FASILITAS SOSIAL, TANGGUNG JAWAB SIAPA?

Seringkali kita mendengar istilah fasilitas sosial – fasilitas umum (fasos fasum) untuk menggambarkan fasilitas yang bisa digunakan publik. Dalam peraturan tentang fasilitas sosial, tak ditemukan istilah fasos fasum. Tapi itu adalah sebutan untuk prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang dipendekkan menjadi fasos fasum untuk mempermudah penyebutannya.

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987, tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum, dan Fasilitas Sosial, termuat definisi akan fasilitas sosial, yaitu ; fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman yang meliputi fasilitas: kesehatan, pendidikan, perbelanjaan dan niaga, peribadatan, rekresi/budaya, olahraga dan taman bermain, pemerintah & pelayanan umum serta pemakaman umum. Sedangkan Prasarana lingkungan meliputi jalan, saluran pembuangan air limbah dan saluran pembuangan air hujan serta utilitas umum terdiri dari Jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, kebersihan/pembuangan sampah dan pemadam kebakaran.

Kebutuhan akan fasilitas sosial ini satu sama lainnya akan berbeda dan sangat tergantung pada minimal jumlah penduduk pendukung yang dibutuhkan untuk pengadaan fasilitas sosial. Berdasarkan ketentuan Kepmen PU No. 378/KPTS/1987, maka pedoman penyediaan setiap fasilitas sosial adalah seperti tabel di bawah ini:

Tabel Standar Pembangunan Fasos Pada Perumahan/Permukiman

No	Jenis Fasilitas Sosial	Min. Penduduk Pendukung (p)	L. (M2) Lahan	L. (M2) Bangunan	Kapasitas
1.	Pendidikan				
	TK	1000	1200	252	15m2/murid
	SD	6000	2340	585	15m2/murid

Created with novaPDF Printer (www.novaPDF.com)

	SMP	28000	13154	1577	15m2/murid
	SMU	42000	16890	3390	15m2/murid
2.	Kesehatan				
	Puskesmas	30000	1650	-	0,1 m2/p
	Balai pengobatan	3000	300	-	0,16 m2/p
	Klinik bersalin	6000	1200	-	200 m2/1000p
	Apotik	10000	250	-	0,35 m2/p
	Praktek dokter	3000	500	-	1 dok/3000p
3.	Perbelanjaan dan Niaga				
	Pusat perbelanjaan	30000	13500	4500	0,45 m2/p
	Pertokoan	2500	1250	450	0,5 m2/p
	Kios	250	100	50	1 m2/p
4.	Pemerintah&Ply. Umum				
	Kantor pem. Lingkungan	30000	500	-	0,13 m2/p
	Kantor polisi	30000	200	-	0,13 m2/p
	Kantor pos pembantu	30000	100	-	0,13 m2/p
	Pos hansip/gardu jaga + Balai pertemuan	2500	300	-	0,16 m2/p
5.	Peribadatan				
	Mesjid	30000	-	-	1,2 m2/jemaah
	Mushola	2500	-	-	1,2 m2/jemaah
6	Rekreasi dan kebudayaan				
	Gd. Bioskop	30000	2000	-	0,13 m2/p
	Gd. Serbaguna	120000	24000	-	-
7	Olah raga dan Lapangan				
	Gelanggang olah raga	30000	9000	-	0,3 m2/p
	Taman	250	250	-	1 m2/p
	Lapangan olah raga	2500	750	-	0,3 m2/p
8	Pemakaman Umum	2%	-	-	-

Ket : p : penduduk Sumber : Kepmen PU 378/KPTS/1987

Healey (1991), dengan model pendekatan institusinya menjelaskan bahwa proses produksi perumahan dan fasilitas sosialnya merupakan hasil keputusan dari sejumlah aktor yang berperan dan terikat dalam suatu hubungan kekuasaan satu dengan lainnya dalam proses pembangunan tersebut. Analisis pengadaan perumahan dan fasilitasnya yang dibangun oleh developer juga dapat dilihat berdasarkan kepentingan ekonomi yang sangat dominan dari sistem produksi perumahan dan fasilitasnya. Hal ini sangat beralasan mengingat adanya azas-azas pengembang perumahan yang lebih berorientasi profit.

Kebijakan pembangunan fasilitas sosial perumahan tidak terlepas dari kebijakan perumahan pada umumnya, dijabarkan akan perlunya peran pemerintah

Created with novaPDF Printer (www.novaPDF.com)

dan swasta yang lebih besar lagi dalam hal pengadaan fasilitas pendukung perumahan.

Agar pelaksanann kebijakan tersebut dapat berjalan dengan baik, pemerintah sendiri mengeluarkan peraturan dan standar-standar yang mengatur pengadaan fasilitas sosial dalam suatu lingkungan perumahan, yaitu :

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 20/KPTS/1986 tanggal 16 Mei 1986, tentang Pedoman Teknis Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun, Keputusan Menteri PU No. 378/KPTS/1987, menyatakan tentang Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota dan Permendagri No. 1 Tahun 1987 dan Inmendagri No. 30 Tahun 1990 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah

Proses Pengadaan , Aspek Pengawasan serta Pengendalian Fasos Di Perumahan

Dalam pengadaan fasilitas sosial seperti yang telah disyaratkan saat pengajuan izin lokasi, maka dilakukan berbagai proses di dalamnya mulai dari tahap awal hingga pengelolaan. Proses ini merupakan proses yang menyatu dengan proses pembangunan perumahan keseluruhan.

Tahapan dalam pembangunan fasilitas sosial ini adalah :

1. Tahap Perencanaan

Pada tahap ini meliputi izin lokasi, izin perencanaan, IMB, serta bagaimana status tanah tempat fasilitas sosial direncanakan.

Aspek pengawasan pada tahap perencanaan saat pengembang mengajukan izin pembangunan kompleks perumahan merupakan tahap pengendalian awal.

Created with novaPDF Printer (www.novaPDF.com)

Pengendalian ini diharapkan nantinya dalam tahap pembangunan dapat sesuai dengan apa yang diajukan sesuai dengan rencana/perijinan yang didapat.

2. Tahap Pembangunan

Pada tahap ini tanah dimatangkan dan di atasnya dibangun rumah dan fasilitas sosial sebagaimana yang disebutkan dalam rencana proyek yang telah disetujui. Dalam tahap ini peran Pemerintah Daerah dalam mengawasi pembangunan perumahan dan fasilitas sosial agar sesuai standar dan peraturan yang berlaku sangatlah besar. Pelaksanaan pengawasan dan pengendalian ini dilaksanakan oleh dinas PU dan instansi terkait secara kontinyu agar pelanggaran terhadap pembangunan fasos dapat dihindari.

3. Tahap Penyerahan

Tahap penyerahan ini harus sesuai dengan Peraturan Mendagri No. 1 tahun 1987 dan Intruksi Mendagri No. 30 Tahun 1990, tentang penyerahan Prasarana Lingkungan Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan ke Pemda. Penyerahan ini menurut peraturan itu adalah penyerahan seluruh atau sebagian prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial berupa tanah atau tanpa bangunannya dalam bentuk aset dan atau pengelolaan dan atau tanggung jawab dari perum perumnas/ developer yang telah memenuhi syarat kepada Pemda.

Adapun instansi yang terlibat dalam penyerahan fasilitas sosial adalah seperti yang termuat pada table di bawah ini.

Tabel Jenis Fasilias Sosial Yang Diserahkan Kepada Pihak Terkait

No	Jenis Fasilitas Yang Diserahkan	Instansi Daerah Yang Terlibat
1	Pendidikan	Dinas P & K
2	Kesehatan	Dinas Kesehatan
3	Perbelanjaan dan Niaga	Swasta/ perusahaan daerah
4	Pemerintahan & pelayanan Umum	Pemda
5	Peribadatan	Yayasan/Pemda
6	Rekreasi dan kebudayaan	Perusahaan daerah, Swasta, Pemda
7	Olah raga	Pemda
8	Taman/Ruang terbuka Hijau	Dinas PU, Dinas Pertamanan

Created with novaPDF Printer (www.novaPDF.com)

Sumber : Inmendagri No. 30 Tahun 1990

Perumahan yang telah diserahterimakan itu, maka perawatannya dilakukan oleh pemda melalui instansi yang berwenang mengelolanya. Sedangkan kompleks perumahan yang tidak membangun sarana, utilitas umum dan fasilitas sosial sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat diserahkan pada pemda.

4. Tahap Pengelolaan dan Pemeliharaan

Setelah dilakukan tahap penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial dari pengembang kepada Pemda, developer sudah tidak bertanggung jawab lagi atas kelangsungan fasilitas sosial, baik pembiayaan atau pemeliharaan. Segala tanggung jawab sepenuhnya telah berada di pihak penghuni dan Pemda. Selanjutnya apabila ada pengembang yang ingin menggunakan prasarana yang telah diserahkan kepada pemda untuk keperluan melanjutkan pembangunan perumahannya, maka pengembang diwajibkan memperbaiki dan memlihara prasarana tersebut.

Pembiayaan Dalam Proses Pengadaan Fasos

Pembiayaan dalam pembangunan fasilitas sosial seperti dikatakan dalam Permendagri No. 7 Tahun 1984 adalah dibebankan pada harga rumah. Untuk itu developer dapat menyediakan fasilitas sosial tersebut tanpa menanggung kerugian yang berarti. Pada hakikatnya, developer hanya berkewajiban menyerahkan tanah matang pada pemda dan pemda melalui dinas terkait yang akan membangun fasilitas sosial tersebut. Tetapi persoalannya menjadi berbeda ketika dihubungkan dengan janji developer pada calon penghuni dan strategi pemasaran perumahannya.

Created with novaPDF Printer (www.novaPDF.com)

Kejelasan tanggung jawab sebuah fasilitas taman bermain dapat memenuhi kebutuhan akan taman bermain anak

Tidak jelasnya tanggung jawab sebuah fasilitas sosial mengakibatkan terbengkalainya fasilitas yang ada

Created with novaPDF Printer (www.novaPDF.com)