

TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG PERUMAHAN DALAM PENYERAHAN FASILITAS PERUMAHAN KEPADA PEMERINTAH KOTA SEMARANG

Puspa Susilawati, Djumadi Purwoadmodjo

Program Studi Magister Kenotariatan,
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email:puspasusilawati78@gmail.com

Abstract

Procurement of public facilities and social facilities in the housing is indispensable for the welfare and comfort of the community in housing. The provision of such facilities involves developers and government parties. In accordance with Semarang City regulation No. 6 year 2015 implementation of infrastructure and facilities in housing, especially in Bangetayu refers to the principle of openness, accountability, legal certainty, alignments and sustainability. The method of approach used here is the legal socio-associated with social problems. Related to the management of infrastructure and facilities in the housing area Bangetayu Semarang still found a problem that has not been handed housing facilities by the developer to the local government. This is due to the development of tort from the developer to the consumer and the lack of regional government in carrying out government regulation No. 6 year 2015.

Keywords: procurement of facilities, developer, local governments

Abstrak

Pengadaan fasilitas umum dan fasilitas sosial di perumahan sangat dibutuhkan untuk kesejahteraan dan kenyamanan masyarakat di perumahan. Penyediaan fasilitas tersebut melibatkan pengembang dan pihak Pemerintah. Sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Semarang No. 6 Tahun 2015 pelaksanaan penyediaan prasarana dan sarana di perumahan khususnya di Bangetayu mengacu pada asas keterbukaan, akuntabilitas, kepastian hukum, keberpihakan dan keberlanjutan. Metode pendekatan yang digunakan disini adalah sosio legal dimana dikaitkan dengan permasalahan sosial. Terkait dengan pengelolaan prasarana dan sarana di perumahan Bangetayu Semarang masih ditemukan adanya permasalahan yaitu belum diserahkannya fasilitas perumahan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah. Hal tersebut terjadi disebabkan adanya perbuatan wanprestasi dari pihak pengembang kepada konsumen dan kurang tegasnya Pemerintah Daerah dalam melaksanakan peraturan Pemerintah No. 6 tahun 2015 tersebut.

Kata kunci: pengadaan fasilitas, pengembang, pemerintah daerah

A. Pendahuluan

Keberadaan fasilitas perumahan memiliki peran yang sangat penting bagi penghuni perumahan dalam melaksanakan segala aktivitasnya. Perumahan tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal tetapi juga untuk memenuhi kebutuhan social, ekonomi dan budaya. Untuk meningkatkan kualitas hidup penghuni perumahan diperlukan adanya ketersediaan fasilitas sosial. Fasilitas soaial merupakan aktivitas dan materi yang melayani kebutuhan masyarakat dalam memberi kepuasan social, mental dan spiritual (Yeates, 1980).

Sasaran pembangunan perumahan dan pemukiman untuk menciptakan lingkungan dan ruang hidup manusia yang sesuai dengan kebutuhan hidup yang hakiki, yaitu terpenuhinya kebutuhan meliputi, keamanan, perlindungan, ketenangan, pengembangan diri, kesehatan dan keindahan serta kebutuhan lainnya dalam pelestarian hidup manusiawi (Harsono, 2013).

Membahas mengenai kebijakan perumahan pada umumnya maka tidak terlepas membahas tentang kebijakan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Diperlukan adanya peran Pemerintah dan swasta yang lebih besar dalam pengadaan fasilitas pendukung perumahan. Supaya dalam pelaksanaan kebijakan tersebut berjalan dengan baik, maka pemerintah mengeluarkan peraturan dan standar-standar yang mengatur mengenai pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dalam suatu lingkungan perumahan. Peraturan tersebut diantaranya Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman. Kemudian diganti dengan undang-undang no. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah yang kemudian diganti lagi dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, sarana, dan Utilitas Perumahan dan Pemukiman di Daerah. Menurut peraturan menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 dalam pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum seperti yang disyaratkan tersebut sebelumnya telah dilakukan berbagai tahapan dimulai dari tahap awal sampai pengelolaan. Proses ini menjadi proses yang menyatu dengan proses pembangunan secara keseluruhan.

Sesuai dengan permendagri No. 9 tahun 2009 di atas pada pasal 11 ayat 1 dan pasal 2, dinyatakan bahwa pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasana, sarana dan utilitas perumahan dan pemukiman. Jangka waktu penyerahan tersebut paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan dan sesuai rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah. Dalam penyerahan fasilitas prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan pasal 1 butir (3) dapat dilakukan secara bertahap (apabila rencana dilakukan secara bertahap) dan dilakukan sekaligus apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

Penyerahan fasilitas social dan fasilitas umum setelah dilakukan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah maka pengembang sudah tidak bertanggungjawab lagi terhadap pemeliharanya. Tanggung jawab sepenuhnya sudah beralih kepada Pemerintah Daerah dan penghuni Perumahan. Sesuai dengan pasal 22 ayat 1, ayat 2 dan ayat 3 disebutkan bahwa Pemerintah Daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan atau masyarakat dalam dalam pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas. Dalam hal kerjasama tersebut yang menjadi penanggung jawab adalah pihak pengelola/pengembang. Oleh karena itu pengembang diperbolehkan menyediakan fasilitas

social dan fasilitas umum tersebut tanpa menanggung kerugian yang berarti. Pengembang hanya berkewajiban menyerahkan tanah matang kepada Pemerintah Daerah selanjutnya pemerintah Daerah akan menunjuk Dinas terkait untuk melaksanakan pembangunan fasilitas-fasilitas. Akan tetapi kadang permasalahan muncul manakala tidak ada kesesuaian antara janji pengembang kepada calon penghuni dan juga strategi pemasaran perumahanya. Permasalahan tersebut menyebabkan tidak dilaksanakannya penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang kepada pemerintah daerah yang mengakibatkan adanya peluang untuk pengembang atau pihak ketiga untuk menyalahgunakan fasilitas (Pratama, 2013).

Hukum bertujuan mewujudkan perdamaian diantara manusia dengan melindungi kepentingan-kepentingan hukum manusia terhadap kehormatannya, kemerdekaanya, jiwa dan harta bendanya. Kepentingan seseorang akan selalu bertentangan dengan kepentingan dari golongan manusia yang lain. Dengan adanya pertentangan kepentingan tersebut dapat menimbulkan pertikaian bahkan dapat menjadikan suatu peperangan, oleh sebab itu hukum bertindak sebagai perantara untuk mempertahankan perdamaian.

Hukum hanya dapat mencapai tujuan apabila hukum itu menuju peraturan yang adil yaitu peraturan yang terdapat keseimbangan antara kepentingan-kepentingan yang dilindunginya. Keadilan bukan diartikan dengan persamarataan dan keadilan juga bukan berarti setiap orang memperoleh bagian yang sama. Hukum hanya dapat mencapai tujuan jika hukum itu menuju peraturan yang adil yaitu peraturan yang terdapat keseimbangan antara kepentingan-kepentingan yang dilindunginya. Keadilan tidak sama diartikan dengan persamarataan dan keadilan juga bukan berarti setiap orang memperoleh bagian yang sama (Apeldoorn, 1996).

Dalam penulisan jurnal ini dirumuskan permasalahanya hanya lebih cenderung kepada : 1) apakah yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Nomor 6 Tahun 2015 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman tidak dilaksanakan oleh sebagian pengembang perumahan di Kota Semarang, 2) apakah yang menyebabkan pengembang belum bisa menyerahkan fasilitas umum dan fasilitas sosial di Kota Semarang

Berdasarkan hasil penelusuran oleh penulis terdapat beberapa penelitian yang membahas mengenai Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial. Yunianto Wahyu mengkaji tentang Peran PPAT terkait penyerahan Fasilitas Sosial (fasos) dan Fasilitas Umum (fasum) dari pihak Pengembang ke Pihak Pemerintah Kota Semarang berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) No. 6 Tahun 2015 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan,

Perumahan dan Permukiman, serta faktor-faktor apa yang mempengaruhi PPAT dalam Penyerahan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum kepada pihak Pemerintah Kota Semarang, dan bagaimana akibat hukum peran PPAT dalam proses Penyerahan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum dari pihak pengembang kepada pihak pemerintah Kota Semarang berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) No. 6 Tahun 2015 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman (Sadewa, 2017).

Muhammad Aziz Nurhakim mengkaji tentang Kesesuaian Penyediaan Prasarana, Sarana, Utilitas pada Perumahan Subsidi Mutiara Puri Harmoni di Rajeg Kabupaten Tangerang dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan sanksi yang diterapkan atas pelanggaran penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (Nurhakim, Muhammad Aziz & Pandamdari, 2017).

B. Metode Penelitian

Dalam Penelitian ini metode yang digunakan adalah metode “*Socio Legal Research*”. Metode *Socio Legal Research*, dapat didefinisikan melalui 2 (Dua) hal yaitu: pertama, *Socio Legal* dengan melakukan studi tekstual terhadap Peraturan Perundang-undangan dan kebijakan pemerintah untuk menjelaskan problematika filosofis sosiologis dan yuridis dari hukum tertulis. Kedua, studi pendekatan dilakukan dengan memadukan interdisipliner untuk menjelaskan fenomena hukum yang sangat luas seperti relasi kekuasaan dalam konteks sosial, budaya, dan ekonomi dimana hukum itu berada (Irianto, 2013).

C. Hasil Dan Pembahasan

1. Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2015 di Kota Semarang

Pelaksanaan transaksi jual beli perumahan meliputi beberapa tahapan dimulai dari tahapan pra transaksi, transaksi dan pasca transaksi. Pengadaan dan pengelolaan fasilitas social dan fasilitas umum perumahan tidak dicantumkan pada akad perjanjian jual beli pada saat terjadi transaksi baik pada pengembang milik pemerintah maupun pengembang (Sutedi, 2010).

Pengadaan fasilitas social dan fasilitas umum perumahan merupakan sesuatu yang wajib disediakan pada setiap kawasan perumahan. Terdapat peraturan-peraturan yang mengatur untuk pengadaan fasilitas tersebut sebelum dikeluarkannya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) oleh Dinas Tata Ruang dan Bangunan (DTRB). (Hamzah, Andi., & Sundra, I Wayan., & Manulu, 2006).

Sesuai dengan hasil dari penelitian lapangan dan survey lokasi di Perumnas Bangetayu Kota Semarang, diketahui bahwa pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum telah dilaksanakan oleh pihak pengembang. Perumnas Bangetayu Kota Semarang dipilih sebagai objek penelitian disebabkan karena sulitnya untuk mendapatkan ijin penelitian pada perumahan kecil di Kota Semarang. Dari hasil penelitian ditemukan masalah di perumnas tersebut yaitu dalam hal pengelolaannya. Perumnas Bangetayu (developer pemerintah) berbeda dengan perumahan developer swasta. Letak perbedaannya pada penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum dimana pada developer swasta penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum, baik itu yang telah dibangun maupun lahan matang kepada Pemerintah Daerah. Sedangkan Perumnas Bangetayu dengan developer Pemerintah sama sekali tidak melakukan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum.

Begitupula pengembang perorangan (tidak berbadan hukum) terdapat larangan membangun Lingkungan Siap Bangun (LISIBA) ataupun Perumahan sesuai dalam Pasal 145 ayat 2 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Hal tersebut menguntungkan konsumen dikarenakan yang terjadi selama ini konsumen sering mengalami kesulitan ketika melakukan klaim ke pengembang manakala tidak ditemukan adanya unsure penipuan (Tamsir, 2012).

Praktek di lapangan, pemerintah Kota Semarang tak jarang menemukan para pengembang perumahan perorangan itu membangun rumah lebih dari empat unit bahkan mencapai 10 unit. Pengembang yang merugikan konsumen merupakan faktor penentu dalam meningkatnya tindak pidana penipuan iklan perumahan. Kasus penipuan iklan oleh pengembang dalam pembanguaan rumah dapat dikelompokkan menjadi tiga:

- a. Pengembang membangun rumah tidak sesuai dengan apa yang dijanjikan.
- b. Pengembang dapat dikualifikasikan telah ingkar janji atau wanprestasi atau dapat dianggap menipu yang dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum Pasal 1365 KUHP dalam hal demikian konsumen (pembeli rumah) dapat mempersoalkannya secara perdata.
- c. Pengembang lari setelah menerima uang muka (KUHP dan KUHP, 2011).

Kepuasan dan perlindungan terhadap hak-hak konsumen mengenai penyediaan dan pengelolaan fasos dan fasum maka sebagian besar developer mungkin tidak melakukan penyerahan fasos dan fasumnya kepada Pemerintah karena pengelolaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah terhadap fasos dan fasum yang telah diserahkan belum maksimal (Harahap, 1986). Namun alasan tersebut pula dimanfaatkan oleh developer-developer “nakal” untuk meraup keuntungan yang lebih. Perjanjian atau aturan hukum mengenai batas waktu pembangunan fasos dan fasum, yang ada hanya aturan hukum mengenai waktu penyerahannya saja. Hal tersebut menjadikan “celah” atau

kesempatan yang sangat besar untuk melakukan pelanggaran. Pelanggaran yang dimaksud adalah perubahan peruntukan fasos dan fasum tersebut, yang mana lahan tersebut diperuntukan untuk fasos dan fasum tetapi oleh pihak developer malah mengubahnya menjadi satuan rumah (Sadewa, 2017).

2. Faktor-faktor yang mempengaruhi lemahnya pengembang belum menyerahkan fasum dan fasos

Penyerahan sebesar 40% dari jumlah fasum dan prasarana lingkungan pada saat kavling efektif terbangun dan terjual sejumlah 50%, Penyerahan sebesar 100% dari jumlah fasum dan prasarana lingkungan pada saat kavling efektif terbangun dan terjual sejumlah 90%. Pemeliharaan Fasos, Fasum dan Prasarana Lingkungan yang diserahkan tetap menjadi kewajiban Pengembang sampai seluruh kavling efektif terbangun dan terjual (Miru, 2007).

Sebelum dilakukan penyerahan oleh Pemohon kepada Pemda terlebih dahulu dilakukan verifikasi oleh Tim Verifikasi. Hasil verifikasi dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Lapangan. Setelah dilakukan proses penyerahan, fasilitas sosial dan fasilitas umum tersebut langsung diserahkan kepada SKPD teknis terkait sehingga SKPD-lah yang bertanggung jawab terhadap pengelolaan semua fasilitas tersebut (Kallo, 2009).

Bentuk penyerahan fasos, Fasum dan prasarana lingkungan meliputi :

- a. Penyerahan fasilitas umum dan prasarana lingkungan kepada Pemda dalam bentuk Berita Acara hasil verifikasi;
- b. Penyerahan Fasos kepada Pemda harus dilengkapi dengan sertipikat tanah atas nama Pemda;
- c. Dalam hal sertipikat belum selesai maka penyerahan tersebut disertakan dengan bukti proses pengurusan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN);

Di sebutkan dalam Pasal 8 bahwa Pembangunan dan pengelolaan Fasos dapat dikerjasamakan dengan pihak ketiga sepanjang dapat memberikan manfaat langsung bagi penghuni perumahan tersebut (Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 6 Tahun 2015 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Kawasan Perumahan, Kawasan Perdagangan Dan Jasa, Serta Kawasan Industri, 2015). Setelah disahkannya Perda Kota Semarang Nomor 6 Tahun 2015 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman, Perda tersebut dapat menjadi pegangan bagi Pemerintah Daerah Kota Semarang untuk melakukan perlindungan terhadap hak-hak konsumen perumahan, yang dalam hal ini adalah fasos dan fasum. Pada Pasal 11 ayat (2) dan (3) Perda No. 9 Tahun 2011 ditegaskan bahwa prasarana, sarana dan utilitas wajib diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah Kota Semarang. Proses penyerahan fasos dan fasum diawali dengan dibentuknya

tim verifikasi yang bertugas untuk memproses penyerahannya tersebut. Adapun tim verifikasi terdiri dari unsur Sekretariat Daerah sebagai ketua, Badan Perencanaan dan Pengembangan Daerah (BAPPEDA), Badan Pertanahan Nasional (BPN), Satuan Kerja perangkat Daerah (SKPD) teknis terkait, Camat, Lurah atau Kepala desa.

Penyerahan sebagai kewajiban pengembang atas pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU). Dikarenakan berdasarkan pada peraturan daerah Nomor 14 Tahun 2011 tentang rencana tata ruang wilayah Kota Semarang, setiap pengembang perumahan wajib menyediakan PSU dengan proporsi 40% dari keseluruhan luas lahan perumahan. Pengembang perumahan di Kota Semarang memang memiliki kewajiban untuk menyediakan PSU di dalam perumahan yang dikembangkannya dan harus diserahkan pemerintah setempat (Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031, 2011). Saat ini masih banyak pengembang nakal yang belum menyerahkan fasum-fasos kepada pemerintah. Dibutuhkan ketegasan pemerintah untuk meminta pertanggung jawaban pengembang menyerahkan PSU. Aning Siti Soelastri, SE, MM, selaku Kasubag Umum dan Kepegawaian BAPPEDA Kota Semarang mengatakan bahwa selama ini BAPPEDA telah meminta Dinas Tata Kota dan Permukiman (DTKP) Kota Semarang untuk membujuk pengembang lain yang belum menyerahkan asetnya ke Pemkot. Apalagi masih banyak pengembang nakal, dan akibatnya merugikan warga perumahan karena fasos dan fasum tak bisa diperbaiki pemerintah.

Berdasarkan Perda Kota Semarang nomor 6 tahun 2015, sanksi bagi pengembang perorangan maupun berbadan hukum yang tidak menyerahkan tanah fasos fasumnya diberikan sanksi berupa:

- a. peringatan tertulis; dan
- b. pencabutan perizinan usaha pengembang diikuti dengan pengumuman pada media massa.

Pengembang perorangan sering menggunakan prinsip 'bangun dengan cepat, dan jual dengan cepat. Dan tidak punya kewajiban untuk merawat kompleks perumahan ataupun melayani klaim bangunan dari konsumen. Pengembang perorangan maupun pengembang berbadan hukum yang melanggar ketentuan Perda Kota Semarang sekarang ini masih beroperasi. Hal ini dikarenakan sanksi dari pelanggaran tersebut hanya sanksi perdata, bukan sanksi pidana. Hal lain yang menentukan adalah peraturan teknis yang merupakan penjabaran dalam ketentuan itu (Miru, Ahmadi., & Sutarman, 2010).

D. Simpulan

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan sebelumnya, dapat diperoleh kesimpulan yang diantaranya Pelaksanaan penyediaan dan pengelolaan Prasarana dan Sarana kawasan utilitas di Kota Semarang pada dasarnya sesuai dengan pedoman Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 6 Tahun 2015 dimana pelaksanaan penyediaan prasarana dan sarana dari pengadaan awal sampai penyerahan mengacu pada prinsip keterbukaan, akuntabilitas, kepastian hukum, keberpihakan, dan keberlanjutan. Terkait pengelolaan prasarana dan sarana yang telah diadakan masih terdapat hambatan yang berupa belum diserahkannya fasilitas-fasilitas yang diadakan oleh developer kepada Pemerintah Daerah. Hal ini disebabkan adanya persepsi dari pihak developer yang menyatakan bahwa Pemerintah Daerah belum maksimal dalam pemeliharannya. Selain itu juga disebabkan sanksi yang diberikan hanya berupa sanksi perdata, bukan sanksi pidana.

Belum dilaksanakannya ketentuan pidana bagi pengembang perorangan maupun badan hukum mengakibatkan masih banyak pengembang yang belum menyerahkan Fasilitas sosial dan fasilitas umumnya ke Pemerintah Kota Semarang. Dan faktor-faktor yang mempengaruhi pengembang belum menyerahkan fasilitas umum dan fasilitas sosial meliputi dua faktor yaitu *pertama*, hubungan hukum antara konsumen dengan *developer* yang melingkupi masalah perijinan dalam proses sebelum transaksi, kewajiban pengembang melaksanakan kesepakatan dalam jual beli, dan kewajiban pengembang menyediakan fasilitas social dan fasilitas umum. *Kedua*, pengawasan dari pemerintah terhadap pengadaan dan pengelolaan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh *developer* di Kota Semarang masih kurang tegas terkait pemberlakuan sanksi yang berupa pencabutan ijin maupun sanksi administrasi kepada pengembang yang tidak mematuhi Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2015 tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Apeldoorn, L. J. Van. (1996). *Pengantar Ilmu Hukum* (Cet. 26). Jakarta: Pradnya Paramita.
- Hamzah, Andi., & Sundra, I Wayan., & Manulu, B. . (2006). *Dasar-dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Harahap, M. Y. (1986). *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Harsono, B. (2013). *Hukum Agraria Indonesia "Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya."* Jakarta: Universitas Trisakti.

- Irianto, S. ; S. (2013). *Metode Penelitian Hukum, Konstelasi Dan Refleksi*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia
- Kallo, E. (2009). *Perspektif Hukum Dalam Dunia Properti*. Jakarta: Minerva Athena Pressindo.
- Miru, Ahmadi., & Sutarman, Y. (2010). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Miru, A. (2007). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Pratama, A. R. (2013). *Faktor-Faktor Penghambat Pelaksanaan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Perumahan di Kota Tangerang Selatan*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Sutedi, A. (2010). *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tamsir, R. (2012). *Tinjauan Yuridis terhadap Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) pada Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Makassar*.
- Yeates, M. & B. G. (1980). *The North American City* (Edisi keti). San Fransisco: Harper & Row Publisher.
- Zainuddin, A. (2014). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

JURNAL

- Nurhakim, Muhammad Aziz & Pandamdari, E. (2017). Pemenuhan Atas Sarana dan Utilitas Pada Perumahan Subsidi Mutiara Puri Harmoni Rajeg Tangerang Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Permukiman. *Jurnal Hukum Aditama*.
- Sadewa, Y. W. (2017). Peran PPAT Dalam Penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Social oleh Pengembang Perumahan Kepada Pemerintah Kota Semarang. *Jurnal Akta, Vol. 4 No.* Retrieved from <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/1778/1320>

UNDANG-UNDANG DAN PERATURAN

- Harsono, B. (2013). *Hukum Agraria Indonesia "Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya."* Jakarta: Universitas Trisakti.
- KUHAP dan KUHP*. , Pub. L. No. Pasal 1368 (2011).
- Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031*. , (2011).
- Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 6 Tahun 2015 Tentang Penyediaan, Penyerahan, Dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Kawasan Perumahan, Kawasan Perdagangan Dan Jasa, Serta Kawasan Industri*. , (2015).
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana,*

Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah. , (2009).