Pemberian peringatan tertulis dapat diberikan 3 (kali) berturut – turut dalam jangka waktu masing – masing 14 (empat belas) hari kalender sejak pemberian surat peringatan tertulis diterima. Apabila, pengembang tidak mengindahkan peringatannya maka dapat diunggah ke media masa dan dimasukkan kedalam daftar hitam pengembang tidak patuh.

4.3 Analisis Kesesuaian Prosedural Berdasarkan Tipologi Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan

Tipologi Prasarana, Sarana dan Utilitas berfungsi sebagai indikator empiris untuk menidentifikasi sampai tahap mana prosedur mengalami penyimpangan. Semakin rendah kepatuhan terhadap tahapan dalam diagram, semakin tinggi kemungkinan Prasarana, Sarana dan Utilitas masuk kedalam tipologi Prasarana, Sarana dan Utilitas berpotensi terlantar, terindikasi terlantar atau terlantar. Seperti pada kelas tipologi 2 dan tipologi 3 (Prasrana, Sarana dan Utilitas Perumahan Berpotensi Terlantar dan Terindikasi Terlantar) ditemukan indikasi bahwa tahapan persiapan belum sepenuhnya terpenuhi khususnya pada kesiapan fisik Prasarana, Sarana dan Utilitas dan kelengkapan dokumen.

1. Prasarana, Sarana dan Utiitas Serah Terima Reguler (Tipologi 1) menunjukkan tingkat kesesuaian prosedural yang tinggi. Pada kelas tipologi ini, seluruh tahapan dalam diagram dilaksanakan secara utuh, mulai dari pemenuhan kewajiban, verifikasi administratif dan teknis yang dilakukan, hingga penetapan pengelolaan pasca serah terima. Keberhasilan pelaksanaan tahapan verifikasi lapangan dan penunjukkan OPD pengelola menjadi faktor yang memastikan Prasarana, Sarana dan Utilitas tetap berfungsi dan berjalan sebagaimana mestinya.
2. Prasarana, Sarana dan Utilitas Berpotensi Terlantar (Topologi 2) terjadi akibat adanya kelemahan pada tahapan pasca serah terima BAST dan verifikasi lapangan, meskipun proses penyerahan formal telah dilakukan, berdasarkan hasil analisis kesesuaian prosedural berdasarkan kelas tipologi terdapat celah yang terjadi pada monitoring dan evaluasi yang tidak berjalan secara optimal serta batas waktu yang belum pasti apabila Prasarana, Sarana dan Utilitas yang dikembalikan serta diperbaiki kembali oleh pengembang.
3. Pada Prasarana, Sarana dan Utilitas Terindikasi Terlantar (Tipologi 3), ditemukan adanya ketidaksesuaian prosedural pada tahapan verifikasi yang tidak lengkap. Setelah dikembalikan kepada pengembang, seringkali pengembang tidak menjawab surat permintaan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas. Meskipun BAST telah ditandatangani, verifikasi lapangan sering kali menemukan bangunan yang tidak

sesuai rencana tapak atau site plan dan adanya indikasi kerusakan pada Prasrana, Sarana dan Utilitas perumahan.

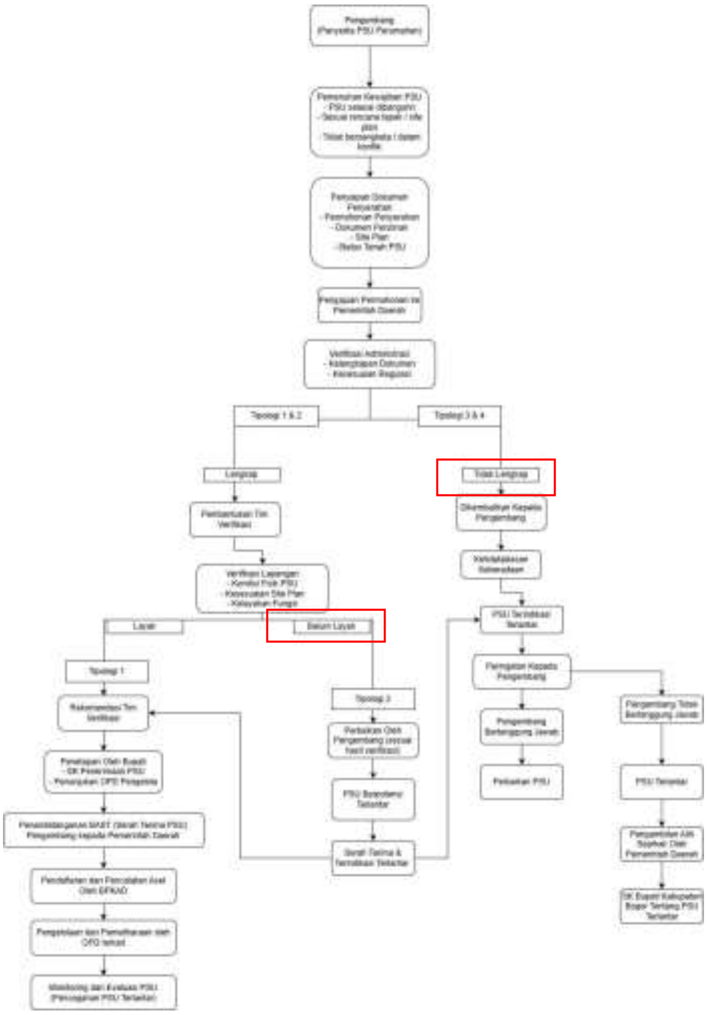
Prasrana Sarana dan Utilitas Terlantar (Tipologi 4) terjadi akibat kegagalan prosedural yang bersifat kumulatif, berbagai celah prosedur umumnya terjadi pada :

1. Tahapan awal (Pengembang tidak diketahui keberadaannya atau tidak memenuhi kewajiban)
2. Verifikasi administratif yang kurang ketat
3. Tidak adanya pengelolaan pasca serah terima BAST terutama pada dokumen penyerahan serta Prasarana, Sarana dan Utilitasnya.

Secara keseluruhan, diagram alur prosedur penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas menunjukkan bahwa adanya ketidaksesuaian prosedural yang bukan disebabkan karena ketiadaan regulasi melainkan, adanya kelemahan pada implementasi pada titik kritis prosedur. Berdasarkan hasil analisis kesesuaian prosedural yang ada serta analisis kesesuaian prosedural berdasarkan kelas tipologi dan didukung oleh wawancara yang dapat dilihat pada (lampiran), ditemukan beberapa celah prosedural utama sebagai berikut:

1. Celah Pada Verifikasi Administratif
2. Celah Pada Verifikasi Lapangan
3. Celah Pada Tahap Pasca Serah Terima BAST

Celah pada verifikasi administratif terjadi akibat tidak adanya batas ketentuan waktu pemenuhan kelengkapan dokumentasi, sedangkan pada tahap pasca serah terima, tidak adanya ketetapan dalam batas waktu pengembalian perbaikan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang dianggap tidak layak secara normatif dan pemberian sanksi administratif pada pengembang atau *developer* yang melanggar batas waktu ketentuan dan tahapan verifikasi lapangan yang belum dilakukan secara menyeluruh setelah perbaikan sudah dilakukan oleh pengembang dan anggaran yang terbatas. Seperti yang dapat dilihat pada alur prosedur Prasrana, Sarana dan Utilitas perumahan yang sudah dianalisis berdasarkan kelas tipologi.


Pengembang (Penyedia PSU Perumahan)
Pemenuhan Kewajiban PSU - PSU selesai dibangun - Sesuai rencana tapak / site plan - Tidak bersengketa / dalam konflik
Penyiapan Dokumen Penyerahan - Permohonan Penyerahan - Dokumen Perizinan - Site Plan - Status Tanah PSU
Pengajuan Permohonan ke Pemerintah Daerah
Verifikasi Administrasi - Kelengkapan Dokumen - Kesesuaian Regulasi
Tipologi 1 & 2
Tipologi 3 & 4
Lengkap
Tidak Lengkap
Pembentukan Tim Verifikasi
Dikembalikan Kepada Pengembang
Verifikasi Lapangan - Kondisi Fisik PSU - Kesesuaian Site Plan - Kelayakan Fungsi
Layak
Belum Layak
PSU Terindikasi Terlantar
Tipologi 1
Peringatan Kepada Pengembang
Tipologi 3
Rekomendasi Tim Verifikasi
Pengembang Tidak Bertanggung Jawab
Perbaikan Oleh Pengembang (sesuai hasil verifikasi)
Pengembang Bertanggung Jawab
Penetapan Oleh Bupati - SK Penerimaan PSU - Penunjukan OPD Pengelola
PSU Berpotensi Terlantar
Perbaikan PSU
PSU Terlantar
Penandatanganan BAST (Serah Terima PSU) Pengembang kepada Pemerintah Daerah
Surat Teguran & Terindikasi Terlantar
Pengambilan Alih Sepihak Oleh Pemerintah Daerah
Pendaftaran dan Pencatatan Aset Oleh BPKAD
SK Bupati Kabupaten Bogor Tentang PSU Terlantar
Pengelolaan dan Pemeliharaan oleh OPD terkait
Monitoring dan Evaluasi PSU (Pencegahan PSU Terlantar)

Sumber : Analisis Penulis, 2025

Gambar 4.6 Prosedur Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Berdasarkan Kelas Tipologi

Ketidakpatuhan pengembang atau developer dalam pemenuhan kewajiban untuk menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahannya, menyebabkan banyak terjadinya Prasarana, Sarana dan Utilitas menjadi terindikasi terlantar dan bahkan terlantar. Berdasarkan hasil wawancara dan prosedur penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang sudah ada pada Peraturan Bupati Kabupaten Bogor Nomor 113 Tahun 2021 serta menggabungkan kelas tipologi pada prosedur tersebut, ditemukan celah pada prosedural yang ada. Implementasi pada prosedur penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas ini