

**STUDI PELAKSANAAN PENYERAHAN  
PRASARANA LINGKUNGAN, UTILITAS UMUM  
DAN FASILITAS SOSIAL PERUMAHAN DI KECAMATAN  
WUNGU KABUPATEN MADIUN KEPADA  
PEMERINTAH KABUPATEN MADIUN**

Skripsi

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan



*Disusun oleh*

**DHYMES PRASETYOWATI**  
**NIM : 2091666/P**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL**  
**SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

## INTISARI

Pembangunan perumahan dapat dilaksanakan oleh pemerintah maupun swasta, dengan berpedoman pada sistem pembangunan perumahan yang berimbang. Sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah, pelaksanaan pembangunan perumahan harus diikuti dengan penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan kepada pemerintah kabupaten setempat. Mencermati kondisi pelaksanaan pembangunan perumahan di Kabupaten Madiun, disinyalir pelaksanaan PMDN No. 1 Tahun 1987 tidak sepenuhnya dilaksanakan. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui apakah penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan yang dibangun oleh perusahaan pembangunan perumahan kepada pemerintah kabupaten, telah sesuai dengan ketentuan PMDN No. 1 Tahun 1987.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif dengan lokasi penelitian di Kecamatan Wungu Kabupaten Madiun, khususnya Perumahan Asabri di Desa Sidorejo dan Perumahan Mojopurno Indah di Desa Mojopurno dan Kelurahan Munggut. Untuk menarik kesimpulan, analisis deskriptif komparasi dipilih sebagai teknik analisis dalam penelitian ini.

Dari hasil penelitian disimpulkan bahwa Perumahan Mojopurno Indah yang dibangun oleh Perum Perumnas telah melaksanakan penyerahan, tetapi pelaksanaannya tidak sepenuhnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal tersebut disebabkan oleh sulitnya koordinasi dengan instansi terkait dan kurang profesionalnya pengembang dalam melaksanakan pembangunan. Sedangkan Perumahan Asabri yang dibangun oleh PT. Sri Purnama Krida belum melaksanakan penyerahan karena kendala/hambatan yang bersifat internal. Adapun saran yang dapat disampaikan antara lain perlu melengkapi muatan materi dalam melaksanakan PMDN No. 1 Tahun 1987, terhadap semua pengembang seyogyanya mempedomani ketentuan pembangunan yang telah ditetapkan, pemerintah agar lebih mengoptimalkan pelaksanaan fungsi pengawasan dan pengendalian.

## DAFTAR ISI

	Hal
LEMBAR JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
INTISARI .....	v
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR TABEL .....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
<b>BAB I. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	5
C. Pembatasan Masalah .....	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	7
1. Tujuan Penelitian .....	7
2. Kegunaan Penelitian .....	7
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....</b>	<b>9</b>
A. Tinjauan Pustaka .....	9
1. Pembangunan Perumahan .....	9

dan Fasilitas Sosial .....	12
B. Kerangka Pemikiran .....	16
C. Anggapan Dasar .....	20
D. Konsep dan Batasan Operasional .....	20
<b>BAB III. METODE PENELITIAN .....</b>	<b>23</b>
A. Jenis Metode Penelitian .....	23
B. Daerah Penelitian .....	23
C. Obyek Penelitian .....	24
D. Jenis Data .....	25
E. Teknik Pengumpulan Data .....	25
F. Teknik Analisa Data .....	26
<b>BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN.....</b>	<b>28</b>
A. Keadaan Geografis dan Luas Wilayah.....	28
B. Kependudukan.....	29
C. Penggunaan Tanah .....	31
<b>BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>32</b>
A. Perum Perumnas .....	32
1. Kriteria Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial .....	32
2. Tata Cara Penyerahan .....	37

5. Pembiayaan .....	54
6. Kendala yang Dihadapi .....	58
B. PT. Sri Purnama Krida .....	61
1. Kriteria Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial.....	61
2. Kendala yang Dihadapi .....	65
<b>BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>68</b>
A. Kesimpulan.....	68
1. Perum Perumnas .....	68
2. PT. Sri Purnama Krida .....	68
B. Saran.....	69

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Salah satu wujud pembangunan masyarakat Indonesia seutuhnya adalah penyediaan sarana papan atau perumahan yang merupakan kebutuhan dasar setiap individu. Perumahan mempunyai peranan penting dan strategis dalam pembentukan watak kepribadian bangsa yang harus dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat berbangsa dan bernegara. Perumahan tidak hanya dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata, tetapi lebih dari itu merupakan rumah tinggal manusia dalam menciptakan ruang kehidupan, untuk tempat usaha, untuk memasyarakatkan dirinya dan menampakkan jati diri.

Dalam menjembatani hal ini pemerintah mempunyai kewenangan untuk mengatur peruntukan, penggunaan dan penyediaan tanah, sekaligus mengatur hubungan hukum antara subyek hukum dengan sumber daya agraria dan perbuatan hukumnya dalam kerangka negara sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang

Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagai berikut yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Dan dalam ayat (2) ditegaskan bahwa hak menguasai negara memberikan kewenangan untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Mengingat tanah merupakan sumber daya agraria yang tidak dapat bertambah, akan tetapi harus dapat digunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, maka proses penyediaannya harus dikelola dan dikendalikan oleh pemerintah. Hal ini dimaksud agar penggunaan dan pemanfaatannya dapat menjangkau seluruh lapisan masyarakat secara adil dan merata tanpa menimbulkan kesenjangan ekonomi dan sosial dalam masyarakat.

Pelaksanaan pembangunan perumahan dapat dilaksanakan oleh pemerintah dalam hal ini Perum Perumnas ataupun oleh pihak swasta/Perusahaan Pembangunan Perumahan (*Developer*) dengan tetap berpedoman pada sistem pembangunan perumahan yang berimbang. Setiap pembangunan perumahan secara teknis harus sesuai dengan

dilengkapi pula dengan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial. Hal ini dapat memberikan manfaat bagi lingkungan perumahan yaitu mewujudkan rumah yang layak dalam lingkungan hunian yang sehat, aman, serasi, tertib dan teratur serta memungkinkan pelayanan dan pengelolaan yang optimal oleh pemerintah kabupaten setempat.

Selanjutnya, untuk menunjang pembangunan perumahan, setiap pelaksana pembangunan perumahan wajib mengikuti persyaratan teknis, ekologis dan administratif serta melakukan pemantauan dan pengelolaan lingkungan seperti diamanatkan Pasal 7 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Hal tersebut dapat mewujudkan tata ruang seperti yang diamanatkan dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang No. 24 Tahun 1992, "Tata ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak". Pemanfaatan ruang dalam pengertian tersebut salah satunya pola lokasi dan sebaran permukiman yang harus direncanakan dengan memperhatikan keserasian dan keseimbangan antara lingkungan buatan, lingkungan alam maupun lingkungan sosial budaya.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMDN) Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah, apabila pelaksana pembangunan perumahan telah selesai melaksanakan pembangunan perumahan ada kewajiban yang harus dilakukan yaitu



perumahan kepada pemerintah kabupaten setempat. Penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan mempunyai dampak yang cukup berarti khususnya berkaitan dengan kepemilikan yang harus dilepas oleh perusahaan pembangunan perumahan dan selanjutnya menjadi aset pemerintah kabupaten. Hal yang perlu dicermati adalah bagaimana jika penyerahan dimaksud belum dilaksanakan atau ada penyimpangan dalam pelaksanaannya.

Mengingat penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial merupakan kewajiban yuridis sebagaimana ditetapkan dalam PMDN No. 1 Tahun 1987, maka apabila ada penyimpangan dalam pelaksanaannya tentunya secara yuridis formal akan ada akibat hukumnya. Dengan adanya penyerahan maka aset yang diserahkan akan beralih sepenuhnya kepada pemerintah kabupaten dan selanjutnya pemerintah kabupaten akan menanggung beban pemeliharannya.

Mencermati kondisi di lapangan berkaitan dengan pelaksanaan pembangunan perumahan di Kabupaten Madiun, disinyalir pelaksanaan PMDN No. 1 Tahun 1987 belum sepenuhnya dilaksanakan. Kondisi dimaksud sangat berpengaruh terhadap kenyamanan lingkungan perumahan tersebut. Apabila penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial belum diserahkan, seolah-olah tidak ada yang bertanggungjawab dalam pemeliharannya. Dalam jangka waktu tertentu

jalan, saluran irigasi yang tidak terawat (rusak), demikian juga taman ataupun fasilitas olah raga lainnya. Dengan kondisi yang demikian lingkungan hunian yang nyaman, aman dan teratur secara fisik belum dapat terpenuhi.

Hal yang perlu mendapatkan perhatian adalah mencari jawaban mengapa hal demikian dapat terjadi. Hambatan/kendala apa yang dihadapi oleh pelaksana pembangunan perumahan sehingga penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan belum dapat diserahkan sesuai ketentuan. Kemudian bagi perusahaan pembangunan yang telah melaksanakan PMDN No. 1 Tahun 1987 dapat dikaji apakah secara keseluruhan proses telah sesuai ataukah ada penyimpangan dalam pelaksanaannya.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: **“STUDI PELAKSANAAN PENYERAHAN PRASARANA LINGKUNGAN, UTILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL PERUMAHAN DI KECAMATAN WUNGU KABUPATEN MADIUN KEPADA PEMERINTAH KABUPATEN MADIUN “.**

## B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut di atas,

penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

Apakah penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan yang dibangun oleh perusahaan pembangunan perumahan kepada Pemerintah Kabupaten Madiun sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987?

### C. Pembatasan Masalah

1. Penyerahan dalam penelitian ini adalah penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang telah dibangun oleh Perusahaan Pembangunan Perumahan atau Perum Perumnas di Desa Sidoredjo, Desa Mojopurno dan Kelurahan Munggut, Kecamatan Wungu, Kabupaten Madiun kepada Pemerintah Kabupaten Madiun.
2. Beberapa hal yang akan diteliti adalah:
  - a. Kriteria prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan yang akan diserahkan;
  - b. Tata cara penyerahan;
  - c. Status tanah yang telah diserahkan, apabila telah diserahkan;
  - d. Peran pengawasan dan pengendalian;
  - e. Pembiayaan;
  - f. Kendala/hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial.

## D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

### 1. Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan permasalahan yang telah dirumuskan, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui kesesuaian prosedur penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan yang telah dibangun oleh perusahaan pembangunan perumahan di Desa Mojopurno dan Kelurahan Munggut, Kecamatan Wungu, Kabupaten Madiun kepada Pemerintah Kabupaten Madiun menurut PMDN No. 1 Tahun 1987.
- b. Untuk mengetahui kendala/hambatan penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan yang belum diserahkan oleh perusahaan pembangunan perumahan di Desa Sidoredjo, Kecamatan Wungu, Kabupaten Madiun kepada Pemerintah Kabupaten Madiun.

### 2. Kegunaan Penelitian

- a. Sebagai bahan masukan bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun dan Pemerintah Kabupaten Madiun terhadap pelaksanaan ketentuan PMDN No. 1 tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah.

- b. Memberikan sumbangan pemikiran bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun dan Pemerintah Kabupaten Madiun khususnya berkaitan dengan pelaksanaan penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan kepada pemerintah kabupaten.

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Dari hasil pembahasan sebagaimana diuraikan dalam Bab V, dapat ditarik kesimpulan berkaitan dengan proses penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial dari pengembang kepada pemerintah kabupaten sebagai berikut:

##### 1. Perum Perumnas.

Penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial Perumahan Mojopurno Indah yang dilaksanakan oleh Perum Perumnas kepada Pemerintah Kabupaten Madiun, telah dilaksanakan menurut PMDN No. 1 Tahun 1987 namun tidak seluruhnya sesuai dengan ketentuan dimaksud. Hal tersebut dikarenakan adanya beberapa kendala yang dihadapi yaitu sulitnya melakukan koordinasi, kurang profesional pengembang sehingga ada perbaikan terhadap bangunan dan masalah dana yang dihadapi oleh pihak Pemerintah Kabupaten Madiun sehingga pemeliharaan masih melibatkan masyarakat penghuni perumahan.

##### 2. PT. Sri Purnama Krida

Pembangunan perumahan dan prasarana lingkungan,

Krida telah selesai dan dapat diserahkan kepada pemerintah kabupaten. Namun secara umum pelaksanaan PMDN No. 1 Tahun 1987 tidak dapat dilaksanakan oleh PT. Sri Purnama Krida karena ada beberapa kendala/hambatan yang lebih bersifat internal yaitu dengan lokasi, pemasaran dan pemeliharaan sehingga prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang seharusnya dapat diserahkan menjadi tidak dapat dilaksanakan.

## B. Saran

Mencermati hasil pembahasan, berkaitan dengan pelaksanaan PMDN No. 1 Tahun 1987 dapat diuraikan saran-saran sebagai berikut:

1. Perlu adanya aturan yang tegas dalam melaksanakan PMDN No. 1 Tahun 1987. dengan mengadakan revisi terhadap materi muatan yang berhubungan dengan:
  - a. Penentuan jangka waktu kapan tim verifikasi harus turun ke lapang setelah adanya permohonan dari pengembang.
  - b. Penentuan jangka waktu berkaitan dengan pelaksanaan permohonan hak atas tanah dan pembebanan biaya pengurusan sampai diterbitkannya sertipikat demi terciptanya tertib administrasi di bidang pertanahan.
  - c. Perlu disusun adanya bentuk-bentuk baku berkaitan dengan

bupati dan beberapa berita acara yang harus dibuat dalam rangka penyerahan.

- d. Perlu adanya kegiatan monitoring pelaksanaan pembangunan yang terencana.
  - e. Perlu adanya peran pemerintah kabupaten yang luas dalam mengoptimalkan pelaksanaan fungsi pengawasan dan pengendalian, dengan menetapkan sanksi yang tegas kepada pengembang yang tidak mematuhi ketentuan yang berlaku.
2. Terhadap semua pengembang seyogyanya memperhatikan dan mempedomani teknik pembangunan perumahan sederhana tidak bersusun yang telah ditetapkan.
  3. Pemerintah agar lebih mengoptimalkan pelaksanaan fungsi pengawasan dan pengendalian, bukan saja dalam hal pembangunan fisik, namun berkaitan pula dengan proses perolehan tanahnya.



## DAFTAR PUSTAKA

Andi Hamzah, I Wayan Suandra dan Manalu. (1990). Dasar-Dasar Hukum Perumahan. Rhineka Cipta, Jakarta.

Direkturat Landreform Direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri. (1987). Himpunan Undang-Undang dan Peraturan-Peraturan yang Berkaitan dengan Keagrariaan Tahun 1986 – 1987. Jakarta.

Harsono, Boedi. (2002). Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Djambatan, Jakarta.

Marsono. (1995). Undang-Undang dan Peraturan-Peraturan di Bidang Perumahan dan Pemukiman. Djambatan, Jakarta.

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2003). Pedoman Penulisan Skripsi. Yogyakarta.

Sumanto. (2002). Pembahasan Terpadu Statistika dan Metodologi Riset. Andi, Yogyakarta.

### **Peraturan Perundang undangan**

Garis-Garis Besar Haluan Negara Ketetapan MPR-RI No. IV/MPR/1999.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman

Undang-Undang No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang

Peraturan Menteri Dalam Negeri No 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah

Peraturan Menteri Dalam Negeri No 2 Tahun 1987 tentang Pedoman Penyusunan Kota

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/KPTS/1986 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana tidak Bersusun