



---

## KEPASTIAN HUKUM AKTA PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA PEMERITAH DKI JAKARTA DENGAN PIHAK PENGEMBANG TERKAIT PEMENUHAN KEWAJIBAN FASILITAS SOSIAL DAN FASILITAS UMUM YANG TELAH DISETUJUI DALAM SURAT IZIN PENUNJUKAN PENGGUNAAN TANAH (SIPPT).

Iwan Kurniawan<sup>1</sup>, Felicitas Sri Marniati<sup>2</sup>, Irhamsah<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

<sup>2</sup>Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

<sup>3</sup>Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

E-mail: [2021010462080@pascayabaya.ac.id](mailto:2021010462080@pascayabaya.ac.id)<sup>1</sup>

### Article History:

Received: 20-12-2024

Revised: 07-01-2024

Accepted: 19-01-2024

### Keywords:

Cooperation Agreement,  
Fulfillment of Social  
Facilities and Public  
Facilities Obligations,  
Land Use Designation  
Permit (SIPPT)

---

**Abstract:** *Legal certainty regarding the Deed of Cooperation Agreement between the Regional Government of DKI Jakarta and the Developer regarding providing social and public health obligations in the Land Use Designation Letter (SIPPT), has been regulated in the Civil Code and DKI Jakarta Regional Regulation Number 7 of 2002 concerning Public Infrastructure, Facilities and Utilities, but it has been implemented what happens is not fulfilling its obligations. The formulation of the problem in this research is how the authority of the Regional Government of DKI Jakarta is related to the non-fulfillment of social and social infrastructure obligations in the SIPPT by the floating party, and how is the legal certainty of the deed of cooperation agreement between the Regional Government of DKI Jakarta and the relevant Floating Party containing the social and public welfare obligations in the SIPPT. Legal theories used in this research: Authority Theory according to Bagir Manan and Legal Certainty Theory according to Gustav Radbruch. The method used in this research is a type of normative juridical research, namely legal library research or secondary data with primary, secondary and tertiary sources of legal materials. The research approaches used are the Legislative, Conceptual, Case and Analytical Approaches and techniques for collecting legal materials are carried out by identifying and inventorying positive legal rules, literature books, journals and other sources of legal materials. The analysis technique for legal materials is carried out using Grammatical Interpretation and Systematic Interpretation. The results of this research indicate that the DKI Jakarta Government has the authority to collect, supervise, prohibit, complete maintenance, provide administrative sanctions and criminal sanctions for providing social and public health obligations to*

*developers in accordance with DKI Jakarta Regional Regulation Number 7 of 2002 concerning Public Infrastructure, Facilities and Utilities. The commitment and professionalism of DKI Jakarta Regional Government officials to carry out their authority by providing strict sanctions to developers who do not carry out their obligations. Legal certainty regarding the deed of cooperation agreement between the DKI Jakarta Government and the Developer regarding social and public facilities obligations in accordance with the Land Use Designation Permit (SIPPT), has legal certainty in accordance with the Pacta Sunt Servanda Principle where the agreement is valid as law for the party making it. Changes to the agreement are possible as long as both parties agree to it in the form of an addendum to the agreement, however non-implementation of the agreement is a breach of contract which can be sued in court.*

---

© 2024 SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah

---

## **PENDAHULUAN**

Pemerintah DKI Jakarta dalam memajukan Negara Republik Indonesia berkomitmen untuk mengefektifkan serta mengefisiensikan tata kelola pemerintahan dan layanan publik, keikutsertaan dalam pemerataan pembangunan, sinkronisasi program kebijakan pusat dan daerah serta mendukung pelaksanaan rencana pembangunan daerah. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, dimana daerah sebagai satu kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai otonomi berwenang mengatur dan mengurus daerahnya sesuai aspirasi dan kepentingan masyarakatnya sepanjang tidak bertentangan dengan tatanan hukum nasional dan kepentingan umum (Muhamad Mu'iz Raharjo, 2022). Salah satu tujuan pokok dibentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah. Kepastian hukum yang dimaksudkan meliputi, kepastian mengenai subyek hukum atas tanah (orang atau badan hukum), kepastian mengenai letak, batas, ukuran/luas tanah atau kepastian mengenai obyek hak; dan kepastian mengenai status hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan antar tanah dengan orang/badan hukum (Harsono Boedi, 1997).

Pembangunan fasilitas sosial (selanjutnya disingkat fasos) dan fasilitas umum (selanjutnya disingkat fasum) tidak terlepas dari peran pemerintah, partisipasi masyarakat, swasta/pengembang. Penjelasan Pasal 2 huruf g Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyatakan yang dimaksud dengan Asas Keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan. Pasal 50 dan Pasal 185 huruf b Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (*Omnibus Law*), tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan Peraturan Menteri Dalam Negeri (selanjutnya disingkat Permendagri) Nomor 9 Tahun 2009 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan fasos perumahan kepada Pemerintah Daerah, sebagai bentuk kebijakan

pemerintah dalam mengatur pengadaan fasos dan fasum dalam suatu lingkungan perumahan. Pasal 1 ayat (16) Perda Nomor 7 Tahun 2012 tentang Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum, yang dimaksud dengan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (selanjutnya disebut SIPPT) adalah Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah yang diberikan kepada pengembang dalam rangka pengembangan suatu kawasan dan atau guna permohonan hak atas tanah. Peraturan Gubernur Nomor 12 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pemenuhan Kewajiban Dari Pemegang Izin dan / atau Non Izin Pemanfaatan Ruang, mengatur bagaimana Pemerintah DKI Jakarta dalam pelaksanaan pemenuhan kewajiban dimaksud diatas. Pandita menyebutkan setelah kebijakan berjalan selama lebih dari 35 tahun dan telah menetapkan 2.247 Pemegang SIPPT diseluruh Jakarta baru 11,9% yang menyerahkan kewajiban sesuai dengan yang telah ditetapkan dalam SIPPT. Ketidakterhasilan ini disebabkan oleh tiga faktor utama yaitu landasan filosofis, peraturan perundangan dan jenis, besaran dan standar fasos fasum (Pandita, 2007).

Pasal 7 ayat (7) Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 175 Tahun 2015 tentang Pengenaan Kompensasi Terhadap Pelampauan Koefisien Lantai Bangunan (selanjutnya disingkat KLB), menyatakan Keputusan Gubernur atas persetujuan prinsip kompensasi pelampauan KLB dapat diproses dan diterbitkan apabila bentuk kompensasi pelampauan KLB telah disetujui dan dituangkan dalam perjanjian pemenuhan kewajiban yang dibuat secara akta notaris, dalam Pasal 2 ayat (7) Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 140 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Nomor 46 Tahun 2017 tentang Pengecualian Kewajiban Memperoleh Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi/Lahan (selanjutnya disingkat SP3L), juga menegaskan surat pernyataan kesanggupan oleh pemohon dibuat dalam akta notaris, begitu juga dengan Pasal 44 ayat (2) butir b Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 209 Tahun 2016 tentang Perizinan dan Rekomendasi Pemanfaatan Ruang, yang menyatakan pertimbangan Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah untuk permohonan pemanfaatan ruang harus dilengkapi dengan akta notarial berupa pernyataan kesanggupan menyediakan dan/atau menyerahkan kewajiban kepada Pemerintah DKI Jakarta.

Dengan diundangkannya Undang-Undang *Omnibus Law* ini terkait regulasi atas SIPPT yang baru sudah tidak berlaku lagi, namun terhadap pemenuhan atas kewajiban fasos dan fasum yang terdapat dalam SIPPT yang sudah terbit telah tercatat dan akan menjadi aset Pemerintah DKI Jakarta, hal itu tentu tetap harus di tagih kepada para pengembang, walaupun sebagian sudah ada yang menyerahkan kewajibannya, jadi kewajiban pengembang akan fasos dan fasum tidak terpenuhi sepenuhnya. Memperhatikan Surat Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta Nomor e-2610/TM.23.00 tanggal 2 November 2023 perihal jawaban permohonan izin penelitian yang ditujukan kepada Ketua Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya, penulis mendapatkan beberapa contoh akta perjanjian dan beberapa putusan pengadilan terkait fasos dan fasum, sebagai berikut:

1. Akta perjanjian nomor 48, tanggal 7 Juni 2016, Notaris Liestiani Wang, S.H., M.Kn, antara Pemerintah DKI Jakarta dengan PT. Sampoerna Land tentang Pemenuhan Kewajiban Atas Pelampauan Nilai KLB,
2. Akta perjanjian nomor 622 tanggal 7 Desember 2016, Notaris Eny Haryanti, S.H. antara Pemerintah DKI Jakarta dengan PT. Kepland Investama tentang Pemenuhan Kewajiban Atas Pelampauan Nilai KLB,

3. Akta perjanjian nomor I1, tanggal 31 Desember 2015, Notaris Abu Tafsir, S.H.,M.Kn, antara Pemerintah DKI Jakarta dan PT. Mitra Panca Persada tentang Pemenuhan Kewajiban Kompensasi dan Akta Perjanjian Tambahan, berikut perjanjian addendum kedua nomor 04, tanggal 28 Juni 2019.

Dan contoh putusan pengadilan, antara lain :

1. Kasus dalam putusan banding nomor 173B/2014/PT.TUN.JKT, dan putusan pertama nomor 188/G/2013/PTUN-JKT, gugatan pencabutan SIPPT oleh PRS melawan Gubernur DKI Jakarta Tergugat I dan PT. BTW Tergugat II Intervensi,
2. Kasus dalam putusan nomor 52P/HUM/2019, (Antara YUKI melawan Gubernur Provinsi DKI Jakarta),
3. Kasus dalam putusan nomor 213/B/2018/PT.TUN.JKT antara PT. BRP dengan Pemda DKI Jakarta.

Beberapa tesis terdahulu sebagai referensi, antara lain :

1. Nirindah Apriyani, Kewajiban Perusahaan Umum Perumahan Nasional Dalam Menyediakan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Pada Perumahan Bumi Tamalanrea Permai, Universitas Hasanuddin, 2021.
2. Yudha Made Mahendra Bramanta, Perjanjian Kerja Sama Pemerintah Daerah Berdasarkan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Daerah, Universitas Brawijaya, 2018.
3. Dwi Rendra Yudhistira Setiyoso, Kedudukan Akta Notaris Dalam Perjanjian Kerjasama Bangun Guna Serah (Build Operate And Transfer/BOT) Antara Pemerintah Daerah dengan Pihak Swasta, Universitas Islam Indonesia, 2017.
4. Purwanto, Analisis Kebijakan Dalam Pengadaan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum di DKI Jakarta, Universitas Indonesia, 2010.
5. Pandita, Analisis Kinerja Kebijakan SIPPT Sebagai Salah Satu Sarana Pengadaan Faso Fasum di DKI Jakarta, Universitas Indonesia, 2007.

Penelitian diatas dengan penelitian yang dilakukan penulis dibedakan atas penelitian kepastian hukum akta perjanjian kerjasama dan tidak terpenuhinya kewajiban fasos dan fasum oleh pihak ketiga. Berdasarkan uraian permasalahan hukum yang telah dijelaskan diatas, penulis tertarik melakukan penelitian untuk menganalisis dengan judul Kepastian Hukum Akta Perjanjian Kerjasama Antara Pemerintah DKI Jakarta dengan Pihak Pengembang Terkait Pemenuhan Kewajiban Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum yang Telah Disetujui Dalam SIPPT.

## LANDASAN TEORI

Teori Kewenangan, Menurut Bagir Manan wewenang mengandung arti hak dan kewajiban. Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu. Dan Teori Kepastian Hukum, menurut Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang dikemukakannya ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut :

- 1) Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- 2) Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.

- 3) Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
- 4) Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah

## **METODE PENELITIAN**

Menurut (Aslichati, 2008), Ilmu pengetahuan adalah pengetahuan yang diperoleh dengan cara atau metode ilmiah. Metode ilmiah yang dimaksud adalah penelitian yang dilakukan dengan prosedur atau langkah-langkah baku, yang disebut penelitian ilmiah. Mengingat pentingnya penelitian yang mana digunakan sebagai jalan atau proses untuk melakukan suatu penyelidikan terhadap suatu fenomena atau peristiwa hukum tertentu (Sugiono, 2009) Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif yang bertujuan untuk menemukan kesesuaian aturan hukum dengan norma hukum; kesesuaian norma hukum dengan prinsip hukum; dan kesesuaian tindakan dengan norma hukum atau prinsip hukum (Marzuki, 2010).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Peneliti terdiri dari dua analisis yakni Analisis Kewenangan Pemerintah DKI Jakarta dengan Tidak Terpenuhi Kewajiban Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum oleh Pihak Pengembang dan Kepastian Hukum Akta Perjanjian Kerjasama Pemerintah DKI Jakarta dengan Pihak Pengembang Terkait Pemenuhan Kewajiban Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum.

### **Kewenangan Pemerintah DKI Jakarta dengan Tidak Terpenuhi Kewajiban Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum oleh Pihak Pengembang.**

Dalam literatur Hukum Administrasi Negara, badan hukum keperdataan dapat dikategorikan sebagai administrasi negara dengan syarat:

- 1) dibentuk oleh organisasi publik;
- 2) menjalankan fungsi pemerintahan;
- 3) peraturan perundang-undangan memberikan kewenangan untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan dan, dalam kondisi tertentu, berwenang menerapkan sanksi administrasi.

Indroharto mengelompokkan organ pemerintahan sebagai instansi resmi pemerintah, instansi dalam lingkungan negara di luar eksekutif, instansi kerja sama antara pemerintah dan swasta, serta lembaga hukum swasta yang melaksanakan tugas pemerintah.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 membagi kewenangan pemerintah daerah provinsi menjadi urusan wajib dan urusan pilihan. Urusan wajib meliputi berbagai bidang, seperti perencanaan pembangunan, tata ruang, ketertiban umum, kesehatan, pendidikan, dan lainnya. Ridwan HR menjelaskan bahwa kewenangan adalah kekuasaan terhadap bidang pemerintahan, sementara wewenang lebih spesifik dan dapat terkait dengan delegasi wewenang.

Kewenangan pemerintah DKI Jakarta dalam kemajuan nasional dan internasional mencakup efektivitas tata kelola pemerintahan, pemerataan pembangunan, serta dukungan terhadap program kebijakan pusat dan daerah. Undang-Undang Nomor 23

Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah memberikan otonomi kepada daerah dengan tetap memperhatikan tatanan hukum nasional.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria bertujuan memberikan kepastian hukum terkait hak atas tanah. Pengembangan fasilitas sosial dan umum di perumahan dan perkantoran melibatkan peran pemerintah, masyarakat, dan swasta, seperti yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 menekankan pentingnya fasilitas sosial dan umum dalam pembangunan perumahan. Keberlanjutan dan pengelolaan fasilitas yang telah diserahkan kepada pemerintah daerah menjadi tanggung jawab penuh pemerintah daerah.

Menurut Bagir Manan, wewenang mencakup hak dan kewajiban, dengan hak berupa kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu, sementara kewajiban melibatkan keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu. Dalam konteks izin membebaskan tanah, peraturan dan kewajiban pengembang diatur dalam keputusan gubernur dan melibatkan berbagai proyek pembangunan di Jakarta.

Terakhir, kebijakan pemerintah DKI Jakarta dalam mengatur pengadaan fasilitas sosial dan umum di perumahan diimplementasikan melalui izin membebaskan tanah, di mana pengembang memiliki kewajiban tertentu dalam melaksanakan proyek pembangunan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bagir Manan menjelaskan bahwa wewenang memiliki makna hak dan kewajiban. Hak mencakup kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu dan memberikan klaim terhadap pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu. Sementara itu, kewajiban menciptakan kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu, yang berasal dari peraturan perundang-undangan dan diperoleh melalui atribusi, delegasi, dan mandat.

Dalam konteks notaris, wewenangnya terbatas pada daerah yang ditentukan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris memiliki tugas kewajiban untuk membuat akta-akta otentik.

Selanjutnya, kepala daerah dalam menyusun rancangan perjanjian kerjasama harus melibatkan perangkat daerah terkait dan dapat meminta pendapat dari berbagai pihak. Pelaksanaan perjanjian kerjasama dapat dilakukan oleh satuan kerja perangkat daerah. Rencana kerjasama yang membebani daerah dan masyarakat harus disetujui oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) dan memperhatikan anggaran daerah.

Dokumen menjelaskan pula bahwa Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memiliki kewenangan dan telah mendelegasikan wewenang penandatanganan perjanjian pemenuhan kewajiban kompensasi atas pelampauan nilai koefisien lantai bangunan (KLB) kepada Sekretaris Daerah. Beberapa akta perjanjian kerjasama dengan pengembang tertentu disebutkan, dan dalam satu contoh, pemenuhan kewajiban atas fasilitas sosial dan umum oleh pengembang belum sepenuhnya terealisasi.

Contoh 1: Akta Perjanjian antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan PT Sampoerna Land Melibatkan pembangunan rumah susun, kantor, dan pengembangan Kota Tua. Fasilitas sosial dan umum yang harus dipenuhi oleh pengembang belum sepenuhnya terlaksana.

Contoh 2: Akta Perjanjian antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan PT Kepland Investama Melibatkan pembangunan rumah susun, jalan, resto, dan jalur pejalan kaki. Fasilitas sosial dan umum yang harus dipenuhi oleh pengembang belum sepenuhnya terlaksana.

Contoh 3: Akta Perjanjian antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan PT Mitra Panca Persada Melibatkan pembangunan flyover, jalur pejalan kaki, dan konstruksi di Kawasan Semanggi. Fasilitas sosial dan umum yang harus dipenuhi oleh pengembang belum sepenuhnya terlaksana.

Penting untuk dicatat bahwa pemenuhan kewajiban tersebut harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan dapat melibatkan sanksi administratif atau pidana jika tidak dipenuhi.

Bahwa kewajiban pemenuhan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang telah disetujui dalam SIPPT (Surat Ijin Pemanfaatan Pemukiman dan Tata Ruang) belum sepenuhnya terealisasi. Sebagai contoh, PT Mitra Panca Persada, sesuai dengan SIPPT Nomor 023/J.1/31/-1.711.32/2018 tanggal 31 Mei 2018, baru memenuhi kewajiban tertentu hingga saat ini. Contoh kewajiban yang baru terpenuhi: a. Konstruksi Trotoar seluas 408.15 m<sup>2</sup> (Tahun 2022) b. Saluran 100x120 seluar 186.24 (Tahun 2021) c. Manhole 3 buah (Tahun 2022).

Sementara itu, kewajiban lainnya seperti menyediakan kantin oleh Pedagang Kaki Lima, membiayai dan membangun bangunan sarana dan prasarana lingkungan, serta kewajiban lainnya berdasarkan skala prioritas kebutuhan dan ducting dan trotoar belum terealisasi sepenuhnya. Penulis mengaitkan hal ini dengan kewenangan Pemerintah DKI Jakarta yang telah diatur dalam Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2002 tentang Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum. Meskipun pemerintah memiliki kewenangan untuk penagihan, pengawasan, pelarangan, menyelesaikan sengketa, memberikan sanksi administrasi, dan sanksi pidana, kewajiban pemenuhan fasilitas oleh pengembang masih belum sepenuhnya terpenuhi.

Selanjutnya, penulis menyatakan bahwa akta perjanjian antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan beberapa pengembang, seperti PT Sampoerna Land, PT Kepland Investama, dan PT Mitra Panca Persada, mengandung hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hal ini sesuai dengan definisi Bagir Manan yang menyebutkan bahwa wewenang mengandung arti hak dan kewajiban. Hak memberikan kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu, sementara kewajiban menciptakan keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu.

Penulis menyoroti pentingnya pemberian kewenangan legislasi kepada pemerintah, terutama dalam konteks ajaran negara kesejahteraan, yang memberikan tanggung jawab kepada pemerintah untuk memberikan pelayanan sosial dan mewujudkan kesejahteraan umum. Meskipun pemerintah DKI Jakarta telah diberikan kewenangan legislasi, penulis menekankan bahwa implementasi dan pemberian sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan perlu dilaksanakan dengan komitmen dan profesionalisme aparatur Pemerintah DKI Jakarta agar dapat memberikan efek jera kepada pengembang yang tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan akta perjanjian kerjasama atau SIPPT yang telah disetujui.

## **Kepastian Hukum Akta Perjanjian Kerjasama Pemerintah DKI Jakarta dengan Pihak Pengembang Terkait Pemenuhan Kewajiban Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum.**

Terminologi "kepastian hukum" merujuk pada jaminan bagi anggota masyarakat bahwa negara akan memperlakukan mereka berdasarkan aturan hukum dan tidak sewenang-wenang. Ini mencakup pemahaman tentang perbuatan yang diperbolehkan atau tidak diperbolehkan oleh aturan hukum dan memberikan keamanan hukum bagi individu dari tindakan sewenang-wenang pemerintah. Immanuel Kant menyatakan bahwa hukum positif berasal dari persyaratan kepastian hukum, di mana kepastian hukum menjadi dasar yang positif.

Gustav Radbruch menyumbangkan pandangan penting terhadap kepastian hukum dengan mengartikulasikan empat makna kepastian hukum, termasuk bahwa hukum positif harus didasarkan pada fakta yang jelas dan tidak sering diubah-ubah.

Dalam konteks hukum modern, kepastian hukum diartikan sebagai asas yang menuntut agar hukum jelas bagi subjek-subjeknya agar mereka dapat menyesuaikan perbuatan mereka dengan aturan yang ada, dan agar negara tidak bertindak sewenang-wenang.

Pemerintah DKI Jakarta, dalam Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2012, menjelaskan tentang Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) sebagai instrumen dalam pengembangan kawasan. Meskipun terdapat pemegang SIPPT yang telah menyerahkan kewajiban sesuai dengan peraturan, hanya sebagian kecil yang telah mematuhi persyaratan tersebut. Hal ini dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti landasan filosofis, peraturan perundang-undangan, dan standar fasilitas umum dan sosial (fasos fasum). Pejabat Gubernur DKI Jakarta, Heru Budi Hartono, mencatat bahwa beberapa pemegang SIPPT telah memenuhi kewajiban mereka, menyerahkan lahan dan melakukan konstruksi sebagai bagian dari komitmen Pemprov DKI Jakarta dalam meningkatkan akuntabilitas dan pemenuhan kewajiban fasos fasum. Meskipun demikian, persoalan muncul terkait aturan yang tidak memungkinkan sanksi diberikan kepada pengembang. Pentingnya peran notaris dalam membuat akta perjanjian kerjasama terkait pemenuhan kewajiban fasos fasum disoroti. Notaris, sebagai pejabat umum berwenang untuk membuat akta otentik, harus mengikuti kode etik notaris dan memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, termasuk adanya kesepakatan, kecakapan, objek yang jelas, dan sebab yang halal.

Kepastian hukum dalam konteks akta perjanjian kerjasama antara Pemerintah DKI Jakarta dan pihak pengembang memiliki peran krusial dalam menjamin pemenuhan kewajiban fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum). Analisis terhadap kepastian hukum dalam akta perjanjian tersebut melibatkan pemahaman terhadap norma, prinsip hukum, serta kewenangan yang mengatur hubungan antara kedua belah pihak.

Kepastian hukum, dalam konteks akta perjanjian kerjasama, dapat diartikan sebagai jaminan terhadap ketertiban dan keadilan hukum yang mencakup aspek-aspek seperti kejelasan, keadilan, dan kepastian dalam pemenuhan kewajiban fasos dan fasum oleh pihak pengembang kemudian bagaimana meneliti kewenangan Pemerintah DKI Jakarta yang tertera dalam akta perjanjian. Kewenangan ini mencakup penagihan, pengawasan, pelarangan, dan penyelesaian sengketa, serta memberikan sanksi administrasi dan sanksi pidana terhadap kewajiban fasos fasum oleh pengembang.



Pemahaman terhadap aspek hukum ini penting untuk menilai sejauh mana kepastian hukum diwujudkan dalam praktek.

Selanjutnya Pemeriksaan terhadap norma hukum dan peraturan daerah terkait, seperti Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2012 tentang Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum, menjadi langkah selanjutnya. Hal ini mencakup analisis terhadap ketentuan-ketentuan yang mengatur kewajiban pengembang, batasan-batasan, dan sanksi yang dapat diberikan oleh Pemerintah DKI Jakarta. Bila Mengacu pada pandangan Immanuel Kant, hubungan antara hukum positif dan kepastian hukum menjadi fokus analisis. Bagaimana hukum positif berasal dari persyaratan kepastian hukum dan bagaimana kepastian hukum menjadi dasar positif untuk menjaga keseimbangan dalam hubungan antara pemerintah dan pengembang.

Pandangan Gustav Radbruch tentang kepastian hukum. Konsep "*Scherkeit des Rechts selbst*" (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri) menjadi landasan untuk memahami bahwa kepastian hukum bukan hanya terbatas pada aspek positif semata, tetapi juga melibatkan aspek-aspek seperti kejelasan, ketidakseringan perubahan, dan landasan fakta yang jelas.

Pemaparan melibatkan analisis implementasi prinsip-prinsip kepastian hukum dalam setiap klausa dan pasal yang tercantum dalam akta perjanjian. Sejauh mana ketentuan tersebut dapat memberikan jaminan bagi kedua belah pihak dan memastikan pemenuhan kewajiban fasos dan fasum adalah aspek penting yang dievaluasi.

Menyingkap hambatan dan tantangan yang mungkin muncul dalam implementasi kepastian hukum, seperti ketidakjelasan dalam definisi, pelaksanaan sanksi, atau kendala-kendala praktis yang dapat menghambat pemenuhan kewajiban.

Bahwa Pemerintah DKI Jakarta dan pihak pengembang terkait pemenuhan kewajiban fasos dan fasum memberikan gambaran komprehensif tentang sejauh mana kepastian hukum diwujudkan dalam praktik hukum yang terkait dengan pembangunan dan pengembangan wilayah. Evaluasi ini menjadi landasan untuk perbaikan dan penyempurnaan kebijakan hukum guna meningkatkan efektivitas dan keadilan dalam pemenuhan kewajiban fasos dan fasum oleh pihak pengembang.

Sudikno Mertokusumo mengungkapkan bahwa peraturan perundang-undangan atau peraturan hukum itu setiap saat berubah, dan tidak mungkin tidak, karena tidak lengkap dan tidak mungkin lengkap (Sudikno Mertokusumo, 2019).

Untuk itu dengan wewenangnya Pemerintah DKI Jakarta atas kewajiban yang ada dalam perjanjian kerjasama ataupun kewajiban yang ada dalam SIPPT pengembang semestinya segera memenuhi apa yang menjadi kewajibannya, sebagaimana dikemukakan Bagir Manan bahwa wewenang mengandung arti hak dan kewajiban. Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu. Kewajiban membuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu dalam hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui cara-cara yaitu atribusi, delegasi dan mandat. Disisi perjanjian kerjasama Pemerintah DKI Jakarta dengan pihak pengembang, menurut Moh. Syahrul Hermawan, bahwa syarat sahnya suatu perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta Notaris, syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai akta, merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPerdara mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian dan

perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya (Moh. Syahrul Hermawan, 2021)

Bahwa kedudukan kepastian hukum dalam suatu sistem hukum sejalan dengan adigium “*ubi jus incertum, ubi jus nullum*” (dimana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum), teori Gustav Radbruch juga mengemukakan bahwa kepastian hukum, dimana hukum itu positif, bahwa hukum ini didasarkan pada fakta bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, dan bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan jelas, untuk menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, sehingga mudah dijalankan serta hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah, hal ini tentu sejalan dengan kewenangan Pemerintah DKI Jakarta untuk membatasi perubahan (*addendum*) atas perjanjian kerjasama maupun perubahan SIPPT. Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2002 tentang Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum, dan Peraturan Gubernur Nomor 12 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pemenuhan Kewajiban Dari Pemegang Izin dan / atau Non Izin Pemanfaatan Ruang, telah mengatur pelaksanaan kewenangan Pemerintah DKI Jakarta untuk pemberian sanksi yang tegas sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku kepada para pengembang yang tidak melaksanakan pemenuhan kewajiban sesuai akta notaris yang telah disepakati bersama.

## **KESIMPULAN**

Pemerintah DKI Jakarta memiliki wewenang untuk menagih, mengawasi, melarang, menyelesaikan sengketa, memberikan sanksi administrasi, dan sanksi pidana terkait fasilitas sosial dan fasilitas umum (fasos dan fasum) oleh pengembang, sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2002 tentang Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum. Aparatur Pemda DKI Jakarta berkomitmen dan bersikap profesional dalam menggunakan wewenangnya, memberikan sanksi sesuai peraturan kepada pengembang yang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang disepakati dalam akta notaris dan Kepastian hukum terhadap akta notaris perjanjian kerjasama antara Pemerintah DKI Jakarta dan Pihak Pengembang terkait pemenuhan kewajiban fasos dan fasum, sejalan dengan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT), memberikan kejelasan hukum sesuai dengan prinsip Azas Pacta Sunt Servanda. Perjanjian ini memiliki kekuatan hukum sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang terlibat. Meskipun dapat terjadi perubahan perjanjian melalui *addendum*, namun tidak melaksanakan perjanjian tersebut dianggap sebagai wanprestasi yang dapat digugat di pengadilan, menegakkan keabsahan hukumnya.

## **PENGAKUAN/ACKNOWLEDGEMENTS**

Penulis mengucapkan terimakasih kepada seluruh tenaga pendidik dan tenaga kependidikan Prodi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Jayabaya yang telah selalu mensupport baik secara moral maupun material selama penulis menyusun penelitian ini.

## **DAFTAR REFERENSI**

- [1] Bagir Manan, *Wewenang Provinsi, Kabupaten dan Kota Dalam Rangka Otonomi Daerah*, Fakultas Hukum Unpad, Bandung, 2000.

- [2] Djernih Sitanggang, *Kepastian Hukum Masa Tunggu Eksekusi Pidana Mati, dalam Mewujudkan Rasa Keadilan Menuju Pembaharuan Hukum Pidana*, Reka Cipta, Jakarta, 2023.
- [3] Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1997
- [4] Kristiawanto, *Memahami Penelitian Hukum Normatif*, Prenada, Jakarta, 2022.
- [5] Muhamad Mu'iz Raharjo, *Sistem dan Administrasi Pemerintahan Daerah, Teori, Regulasi dan Implementasi*, Rajagrafindo Persada, Depok, 2022.
- [6] Moh. Syahrul Hermawan, (et.al.), *Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Notaris*, Qawanin Jurnal Ilmu Hukum, Vol.1 No.1, Agustus 2021.
- [7] Pandita, *Analisis Kinerja Kebijakan SIPPT Sebagai Salah Satu Sarana Pengadaan Fasos Fasum di DKI Jakarta*, Universitas Indonesia, 2007
- [8] Salim HS, *Pengantar Hukum Perjanjian di Luar KUHPerdara*, Reka Cipta, Bandung, 2022.
- [9] Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Maha Karya Pustaka, Yogyakarta, cet.1, 2019.

#### **Perundangan**

- [1] Undang- Undang Dasar 1945 Beserta Amandemennya
- [2] Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
- [3] Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- [4] Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- [5] Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- [6] Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2012 tentang Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
- [7] Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 175 Tahun 2015 tentang Pengenaan Kompensasi Terhadap Perlampauan Nilai Koefisien Lantai Bangunan (KLB).
- [8] Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 209 Tahun 2016 tentang Perizinan dan Rekomendasi Pemanfaatan Ruang, yang menyatakan pertimbangan Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah.
- [9] Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 140 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Nomor 46 Tahun 2017 tentang Pengecualian Kewajiban Memperoleh Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi/Lahan