

Utilitas, ketidaksesuaian dengan rencana tapak, serta potensi penurunan kualitas infrastruktur lingkungan. Oleh karena itu, ketiga kecamatan tersebut perlu menjadi wilayah prioritas dalam kebijakan penyerahan PSU melalui penguatan verifikasi, percepatan proses serah terima, serta peningkatan monitoring dan pengawasan, guna mencegah berkembangnya PSU berpotensi terlantar menjadi PSU terindikasi terlantar atau terlantar serta menjamin keberlanjutan pengelolaan lingkungan perumahan.

4.1.3 Kelas Tipologi III

Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Terindikasi Terlantar merupakan PSU yang masuk dalam daftar hitam (black list) yang dikarenakan tidak adanya data, kedudukan dan keberadaan badan hukum atau pengembang dalam sistem administrasi badan hukum ataupun sudah melakukan serah terima administrasi tetapi belum menandatangani berita acara pemeriksaan yang dapat disebabkan :

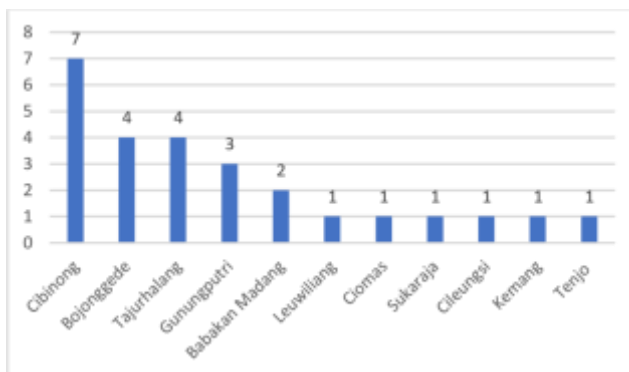
1. Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan diserahkan oleh pengembang dinyatakan tidak layak untuk diterima oleh Pemerintah Daerah berdasarkan laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik prasarana, sarana dan utilitas serta hasil perumusan dari tim verifikasi prasarana, sarana dan utilitas
2. Belum melakukan perbaikan prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan berdasarkan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik prasarana, sarana dan utilitas serta hasil perumusan dari tim verifikasi prasarana, sarana dan utilitas dalam waktu yang ditentukan
3. Data tersebut digunakan untuk mengajukan surat permintaan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas kepada badan hukum atau pengembang sebanyak tiga kali berturut – turut dengan tenggang waktu masing – masing selama 10 (sepuluh) hari kalender.
4. Setelah tidak adanya jawaban atas surat permintaan, Dinas terkait dapat memberikan sanksi administratif kepada Pengembang berupa peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut – turut dengan jangka waktu masing - masing 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak peringatan tertulis kesatu diterima
5. Apabila pengembang tidak mengindahkan peringatan tertulis ketiga, Bupati melalui Kepala Perangkat Daerah yang berwenang dapat memberikan sanksi administratif berupa penundaan pemberian persetujuan dokumen atau perizinan
6. Badan Hukum atau pengembang yang telah diberikan sanksi penundaan dan perizinan belum memenuhi kewajiban penyerahan prasarana, sarana dan utilitas

dalam jangka waktu yang ditentukan, dilakukannya pengumuman mengenai pelaksanaan kewajiban badan hukum atau pengembang di media massa

7. Berdasarkan tidak adanya jawaban dari badan hukum atau pengembang terhadap surat permintaan dan pengumuman di media massa, dinas dapat menginventaris badan hukum atau pengembang tersebut dalam rekapitulasi daftar badan hukum atau pengembang yang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya.

Berdasarkan hasil tim verifikasi Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan, terdapat 26 PSU perumahan. Apabila badan hukum atau pengembang perumahan tidak mengindahkan peringatan atau serangkaian penyerahan diatas, maka Pemerintah Daerah dapat mengambil alih Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan secara sepihak guna pengelolaan dan kepemilikannya.

Kecamatan yang memiliki PSU dengan indikasi terlantar paling banyak berada di Kecamatan Cibinong dengan jumlah 7 (tujuh) Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan seperti pada **Lampiran 5 Prasarana, Sarana dan Utilitas yang Terindikasi Terlantar** yang memenuhi variabel nomor 2 (V2) dengan persebaran yang dapat dilihat pada diagram berikut.



Sumber : Analisis Penulis, 2025

Gambar 4.3 Jumlah Perumahan Kelas Tipologi 3

Berdasarkan diagram Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) perumahan terindikasi terlantar, terlihat bahwa Kecamatan Cibinong memiliki jumlah Prasana, Sarana dan Utilitas terindikasi terlantar tertinggi dengan 7 kasus, diikuti oleh Kecamatan Bojonggede dan Kecamatan Tajurhalang masing - masing sebanyak 4 kasus, serta beberapa kecamatan lain dengan jumlah yang lebih kecil. Kondisi ini menunjukkan bahwa konsentrasi permasalahan Prasarana, Sarana, Utilitas terindikasi terlantar cenderung terkumpul pada wilayah dengan

intensitas pembangunan perumahan yang relatif tinggi, sehingga meningkatkan risiko ketidaksesuaian antara kewajiban pengembang dengan pelaksanaan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas kepada pemerintah daerah.

Tingginya jumlah Prasarana, Sarana dan Utilitas terindikasi terlantar pada Kecamatan - Kecamatan tersebut mengindikasikan adanya kelemahan dalam proses penyerahan, baik pada tahap verifikasi teknis, pemenuhan standar kelayakan, maupun kepatuhan pengembang terhadap kewajiban administratif dan fisik. Kondisi ini menjadi peringatan bagi pemerintah daerah untuk memperkuat pengawasan serta mempercepat proses penanganan agar Prasarana, Sarana dan Utilitas yang terindikasi terlantar tidak berkembang menjadi Prasarana, Sarana dan Utilitas terlantar yang berdampak pada penurunan kualitas lingkungan permukiman dan pelayanan publik bagi masyarakat. Dalam rangka mempertegas penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas, diperlukan penerapan mekanisme peringatan dan sanksi administratif secara bertahap kepada pengembang yang belum memenuhi kewajibannya.

Peringatan tertulis dapat diberikan secara berjenjang dengan batas waktu tertentu untuk melakukan perbaikan atau penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas. Apabila pengembang tidak mengindahkan peringatan tersebut, pemerintah daerah dapat menerapkan sanksi administratif berupa penundaan atau pembatasan perizinan pembangunan berikutnya, pengumuman kepada publik terkait ketidakpatuhan pengembang, hingga pengambilalihan Prasarana, Sarana dan Utilitas secara sepihak oleh pemerintah daerah sesuai ketentuan peraturan yang berlaku. Penerapan sanksi yang tegas diharapkan dapat meningkatkan kepatuhan pengembang, mempercepat proses serah terima Prasarana, Sarana dan Utilitas, serta menjamin keberlanjutan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan secara optimal.

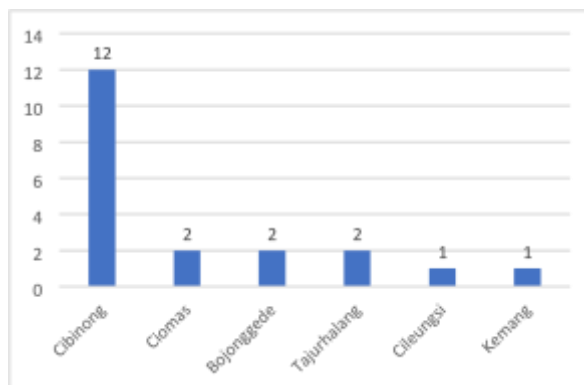
4.1.4 Kelas Tipologi IV

Prasarana, Sarana dan Utilitas yang terlantar adalah 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. Prasarana, Sarana dan Utilitas yang terlantar memiliki kriteria sebagai berikut :

1. Tidak diketahuinya kedudukan dan keberadaan badan hukum atau pengembangnya
2. Belum adanya serah terima administrasi dalam berita acara serah terima
3. Belum adanya serah terima fisik dalam berita acara serah terima fisik

4. Tidak ada kantor pemasaran di lokasi perumahan
5. Tidak ada aktivitas pemasaran dan kegiatan pemeliharaan oleh pengembang dalam jangka waktu paling sedikit 1 (satu) tahun.

Prasarana, Sarana dan Utilitas yang terlantar dapat diambil alih secara sepihak dengan keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dalam pembuatan berita acara perolehan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan yang terlantar. Apabila Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Pakai atas tanah Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan yang terlantar, BPKAD wajib melakukan pencatatan aset atas prasarana dan sarana kedalam daftar barang milik daerah. Terdapat 20 Prasarana, Sarana dan Utilitas Terlantar yang tersebar di Kabupaten Bogor. Prasarana, Sarana dan Utilitas Terlantar tidak memenuhi ke 6 (enam) variabel penentuan dalam variabel Prasarana, Sarana dan Utilitas Serah Terima secara reguler, dimana Prasarana, Sarana dan Utilitas tersebut sudah menjadi terlantar dan dipublikasikannya Surat Keterangan Prasarana, Sarana dan Utilitas Terlantar sebanyak 12 Prasarana, Sarana dan Utilitas Terlantar dan Kecamatan Ciomas, Kecamatan Bojonggede serta Kecamatan Tajurhalang dengan masing – masing 2 Prasarana, Sarana dan Utilitas Terlantar seperti pada grafik dibawah ini dengan rincian nama perumahan yang dapat dilihat pada **Lampiran 6 Prasarana, Sarana dan Utilitas Terlantar**.



Sumber : Analisis Penulis, 2025

Gambar 4.4 Jumlah Perumahan Kelas Tipologi 4

Berdasarkan diagram Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) perumahan terlantar, terlihat bahwa Kecamatan Cibinong memiliki jumlah Prasarana, Sarana dan Utilitas terlantar tertinggi dengan 12 kasus, kemudian diikuti oleh Kecamatan Ciomas, Kecamatan Bojonggede, dan Kecamatan Tajurhalang masing-masing sebanyak 2 kasus, serta beberapa

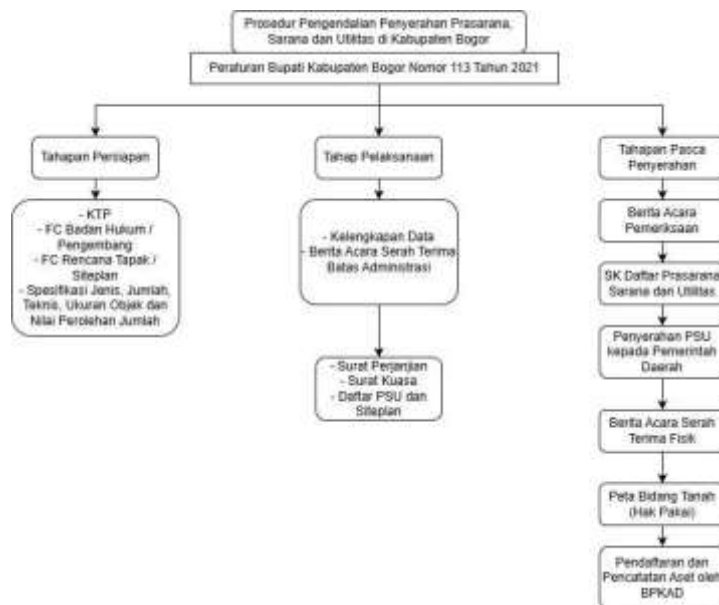
kecamatan lain dengan jumlah yang relatif kecil. Dominasi Prasarana, Sarana dan Utilitas terlantar di Kecamatan Cibinong menunjukkan bahwa wilayah dengan intensitas pembangunan perumahan yang tinggi memiliki risiko lebih besar terhadap kegagalan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas, baik akibat tidak diketahuinya keberadaan pengembang, tidak adanya serah terima administratif maupun fisik, serta tidak adanya pengelolaan dan pemeliharaan dalam jangka waktu tertentu. Kondisi tersebut mencerminkan adanya kegagalan prosedural yang bersifat kumulatif, mulai dari tahap pemenuhan kewajiban pengembang hingga pengawasan pasca pembangunan. Tingginya jumlah Prasarana, Sarana dan Utilitas terlantar menjadi peringatan bagi pemerintah daerah untuk memperkuat pengawasan, verifikasi, dan penegakan regulasi agar kualitas lingkungan permukiman tetap terjaga serta tidak menimbulkan dampak negatif terhadap pelayanan publik dan kenyamanan penghuni perumahan.

Dalam rangka mempertegas penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas, diperlukan penerapan mekanisme peringatan dan sanksi administratif secara tegas dan berjenjang kepada pengembang yang tidak memenuhi kewajibannya. Pemerintah daerah dapat memberikan peringatan tertulis dengan batas waktu tertentu untuk melakukan penyerahan atau perbaikan Prasarana, Sarana dan Utilitas, disertai sanksi administratif berupa penundaan atau pembatasan perizinan pembangunan, pengumuman ketidakpatuhan pengembang kepada publik, hingga pengambilalihan Prasarana, Sarana dan Utilitas secara sepihak oleh pemerintah daerah sesuai ketentuan peraturan yang berlaku. Penerapan sanksi yang konsisten diharapkan dapat meningkatkan kepatuhan pengembang, mempercepat proses penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas, serta menjamin keberlanjutan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan secara optimal.

4.2 Analisis Kesesuaian Prosedur Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas Perumahan

Analisis Kesesuaian Prosedural Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Bogor ditinjau berdasarkan Peraturan Bupati Kabupaten Bogor Nomor 113 Tahun 2021. Untuk terciptanya lingkungan yang layak dalam hunian, pengembang perumahan harus memenuhi Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan. Peran yang dimiliki oleh pemerintah yakni mengatur kebijakan dalam pengelolaan Prasarana, Sarana dan utilitas perumahan agar terjadi sinkronisasi antara calon penghuni dengan kewajiban yang dikhususkan kepada *developer* atau pengembang perumahan (Sutanto, 2021). Dalam Peraturan pemerintah Nomor 7 Tahun 2012 pada Bab IV tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan, penyerahan dilakukan dengan standar teknis (persyaratan

teknis dan administrasi) yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah dan sesuai siteplan yang sudah diserahkan kepada Pemerintah Daerah serta telah mengalami masa pemeliharaan oleh *developer* paling lama 6 (enam) bulan setelah selesai pembangunan.



Sumber : Peraturan Bupati Nomor 113 Tahun 2021

Gambar 4.5 Prosedur Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan

Secara normatif, pengembang wajib memastikan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan telah selesai dibangun, dengan fungsi yang sesuai dengan peruntukannya, tidak dalam kondisi sengketa, serta didukung dengan kelengkapan teknis dan administratif yang lengkap sebelum diserahkan kepada Pemerintah Daerah. Bupati dapat menetapkan sanksi administratif kepada pengembang yang tidak menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan yang tidak sesuai dengan proporsi yang telah ditetapkan atau tidak menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitasnya kepada Pemerintah Daerah. Sanksi administratif yang dapat berupa :

1. Peringatan Tertulis;
2. Penundaan pemberian persetujuan perizinan;
3. Pengumuman di media massa;
4. Dimasukkan kedalam daftar hitam (*black list*).