



Analisis Kesesuaian Penyediaan Fasilitas di Perumahan Puri Khanissa Residence Kabupaten Kolaka dengan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku

Analysis of Compliance of Provision of Facilities in Puri Khanissa Residence Kolaka District with Applicable Legislative Regulations

Suriani Bt. Tolo¹, La Ode Bariun², Majid Bone³, Hijriani⁴, Muh. Fitriadi⁵, La Ode Munawir⁶

¹Magister Hukum, Pascasarjana Universitas Sulawesi Tenggara
Email: 60.suriani@gmail.com

²Magister Hukum, Pascasarjana Universitas Sulawesi Tenggara
Email: direkturbariun@gmail.com

³Magister Hukum, Pascasarjana Universitas Sulawesi Tenggara
Email: majidbone26@gmail.com

⁴Magister Hukum, Pascasarjana Universitas Sulawesi Tenggara
Email: hijriani@gmail.com

⁵Fakultas Hukum, Universitas Sulawesi Tenggara
Email: tiadi.muhammad@gmail.com

⁶Magister Hukum, Pascasarjana Universitas Sulawesi Tenggara
Email: munawir_ktc@yahoo.com

ABSTRAK

Perusahaan pengembang perumahan memiliki peran penting dalam memenuhi kewajiban penyediaan prasarana, sarana, dan fasilitas umum yang sesuai dengan regulasi yang berlaku. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kesesuaian penyediaan prasarana, sarana, dan fasilitas pada PT. Khailah Berkah Jaya Pengembang Indonesia, sebagai pengembang perumahan Puri Khanissa Residence di Kabupaten Kolaka dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis empiris dengan pendekatan perundang-undangan, analitis, dan studi kasus. Data primer diperoleh melalui wawancara dan penelitian lapangan, sedangkan data sekunder diperoleh dari penelitian kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT. Khailah Berkah Jaya, telah mencapai sebagian besar pembangunan perumahan, namun masih terdapat beberapa prasarana, sarana, dan fasilitas umum yang belum terwujud sepenuhnya. Meskipun regulasi yang ketat telah ditetapkan, tantangan dalam pemenuhan kewajiban oleh pengembang dan penegakan hukum terhadap pelanggaran masih menjadi masalah yang perlu diatasi. Kesimpulannya, kerangka kerja yang komprehensif telah dibentuk melalui peraturan perundang-undangan untuk memastikan terpenuhinya prasarana, sarana, dan fasilitas umum dalam pembangunan perumahan. Namun, perlu kerjasama yang erat antara pemerintah, pengembang, dan masyarakat untuk memastikan terciptanya lingkungan perumahan yang aman, nyaman, dan berkelanjutan sesuai dengan regulasi yang berlaku.

Kata kunci: Kesesuaian Fasilitas; Perumahan Puri Khanissa; Penegakan Regulasi

ABSTRACT

Housing developer companies have an important role to play in fulfilling their obligations to provide supplies, facilities, and public facilities in accordance with applicable regulations. The study aims to evaluate the suitability of the provision of supplies, facilities, and services at PT. Khailah Berkah Jaya Developer Indonesia, as the developer of the Puri Khanissa Residence in Kolaka district, with the regulations of the applicable laws. The research method used is empirical jurisprudence with legal, analytical, and case study approaches. Primary data is obtained through interviews and field research, while secondary data comes from library research. The results of the research showed that PT. Khailah Berkah Jaya has achieved most of the construction of housing, but there are still some utilities, facilities, and public facilities that are not fully realized. Although strict regulations have been established, the challenge of compliance with obligations by developers and law enforcement for breaches remains an issue to be addressed. In conclusion, a comprehensive framework has been established through legislative regulations to ensure the fulfilment of public facilities and facilities in housing construction. However, close cooperation is needed between governments, developers, and the public to ensure that a safe, comfortable, and sustainable housing environment is created in accordance with applicable regulations.

Keyword: *Facilities Compatibility; Khanissa Puri Housing; Regulatory Enforcement*

PENDAHULUAN

Seiring dengan pertumbuhan penduduk yang pesat, permintaan akan fasilitas pendukung kehidupan manusia semakin meningkat (Octorio & Christanto, 2014). Setiap individu menginginkan memiliki rumah yang memenuhi standar kebersihan, konstruksi, serta dilengkapi dengan fasilitas umum dan sosial yang lengkap. Dalam rangka membangun rumah, perencanaan yang mencakup infrastruktur, fasilitas, dan prasarana perlu dipersiapkan. Tanggung jawab negara dalam penyelenggaraan perumahan dan pemukiman ini sesuai dengan amanat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945) (Zuliarti & Harjo, 2022). Pasal 28H ayat (1) UUD NRI 1945 menyatakan bahwa setiap individu berhak atas kehidupan sejahtera secara fisik dan mental, tempat tinggal, serta lingkungan hidup yang baik dan sehat. Pemenuhan kewajiban oleh negara dalam mengorganisir pembangunan perumahan dan pemukiman bagi warganya bertujuan untuk memenuhi hak-hak sipil dan politik, serta hak-hak ekonomi, sosial, dan budaya warga negara.

Pembangunan perumahan merupakan elemen krusial dalam strategi pengembangan wilayah yang melibatkan berbagai aspek di bidang kependudukan, dan erat kaitannya dengan progres ekonomi dan dinamika sosial untuk memperkuat ketahanan nasional. Oleh karena itu, Negara bertanggung jawab untuk mempersiapkan, memfasilitasi, atau memberikan kemudahan kepada seluruh warganya agar bisa memiliki rumah melalui program perumahan rakyat. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 2 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman (Mardiansyah & Adisti, 2020), "Perumahan" merujuk pada sekelompok rumah yang merupakan bagian dari permukiman, baik itu di perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan fasilitas umum sebagai hasil dari usaha pemenuhan rumah yang layak huni.

Sesuai dengan tujuan pembangunan perumahan seperti yang diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman bertujuan untuk (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, 2011):

- a) Memastikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b) Mendorong penataan dan pengembangan wilayah serta distribusi penduduk yang seimbang dengan memperhatikan rencana tata ruang, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR);
- c) Mengoptimalkan pemanfaatan sumber daya alam untuk pembangunan perumahan dengan mempertimbangkan pelestarian lingkungan;
- d) Mengaktifkan dan memberikan kekuatan kepada pihak-pihak yang terlibat dalam pengembangan perumahan;
- e) Memberikan wewenang kepada para pemangku kepentingan di sektor pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- f) Mendukung pertumbuhan ekonomi, sosial, dan budaya;
- g) Menjamin ketersediaan tempat tinggal yang memenuhi standar hunian dan terjangkau secara ekonomis, dalam lingkungan yang sehat, aman, tertata baik, terencana dengan baik, terpadu, dan berkelanjutan.

Kebijakan pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum di perumahan merupakan bagian integral dari kebijakan perumahan secara keseluruhan (Witjaksono, 2011). Sehingga menegaskan pentingnya keterlibatan lebih besar dari pemerintah dan sektor swasta dalam menyediakan fasilitas pendukung bagi perumahan. Untuk memastikan pelaksanaan kebijakan berjalan lancar, pemerintah telah menetapkan peraturan dan standar yang mengatur pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum di lingkungan perumahan. Hal ini tercermin dalam penggantian Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman dengan Undang-Undang No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, serta penggantian Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1987 dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Fasilitas Umum, dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah.

Fokus penelitian ini berpusat pada analisis kasus PT. Khailah Berkah Jaya Pengembang Indonesia, sebuah perusahaan pengembang perumahan yang mendirikan Puri Khanissa Residence di Kolaka, Kabupaten Kolaka, Provinsi Sulawesi Tenggara. Sebagai pengembang, PT. Khailah Berkah Jaya Pengembang Indonesia telah terlibat dalam proyek pembangunan rumah dengan berbagai jenis. Beberapa unit rumah yang telah dibangun oleh perusahaan tersebut telah dibeli dan ditempati oleh penduduk setempat. Dalam pengembangan area perumahan, penting untuk mematuhi persyaratan komprehensif terkait prasarana, sarana, dan fasilitas umum perumahan sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, yang diubah oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021, yang mengatur perencanaan perumahan sebagai bagian integral dari perencanaan permukiman yang terintegrasi dengan infrastruktur perkotaan atau pedesaan

Permasalahan yang dihadapi dalam kesesuaian penyediaan fasilitas di Perumahan Puri Khanissa Residence, Kabupaten Kolaka, mencakup ketersediaan infrastruktur dasar, fasilitas publik, dan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan terkait. Dengan demikian, tujuan utama dari penelitian ini adalah memastikan bahwa penyediaan fasilitas di perumahan ini tidak hanya memenuhi kebutuhan masyarakat, tetapi juga sesuai dengan standar hukum dan

regulasi yang berlaku. Meskipun beberapa fasilitas mungkin telah ada, gap dengan riset terdahulu mencakup kurangnya penelitian yang spesifik tentang perumahan di wilayah ini dan keterbatasan informasi tentang preferensi masyarakat lokal.

Dalam proses jual beli unit rumah perumahan, seringkali terjadi kesalahan atau kekurangan dalam pembangunan yang tidak sepenuhnya memenuhi persyaratan teknis yang berkaitan dengan aspek struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kenyamanan, dan lain-lain yang terkait dengan desain bangunan serta kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan (Rilatupa, 2020). Pembeli mungkin tidak menyadari sebelumnya bahwa barang yang dibelinya tidak dapat digunakan sesuai harapan atau dapat mengurangi kemampuan penggunaannya, yang dapat dianggap sebagai cacat tersembunyi. Untuk menuntut berdasarkan cacat tersembunyi, cacat tersebut harus mengakibatkan barang tidak dapat digunakan atau mengurangi kemungkinan penggunaannya (Waluyo, 2021). Istilah "tersembunyi" mengacu pada kondisi di mana cacat tidak mudah terlihat oleh pembeli yang melihat secara normal, dan bukan oleh seseorang yang terlalu teliti. Ketika cacat tersembunyi terungkap, developer cenderung membatasi tanggung jawabnya dengan menetapkan batas waktu tertentu, namun seringkali pembeli mengetahui cacat setelah masa tanggung jawab berakhir (Waluyo, 2021). Pembatasan tanggung jawab oleh penjual sulit diubah karena penggunaan perjanjian standar, yang isinya telah ditentukan sebelumnya dan tidak dapat dinegosiasikan oleh pembeli. Oleh karena itu, pembeli cenderung mengandalkan itikad baik developer sebagai pihak yang dianggap lebih berpengalaman dalam konstruksi.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk membahas masalah mengenai **"Kesesuaian Penyediaan Prasarana, Sarana, Fasilitas pada Perumahan Puri Khanissa Residence Kabupaten Kolaka dengan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku."**

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum yuridis empiris atau dikenal sebagai penelitian hukum sosial yang menekankan pemahaman konteks dan dampak hukum dalam kehidupan masyarakat (Sumarna & Kadriah, 2023). Pendekatan penelitian melibatkan pendekatan perundang-undangan, analitis, dan kasus (Irwansyah, 2020). Data primer diperoleh melalui wawancara dan penelitian lapangan, sedangkan data sekunder berasal dari penelitian kepustakaan. Teknik pengumpulan data meliputi wawancara dan dokumentasi. Analisis data dilakukan secara kualitatif untuk memperoleh gambaran yang jelas terkait pembahasan penelitian ini dalam konteks kesesuaian penyediaan prasarana, sarana, dan fasilitas pada Perumahan Puri Khanissa Residence Kabupaten Kolaka dengan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Ditinjau berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan adalah kumpulan rumah yang tergabung dalam sebuah permukiman, baik itu di perkotaan maupun di pedesaan, yang harus dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan fasilitas umum. Penyediaan prasarana, sarana, dan fasilitas umum merupakan tanggung jawab Pengembang Perumahan sebelum diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

PT. Khailah Berkah Jaya, sebagai pengembang Puri Khanissa Residence di Kabupaten Kolaka, telah mencapai 85% pembangunan rumah, tetapi beberapa prasarana, sarana, dan fasilitas umum belum sepenuhnya terwujud. Kondisi tersebut melanggar Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang yang menegaskan pentingnya menyelesaikan prasarana, sarana, dan fasilitas umum sebelum perjanjian pendahuluan, serta Pasal 134 yang melarang pembangunan fasilitas yang tidak memenuhi standar hukum. Rencana kelengkapan sarana harus minimal mencakup rumah ibadah dan ruang terbuka hijau (RTH), yang merupakan bagian integral dari penyelenggaraan perumahan oleh siapapun yang bertanggung jawab, tidak hanya oleh pemerintah, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selain itu, Pasal 50 ayat 3 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menegaskan bahwa pembangunan perumahan dapat diajukan oleh badan hukum yang sesuai dengan standar nasional Indonesia, yang harus menciptakan lingkungan yang baik, aman, nyaman, teratur, dan layak huni.

Sebagai pengembang, PT. Khailah Berkah Jaya memiliki tanggung jawab penuh dalam menyediakan fasilitas sesuai dengan peraturan, termasuk prasarana, sarana, dan fasilitas umum, sebagaimana diinformasikan melalui media promosi.

Pengaturan pengelolaan perumahan dan kawasan permukiman di atur dalam Pasal 150 dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, "Setiap individu yang mengelola perumahan dan kawasan permukiman yang tidak mematuhi ketentuan yang telah dijelaskan dalam Pasal 26 ayat (1), 29 ayat (1), Pasal 30 ayat (2), Pasal 34 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 36 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 38 ayat (4), Pasal 45, Pasal 47 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), Pasal 49 ayat (2), Pasal 63, Pasal 71 ayat (1), Pasal 126 ayat (2), Pasal 134, Pasal 135, Pasal 136, Pasal 137, Pasal 138, Pasal 139, Pasal 140, Pasal 141, Pasal 142, Pasal 143, Pasal 144, Pasal 145, atau Pasal 146 ayat (1) akan dikenai sanksi administratif."

Sanksi administratif yang dimaksud dapat berupa peringatan tertulis, pembatasan aktivitas pembangunan, penghentian sementara atau permanen pada pekerjaan pelaksanaan, penghentian sementara atau permanen pada pengelolaan perumahan, pengawasan sementara oleh pemerintah (penyegelan), kewajiban untuk membongkar bangunan sendiri dalam batas waktu tertentu, pembatasan aktivitas usaha, pembekuan izin pembangunan, pencabutan izin pembangunan, pembekuan atau pencabutan surat bukti kepemilikan rumah, perintah pembongkaran bangunan rumah, pembekuan izin usaha, pencabutan izin usaha, pemulihan fungsi lahan dalam batas waktu tertentu, pencabutan insentif, penerapan denda administratif, dan/atau penutupan lokasi. Rincian mengenai jenis, besaran denda, prosedur, dan mekanisme penerapan sanksi administratif diatur oleh Peraturan Pemerintah. Namun, penulis merasa bahwa meskipun terdapat banyak ketentuan mengenai sanksi, penerapannya mungkin kurang efektif di lapangan jika tidak dijalankan dengan baik.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman bersama dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 merupakan landasan hukum yang mengatur tata cara penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Indonesia Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12

Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Peraturan ini mengatur aspek teknis terkait penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, termasuk tahap perencanaan yang mencakup perencanaan dan perancangan rumah serta perencanaan prasarana, sarana, dan fasilitas umum perumahan.

Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Fasilitas Umum (PSU) diatur secara rinci dalam peraturan tersebut, yang harus memenuhi standar yang telah ditetapkan, termasuk ketentuan umum dan standar teknis. Rumah ibadah dalam regulasi ini termasuk dalam standar sarana yang bersifat teknis. Standar sarana minimal mencakup ruang terbuka hijau dan sarana umum. Dalam penjelasan pasal per pasal, sarana umum dijelaskan sebagai penyediaan sarana minimal yang mencakup rumah ibadah, taman bermain anak-anak, fasilitas olahraga, dan papan penunjuk jalan.

Selain itu, dalam proses perencanaan Prasarana, Sarana, dan Fasilitas Umum (PSU) untuk perumahan, juga mengacu pada rencana integrasi PSU 14. Menurut Pasal 90 ayat (1) dari Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016, integrasi PSU untuk perumahan dan kawasan permukiman bertujuan untuk menggabungkan mereka sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari sistem perumahan dan kawasan permukiman, sesuai dengan hierarki yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dan wilayah. Dalam penjelasan pasal per pasal Pasal 90 ayat (1) diungkapkan bahwa fasilitas yang dimaksud setidaknya harus mencakup tempat ibadah. Pada tahap pembangunan, sesuai dengan Pasal 23 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016, pembangunan PSU harus dilakukan sesuai dengan rencana, desain, dan izin yang telah disetujui. Lebih lanjut dijelaskan dalam Pasal 23 ayat (2) bahwa pembangunan PSU harus mematuhi sejumlah persyaratan, termasuk yang berikut ini:

- a. Kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
- b. Keterpaduan antara Prasarana, Sarana, dan fasilitas Umum dan Lingkungan Hunian; dan
- c. Ketentuan teknis pembangunan prasarana, Sarana, dan fasilitas Umum.

Berdasarkan peraturan pemerintah ini sebagai pelaksana Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, rumah ibadah merupakan salah satu komponen dasar penyediaan sarana dalam penyelenggaraan perumahan yang diatur dalam perencanaan penyediaan PSU dan dibangun sesuai fungsinya (Pusporini et al., 2022). Namun, kewajiban pembangunan yang diamanahkan secara tegas terkait rumah ibadah tidak disebutkan, yang ditekankan adalah konsistensi pembangunan dengan perencanaan yang telah disahkan oleh pihak berwenang.

3. Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Nomor 59 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Fasilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Pariwisata, Perumahan, dan Permukiman

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Nomor 59 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Fasilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Pariwisata, Perumahan, dan Permukiman, upaya penyediaan prasarana, sarana, dan fasilitas di kawasan perumahan dan permukiman bertujuan untuk menjamin terciptanya lingkungan yang sehat, aman, serasi, terencana, dan terpadu (Makkawaru, 2021).

Sesuai ketentuan tersebut, setiap pengembang yang melaksanakan pembangunan kawasan perumahan dan permukiman diwajibkan untuk menyediakan prasarana, sarana, dan fasilitas umum dengan luas minimal 40% dari total luas lahan, dan 60% dari luas total lahan untuk keperluan pembangunan perumahan (Oktora & Hadiatna, 2005). Selain itu, pengembang juga diamanatkan untuk menyediakan sarana pemakaman dengan luas minimal 2% dari total lahan (Prihandono, 2010). Meskipun pembangunan di Puri Khanissa Residence telah mencapai sekitar 85% dari total luas lahan, termasuk pembangunan perumahan dan prasarana, masih terdapat beberapa prasarana yang belum terealisasi. Beberapa tantangan yang dihadapi mencakup kondisi jalan yang masih berlumpur, kualitas air bersih yang rendah dengan bau dan warna kekuningan di hampir seluruh perumahan, termasuk di masjid dan musholla, serta kekurangan penerangan jalan umum. Keadaan ini dapat menimbulkan risiko bagi penghuni perumahan dan pengguna jalan lainnya.

Pemberlakuan peraturan daerah terhadap prasarana, sarana, dan fasilitas kawasan perumahan dan permukiman yang telah selesai atau sedang dalam tahap penyelesaian, mengikuti ketentuan-ketentuan berikut (Ridwan & Achmad Sodik, 2023):

- a. Prasarana, sarana, dan fasilitas yang telah selesai dibangun selama lebih dari 5 (lima) tahun dapat diserahkan secara langsung kepada Pemerintah Daerah setelah proses verifikasi telah selesai dilakukan.
- b. Prasarana, sarana, dan fasilitas yang telah selesai dibangun kurang dari 5 (lima) tahun, tetapi lebih dari 1 (satu) tahun, harus diserahkan secara formal dan fisik kepada Pemerintah Daerah. Terdapat periode waktu maksimum 1 (satu) tahun antara kedua tahap tersebut.
- c. Prasarana, sarana, dan fasilitas yang masih dalam tahap penyelesaian atau pembangunan harus mengikuti prosedur Penyerahan yang sesuai dengan peraturan daerah ini. Hal ini termasuk prasarana, sarana, dan fasilitas yang telah selesai dibangun dalam kurun waktu 1 (satu) tahun.
- d. Apabila prasarana, sarana, dan fasilitas ditinggalkan oleh Pengembang, maka akan diterapkan ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 7 Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Nomor 59 Tahun 2020.

KESIMPULAN

Melalui Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, dan Peraturan Daerah yang mengatur penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, kerangka kerja yang komprehensif telah dibentuk untuk memastikan terpenuhinya prasarana, sarana, dan fasilitas umum yang diperlukan. Namun, tantangan tetap ada dalam pemenuhan kewajiban oleh pengembang dan penegakan hukum terhadap pelanggaran. Diperlukan kerjasama yang erat antara pemerintah, pengembang, dan masyarakat untuk memastikan terciptanya lingkungan perumahan yang aman, nyaman, dan berkelanjutan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Irwansyah. (2020). *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*. Mirra Buana Media.
- Makkawaru, A. (2021). *Pengelolaan Sumber Daya Alam Berbasis Tata Ruang*.
- Mardiansyah, A., & Adisti, N. A. (2020). Analisis Yuridis Pasal 98 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Kajian Terhadap Penetapan Lokasi Perumahan Kumuh Oleh Pemerintah Daerah Dengan Peraturan Daerah). *Jurnal Legislasi Indonesia*, 17(4), 451–458.

- Octorio, A., & Christanto, J. (2014). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pola Sebaran Perumahan di Kabupaten Sleman. *Jurnal Bumi Indonesia*, 3(3).
- Oktora, V. M., & Hadiatna, A. (2005). *Studi Komparasi Komponen dan Biaya Infrastruktur Proyek Perumahan terhadap Peraturan Perundangan Kep. Menteri Pekerjaan Umum No: 20/KPTS/1986 dan Terhadap Komponen Bangunan Perumahan*.
- Prihandono, A. (2010). Penyediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH) menurut UU No. 26/2007 tentang penataan ruang dan fenomena kebijakan penyediaan RTH di daerah. *Jurnal Permukiman*, 5(1), 13–23.
- Pusporini, N., Setijanti, P., & Cahyadini, S. (2022). Konsep Penyediaan Sarana Perumahan Skala Kecil Berdasarkan Prinsip-Prinsip Perencanaan Neighborhood Unit dan Walkability. *Tataloka*, 24(1), 45–61.
- Ridwan, I. H. J., & Achmad Sodik, S. H. (2023). *Hukum Tata Ruang: Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*. Nuansa Cendekia.
- Rilatupa, J. (2020). *Peranan Arsitek Pada Sistem Pemeliharaan Dan Perawatan Bangunan*. UKI Press.
- Sumarna, D., & Kadriah, A. (2023). Penelitian Kualitatif Terhadap Hukum Empiris. *Jurnal Penelitian Serambi Hukum*, 16(02), 101–113.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (2011).
- Waluyo, B. (2021). Kajian Terhadap Cacat Tersembunyi Dalam Perjanjian Jual Beli Benda Bergerak. *Cakrawala Hukum: Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Wijayakusuma*, 23(1), 74–81.
- Witjaksono, A. (2011). Program Permukiman Kembali Penduduk Bantaran Sungai Brantas di Kota Malang, Jawa Timur. *J-Pal*, 1(2).
- Zuliarti, W. O., & Harjo, L. (2022). Perlindungan Hak Masyarakat dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman. *Indonesian Annual Conference Series*, 152–159.