematuhi (menyesuaikan diri pada) kaidah-kaidah hukum. Sekaligus kaidah hukum itu adalah suatu data atau keterberian faktual. Ia dapat-hingga derajat-tertentu dikonstatasi dan dipaparkan sebagai yang ada (yang berlaku).¹¹

2. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis.¹² Suatu penelitian normatif harus menggunakan pendekatan perundan-undangan, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema suatu penelitian. Pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dengan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dan undang-undang, pendekatan yuridis sosiologis meneliti tentang bekerjanya hukum dalam masyarakat.

¹⁰ Soetandyo Wignjosoebroto, *Silabus Metode Penelitian Hukum*, Program Pascasarjana Universitas Airlangga, Surabaya, 2010, hlm. 3.

¹¹ Meeuwissen, *Meeuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum, dan Filasaf Hukum*, Cetakan ketiga, Penerjemah: Arief Sidharta, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm. 38.

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit*, hlm. 29.

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini membutuhkan dua jenis data. Data yang akan dikumpulkan adalah data primer dan data sekunder.

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung pada objek yang diteliti atau objek-objek penelitian yang ada hubungannya dengan pokok masalah. Data primer ini diperoleh dengan cara wawancara secara langsung dengan responden dan pengamatan terhadap objek yang diteliti. Data dalam penelitian hukum merupakan data penunjang yang menjadi bekal dalam melakukan penelitian lapangan. Responden terkait adalah pihak Pemerintah Daerah yang diwakili oleh: (a) Pemerintah, khususnya Bidang Pemanfaatan Aset Daerah yang salah satu tugasnya bertanggung jawab dalam serah terima fasilitas umum dan fasilitas sosial di Pemerintah Kota Semarang; (b) Unit Pelaksana Teknis (UPT) Mobilisasi Aset Daerah; (c) Biro Tata Ruang dan Lingkungan Hidup; (d) Dinas Tata Ruang; dan masyarakat, yang diambil dari kalangan akademi/pengamat kebijakan publik, pengamat properti, dan pengamat dari media massa.

b. Data sekunder

Data sekunder ini merupakan data yang diperoleh dari hasil penelahan kepustakaan atau penelahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum yang meliputi :

1) Bahan Hukum Primer

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Permendagri No 1/1987 merumuskan fasos-fasum dalam tiga kategori;
- d) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, sarana dan Utilitas perumahan dan permukiman
- e) Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 6 Tahun 2015 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis serta memahami bahan hukum primer tersebut berupa naskah-naskah, hasil penelitian terkait, makalah, buku-buku karya dari para pakar hukum, jurnal hukum, surat kabar serta bahan tulisan lain yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer yang diperoleh dari:

- a) Kamus hukum.

b) Kamus bahasa Indonesia dan Kamus bahasa Inggris.

c) Ensiklopedi hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Lapangan

Teknik wawancara adalah bagian terpenting dalam suatu penelitian hukum terutama dalam penelitian hukum empiris, karena tanpa wawancara, peneliti akan kehilangan informasi yang hanya diperoleh dengan jalan bertanya secara langsung kepada responden, narasumber atau informan¹³.

Wawancara yang dimaksud dalam penelitian ini yaitu wawancara bebas terpimpin. Wawancara bebas terpimpin yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang akan disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara, agar proses tanya jawab dapat berjalan dengan lancar dan narasumber dapat lebih mempersiapkan jawabannya.

Informasi dan pendapat-pendapat yang penulis peroleh dari lapangan berasal dari :

- 1) Staf dan Pejabat di Kantor Dinas Tata Kota dan Perumahan Kota Semarang.
- 2) Staf di Kantor Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Semarang.

¹³ *Ibid*, hlm. 161.

- 3) Sekretariat Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Kota Semarang.
- 4) Pengembang Perumahan;

b. Studi Pustaka dan Dokumen

Studi kepustakaan dilakukan untuk mencari landasan teoretis dari permasalahan penelitian. Tujuan dan kegunaan studi kepustakaan pada dasarnya adalah menunjukkan jalan pemecahan penelitian.¹⁴

5. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dari studi lapangan maupun studi pustaka pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah kemudian ditarik kesimpulan secara induktif, yaitu dari hal yang bersifat khusus menuju hal yang bersifat umum. Dalam penelitian ini setelah penulis mendapatkan data dari kepustakaan dan lapangan selanjutnya data tersebut dianalisa untuk mendapatkan jawaban sebagai bentuk penyelesaian masalah atau solusi yang berupa sejauh mana penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial oleh pengembang perumahan kepada Pemerintah Kota Semarang.

¹⁴ Bambang, Sunggono, *Metode Penelitian Hukum Suatu Pengantar*, (Jakarta: Grafindo Persada, 2003), hlm. 114 -115.

G. Sistematika Penulisan

Agar penulisan ini lebih terarah dalam penyusunan penelitian nantinya, maka sistematika penulisan yang disusun antara lain sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN berisi Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan dan Jadwal Waktu Penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA berisikan tentang Tinjauan Umum Tentang PPAT, Tinjauan Tentang Penatagunaan Tanah, Tinjauan Umum Tentang Tata Ruang, Tinjauan Umum Tentang Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial dan Penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN yaitu meneliti dan membahas Peran PPAT dalam Penyerahan fasum dan fasos dari Pengembang Ke Pemerintah Kota Semarang berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2015 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman, Faktor–faktor yang mempengaruhi PPAT dalam penyerahan fasum dan fasos kepada pemerintah Kota Semarang, Bagaimana akibat hukum peran PPAT dalam penyerahan Fasum dan Fasos dari pengembang kepada Pemerintah Kota Semarang berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2015 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman.

BAB IV PENUTUP berisi Simpulan dan Saran.