

**PROSEDUR PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS
PERUMAHAN DI KABUPATEN BOGOR**

TUGAS AKHIR

Oleh :

**Akmal Putra Firmansyah
40030621650113**



**PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN
PERENCANAAN TATA RUANG DAN PERTANAHAN
DEPARTEMEN SIPIL DAN PERENCANAAN
SEKOLAH VOKASI
UNIVERSITAS DIPONEGORO
2026**

PROSEDUR PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DI KABUPATEN BOGOR

Laporan Tugas Akhir diajukan kepada
Program Studi Sarjana Terapan Perencanaan Tata Ruang dan Pertanahan
Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro

Oleh :
Akmal Putra Firmansyah
40030621650113

Diajukan pada
Sidang Laporan Tugas Akhir
30 Maret 2026

Dinyatakan **LULUS / ~~TIDAK LULUS~~**
Laporan Tugas Akhir

Reny Yesiana, S.T., M.T.

Pembimbing :

Prof. Dr. Ing. Wiwandari Handayani S.T., M.T., M.P.S. Penguji 1 :

Ardyan Satria Putra Pratama S.T., M.T.

Penguji 2 :

Disahkan untuk dikumpulkan pada
Semarang, 23 September 2026

Mengetahui,
Ketua Program Studi Sarjana Terapan
Perencanaan Tata Ruang dan Pertanahan



Khristiana Dwi Astuti, S.T., M.T.
NIP. 198101252012122001

ABSTRAK

Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) merupakan elemen fundamental dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang layak huni, karena berperan dalam mendukung kenyamanan, kesehatan, dan kualitas hidup masyarakat. Keadaan dilapangan menunjukkan masih banyak Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan yang belum diserahkan oleh pengembang kepada pemerintah daerah, sehingga berpotensi menimbulkan permasalahan pengelolaan hingga kondisi Prasarana, Sarana dan Utilitas menjadi terindikasi terlantar atau terlantar. Kabupaten Bogor, sebagai wilayah penyangga kawasan megapolitan Jabodetabek dengan pertumbuhan permukiman yang pesat, menghadapi tantangan serius dalam pengelolaan dan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan. Penelitian ini bertujuan untuk menyusun Prosedur Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Bogor. Metode penelitian yang digunakan meliputi analisis deskriptif kualitatif dan spasial dengan memanfaatkan data sekunder dari Pemerintah Daerah terkait, data primer melalui wawancara dan kuesioner kepada pemangku kepentingan, serta validasi lapangan. Tipologi Prasarana, Sarana dan Utilitas disusun berdasarkan enam variabel penentu yang mengacu pada Peraturan Bupati Kabupaten Bogor Nomor 113 Tahun 2021. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Prasarana, Sarana dan Utilitar perumahan di Kabupaten Bogor dapat diklasifikasikan ke dalam empat tipologi, yaitu Prasarana, Sarana dan Utilitas Serah Terima Reguler, Prasarana, Sarana dan Utilitas Berpotensi Terlantar, Prasarana, Sarana dan Utilitas Terindikasi Terlantar, dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Terlantar. Tipologi tersebut mengindikasikan bahwa ketidaksesuaian prosedural terutama terjadi pada tahapan verifikasi teknis, penetapan pengelola, serta monitoring dan evaluasi pasca-serah terima. Semakin rendah tingkat kepatuhan terhadap tahapan prosedural penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas, semakin besar potensi Prasarana, Sarana dan Utilitas masuk ke dalam kategori berpotensi terlantar hingga terlantar. Penelitian ini merekomendasikan penguatan verifikasi administratif dan teknis, penetapan batas waktu perbaikan oleh pengembang, serta optimalisasi monitoring pasca-serah terima sebagai upaya pencegahan Prasarana, Sarana dan Utilitas terlantar. Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi acuan bagi pemerintah daerah dalam mempercepat penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan dan meningkatkan kualitas pengelolaan kawasan permukiman secara berkelanjutan.

Kata Kunci: Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU); Perumahan; Tipologi PSU; Penyerahan PSU; Kesesuaian Prosedural; Kabupaten Bogor

PRAKATA

Puji serta syukur kehadiran Allah SWT karena dengan karunia-Nya beserta anugerah-Nya yang telah memberikan rahmat kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan tugas akhir yang berjudul **"Prosedur Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Bogor"** dengan baik dan benar.

Laporan tugas akhir ini disusun guna memenuhi salah syarat menyelesaikan pendidikan pada Program Studi Sarjana Terapan Perencanaan Tata Ruang dan Pertanahan Sekolah Vokasi Universitas Diponegoro. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan ucapan terimakasih kepada:

1. Ibu Reny Yesiana S.T., M.T, selaku dosen pembimbing tugas akhir yang selalu memberikan arahan, saran serta masukan kepada penulis sehingga proses penyusunan laporan tugas akhir ini dapat selesai;
2. Ibu Khristiana Dwi Astuti S.T.,M.T, selaku Ketua Program Studi Perencanaan Tata Ruang dan Pertanahan Universitas Diponegoro;
3. Ibu dan kakak tercinta yang selalu memberikan dukungan kepada penulis baik secara moral maupun materi;
4. Teruntuk teman – teman crew sakan yang menjadi teman seperjalanan dalam menempuh pendidikan di Kota Semarang;
5. Tidak lupa, teman – teman bertumbuh a.k.a Stecu yang selalu memberikan semangat dan menemani saat penulis dalam kondisi yang tidak mendukung.
6. Terkahir, neca. Terimakasih karena sudah menjadi seseorang yang selalu memberikan semangat dan selalu menemani juga memberikan waktu dan tenaganya kepada penulis dalam proses pembuatan tugas akhir ini sampai selesai.

Penulis berharap laporan tugas akhir ini dapat memberikan manfaat nyata untuk para pembaca. Namun, Penulis menyadari bahwa penulisan laporan ini tidak terlepas dari bantuan banyak pihak yang memberikan saran, kritik dan masukan pembimbing sehingga laporan ini dapat diselesaikan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan saran serta masukannya dari semua pihak terkhusus para pembaca yang bersifat membangun agar memotivasi penulis untuk menyusun laporan yang lebih baik. Sekali lagi, penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih yang sangat dalam kepada semua pihak yang telah dan selalu mendukung penulis dalam pembuatan laporan tugas akhir ini.

Semarang, September 2026

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRAK	ii
PRAKATA	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Permasalahan	5
1.3 Tujuan dan Sasaran	5
1.4 Ruang Lingkup	6
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah	6
1.4.2 Ruang Lingkup Materi.....	7
1.5 Tahapan/Proses.....	7
1.6 Metode dan Hasil Akhir.....	9
1.6.1 Metode.....	9
1.6.2 Hasil Akhir	10
BAB 2 KONSEP PERENCANAAN	11
2.1 Kerangka Pikir	11
2.2 Kajian Teori.....	14
2.2.1 Konsep Perumahan.....	14
2.2.2 Pelaku Usaha Properti (Developer atau Pengembang)	15
2.2.3 Konsep Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan	15
2.2.4 Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas	20
2.2.5 Faktor Penyebab Prasana, Sarana dan Utilitas Terlantar	22
2.2.6 Telaah Regulasi	25
BAB 3 PROFIL KABUPATEN OGAN KOMERING ILIR	28
3.1 Perumahan	28
3.2 Variabel Prasarana Sarana dan Utilitas Perumahan	29
3.2.1 Keberadaan Pengembang	30
3.2.2 Perumahan Sudah Serah Terima BAST (Berita Acara Serah Terima)	33
3.2.3 Kondisi Prasarana, Sarana dan Utilitas	33

3.2.4 Pengelola Prasarana, Sarana dan Utilitas	35
3.2.5 Penyerahan Fisik Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Kepada Pemerintah Daerah	36
3.2.6 Kesesuai Dengan Rencana Tapak atau Site Plan.....	37
BAB 4 ANALISIS TIPOLOGI DAN KESESUAIAN PROSEDURAL PENYERAHAN PRASARANA SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DI KABUPATEN BOGOR	
36	
4.1 Tipologi	36
4.1.1 Kelas Tipologi I	37
4.1.2 Kelas Tipologi II	38
4.1.3 Kelas Tipologi III	40
4.1.4 Kelas Tipologi IV	42
4.2 Analisis Kesesuaian Prosedur Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas Perumahan	44
4.3 Analisis Kesesuaian Prosedural Berdasarkan Tipologi Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan.....	46
BAB 5 PENUTUP	50
5.1 Kesimpulan.....	50
5.2 Rekomendasi	53
REFERENSI	56
LAMPIRAN	58

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Prasarana, Sarana dan Utilitas yang Harus Diserahkan.....	16
Tabel 2.2 Tahapan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan	21
Tabel 2.3 Indikator Prasarana, Sarana dan Utilitas Terlantar	23
Tabel 2.4 Parameter Kondisi Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Terlantar	24
Tabel 3.1 Jumlah Perumahan di Kabupaten Bogor	28
Tabel 3.2 Kantor Pemasaran Perumahan.....	32
Tabel 3.3 Kondisi PSU Perumahan	34

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Peta Administrasi Kabupaten Bogor	6
Gambar 2.1 Konsep Perencanaan	12
Gambar 3.1 Jumlah Keberadaan Pengembang	31
Gambar 3.2 Jumlah Perumahan yang Sudah Melakukan Serah Terima BAST	33
Gambar 3.3 Jumlah Kondisi Prasarana, Sarana dan Utilitas	34
Gambar 3.4 Jumlah Pengelola Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan	36
Gambar 3.5 Jumlah Penyerahan Fisik Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan	36
Gambar 3.6 Jumlah Perumahan Berdasarkan Kesesuaian Rencana Tapak / Siteplan ..	37
Gambar 4.1 Jumlah Perumahan Kelas Tipologi 1	37
Gambar 4.2 Jumlah Perumahan Kelas Tipologi 2	39
Gambar 4.3 Jumlah Perumahan Kelas Tipologi 3	41
Gambar 4.4 Jumlah Perumahan Kelas Tipologi 4	43
Gambar 4.5 Prosedur Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan	45
Gambar 4.6 Prosedur Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Berdasarkan Kelas Tipologi	48
Gambar 5.1 Rekomendasi Prosedur Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Bogor	53

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Jumlah Perumahan di Kabupaten Bogor	58
Lampiran 2 Variabel Prasarana, Sarana dan Utilitas Serah Terima Rerguler	59
Lampiran 3 Prasarana, Sarana dan Utilitas Serah Terima Secara Reguler	60
Lampiran 4 Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan yang Berpotensi Terlantar	66
Lampiran 5 Prasarana, Sarana dan Utilitas yang Terindikasi Terlantar	147
Lampiran 6 Prasarana, Sarana dan Utilitas Terlantar	149
Lampiran 7 Kode Instrumen Wawancara Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan	150
Lampiran 8 Kode Pertanyaan Instrumen Wawancara Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan	150
Lampiran 9 Hasil Pertanyaan dan Jawaban Responden	150
Lampiran 10 Hasil Wawancara	151
Lampiran 11 Hasil Wawancara	151

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) merupakan sebuah elemen yang sangat penting dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman berkualitas dan layak huni. Prasarana, Sarana dan Utilitas mencakup berbagai fasilitas dasar seperti jaringan jalan, pembuangan air limbah dan hujan (drainase), tempat pengelolaan sampah, sarana pelayanan umum, pendidikan, kesehatan, serta jaringan utilitas lainnya seperti ketersediaan air bersih listrik, dan penerangan jalan umum (SNI 03-1733-2004, 2004). Ketersediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang baik menentukan kenyamanan dan kesehatan lingkungan perumahan atau permukiman serta kualitas para penghuninya. Namun, pada kenyataannya banyak Prasarana, Sarana dan Utilitas di kawasan perumahan yang mengalami keterlambatan penyerahan dari pengembang (*developer*) kepada pemerintah daerah yang menimbulkan kasus Prasarana, Sarana dan Utilitas menjadi terlantar atau tidak terkelola dengan baik (Prima & Musyafa, 2025).

Kabupaten Bogor memiliki luasan wilayah sebanyak 2.991,78 km² dengan 40 kecamatan yang terdiri dari 416 desa dan 19 kelurahan. Dalam membantu meningkatkan efektivitas pengelolaan pembangunan dan mengurangi kesenjangan pembangunan antarwilayah, Kabupaten Bogor dibagi menjadi 3 Sub Wilayah Pengembangan (SWP) yang terdiri dari WP Wilayah Barat, WP Wilayah Tengah dan WP Wilayah Timur (Perda, 2024). Wilayah Perencanaan Tengah yang dikhususkan untuk pengembangan Kawasan Perkotaan di wilayah tengah dengan kesetaraan fungsi dan peran sebagai pusat pemerintahan dan penelitian, permukiman perkotaan, perdagangan dan jasa, pelayanan umum dan sosial, industri ramah lingkungan, perikanan, konservasi wilayah hulu, penyediaan sistem pengolahan air minum, pengolahan sampah, limbah dan daur ulang, transportasi dan pergudangan, dan pariwisata dan budaya (Pokhrel, 2024). Dalam hal ini, konsep pembangunan kawasan perkotaan berkelanjutan memiliki tujuan untuk meningkatkan kualitas lingkungan perkotaan (Alfianto, 2017). Peningkatan sebuah pembangunan dalam kota dapat disebabkan dengan bertambahnya penduduk sehingga kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal menjadi semakin meningkat pula setiap tahunnya (Bakar, 2011). Kabupaten Bogor menjadi daerah atau wilayah penyangga untuk daerah sekitarnya yakni JaBoDeTaBek. Dengan tingkat urbanisasi yang semakin bertambah, urbanisasi membuat

perkembangan land use atau keberadaan lahan kosong menjadi semakin berkurang akibat penambahan pembangunan guna perkukiman atau perumahan baru di lahan kosong. Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa perumahan merupakan kumpulan rumah sebagai bagian permukiman, baik di perkotaan maupun perdesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum guna hasil yang optimal dalam pemenuhan rumah atau tempat tinggal yang layak huni. Rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok pada masyarakat, untuk mendukung Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 diperlukannya fasilitas yang memadai (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 01 Tahun, 2011). Proses pada pembangunan perumahan, *developer* (pengembang) melalui berbagai tahapan. Mulai dari perencanaan perumahan, pembangunan perumahan, pemanfaatan perumahan, hingga pengendalian perumahan. Ruang lingkup perumahan tersebut mencakup rumah atau perumahan beserta Prasarana Sarana dan Utilitasnya (Rina Ayuni et al., 2023).

Pertambahan penduduk yang kian meningkat setiap tahunnya, membutuhkan tempat untuk bermukim dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang memadai guna meningkatkan kenyamanan masyarakat. Kabupaten Bogor merupakan sebuah wilayah yang terletak diantara JaBoDeTaBekJur (kawasan megapolitan) terbesar di Indonesia yang menjadikannya wilayah sekaligus tempat yang sangat strategis untuk menjadikannya tempat bermukim (Pemerintah, 2020). Sebagai daerah penyangga, Kabupaten Bogor menampung limbah penduduk dari Jakarta yang mencari tempat tinggal dengan harga lebih terjangkau yang mengakibatkan pertumbuhan permukiman yang pesat di wilayah Kabupaten Bogor. Rumah yang merupakan tempat tinggal adalah kebutuhan primer yang harus dimiliki oleh setiap keluarga (Rulli, 2019). Hal ini tidak terkecuali bagi masyarakat berpenghasilan rendah, masyarakat yang tinggal di wilayah perdesaan maupun perkotaan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Pasal 12 disebutkan bahwa salah satu Urusan Pemerintahan yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar adalah perumahan rakyat dan kawasan permukiman, dimana di dalam Pembagian Urusan Pemerintahan Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang terdapat pada lampiran Undang-Undang tersebut, dalam Sub Urusan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) khususnya Penyelenggaraan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Undang - Undang, 2014).

Pemerintah memiliki peranan yang penting dalam pengelolaan berkelanjutan dari perumahan dan juga permukiman. Dalam menciptakan lingkungan yang berkelanjutan serta aman dan nyaman, developer atau pengembang diharapkan dapat bekerjasama untuk menciptakan lingkungan tersebut (Dewi, 2025). Sebagai sebuah pelayanan dasar yang berfokus pada penyediaan perumahan dan permukiman, air minum, serta sanitasi yang termasuk kedalam fokus utama dalam pengembangan infrastruktur dan pelayanan dasar pada Rencana Pembangunan Menengah Nasional (Kementerian Sekretaris Negara, 2025). Pelayanan dasar yang dimaksudkan merupakan sebuah fasilitas yang menunjang kegiatan dalam bermasyarakat (Prasarana, Sarana, dan Utilitas). Prasarana merupakan sebuah kelengkapan dasaran fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Sarana merupakan sebuah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya. Sedangkan utilitas merupakan bagian dari sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 01 Tahun, 2011).

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, membahas bahwa dalam rangka memberikan jaminan ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dan permukiman, perlu dilakukannya penyediaan, penyerahan dan pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas dari pengembang kepada pemerintah daerah (Azaria, 2014). Penyediaan Prasarana, Sasrana dan Utilitas dalam perumahan dan kawasan permukiman ialah sebuah implementasi dari fungsi sosial tanah yang tercantum dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Agraria pada pasal 6 (enam) yang menggaris bawahi bahwa setiap hak atas tanah mempunyai fungsi sosial yang dilakukan untuk pemenuhan rencana tata ruang kota. Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan (PSU) merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pengembang perumahan agar lingkungannya layak menjadi hunian (Nicholas Billy Trisno & Habib Adjie, 2024). Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan merupakan sebuah barang publik yang menjadi bagian dari infrastruktur dengan keterkaitan satu sama lain. Namun, ada beberapa Prasarana, Sarana dan Utilitas yang ditinggalkan oleh pengembang maupun Prasarana, Sarana dan Utilitas yang keberadaannya tidak diketahui dan menjadi terindikasi terlantar. Prasarana, Sarana dan Utilitas yang terindikasi terlantar merupakan Prasarana, Sarana dan utilitas yang belum diserahkan oleh badan hukum atau pengembang kepada Pemerintah Daerah karena tidak diketahui kedudukan dan keberadaan badan hukum atau pengembangnya maupun tidak adanya

kegiatan pemeliharaan dalam jangka waktu paling sedikit 1 (satu) tahun (Perumahan, n.d.). Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan terlantar dapat terjadi akibat tidak adanya pengelolaan serta pemeliharaan yang tidak dilakukan oleh pemerintah akibat sulitnya penyerahan Prasarana, Sarana dan utilitas yang masih menjadi permasalahan hingga kini (Infrastructure & Vitriana, 2020).

Penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan ialah hal yang harus dipenuhi oleh pengembang dikarenakan, penyediaan dengan pengelolaan dan penyerahan memiliki kesinambungan dalam pemenuhan fungsi perumahan untuk warganya demi keberlanjutan lingkungan perumahan yang baik, aman dan nyaman yang sudah dijelaskan pada Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 32 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman . Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan akan dinilai oleh tim verifikasi Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan. Bupati Kabupaten Bogor membuat tim verifikasi yang terdiri dari beberapa instansi terkait. Tim verifikasi memiliki tugas dalam melakukan inventarisasi Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan, menyusun berita acara pemeriksaan dan serah terima, serta merumuskan hal yang akan digunakan dalam menentukan kebijakan pengelolaan pemanfaatan Prasarana, Sarana dan Utilitas.

Pengembang yang berperan sebagai penyelenggara perumahan wajib menyediakan tanah seluas 2% untuk difungsikan sebagai tempat pemakaman umum. Selain itu, penyelenggara atau pengembang yang melakukan pembanguna perumahan, wajib menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas dengan proporsi 40% (empat puluh persen) yang terdiri dari jaringan jalan, sarana ataupun ruang terbuka hijau dan jaringan drainase maupun jaringan telekomunikasi (Febri Dwi, n.d.). Dalam penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan, pengembang harus memenuhi persyaratan umum, administrasi serta teknis byang sudah diatur dalam Peraturan Bupati Nomor 113 Tahun 2021. Apabila setelah diberlakukannya pengelolaan selama 1 tahun setelah pengembang selesai melakukan pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitasnya namun tidak kunjung diserahkan maka akan dilakukan verifikasi untuk pendataan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang terindikasi terlantar atau terlantar akibat tidak adanya jawaban dari pengembang serta ditemukannya kerusakan dan ketidaksesuaian bangunan pada *site plan*.

Peraturan Bupati Bogor Nomor 113 Tahun 2021 menyebutkan bahwa, Prasarana, Sarana dan Utilitas yang terlantar merupakan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan yang belum diserahkan oleh badan hukum atau pengembang kepada Pemerintah Daerah karena tidak diketahui kedudukan dan keberadaan badan hukum atau pengembangnya (Pipit Mulyah,

Dyah Aminatun, Sukma Septian Nasution, Tommy Hastomo, Setiana Sri Wahyuni Sitepu, 2020). Badan hukum atau pengembang yang dimaksudkan tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya yakni tidak adanya jawaban dari badan hukum atau pengembang terhadap surat permintaan Prasarana, Sarana dan utilitas perumahan dan tidak adanya jawaban terhadap pengumuman di media massa mengenai pelaksanaan kewajiban badan hukum atau pengembang dalam penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan. Dari jumlah 1916 perumahan yang berada di Kabupaten Bogor terdapat 20 Prasarana, Sarana dan Utilitas terlantar, hal ini terjadi akibat tidak adanya kejelasan dalam pengelolaan serta pemanfaatannya. Selain itu, pengembang yang tidak bertanggung jawab dalam penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitasnya juga menjadi salah satu faktor yang menyebabkan terjadinya kondisi terlantar.

1.2 Rumusan Permasalahan

Kabupaten Bogor menjadi salah satu Kabupaten dengan perumahan terbanyak, dikarenakan menjadi daerah atau wilayah penyangga untuk wilayah disekitarnya. Semakin bertambahnya Perumahan, Prasarana, Sarana dan Utilitas yang harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah pun semakin bertambah. Dalam Peraturan Bupati Nomor 7 Tahun 2012, disebutkan pada pasal 2 yakni Pengaturan Prasarana Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman bertujuan untuk menjamin ketersediaan, pemeliharaan dan pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas di lingkungan Perumahan dan Permukiman yang disediakan oleh pengembang dan diserahkan kepada Pemerintah Daerah. Namun, ada beberapa badan hukum atau pengembang yang belum menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas tersebut. Dari jumlah 1619 perumahan, hanya terdapat 220 perumahan yang sudah melakukan serah terima fisik dan juga BAST (Berita Acara Serah Terima), akibat dari Prasarana, Sarana dan Utilitas yang belum diserahkan, menyebabkan Prasarana, Sarana dan Utilitas mengalami kerusakan (terindikasi terlantar) bahkan dikatakan terlantar.

1.3 Tujuan dan Sasaran

Tujuan dari dibuatnya Tugas Akhir ini ialah untuk menyusun Prosedur Prasarana, Sarana dan Utilitas yang dibuat berdasarkan hasil kelas tipologi menggunakan variabel berkebalikan dari Prasarana, Sarana dan Utilitas Terlantar dan analisis kesesuaian prosedural penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas. Adapun sasaran untuk mencapai tujuan tersebut yakni:

1. Mengidentifikasi Indikator Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Terlantar;

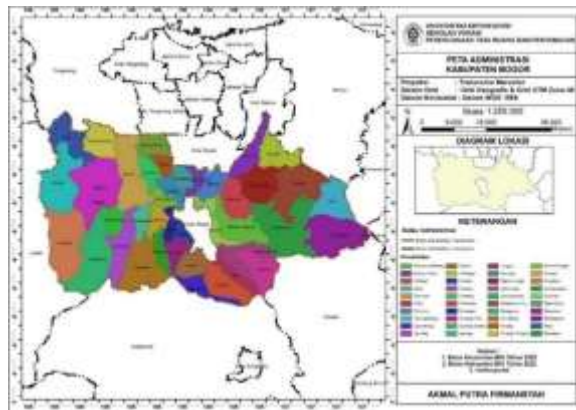
2. Melakukan analisis tipologi Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Bogor berdasarkan indikator berkebalikan dari Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Terlantar;
3. Melakukan analisis kesesuaian prosedural terhadap prosedur penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Bogor;
4. Memberikan Rekomendasi Prosedur Penyerahan berdasarkan kelas tipologi.

1.4 Ruang Lingkup

Penelitian ini dibagi menjadi dua ruang lingkup, yakni ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi.

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Secara geografis, Kabupaten Bogor terletak diantara $-6^{\circ} 18'$ Lintang Utara dan $-6^{\circ} 47'$ Lintang Selatan dan antara $106^{\circ} 1'$ - $107^{\circ} 103'$ Bujur Timur. Dalam administratif wilayah Kabupaten Bogor berbatasan dengan Kota Depok di Utara, Kabupaten Sukabumi di Selatan, Kabupaten Lebak Provinsi Banten di Barat dan Kabupaten Purwakarta di Timur. Kabupaten Bogor merupakan salah satu kabupaten yang berada di Jawa Barat dengan Ibukota Kabupaten yang terletak di Kecamatan Cibinong. Kabupaten Bogor terdiri dari 40 kecamatan yang dibagi berdasarkan jumlah desa sebanyak 416 dan 19 kelurahan dengan jumlah luas wilayah Kabupaten Bogor seluas 2.991,78 Km² dan pusat pemerintahan Kabupaten Bogor di Kecamatan Cibinong (Badan Pusat Statistik Kabupaten Bogor, 2024).



Sumber : Analisis Penulis, 2026

Gambar 1.1 Peta Administrasi Kabupaten Bogor

Kabupaten Bogor terdiri dari 40 Kecamatan dengan luas wilayah sebesar 2.991,78 km². Kecamatan yang memiliki luas wilayah paling besar adalah Kecamatan Sukamakmur dengan luas 182,94 km². Sedangkan Kecamatan dengan wilayah terkecil adalah Kecamatan Ciomas dengan luas wilayah 17,88 km².

1.4.2 Ruang Lingkup Materi

Penelitian ini memiliki cakupan materi berdasarkan sudut pandang pemerintah yang mencakup 3 aspek yakni penyerahan, pemanfaatan dan pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan yang ditinggalkan oleh pengembang dan memberikan rekomendasi prosedur penyerahan berdasarkan hasil tipologi.

1. Indikator Penentuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Terlantar.
Analisis mengenai Indikator Penentu Prasarana, Sarana dan Utilitas Terlantar Perumahan di Kabupaten Bogor.
2. Tipologi Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan yang berada di Kabupaten Bogor.
Analisis Tipologi mengenai Prasarana, Sarana dan Utilitas yang sudah diserahkan, yang berpotensi terlantar, yang terindikasi terlantar dan diambil alih secara sepihak oleh Pemerintah Daerah dari Pengembang guna meninjau kembali pengelolaannya serta pemanfaatannya.
3. Prosedur Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan
Analisis Kesesuaian Prosedural Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas digunakan untuk mengetahui kepatuhan pengembang yang sudah menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitasnya kepada Pemerintah Daerah.
4. Rekomendasi
Rekomendasi diberikan guna mempertegas ketaatan yang harus dipenuhi *developer* dalam penyerahan dan pengelolaan terkait Prasarana, Sarana dan Utilitas kepada Pemerintah Daerah.

1.5 Tahapan/Proses

Proses dalam penyusunan tugas akhir ini terdapat beberapa langkah dan juga proses dalam pelaksanaan penyusunannya. Berikut merupakan langkah – langkah atau proses yang dilakukan dalam penelitian ini:

1. Tahap Persiapan

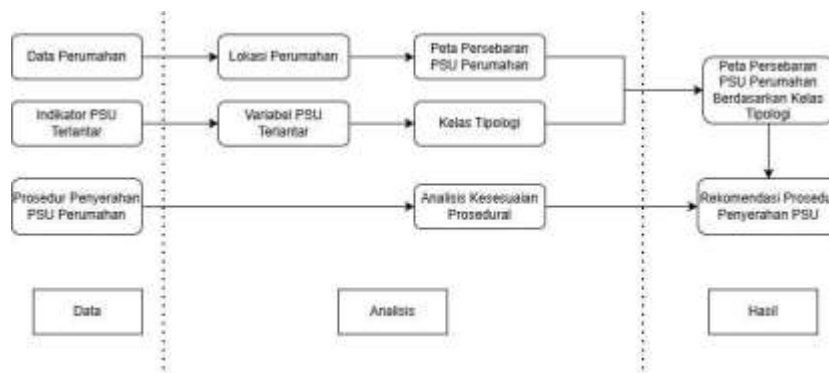
Tahap persiapan dalam penyusunan laporan tugas akhir ini berisi tahapan dalam mengidentifikasi masalah, penentuan tujuan dan ruang lingkup, penentuan tema sekaligus judul, studi literatur dan penyusunan rencana kegiatan penelitian.

2. Tahap Pengumpulan Data

Pengumpulan data digunakan untuk memperoleh data yang akan dilakukan dalam penelitian dan analisis. Pengumpulan data penelitian diperoleh dan dikumpulkan secara sekunder maupun primer. Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan cara mencari peraturan yang mendasari dari permasalahan yang digunakan dalam penelitian serta melakukan permohonan data kepada dinas terkait seperti DPKPP khususnya pada bidang perumahan dan juga bidang Prasarana, Sarana dan Utilitas berupa jumlah perumahan yang berada di kabupaten bogor, perumahan yang sudah melakukan penyerahan PSU, serta titik (shp) dari perumahan yang dibahas dalam penelitian yakni pada seluruh wilayah Kabupaten Bogor.

3. Tahap Pengolahan dan Analisis Data

Tahap Pengolahan data dilakukan dengan mencocokkan data yang diberikan oleh Dinas Permukiman Kawasan Perumahan dan Pertanahan pada eksisting dengan menggunakan analisis spasial dan juga validasi langsung di lapangan. Tahap analisis memuat beberapa analisis yang digunakan mencari untuk kriteria Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan yang dapat dimanfaatkan.



Sumber : Analisis Penulis, 2025

4. Tahap Akhir

Hasil akhir yang didapatkan dari penelitian ini yaitu tipologi Sarana dan Utilitas

Perumahan di Kabupaten Bogor dan rekomendasi prosedur penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang bisa digunakan sebagai acuan untuk mempercepat proses penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan untuk pemanfaatan serta pengelolaannya.

1.6 Metode dan Hasil Akhir

1.6.1 Metode

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dan kuantitatif juga analisis spasial guna mengetahui lokasi dari Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan di Kabupaten Bogor serta analisis kesesuaian prosedur pada penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan guna mengetahui tingkat kepatuhan pengembang atau *developer*. Pada tahapan ini, menjelaskan terkait kebutuhan dalam instrumen pengumpulan data serta teknik analisis yang digunakan dalam penelitian, Metode Kualitatif digunakan untuk menganalisis Penyerahan, Penerimaan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Bogor. Dalam Proses ini, penulis melakukan kunjungan lapangan ke lokasi Prasarana, Sarana dan Utilitas yang terindikasi terlantar, dan melakukan verifikasi serta validasi data yang sudah diperoleh dari instansi terkait dengan melakukan wawancara untuk mengetahui ketidakpatuhan pengembang dari sudut pandang Pemerintah Daerah serta penyusunan tipologi dari Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan didukung oleh data yang dikumpulkan dari Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan.

1. Deskripsi Kualitatif

Deskriptif Kualitatif merupakan sebuah analisis yang digunakan dalam penelitian kualitatif yang bersifat kajian dalam deskripsi yang memusatkan bahasan pada masalah – masalah ataupun fenomena dengan fakta yang diselidiki secara aktual dan rasional serta akurat.

2. Analisis Tipologi Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Bogor

Analisis Tipologi Prasarana, Sarana dan Utilitas merupakan sebuah penempatan kelas Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Bogor yang ditentukan dengan variabel indikator penentu Prasarana, Sarana dan Utilitas Terlantar.

3. Analisis Kesesuaian Prosedural Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas di Kabupaten Bogor

Analisis Kesesuaian Prosedural digunakan untuk mengevaluasi ketaatan *developer* atau Pengembang dalam menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah.

1.6.2 Hasil Akhir

Hasil akhir dari Prosedur Pengendalian Penyerahan Prasarana Sarana Utilitas (PSU) Perumahan di Kabupaten Bogor memberikan Prosedur Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan berdasarkan tipologi Prasarana Sarana dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Bogor yang dianalisis dengan kesesuaian prosedur penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang berlaku serta memberikan rekomendasi untuk permasalahan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang belum diserahkan secara fisik kepada Pemerintah Daerah. Tipologi dari Prasarana Sarana dan Utilitas Perumahan digunakan sebagai sebuah acuan guna mengetahui status Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan yang belum melakukan serah terima Prasarana, Sarana dan Utilitas agar segera menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitasnya kepada Pemerintah Daerah.

BAB 2

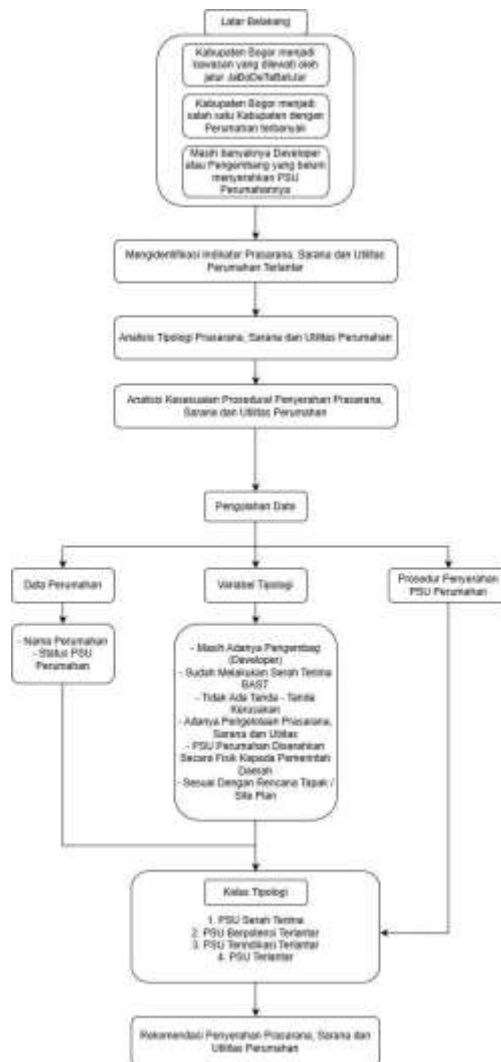
KONSEP PERENCANAAN

2.1 Kerangka Pikir

Kabupaten Bogor memiliki luas wilayah yang terbatas dengan permintaan akan tempat tinggal yang berbanding terbalik, dikarenakan letak Kabupaten Bogor yang lumayan strategis dan dilalui oleh jalur JaBoDeTaBekJur, menjadikan Kabupaten Bogor sebagai wilayah pinggiran atau wilayah yang perkembangannya pesat. Wilayahh pinggiran kota merupakan perubahan daerah spasial pada suatu wilayah yang menjadi proses perpindahan fisik dari perdesaan ke perkotaan. Dampak dari perubahan ini dapat ditunjukkan pada perubahan fisik yang ditandai dengan maraknya pembangunan ataupun alih fungsi lahan, perkembangan kawasan permukiman menjadi sebuah tanda yang sering muncul dikarenakan wilayah penyangga perkotaan memiliki harga lahan yang relatif lebih murah. Sebagai daerah penyangga untuk wilayah perkotaan disekitarnya, Kabupaten Bogor masih terbilang memiliki harga lahan yang relaif terbilang murah. Hal tersebut menjadikan Kabupaten Bogor menjadi wilayah dengan permintaan akan izin lokasi perumahan baru yang tinggi. Kabupaten Bogor memiliki 1619 perumahan yang tersebar diseluruh Kecamatan di Kabupaten Bogor.

Perumahan merupakan sebuah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman perkotaan ataupun perdesaan, yang dilengkapi dengan Prasarana, Sarana dan Utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Perizinan pembangunan perumahan harus disertai dengan rencana tapak (*Site Plan*) yang merupakan peta rencana peletakan bangunan atau kavling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala dan batas luas lahan tertentu. Namun, *developer* atau pengembang yang sudah diberikan izin pembangunan perumahan terkadang tidak langsung menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitasnya kepada Pemerintah Daerah yang menjadikannya Prasarana, Sarana dan Utilitas terindikasi terlantar. Sedikitnya terdapat 12 (dua belas) Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang terlantar menurut SK Bupati Bogor Nomor: 600.2/392/Kpts/PerUU/2022 yang menjadi fokus dalam penelitian ini. Pembuatan kelas tipologi didasari dari indikator Prasarana, Sarana dan Utilitas Terlantar dengan menggunakan inreverse indicator variabel atau variabel yang berkebalikan dari indikator Prasarana, Sarana dan Utilitas terlantar. Setelah mengetahui kelas tipologi dan menggabungkannya kedalam prosedur penyerahan Prasarana, Sarana dan

Utilitas untuk mengetahui penyebab serta memberikan rekomendasi terkait prosedur penyerahan yang lebih terstruktur dan terintegrasi.



Sumber: Hasil Analisis, 2025

Gambar 2.1 Konsep Perencanaan

Bagan diagram diatas merupakan konsep perencanaan yang menjadi dasar penelitian. Berdasarkan kelas tipologi yang sudah dibuat, penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan diharapkan menjadi sebuah alat guna mengetahui celah pada prosedur

untuk meminimalisir terjadinya Prasarana, Sarana dan Utilitas menjadi terindikasi dan terlantar.

2.2 Kajian Teori

2.2.1 Konsep Perumahan

Rumah menjadi salah satu kebutuhan pokok bagi umat manusia, terutama kebutuhan dari setiap individu. Meningkatnya jumlah penduduk setiap tahunnya berbanding lurus dengan pengadaan rumah. Perumahan merupakan gabungan dari rumah yang memiliki fungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian dengan dilengkapi prasarana, sarana dan utilitas guna keberlanjutan fungsi permukiman. Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 menyebutkan bahwa, perumahan merupakan sebuah bagian atau sekumpulan dari hunian yang merupakan bagian dari permukiman dalam kota maupun desa yang sudah memiliki sarana dan prasarana serta fasilitas umum sebagai bentuk pemenuhan fasilitas dan rumah layak huni untuk masyarakat (UUD Nomor 1 tahun 2011). Rumah itu sendiri memiliki fungsi sebagai bangunan yang menjadi sebuah tempat tinggal atau hunian serta sarana pembinaan keluarga. Klasifikasi rumah terbagi menjadi berbagai jenis tergantung dengan harga serta tipe dari rumah tersebut. Menurut Suparno (2006), dalam perumahan, jenis rumah diklasifikasikan berdasarkan tiga tipe rumah. Jenis rumah tersebut terdiri atas:

1. Rumah sederhana merupakan rumah bertipe kecil, yang mempunyai keterbatasan dalam perencanaan ruangnya. Rumah tipe ini sangat cocok untuk keluarga kecil dan masyarakat yang berdaya beli rendah. Pada umumnya, rumah sederhana mempunyai luas rumah 22m² s/d 36m², dengan luas tanah 60m² s/d 75m².
2. Rumah menengah merupakan rumah bertipe sedang. Pada tipe ini, cukup banyak kebutuhan ruang yang dapat direncanakan dan perencanaan ruangnya lebih leluasa dibanding pada rumah sederhana. Pada umumnya, rumah menengah ini mempunyai luas rumah 45m² s/d 120m², dengan luas tanah 80m² s/d 200m².
3. Rumah mewah merupakan rumah bertipe besar, biasanya dimiliki oleh masyarakat berpenghasilan dan berdaya beli tinggi.

Perumahan merupakan sebuah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat atau suatu lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan sarana lingkungan. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, Perumahan dan Permukiman terdiri dari Perumahan tidak bersusun dan rumah susun.

- 1) Perumahan tidak bersusun merupakan kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian.

- 2) Rumah susun merupakan bangunan gedung bertingkat dalam suatu lingkungan dalam bagian – bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan – satuan yang masing – masing dapat memiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian.

2.2.2 Pelaku Usaha Properti (Developer atau Pengembang)

Pelaku usaha properti merupakan kategori pedagang yang merupakan seseorang atau sekumpulan orang yang melakukan pekerjaan di bidang jual beli barang guna mencapai keuntungan. Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2014 mengartikan bahwa pelaku usaha ialah setiap orang atau perseorangan warga negara Indonesia maupun badan usaha yang memiliki badan hukum yang berkegiatan dalam usaha di bidang perdagangan. Perusahaan pengembang atau *developer* ialah perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan rumah, kawasan permukiman atau rumah susun dengan tujuan untuk mencari keuntungan dalam penjualannya (Undang-Undang Republik Indonesia, 2014). Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 3 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan menyebutkan bahwa perusahaan pengembang atau *developer* merupakan sebuah perseorangan atau badan hukum yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan di atas area tanah yang merupakan suatu lingkungan permukiman yang disertai dengan kelengkapan prasarana, sarana dan utilitas umum yang diperlukan khalayak umum terutama masyarakat hunian (Sudaryo. Vol. 29, No.3, 1988).

2.2.3 Konsep Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan

Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan (PSU) menjadi sebuah kewajiban bagi pengembang yang harus dipenuhi guna lingkungan perumahannya layak menjadi hunian bagi masyarakat. Dalam Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, disebutkan pada pasal 12 bahwa perumahan dan kawasan permukiman termasuk dalam salah satu urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar sehingga, pengembang atau *developer* perumahan wajib menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan (PSU) nya kepada Pemerintah Daerah setempat (Undang - Undang, 2014). Dalam dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) memiliki tujuan guna memenuhi standar pelayanan minimal di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Standar Pelayanan Minimal yang disebutkan dalam bidang perumahan mencakup kondisi fisik rumah, aksesibilitas lingkungan yang sehat.

1. Prasarana merupakan sebuah kelengkapan dasaran fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
2. Sarana merupakan sebuah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya.
3. Utilitas merupakan bagian dari sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.

Developer atau pihak pengembang harus melewati beberapa tahapan dalam penyerahan PSU nya kepada pemerintah daerah. Penyerahan PSU dari pengembang kepada pemerintah daerah ini bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaannya (Eka P, 2021).

Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan yang harus diserahkan kepada pemerintah daerah mencakup :

Tabel 2.1 Prasarana, Sarana dan Utilitas yang Harus Diserahkan

Prasarana	Sarana	Utilitas
Jaringan Jalan	Sarana Perbelanjaan	Jaringan Air Bersih
Jaringan Saluran Pembuangan Air Limbah	Sarana Pelayanan Umum dan Pemerintahan	Jaringan Listrik
Jaringan Saluran Pembuangan air hujan (drainase)	Sarana Pendidikan	Jaringan Telepon
Tempat Pembuangan Sampah	Sarana Kesehatan	Jaringan Gas
	Sarana Peribadatan	Jaringan Transportasi
	Sarana Rekreasi dan Olahraga	
	Sarana Pemakaman	

Sarana Pertamanan dan RTH
Sarana Parkir

Sumber : Standarisasi Nasional Indonesia, 2004

Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman dilakukan paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan dan sesuai dengan rencana tapak yang sudah disetujui oleh pemerintah daerah. Berdasarkan Peraturan Kementerian Negara Perumahan Rakyat No.14/PERMEN/ M/2007 tentang Pengelolaan Perumahan dan Permukiman, yang termasuk prasarana adalah jalan, drainase, sistem air bersih, sistem air limbah, dan sistem persampahan. Sarana terdiri dari sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan, dan sarana olahraga. Utilitas terdiri dari jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, dan perlengkapan pemadam kebakaran (Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2007). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Pengelolaan Perumahan dan Permukiman (Sudaryo. Vol. 29, No.3, 1988), dilengkapi dengan:

1. Kelengkapan Prasarana Lingkungan

Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dapat berfungsi sebagaimana mestinya, berupa jalan, saluran drainase, sistem air limbah, persampahan dan air bersih. Lingkungan perumahan dan permukiman harus dilengkapi dengan prasarana sebagai berikut:

1) Jaringan Jalan

Jalan pada lingkungan perumahan perlu disesuaikan dengan lokasi dimana perumahan itu dibangun yang berfungsi sebagai penghubung untuk keperluan kegiatan sehari-hari bagi penghuni seperti jalan setapak, jalan kendaraan dan tempat parkir.

2) Jaringan Air Bersih

Semua unit hunian harus terlayani jaringan air bersih yang sumbernya dapat berasal dari jaringan air bersih perkotaan ataupun penyediaan secara mandiri. Jaringan air bersih meliputi sumber air bersih, sistem perpipaan, tangki air dan pompa air.

3) Jaringan Drainase

Jaringan drainase atau saluran pembuangan air hujan terdiri dari jaringan drainase dalam bangunan dan jaringan drainase luar bangunan. Jaringan drainase berfungsi untuk mengalirkan air hujan dari rumah ke sistem jaringan pembuangan air kota. Lingkungan yang telah dirancang dengan baik akan menjadi kurang sempurna apabila terdapat bagian yang tergenang air.

4) Jaringan Air Limbah atau Sanitasi

Jaringan air limbah menghubungkan air limbah domestik ke sistem jaringan limbah kota. Air limbah domestik berasal dari air bekas cucian, air dapur, mandi (grey water) ataupun kakus (black water). Jaringan air limbah meliputi sistem perpipaan dan sistem pengolahan limbah (IPAL).

5) Jaringan Persampahan

Ketersediaan jaringan persampahan dapat mempengaruhi kualitas kebersihan dan kesehatan lingkungan. Jaringan persampahan terdiri dari tempat pengumpulan sampah (bak sampah/TPS) dan sistem pengumpulan sampah yang terhubung dengan sistem persampahan perkotaan.

2. Kelengkapan Sarana Lingkungan

Sarana lingkungan merupakan fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial dan budaya.

Fasilitas lingkungan dalam perumahan dan lingkungannya antara lain berupa:

1) Fasilitas Niaga

Fasilitas ini dapat berupa toko atau warung yang menjual barang kebutuhan sehari-hari atau warung makanan. Fasilitas niaga ini diharapkan dapat menghidupkan perekonomian warga sekitar.

2) Fasilitas Pendidikan

Fasilitas pendidikan yang perlu disediakan adalah jenjang pra-sekolah dan Taman Kanak-kanak (PAUD dan TK), sehingga warga rumah susun tidak perlu jauh-jauh untuk menyekolahkan anak balita mereka. Bagi perumahan dengan kapasitas penghuni yang besar dan dengan jumlah anak usia sekolah yang banyak, fasilitas pendidikan perlu disediakan lebih lengkap dan disesuaikan dengan kebutuhan.

3) Fasilitas Kesehatan

Fasilitas kesehatan yang perlu disediakan adalah fasilitas kesehatan tingkat dasar seperti klinik atau Puskesmas penyangga.

4) Fasilitas Peribadatan

Penyediaan fasilitas peribadatan disesuaikan dengan struktur penduduk berdasarkan agama yang dianutnya.

5) Fasilitas Pemerintahan dan Pelayanan Umum

Fasilitas Pemerintahan terdiri dari Pos Kemanan, Ruang Serbaguna, Kantor Pengelola dan Sekretariat RT/RW

6) Taman dan Tempat Bermain

Taman dan area bermain anak merupakan ruang publik bagi anak yang diharapkan dapat mendukung tumbuh kembang anak, baik perkembangan fisik, perkembangan sosial, perkembangan kognitif, dan perkembangan emosional (Utami, 2016).

7) Tempat Parkir

Tempat parkir adalah sarana dasar untuk pelayanan penyimpanan kendaraan yang dapat berupa bangunan khusus atau ruang terbuka.

3. Kelengkapan Utilitas Bangunan

Utilitas bangunan merupakan kelengkapan penunjang yang dibutuhkan dalam pelayanan lingkungan hidup hunian.

1) Jaringan Listrik

Jaringan listrik yang memenuhi persyaratan serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan. Pada lingkungan rusunawa pasokan listrik diperhitungkan dengan standar minimal 450 VA per hunian, termasuk generator untuk keadaan darurat.

2) Jaringan Gas

Apabila memungkinkan dapat dilengkapi dengan jaringan gas melalui sistem perpipaan yang memenuhi persyaratan beserta kelengkapannya termasuk meter gas, pengatur arus serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan.

3) Jaringan Telepon atau Komunikasi

Apabila memungkinkan dapat dilengkapi dengan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya sesuai keperluan.

Kualitas Prasarana, Sarana dan Utilitas menjadi sebuah faktor atau indikator kelayakan suatu wilayah hunian perumahan. Perumahan yang dikatakan layak huni dapat dilihat dari kualitas aksesibilitas, keamanan, keberlanjutan, kenyamanan dan kesehatan para penghuninya dalam menunjang aktivitasnya. Dalam rangka menunjang aktivitas keseharian penghuni, Prasarana dan Utilitas yang tersedia memenuhi persyaratan yang disebutkan dalam Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 dalam Pasal 47 Ayat 3 sebagai berikut:

1. Kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah
2. Keterpaduan antara Prasarana, Sarana dan Utilitas umum dan lingkungan hunian.
3. Ketentuan teknis pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas umum.

2.2.4 Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas

Developer yang sudah melakukan pemeliharaan dapat menyerahkan PSU kepada pemerintah daerah dengan syarat memenuhi persyaratan umum, persyaratan teknis dan persyaratan administrasi. Dalam Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2012 Pasal 15 disebutkan bahwasannya Pemerintah Daerah meminta *developer* atau pengembang perumahan untuk menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitasnya dan *developer* atau pengembang wajib menyerahkan PSU dalam bentuk sertifikat Hak Pakai atas nama Pemerintah Daerah (Indonesia, 2012). Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan dapat diserahkan secara keseluruhan, parsial dan bahkan sepihak jika *developer* atau pengembang tidak dapat diketahui keberadaannya. Proses penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan dilakukan oleh tim verifikasi yang menjadi inventarisasi Prasarana, Sarana dan Utilitas yang dibangun *developer* atau pengembang yang diketuai oleh Sekretariat Daerah yang beranggotakan Organisasi Perangkat Daerah (OPD) dalam pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan. Dengan persyaratan yang sebagai berikut :

1. Persyaratan umum merupakan sebuah persyaratan lokasi prasarana, sarana dan utilitas yang sesuai dengan rencana tapak yang sudah disetujui oleh pemerintah daerah sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan.

2. Persyaratan teknis yakni merupakan persyaratan yang berkaitan dengan pembangunan perumahan dan permukiman menurut perundang undangan yang berlaku.
3. Persyaratan administrasi diharuskan menyertakan dokumen rencana tapak yang sudah disetujui oleh pemerintah daerah, izin mendirikan bangunan, izin penggunaan bangunan, dan surat pelepasan hak atas tanah dari *developer* atau pengembang kepada pemerintah daerah (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 01 Tahun, 2011).

Tabel 2.2 Tahapan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan

Tahapan Penyerahan PSU	Penjelasan
Penyediaan PSU oleh pengembang	Pengembang membangun PSU sesuai rencana tapak dan perizinan
Permohonan penyerahan	Pengembang mengajukan permohonan penyerahan ke pemerintah daerah
Verifikasi dan pemeriksaan	Pemerintah daerah melakukan verifikasi fisik, teknis, dan administrasi
Serah terima dan pencatatan	Dilakukan berita acara serah terima, PSU dicatat sebagai aset pemerintah

Sumber : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011

Inventarisasi Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan yang dilakukan tim verifikasi dalam proses penyerahan, meliputi :

1. Rencana Tapak / *Site Plan*;
2. Akta pendirian perusahaan;
3. Sertifikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atau Peta bidang Prasarana, Sarana dan Utilitas;
4. Tata letak bangunan dan tanah;
5. Luas Prasarana, Sarana dan Utilitas, jumlah bidang dan kondisi fisik Prasarana,