

**NASKAH AKADEMIK**  
**RANCANGAN PERATURAN DAERAH**  
**KABUPATEN MERANGIN**  
**TENTANG**  
**PENYEDIAAN, PENYERAHAN DAN PENGELOLAAN**  
**PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN**  
**DAN PERMUKIMAN**



**DINAS PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**  
**KABUPATEN MERANGIN**  
**TAHUN 2024**

*Jalan Tuanku Imam Bonjol Pematang Kandis, Kec. Bangko, Kabupaten Merangin*

## DAFTAR ISI

<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>3</b>
1.1.    LATAR BELAKANG .....	3
1.2.    IDENTIFIKASI MASALAH.....	5
1.3.    MAKSUD, TUJUAN, TARGET .....	6
1.4.    KEGUNAAN.....	6
1.5.    METODOLOGI PENULISAN.....	6
<b>BAB II KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS .....</b>	<b>12</b>
2.1.    KAJIAN TEORITIS .....	12
2.2.    KAJIAN EMPIRIS .....	57
<b>BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN .....</b>	<b>1</b>
3.1.    EVALUASI .....	1
3.2.    ANALISIS.....	24
<b>BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS .....</b>	<b>25</b>
4.1.    LANDASAN FILOSOFIS .....	25
4.2.    LANDASAN SOSIOLOGIS .....	27
4.3.    LANDASAN YURIDIS .....	29
<b>BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH .....</b>	<b>32</b>
5.1.    JANGKAUAN DAN ARAH PENGATURAN .....	32
5.2.    KETENTUAN UMUM.....	33
5.3.    MATERI MUATAN YANG DIATUR DALAM PERATURAN DAERAH...	37
<b>BAB VI PENUTUP .....</b>	<b>38</b>
6.1.    KESIMPULAN.....	38
6.2.    SARAN-SARAN.....	38
<b>PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN .....</b>	<b>38</b>
<b>DRAFT RANPERKADA .....</b>	<b>42</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. LATAR BELAKANG**

Indonesia masih memiliki masalah besar dalam menata perkembangan dan perumahan dan pemukiman di kota-kotanya. Sesungguhnya sektor perumahan dan pemukiman telah menjadi salah satu sektor penting dalam perekonomian nasional. Fenomena perkembangan dan pertumbuhan kota yang terlihat jelas adalah pertumbuhan kota yang pesat terkesan meluas terdesak oleh kebutuhan masyarakat. Kehidupan kota besar di Indonesia, semakin tidak nyaman akibat dari meningkatnya pertumbuhan penduduk, kurangnya wilayah hijau dan ruang-ruang terbuka.

Hidup yang layak atas kesehatan dan kehidupan serta keluarganya termasuk makanan, perumahan dan pelayanan sosial yang dibutuhkan untuk diperlakukan yang sama yang merupakan kebutuhan pokok manusia. (Paulus Haryono, 2007:1). Menurut Hartono Sunaryati Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar (basic need) disamping sandang dan pangan (Sunaryati Hartono, 1982:2). Negara bertanggung jawab melindungi segenap Bangsa Indonesia melalui pengawasan penyelenggaraan perumahan demi mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Peranan negara adalah mengarahkan, membimbing, dan menciptakan suasana kondusif, demi tercapainya tujuan pembangunan Nasional/Daerah. Masyarakat juga berperan sebagai perilaku utama program pembangunan perumahan yang di jalankan. Landasan Hukum Internasional yang dituangkan dalam DUHAM (Deklarasi Umum HAM) Pasal 25 ayat (1) menyatakan bahwa: "Kegiatan masyarakat dan pemerintah harus saling mendukung dan melengkapi sehingga terjadi satu kesatuan langkah" Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 sebagai dasar berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang sering disebut dengan singkatan UUPA. Salah satu tujuan diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria adalah untuk meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah. Kepastian hukum yang dimaksudkan meliputi:

- 1) Kepastian Mengenai subyek hukum atas tanah (orang atau badan hukum);
- 2) Kepastian mengenai letak batas, ukuran/luas tanah atau kepastian mengenai obyek hak;
- 3) Kepastian mengenai status hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan-hubungan antar tanah dengan orang atau badan hukum. (Harsono Budi, 1997:48)

Sebagaimana hal tersebut diatas hak bertempat tinggal merupakan hak asasi manusia, sebagai hak asasi maka memberikan tanggung jawab pada negara setidaknya 3 hal yaitu: menghormati, melindungi dan memenuhinya. Selanjutnya dari bentuk pelaksanaan tersebut maka pemerintah mengundang Undang-

undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman yang kemudian sejak tahun 2011 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman.

Terkait dengan hak dan bertempat tinggal penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Pentingnya keseimbangan dalam membangun perumahan dengan ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan. Hal ini agar antar kebutuhan papan bagi masyarakat dengan aspek estetika, kemudahan dalam menjangkau, kemudahan atau kebutuhan pokok lain seperti air bersih dan kebutuhan listrik serta kebutuhan lain seperti adanya taman, sarana pendidikan, sarana peribadatan, kemudahan akses seperti jalan yang baik dan lainnya.

Istilah fasilitas umum (fasum) untuk menggambarkan suatu wadah atau sarana fisik yang bisa digunakan publik. Fasum dilihat dari sumber dan penggunaannya dapat ditujukan untuk menunjang fasilitas sosial yang dimaksudkan sebagai fasilitas yang disediakan oleh Pemerintah atau swasta untuk masyarakat misalnya, sekolah, klinik dan tempat ibadah. Fasilitas Umum adalah fasilitas yang disediakan untuk kepentingan umum, misalnya jalan dan alat penerangan umum. Adapun pengertian prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya. Sedangkan utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.

Dengan perkembangan pembangunan yang semakin pesat, khususnya diperkotaan. Tidak dapat lepas dari adanya perbaikan dan peningkatan kuantitas dan kualitas Prasarana, sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan dan Kawasan Permukiman sehingga terwujudnya lingkungan hunian yang sehat, aman dan nyaman dapat diwujudkan contohnya antara lain : jalan lingkungan, jalan setapak, drainase lingkungan, Ruang Terbuka Hijau (RTH), tempat pembuangan sampah sementara, lapangan parkir dan lain-lain. Untuk mewujudkan hal tersebut, Pemerintah Kabupaten Merangin melalui Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin bermaksud meningkatkan PSU Perumahan dan Kawasan Permukiman di perumahan yang mampu menunjang, mendorong dan menggerakkan pengembangan wilayah dan kawasan daerah yang kurang berkembang (less-developed).

Menindaklanjuti kegiatan tersebut diatas, diperlukan dasar hukum dan aturan yang tepat sehingga bisa dijadikan acuan untuk penanganan dan pengelolaan pembangunan PSU perumahan oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin. Untuk mengatur kebijakan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan yang tepat, maka disusunlah Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Merangin tentang Penyusunan Ranperda Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana

dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas dan mengingat arti pentingnya Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan bagi masyarakat, maka Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin membutuhkan jasa konsultansi untuk melaksanakan pekerjaan Penyusunan Ranperda Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman.

## **1.2. IDENTIFIKASI MASALAH**

Adapun permasalahan yang muncul yaitu Kabupaten Merangin mengalami pertumbuhan penduduk setiap tahunnya sehingga masyarakatnya memerlukan kebutuhan papan agar dapat terpenuhi. Sehingga pemerintahan Kabupaten Merangin sangat penting dalam mempersiapkan berbagai fasilitas dan kemudahan bagi investor atau pengembang (developer) untuk berusaha membangun perumahan yang wajib disertai dengan pemenuhan prasarana, sarana, utilitas dan fasilitas umum. Oleh karena itu diperlukan klarifikasi akademik terkait Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan kemanfaatan bagi masyarakat dalam ketersediaan fasilitas umum Kabupaten Merangin.

Salah satu hal yang penting dalam memberikan jaminan kepastian dan kemudahan bagi investor atau pengembangan (developer) adalah soal legalitas baik perizinan dan kepemilikan status lahan. Khususnya dalam hal ini kewajiban untuk pemenuhan belum adanya regulasi daerah yang mengatur mengenai penyerahan dan penyediaan, Prasarana, Sarana dan Utilitas umum perumahan dan bentuk kewenangan yang berada dalam bentuk operasional tugas Pemerintahan Daerah Kabupaten.

Maka seperti yang telah diuraikan diatas berkaitan dengan tingginya kebutuhan akan kawasan pemukiman dan perumahan dalam rangka penyelenggaraan kewenangan daerah dibidang perumahan rakyat dan kawasan pemukiman tersebut Kabupaten Merangin perlu untuk membentuk sebuah Peraturan Daerah yang ideal guna mengatur tentang Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan menjadi payung hukum seperti yang telah diamanatkan oleh Undang-undang. Berdasarkan Latar Belakang tersebut diatas maka perumusan masalah dalam menyusun naskah Akademik ini adalah:

- 1) Apakah pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Merangin tentang penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas memiliki landasan akademik sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.
- 2) Bagaimana pokok-pokok pengaturan yang perlu dirumuskan dalam draf Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Merangin tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman .

### **1.3. MAKSUD, TUJUAN, TARGET**

Maksud dari kegiatan Penyusunan Peraturan Daerah tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Dan Permukiman Kabupaten Merangin adalah untuk memberikan dasar terkait Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman di Kabupaten Merangin.

#### **1.3.1. Tujuan**

Tujuan disusunnya Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Dan Permukiman Kabupaten Merangin adalah :

- 1) Memberikan landasan dan kerangka pemikiran bagi Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Dan Permukiman Kabupaten Merangin.
- 2) Memberikan kajian dan kerangka filosofis, sosiologis dan yuridis serta teknis tentang perlunya peraturan daerah tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Dan Permukiman Kabupaten Merangin.
- 3) Mengkaji dan meneliti pokok-pokok materi apa saja yang ada dan harus ada dalam Penyerahan Perda terkait Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Dan Permukiman Kabupaten Merangin.
- 4) Melihat keterkaitannya dengan peraturan perundang-undangan lainnya sehingga jelas kedudukan dan ketentuan yang diaturnya.

#### **1.3.2. Target Kegiatan**

Target dari kegiatan ini adalah tersusunnya Naskah Akademik dan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Merangin tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Dan Permukiman Kabupaten Merangin.

### **1.4. KEGUNAAN**

Kegunaan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Merangin tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman Kabupaten Merangin yang akan dibahas bersama dengan tim teknis dan Pokja Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Merangin berdasarkan prioritas program pembentukan Peraturan Daerah .

### **1.5. METODOLOGI PENULISAN**

Penyusunan Naskah Akademis pada dasarnya merupakan suatu kegiatan penelitian, sehingga kegiatan penelitian dimaksud dilakukan dengan menggunakan metode penelitian tertentu yang berbasis pada metode penelitian hukum.

### **1.5.1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Merangin tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman ini adalah metode yuridis normatif. Metode yuridis normatif dilakukan melalui studi pustaka yang menelaah (terutama) data sekunder yang berupa Peraturan perundang-undangan, dokumen hukum lainnya, hasil penelitian, hasil kajian atau referensi lainnya. Metode yuridis normatif ini juga dilengkapi dengan wawancara, diskusi (Focus Group Discussion) dan rapat dengar pendapat dengan langkah-langkah strategis yang meliputi:

- a. Menganalisis berbagai Peraturan Perundang-undangan (tinjauan legislasi) yang berkaitan dengan Pengelolaan Perumahan;
- b. Melakukan tinjauan akademis melalui diskusi dan melaksanakan pertemuan-pertemuan untuk mendapatkan masukan dari masyarakat dan pejabat terkait;
- c. Merumuskan dan mengkaji persoalan krusial dalam menyusun Raperda sehingga memperoleh kesepakatan diantara stakeholder yang kepentingannya terkait dengan substansi Pengaturan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Merangin tentang Pengelolaan Perumahan;
- d. Melakukan sosialisasi dalam rangka untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang pentingnya peraturan mengenai Pengelolaan Perumahan;
- e. Menganalisa informasi dan aspirasi yang berkembang dari berbagai instansi/lembaga terkait dan tokoh-tokoh masyarakat (tinjauan teknis)/ dan seluruh pihak yang berkepentingan dengan pengelolaan perumahan;
- f. Merumuskan dan menyusun dalam bentuk diskriptif analisis serta menuangkannya dalam Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Merangin tentang Pengelolaan Perumahan.

### **1.5.2. Jenis dan Sumber Data**

Sebagaimana dikemukakan bahwa pendekatan penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Merangin tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman ini adalah yuridis normatif maka data utama yang digunakan adalah data sekunder. Data sekunder yaitu data digunakan untuk mendukung dan melengkapi data primer yang berhubungan dengan masalah Penelitian. Menurut Soerjono Soekanto (1986) data sekunder digunakan dalam data penelitian meliputi tiga bahan hukum yaitu:

- a. Bahan Hukum Primer.

Bahan hukum primer ialah bahan hukum yang menjadi dasar

pedoman Penelitian. Adapun Pedoman yang di gunakan dalam penelitian ini adalah:

- 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- 2) Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria;
- 3) Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1997 No. 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699);
- 4) Undang-Undang No.28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- 5) Undang-undang No. 23 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah;
- 6) Undang.-Undang No.26 Tahun 2007 tentang Penataaan Ruang;
- 7) Undang-Undang No.1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman;
- 8) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5233);
- 9) Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata ruang Wilayah Nasional;
- 10) Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
- 11) Peraturan Daerah Kabupaten Merangin Nomor 9 tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Tahun 2013 – 2033 Kabupaten Merangin.
- 12) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 34 Tahun 2006 tentang Pedoman Umum Penyerahan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Perumahan;
- 13) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman;
- 14) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan;
- 15) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2010 tentang Petunjuk Teknis Perencanaan Pembiayaan Pencapaian Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota;
- 16) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 01 Tahun 2014 tentang Standart Pelayanan Minimal Bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang;
- 17) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 38 Tahun 2015 tentang Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum untuk Perumahan Umum;



- 18) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 2 Tahun 2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;

b. Bahan Hukum Sekunder.

Bahan hukum sekunder yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer. Adapun yang digunakan dalam penelitian ini adalah jurnal, literatur, buku, internet, laporan penelitian dan sebagainya berkaitan dengan Pengaturan rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Merangin tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman Daerah Kabupaten Merangin.

a. Bahan Hukum Tersier.

Bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder (Soerjono Soekanto, 1986:52). Bahan hukum tersier seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum dan Ensiklopedi.

Disamping itu guna melengkapi informasi dan memperkuat kesimpulan dalam kajian ini digunakan pula data primer. Data Primer yaitu data yang digunakan langsung dari sumber pertama. Data primer dalam penelitian ini didapat dari Pejabat yang terkait dengan Pengaturan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman Kabupaten Merangin.

### **1.5.3. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Merangin tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman ini, teknik pengumpulan data dilakukan 3 (tiga) cara yaitu sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan yaitu suatu bentuk pengumpulan data dengan cara membaca buku literatur, penelitian terdahulu, dan membaca dokumen, peraturan perundang-undangan, Peraturan Daerah Kabupaten Merangin yang berhubungan dengan obyek penelitian.

b. Wawancara

Wawancara merupakan proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan antara dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan (Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2004 : 43).

c. Focus Group Discussion (FGD)

FGD diselenggarakan untuk merumuskan dan menyelesaikan persoalan-persoalan krusial dalam menyusun peraturan perundang-undangan sehingga memperoleh kesepakatan diantara stakeholder

yang ada.

#### **1.5.4. Teknik Analisis Data**

Analisis data merupakan proses pengumpulan dan pengolahan data dalam kelola data kedalam pola, kategori, satuan uraian dasar sehingga dengan analisis data akan menguraikan dan memecahkan masalah yang diteliti berdasarkan data yang diperoleh. Dalam penelitian ini digunakan teknik analisis kualitatif.

Model analisis kualitatif digunakan model analisis interaktif yang memerlukan tiga komponen berupa reduksi data, sajian data, serta penarikan kesimpulan/verifikasi dengan menggunakan proses siklus (H.B. Sutopo, 1998:48). Dalam menggunakan analisis kualitatif, maka interpretasi terhadap apa yang ditentukan dan dirumuskan kesimpulan akhir menggunakan logika atau penalaran sistematis. Ada 3 (tiga) komponen pokok dalam tahapan analisa data, yaitu:

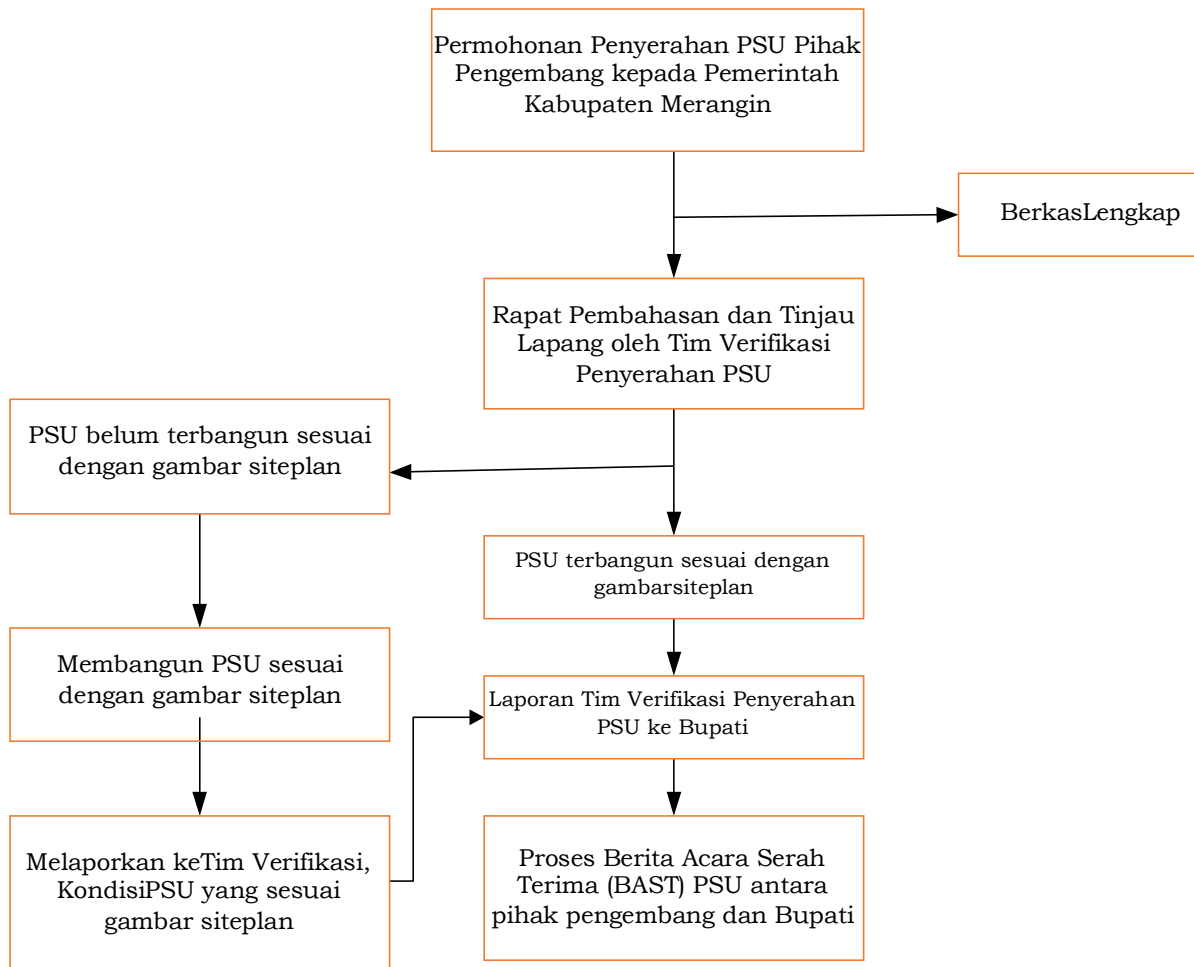
- a. Data Reduksi merupakan proses seleksi, pemfokusan, penyederhanaan dan abstraksi data kasar yang ada didalam Field Note. Reduksi data dilakukan selama penelitian berlangsung, hasilnya data dapat disederhanakan dan di transformasikan melalui seleksi, ringkasan suatu penggolongan suatu pola.
- b. Data Display merupakan panduan organisasi informasi yang memungkinkan kesimpulan riset yang dilakukan, sehingga peneliti lebih mudah memahami apa yang terjadi dan harus dilakukan.
- c. Conclusion Drawing adalah berawal dari pengumpulan data peneliti harus mengerti apa arti dari hal-hal yang ditelitinya, dengan cara pencatatan peraturan, pola-pola, pernyataan konfigurasi yang mapan dan arahan sebab akibat, sehingga memudahkan dalam pengambilan kesimpulan.

Tiga komponen data analisis data diatas membentuk interaksi dengan proses pengumpulan yang berbentuk siklus (Diagram Flow) (H.B Sutopo, 1998:37).

#### **1.5.5. Alur Pikir Naskah Akademik**

Bagan alur penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Merangin tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman berpedoman pada Peraturan Menteri Dalam Negeri No 9 Tahun 2009.

Gambar 1. 1 Bagan alur Pengelolaan Perumahanberpedoman pada Peraturan Menteri Dalam Negeri No 9 Tahun 2009.



## BAB II

### KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

#### 2.1. KAJIAN TEORITIS

##### 2.1.1. Pemerintah Daerah

###### a. Kajian Tentang Pemerintah Daerah

Pembentukan peraturan perundang-undangan (legal drafting) adalah merupakan istilah yang lazim dipakai. Kamus Besar Bahasa Indonesia menjelaskan kata “legal” berarti sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau (berarti) hukum. kata “Draf” dalam kamus Inggris- Indonesia diartikan sebagai “konsep”, dengan penambahan kata “ing” maka “drafting” berarti “pengonsepan” hukum atau “perancangan” hukum. jadi “legal drafting” berarti pengonsepan hukum, perancangan hukum atau perancangan hukum atau yang berarti “cara penyusunan rancangan peraturan sesuai tuntutan teori, asas dan kaidah perancangan peraturan perundang-undangan (Supardan modeong dan zudan Arif Fakrulloh, 2005 hlm. 13).

Burkhart krems, menyatakan bahwa pembentukan peraturan perundang-undangan (*staatliche Rechtssetzung*) meliputi dua hal pokok yaitu kegiatan menentukan isi peraturan (*inhalt der regeling*) di satu pihak, dan kegiatan yang menyangkut pemenuhan bentuk peraturan perundang-undangan merupakan kegiatan interdisipliner. (A. Hamid.S.Attamimi, 1990 hlm 317).

T. Koopman menyatakan fungsi pembentukan peraturan perundang-undangan itu semakin terasa diperlukan kehadirannya, karena atas hukum modern (*verzorningsstaat*) didalam negara yang berdasarkan atas hukum. (Mahendra Putra Kurnia, 2007 hal 5), tujuan utama pembentukan undang-undang bukan lagi menciptakan kodifikasi bagi nilai-nilai dan norma-norma kehidupan yang sudah mengendap dalam masyarakat melainkan menciptakan modifikasi atau perubahan dalam kehidupan masyarakat.

Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 menentukan bahwa pembentukan peraturan perundang-undangan adalah pembuatan peraturan perundang-undangan yang mencakup tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, pengundangan danpenyebarkan. Dengan demikian kata “pembentukan” berarti “proses”, pembuatan, cara membentuk, itu menunjukkan bahwa kata pembentukan memiliki makna yang luas, tidak sekedar berkaitan dengan hal-hal yang bersifat teknis, melainkan juga mencakup aspek substansial.

Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 menentukan bahwa yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan. Dari definisi tersebut maka suatu peraturan baru

dapat disebut sebagai peraturan perundang-undangan jika:

- a. Merupakan keputusan tertulis;
- b. Memuat norma hukum;
- c. Mengikat umum;
- d. Dibentuk oleh pejabat yang berwenang dan;
- e. Dengan prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

Negara Indonesia itu suatu *eenheidsstaat*, maka Indonesia tak akan mempunyai daerah di dalam lingkungannya yang bersifat *staat* juga. Daerah Indonesia akan dibagi dalam daerah provinsi dan daerah provinsi akan dibagi pula dalam daerah yang lebih kecil. Di daerah-daerah yang bersifat otonom (*streek* dan *locale rechtsgemeenschappen*) atau bersifat daerah administrasi belaka, semuanya menurut aturan yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Di daerah-daerah yang bersifat otonom akan diadakan badan perwakilan daerah, oleh karena di daerah pun pemerintahan akan bersendi atas dasar permusyawaratan. II. Dalam *territoir* Negara Indonesia terdapat lebih kurang 250 *zelfbesturende landchappen* dan *volksgetneenschappen*, seperti desa di Jawa dan Bali, negeri di Minangkabau, dusun dan marga di Palembang dan sebagainya. Daerah-daerah itu mempunyai susunan asli, dan oleh karenanya dapat dianggap sebagai daerah yang bersifat istimewa. Negara Republik Indonesia menghormati kedudukan daerah-daerah istimewa tersebut dan segala peraturan negara yang mengenai daerah-daerah itu akan mengingati hak-hak asal-usul daerah tersebut.

Pemerintah daerah ini mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintah menurut asas ekonomi dan tugas perbantuan. Hal ini sesuai denganketentuan pasal 18, 18A, 18B Undang-undang Dasar 1945. Selengkapnyapun bunyi-bunyi pasal tersebut sebagai berikut:

#### Pasal 18

- 1) Negara Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas daerah kabupaten dan kota yang mempunyai pemerintahan daerah, yang diatur oleh undang-undang.
- 2) Pemerintah daerah provinsi, daerah kabupaten dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintah menurut asas otonomi dan tugas perbantuan.
- 3) Pemerintah daerah provinsi, daerah kabupaten dan kota memiliki Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang dipilih melalui pemilihan umum.
- 4) Gubernur, bupati dan walikota masing-masing sebagai kepala daerah provinsi, kabupaten dan kota dipilih secara demokratis.
- 5) Pemerintah daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintah yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan pemerintah pusat.

- 6) Pemerintah daerah berhak menentukan menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas perbantuan.
- 7) Susunan dan tata cara penyelenggaraan pemerintah daerah diatur dalam undang-undang.

#### Pasal18A

- 1) Hubungan wewenang antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah provinsi, kabupaten dan kota, atau antara provinsi, kabupaten dan kota diatur dengan undang-undang dengan mempertahankan kekhususan dan keragaman daerah.
- 2) Hubungan keuangan dan pelayanan umum, pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya lainnya antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah diatur dan dilaksanakan secara adil dan selaras berdasarkan undang-undang.

#### Pasal18B

- 1) Negara mengakui dan menghormati satuan-satuan pemerintah daerah yang bersifat khusus atau yang bersifat istimewa yang diatur dalam undang-undang
- 2) Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang.

Penjelasan umum Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah pada angka 1, dijelaskan bahwa: Pemberian otonomi yang seluas-luasnya kepada daerah dirahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan rakyat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan dan peran serta masyarakat.

Disamping itu melalui otonomi luas, dalam strategis globalisasi, daerah diharapkan mampu meningkatkan daya saing dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, keistimewaan dan kekhususan serta potensi keanekaragaman daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Pemberian otonomi yang seluas-luasnya kepada daerah dilaksanakan berdasarkan prinsip negara kesatuan, dalam negara kesatuan kedaulatannya hanya ada pada pemerintah negara atau pemerintah nasional dan tidak ada kedaulatan pada daerah. Oleh karena itu, seluas otonomi yang diberikan kepada daerah, tanggung jawab akhir penyelenggaraan pemerintah daerah akan tetap berada pada pemerintah pusat. Untuk itu pemerintah daerah pada negara kesatuan merupakan satu kesatuan dengan pemerintah nasional. Sejalan dengan itu, kebijakan yang dibuat dan dilaksanakan oleh pemerintah daerah merupakan bagian integral dari kebijakan nasional. Pembedanya adalah terletak bagaimana memanfaatkan kearifan lokal yang pada gilirannya akan mendukung

pencapaian tujuan nasional secara keseluruhan.

Daerah sebagai satu kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai otonomi berwenang mengatur dan mengurus daerahnya sendiri sesuai aspirasi dan kepentingan masyarakatnya sepanjang tidak bertentangan dengan tatanan hukum nasional dan kepentingan umum. Dalam rangka memberikan ruang yang lebih luas kepada daerah dalam mengatur dan mengurus kehidupan warganya maka pemerintah pusat dalam membentuk kebijakan harus memperhatikan kearifan lokal dan sebaliknya daerah ketika membentuk kebijakan harus memperhatikan kepentingan nasional. Dengan demikian akan tercipta keseimbangan antara kepentingan nasional yang sinergis dengan tetap memperhatikan kondisi, kekhasan, kearifan lokal dalam penyelenggaraan pemerintah secara nasional. Dengan demikian akan tercipta keseimbangan yang sinergis dan tetap memperhatikan kondisi, kekhasan, kearifan lokal dalam penyelenggaraan pemerintahan secara keseluruhan.

Pada hakikatnya otonomi daerah diberikan kepada rakyat sebagai kesatuan masyarakat hukum yang diberi kewenangan untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintah yang diberikan pemerintah pusat kepada pemerintah daerah dan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh kepala daerah dan DPRD serta perangkat daerah. Urusan pemerintah yang diserahkan kepada daerah berasal dari kekuasaan pemerintah yang berada ditangan presiden. Konsekuensi dari negara kesatuan adalah tanggung jawab akhir pemerintah daerah ada pada presiden. Agar pelaksanaan urusan pemerintah yang diserahkan pada pemerintah daerah berjalan sesuai dengan kebijakan nasional maka presiden berkewajiban untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan pemerintah daerah.

Hubungan antara pemerintah pusat dan daerah sangat kompleks, karena mencakup permasalahan yang sangat luas. Banyak faktor yang perlu dipertimbangkan untuk merumuskan suatu sistem antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, baik dari faktor ekonomis dan politis pada khususnya. Peraturan daerah menjadi sandaran hukum bagi setiap daerah bagi setiap daerah dalam melegalkan kebijakan yang dibuat oleh pemerintah daerah. Berdasarkan Undang-undang Nomor 10 Tahun 2004 Peraturan Daerah (PERDA) adalah bentuk perundang-undangan yang berada dibawah Perpu, Peraturan Pemerintah dan Peraturan Presiden. Pelaksanaan otonomi daerah berdasarkan Undang-undang nomor 25 Tahun 1999 yang telah diganti dengan Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tidak hanya semata-mata ditentukan tingginya PAD. Namun ada faktor-faktor lain yang ikut menentukan seperti tingkatdemokratisasi daerah, kemandirian daerah, dan kesejahteraan masyarakat daerah (Jazim Hamidi, makalah).

Negara kesatuan memiliki dua macam sistem penyelenggaraan wewenangnyanya yaitu sentralisasi dan desantralisasi. Sistem sentralisasi adalah sistem yang tidak menyelenggarakan pembagian daerah. Pembagian

daerah yang dilakukan hanya dalam bentuk daerah-daerah administrasi. Sedangkan dalam desantralisasi, negara kesatuan menyelenggarakan pembagian daerah yang masing-masing daerah berhak mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. Setiap daerah mempunyai pemerintahan sendiri yang disebut dengan pemerintah daerah.

Bentuk negara kesatuan yang mengambil sistem pemerintah desantralisasi menurut Dharma Setiawan (2004), memiliki karakteristik:

1. Terjadi transfer kewenangan (otoritas) pusat kepada kepala daerah untuk mengurus rumah tangganya sendiri sesuai dengan aspirasi daerah dan masyarakat di daerah;
2. Sistem lebih demokratis karena lebih mengikutsertakan rakyat dalam pengambilan keputusan;
3. Implementasi sistem pemerintahan desentralisasi adalah terbentuknya daerah otonomi seperti kabupaten kota;
4. Memberi keleluasaan dan otonom kepada daerah tidak akan menimbulkan disintegrasi dan tidak akan menurunkan derajat/wibawa pemerintah pusat sehingga memperkuat pelaksanaan pemerintah.

Urgensi penyelenggaraan pemerintah desentralisasi melalui otonomi daerah adalah:

1. Untuk mencegah menumpuknya kekuasaan disatu tangan yang menimbulkan tirani;
2. Mengikutsertakan rakyat dalam kegiatan pemerintahan dan mendidik rakyat untuk menggunakan hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan pemerintah;
3. Untuk mencapai pemerintahan yang efektif dan efisien;
4. Untuk dapat mengambil keputusan yang lebih cepat dan tepat sehingga pelayanan kepada masyarakat lebih cepat, tepat, murah dan mudah;
5. Untuk mengantisipasi adanya perbedaan faktor-faktor geografis, demografis, ekonomi, sosial budaya antar daerah;
6. Untuk memperlancar pembangunan sosial ekonomi;
7. Mencegah disintegrasi bangsa. (Dharma setyawan, 2004 : 47- 52)

Sedangkan yang dimaksud dengan Produk Hukum Daerah menurut ketentuan Pasal 1 angka 19 dan Pasal 2 Permendagri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah adalah produk hukum yang dibentuk peraturan meliputi peraturan daerah (Perda) atau nama lainnya Peraturan Daerah (Perkada), Peraturan Bersama Kepala Daerah (PB KDH), Peraturan Dewan Perwakilan Rakyat (Peraturan DPRD) dan bentuk Keputusan Kepala Daerah, Keputusan DPRD, Keputusan Ketua DPRD dan Keputusan Badan Kehormatan DPRD.

#### **b. Ruang Lingkup Produk Hukum Daerah**

Dalam perspektif pembentukan peraturan perundang-undangan, suatu sistem hukum terdiri dari sub-sub sistem yaitu lembaga pembentuk



(Law Making Institutions), lembaga-lembaga pelaksana (Implementing Institutions), dan pihak yang akan terkena atau yang dituju oleh peraturan tersebut (Rule Occupants). Sedangkan menurut Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), sistem hukum terdiri dari element-element sebagai berikut:

1. Materi Hukum (Tatanan hukum) yang didalamnya terdiri dari:
  - a. Perancangan hukum;
  - b. Pembentukan hukum;
  - c. Penelitian hukum;
  - d. Pengembangan hukum.

Untuk membentuk materi hukum harus diperhatikan politik hukum yang telah ditetapkan, yang dapat berbeda dari waktu ke waktu karena adanya kepentingan dan kebutuhan.

2. Aparatur hukum, yaitu mereka yang memiliki tugas dan fungsi penyuluhan hukum, penerapan hukum, penegakan hukum dan pelayanan hukum;
3. Sarana dan Prasarana hukum yang meliputi hal-hal yang bersifat fisik;
4. Budaya hukum yang dianut oleh warga Masyarakat.

Produk hukum daerah menurut Pasal 2 peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah berbentuk peraturan dan penetapan. Pasal 3 menentukan bahwa Produk Hukum Daerah berbentuk peraturan dan penetapan. Produk hukum daerah yang berbentuk peraturan terdiri dari:

- a. Peraturan daerah (Perda) atau nama lainnya;
- b. Peraturan Daerah (Perkada);
- c. Peraturan Bersama Kepala Daerah (PB KDH) dan;
- d. Peraturan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD).

Perda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a. terdiri dari Perda Provinsi dan Perda Kabupaten/Kota (Pasal 4 ayat 1). Sedangkan Perkada terdiri dari Peraturan Gubernur, Peraturan Bupati, Peraturan Walikota (Pasal 6 Permendagri nomor 80 Tahun 2015). PB KDH sedangkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf d terdiri atas:

- a. Peraturan DPRD Provinsi;
- b. Peraturan DPRD Kabupaten;
- c. Peraturan DPRD Kota.

Produk hukum daerah yang bersifat penetapan menurut ketentuan Pasal 9 Permendagri Nomor 80 Tahun 2015 berbentuk;

- a. Keputusan Kepala Daerah;
- b. Keputusan DPRD;
- c. Keputusan Pimpinan DPRD;
- d. Keputusan Badan Kehormatan DPRD. (Satya Arianto, 2003, hak asasi manusia Dalam transisi Politik di Indonesia, Pusat Studi Hukum Tata Negara, FHUI, hal 131-132.

Menurut H.S Natabaya yang dimaksud dengan sistem peraturan perundang-undangan Indonesia adalah sebagai suatu rangkaian unsur-unsur hukum tertulis yang saling terkait, pengaruh mempengaruhi dan terpadu yang tidak dapat dipisahkan satu sama lainnya, yang terdiri atas asas, pembentuk dan pembentukannya, jenis, hierarki, fungsi, pengundangan, penyebarluasan, penegakan, dan pengujiannya yang dilandasi oleh falsafah Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia (HS. Natabaya 2008 hlm 32-33).

Peraturan perundang-undangan dalam hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia, maka Undang-undang Dasar 1945 harus menjadi acuan dalam penyelenggaraan pemerintah Negara termasuk pemerintah desa dan dalam mengatur kehidupan warga negaranya. Tata hukum yang menjadi bingkai dari norma-norma tersebut tidak boleh mengesampingkan atau bertentangan dengan norma hukum lainnya.

Dengan demikian sebagai sebuah negara hukum, sistem hukumnya harus tersusun dalam suatu tata norma hukum secara hierarkis dan tidak boleh saling bertentangan baik secara vertikal maupun horisontal. Tata urutan norma hukum di Indonesia di atur dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011. Dalam undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 akan tampak bahwa peraturan perundang-undangan di Indonesia terdiri dari:

1. Peraturan perundang-undangan yang berada didalam hierarki
2. Peraturan perundang-undangan diluar hierarki.

Peraturan perundang-undangan didalam hierarki adalah apa yang ditentukan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011, sedangkan peraturan perundang-undangan diluar hierarki sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011.

Peraturan Perundang-undangan dalam hierarki ditentukan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor 12 tahun 2011, yang menyebutkan bahwa:

1. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945;
2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
3. Undang-undang/Peraturan Pemerintah Pengganti undang-undang;
4. Peraturan Pemerintah;
5. Peraturan Presiden;
6. Peraturan Daerah Provinsi; dan
7. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Dari rumusan Pasal 7 ayat (1) tersebut tampak bahwa, Perda merupakan salah satu jenis peraturan perundang-undangan yang secara hierarkis berada dibawah peraturan presiden. Keberadaan perda ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang ada diatasnya. Karena itu, dalam pembentukan perda sesuai dengan teori Hans Kelsen, supaya mengacu pada peraturan perundang-undangan yang lain diatasnya, sehingga perda tersebut memperoleh landasan legitimasi yuridis, keabsahan dan keefektifan berlakunya. Aktualisasi teori perjenjangan norma hukum tersebut yaitu pada bagian “Mengingat”

Raperda. Disitu dicantumkan peraturan perundang-undangan yang dijadikan landasan yuridis formal maupun landasan yuridis material. Peraturan perundang-undangan tersebut tersusun secara hierarkis sesuai dengan jenis, tahun pengundangan, dan nomornya.

Sedangkan peraturan perundangan diluar hierarki ditentukan dalam Pasal 8 Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 yang menyebutkan bahwa:

1. Jenis perundangan-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, badan lembaga atau komisi yang setingkat dibentuk dengan undang-undang atau pemerintah atas perintah Undang-undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah /Kabupaten/kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.
2. Peraturan perundangan-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.

**c. Kebijakan dan Kebijaksanaan Pemerintah Terkait Urgensi Penyelenggaraan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan.**

Kebijakan menurut Melayu S.P. Hasibuan merupakan serangkaian kegiatan yang disusun dan dilaksanakan oleh suatu organisasi atau lembaga dalam rangka menghadapi permasalahan tertentu. Kebijakan memiliki pengertian yang beragam sesuai dengan konteks dan situasi yang dihadapi suatu organisasi atau lembaga (Melayu S.P. Hasibuan. 2004, hlm 23). Pengertian di atas menekankan bahwa kebijakan melalui perencanaan manajemen yang baik, maka perusahaan dapat melihat keadaan ke depan, memperhitungkan kemungkinan-kemungkinan yang akan terjadi, serta menjabarkan kegiatan dan membuat urutan prioritas utama yang ingin dicapai organisasi.

Kebijakan menurut Soewarno Hariyoso adalah proses penyusunan secara sistematis mengenai kegiatan-kegiatan yang perlu dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah yang dihadapi dalam rangka mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Kebijakan adalah kegiatan memilih dan menghubungkan fakta dan membuat serta menggunakan asumsi-asumsi mengenai masa yang akan datang dengan jalan menggambarkan dan merumuskan kegiatan-kegiatan yang perlu untuk mencapai hasil yang diinginkan. Dengan perencanaan manajemen yang baik, maka organisasi dapat melihat keadaan ke depan, memperhitungkan kemungkinan-kemungkinan yang akan terjadi, serta menjabarkan kegiatan dan membuat urutan prioritas utama yang ingin dicapai organisasi (Soewarno hariyoso. 2002; hlm 72).

Puspowardoyo (dalam sultan 2002;28-30) bahwa masalah permukiman dan perumahan merupakan suatu masalah yang sangat kompleks yang berkaitan dengan segi sosial, ekonomi, budaya dan ekologi. Pada aspek sosial bahwa suatu lingkungan dan perubahan dapat menjamin kehidupan sosial pada setiap warga yang ada pada lingkungan tersebut. Setiap keluarga padat melakukan kegiatan sosialisasi terhadap anggota keluarga lain. Terciptanya rasa aman dan kedamaian dalam wilayah tersebut, sehingga warga dengan bebas melakukan hubungan sosial dengan warga lain, melakukan kegiatan-kegiatan sosial. Selain hal tersebut, masalah permukiman dan perumahan dapat menimbulkan kerawanan-kerawanan sosial.

Ciri-ciri khusus yang melekat pada kebijakan publik bersumber pada kenyataan bahwa kebijakan itu dirumuskan. Ciri-ciri kebijakan publik menurut Suharno (Suharno. 2010.:22-24) antara lain:

- 1) Kebijakan publik lebih merupakan tindakan yang mengarah pada tujuan daripada sebagai perilaku atau tindakan yang serba acak dan kebetulan. Kebijakan-kebijakan publik dalam sistem politik modern merupakan suatu tindakan yang direncanakan;
- 2) Kebijakan pada hakekatnya terdiri atas tindakan-tindakan yang saling berkait dan berpola yang mengarah pada tujuan tertentu yang dilakukan oleh pejabat-pejabat pemerintah dan bukan merupakan keputusan yang berdiri sendiri. Kebijakan tidak cukup mencakup keputusan untuk membuat undang-undang dalam bidang tertentu, melainkan diikuti pula dengan keputusan-keputusan yang bersangkutan paut dengan implementasi dan pemaksaan pemberlakuan;
- 3) Kebijakan bersangkut paut dengan apa yang senyatanya dilakukan pemerintah dalam bidang tertentu;
- 4) Kebijakan publik mungkin berbentuk positif, mungkin pula negatif, kemungkinan meliputi keputusan-keputusan pejabat pemerintah untuk tidak bertindak atau tidak melakukan tindakan apapun dalam masalah- masalah dimana justru campur tangan pemerintah diperlukan.

Proses pembuatan kebijakan publik merupakan proses yang kompleks karena melibatkan banyak proses maupun variabel yang harus dikaji. Oleh karena itu beberapa ahli politik yang menaruh minat untuk mengkaji kebijakan publik membagi proses-proses penyusunan kebijakan publik kedalam beberapa tahap. Tujuan pembagian seperti ini adalah untuk memudahkan kita dalam mengkaji kebijakan publik. Namun demikian, beberapa ahli mungkin membagi tahap-tahap ini dengan urutan yang berbeda. Tahap-tahap kebijakan publik menurut Winarno (Budi. 2007.32-34) sebagai berikut :

- a) Tahap penyusunan agenda Para pejabat yang dipilih dan diangkat menempatkan masalah pada agenda publik. Sebelumnya masalah ini berkompetisi terlebih dahulu untuk dapat masuk dalam agenda kebijakan. Pada akhirnya, beberapa masalah masuk ke agenda

kebijakan para perumus kebijakan.

- b) Tahap formulasi kebijakan masalah yang telah masuk ke agenda kebijakan kemudian dibahas oleh para pembuat kebijakan. Masalah-masalah tadi didefinisikan untuk kemudian dicari pemecahan masalah terbaik. Pemecahan masalah tersebut berasal dari berbagai alternatif atau pilihan kebijakan (policy alternatives/policy options) yang ada. Pada perumusan kebijakan masing-masing alternatif bersaing untuk dapat dipilih sebagai kebijakan yang diambil untuk memecahkan masalah. pada tahap ini masing-masing aktor akan bersaing dan berusaha untuk mengusulkan pemecahan masalah terbaik.
- c) Tahap adopsi kebijakan Sekian banyak alternatif kebijakan yang ditawarkan oleh para perumus kebijakan, pada akhirnya salah satu dari alternatif kebijakan tersebut diadopsi dengan dukungan dari mayoritas legislatif, konsensus antara direktur lembaga atau putusan pengadilan.
- d) Tahap implementasi kebijakan suatu program kebijakan hanya akan menjadi catatan-catatan elit jika program tersebut tidak diimplementasikan, yakni dilaksanakan oleh badan-badan administrasi maupun agen-agen pemerintah di tingkat bawah. Kebijakan yang telah diambil dilaksanakan oleh unit-unit administrasi yang memobilisasikan sumber daya finansial dan manusia. Pada tahap implementasi ini berbagai kepentingan akan saling bersaing.
- e) Tahap evaluasi kebijakan Pada tahap ini kebijakan yang telah dijalankan akan dinilai atau dievaluasi, untuk melihat sejauh mana kebijakan yang dibuat untuk meraih dampak yang diinginkan, yaitu memecahkan masalah yang dihadapi masyarakat. Oleh karena itu ditentukan ukuran-ukuran atau kriteria-kriteria yang menjadi dasar untuk menilai apakah kebijakan publik yang telah dilaksanakan sudah mencapai tujuan yang diinginkan atau belum tercapai.

Untuk kebijaksanaan oleh pemerintah Pasal 2 menjelaskan bahwa pemerintah melakukan pendataan rumah untuk menyusun kebijaksanaan di bidang perumahan dan permukiman. Sedangkan pada sektor permukiman pada pasal 19 ayat (1) dijelaskan bahwa untuk mewujudkan kawasan permukiman menurut rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan yang memenuhi persyaratan sebagai siap bangun. Persyaratan-persyaratan yang dimaksud tersebut adalah:

- 1) Rencana tata ruang yang rinci;
- 2) Data mengenai luas batas dan pemilikan tanah;
- 3) Jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan.

Selain hal tersebut, masalah permukiman dan perumahan dapat pula diakibatkan oleh faktor kebijakan yang kurang tepat. Dalam aspek

ekonomi, kebijakan dalam sektor tersebut dapat mengakibatkan pendapatan daerah melalui sektor pajak bangunan, penyerapan tenaga kerja kedalam sektor tersebut serta pemenuhan akan kebutuhan perumahan pada setiap orang/individu. Sedangkan secara ekologis bahwa keberadaan suatu permukiman dan perumahan dapat mengakibatkan degradasi keadaan lingkungan, karena tidak adanya keseimbangan antara daya dukung lingkungan dengan beban yang ditanggung pada lingkungan secara fisik.

Kebijakan dalam sektor perumahan dan permukiman telah dituangkan dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman dijelaskan pada pasal 3 bahwa kebijakan penataan permukiman dan perumahan berlandaskan pada:

- a. Azas manfaat dan merata,
- b. Azas kebersamaan dan kekurangan,
- c. Azas kepercayaan pada diri sendiri,
- d. Azas keterjangkauan dan kelestarian lingkungan hidup. Khusus pada sektor perumahan, pada pasal 6 dijelaskan bahwa:

(ayat 1) kegiatan pembangunan rumah atau perumahan dilakukan oleh pemilik atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku,

(ayat 2) pembangunan rumah atau perumahan dilakukan oleh pemilik atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (ayat 2) pembangunan rumah atau perumahan oleh bukan pemilik hak atas tanah dapat dilakukan persetujuan dari pemilik hak atas tanah dengan suatu perjanjian tertulis.

Kebijaksanaan Pemerintah di Sektor Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Dalam Undang-undang RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dijelaskan bahwa penataan perumahan dan permukiman bertujuan untuk :

- a. Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka pemantapan dan pemerataan kesejahteraan rakyat;
- b. Mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur;
- c. Memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan sebaran penduduk yang rasional;
- d. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial dan bidang-bidang lain.

Untuk mencapai tujuan di atas, pemerintah melakukan beberapa kebijaksanaan pengadaan perumahan di daerah perkotaan yaitu:

- a. Pembangunan perumahan dan peningkatan mutu lingkungan di daerah perkotaan yang diselenggarakan oleh pemerintah melalui Perumnas dan BTN diharapkan dapat menjangkau semua ibukota propinsi dan kota-kota lainnya yang berkembang pesat. Sarana utama pembangunan adalah golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah dan sedang, yang merupakan sebagian besar dari masyarakat keseluruhan;
- b. Pembangunan perumahan di daerah perkotaan dititikberatkan pada perbaikan dan pengadaan rumah yang mengimbangi pertumbuhan penduduk, optimasi penggunaan lahan-lahan yang potensial serta menampung mobilitas penduduk/tenaga kerja yang potensial;
- c. Pembangunan perumahan rakyat di daerah perkotaan ditujukan pada berbagai golongan pendapatan, namun mengutamakan golongan masyarakat berpendapatan rendah dan tidak tetap dengan mengikutsertakan sebanyak mungkin sektor usaha swasta dan masyarakat perseorangan;
- d. Pembangunan perumahan rakyat di daerah perkotaan dilakukansetempat dan dapat pula ditempat yang baru.

Hal-hal yang dimaksud adalah:

- Pembangunan setempat untuk mengatasi masalah kepadatan yang tinggi antara lain dengan memperkenalkan perumahan bertingkat, serta menyempurnakan Prasarana pendukung lingkungannya;
- Pembangunan di tempat yang baru diarahkan untuk mewujudkan masyarakat berkembang dan sejauh mungkin dilaksanakan dalam skala besar (Batubara dalam budharjo, 1992:103)

Pemerintahan Daerah menyelenggarakan urusan pemerintahan konkuren menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUD Tahun 1945. Salah satu Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar adalah bidang perumahan dan kawasan permukiman. Selanjutnya rincian kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.

Terkait dengan bidang perumahan dan kawasan permukiman adalah sebagaimana tersebut dalam tabel berikut :

NO	SUB URUSAN	DAERAH KABUPATEN/KOTA
1.	Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/kota.</li> <li>b. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah kabupaten/kota.</li> <li>c. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan.</li> <li>d. Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).</li> </ul>
2.	Kawasan Permukiman	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan Kawasan permukiman.</li> <li>b. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas dibawah 10 (sepuluh) ha.</li> </ul>
3.	Perumahan dan Kawasan Permukiman Kumuh	Pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada Daerah kabupaten/kota.
4.	Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU)	Penyelenggaraan PSU perumahan.
5.	Sertifikasi, Kualifikasi, Klasifikasi, dan Registrasi Bidang Perumahan kawasan permukiman	Sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum PSU tingkat kemampuan kecil

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang tentang Perumahan dan



Kawasan Permukiman menyatakan bahwa pemerintah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:

- (1) Menyusun dan menetapkan norma, standar, pedoman, dan kriteria rumah, perumahan, permukiman, dan lingkungan hunian yang layak, sehat, dan aman;
- (2) Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman;
- (3) Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- (4) Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
- (5) Melaksanakan koordinasi, sinkronisasi, dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dalam rangka mewujudkan jaminan dan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bermukim;
- (6) Mengoordinasikan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang Mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal;
- (7) Mengoordinasikan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- (8) Mengevaluasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
- (9) Mengendalikan pelaksanaan kebijakan dan strategi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- (10) Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- (11) Menetapkan kebijakan dan strategi nasional dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- (12) Memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman; dan
- (13) Memfasilitasi kerja sama tingkat nasional dan internasional antara pemerintah dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Pasal 18 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa pemerintah

kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:

- (1) Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- (2) Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundangundangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota bersama DPRD;
- (3) Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- (4) Melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- (5) Mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR);
- (6) Menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat kabupaten/kota;
- (7) Memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/ kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- (8) Menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahankumuhdanpermukimankumuhpada tingkat kabupaten/kota; dan
- (9) Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota.

Kewenangan pemerintah dalam bidang perumahan dan permukiman tersebut dimaksudkan untuk mencapai suatu keteraturan dan kualitas yang baik bagi perumahan dan permukiman harus akomodatif terhadap keragaman budaya, tradisi dan perilaku masyarakat. Harus diupayakan tingkat penerimaan yang wajar terhadap budaya masyarakat pada kelas sosial rendah dalam mengatasi masalah perumahan yang mereka hadapi dengan cara yang mereka pilih. Untuk mendukung mereka, harus diupayakan kebijaksanaan khusus untuk penyediaan prasarana dasar lingkungan yang murah.

## **2.1.2. Tinjauan Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.**

### **a. Pengertian Perumahan**

Sarlito W.S (Dalam Budiharjo, 1998:145) rumah adalah suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan hidupnya. Di samping itu rumah juga merupakan tempat dimana berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang diperkenalkan pada norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat. Rumah sebagai bangunan merupakan bagian dari suatu permukiman yang utuh dan tidak semata-mata merupakan tempat bernaung untuk melindungi diri dari segala bahaya, gangguan dan pengaruh fisik belaka melainkan juga merupakan tempat tinggal dan sebagai tempat istirahat.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, yang dimaksud dengan:

- a. Rumah adalah salah satu jenis ruang tempat manusia beraktifitas, harus di pandang dari sisi faktor yang mempengaruhinya dan dari sekian banyak faktor tersebut, yang menjadi sentral adalah manusia. Dengan katalain, konsepsi tentang rumah harus mengacu pada tujuan utama manusia yang menghuninya
- b. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan Prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah layak huni. (Eko Budiharjo, 1998:4).

Dalam banyak istilah rumah lebih digambarkan sebagai sesuatu yang bersifat fisik (*house, dwelling, shelter*) atau bangunan untuk tempat tinggal/bangunan pada umumnya (seperti gedung dan sebagainya). jika ditinjau secara lebih dalam rumah tidak sekedar bangunan melainkan konteks sosial dari kehidupan keluarga dimana manusia saling mencintaidan berbagi dengan orang-orang terdekatnya (Aminudin, 2007;12)

Rumah bangunan yang bersifat sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga, sedangkan pengertian perumahan merupakan kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Adapun hal yang terkait lainnya dengan pemukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung kehidupan dan penghidupan. Dalam kerangka hubungan ekologis antara manusia dan lingkungan permukimannya, maka terlihat bahwa kualitas sumber daya manusia di masa yang akan datang sangat dipengaruhi oleh kualitas perumahan dan

permukiman dimana masyarakat tinggal menempatinnya.

Perumahan berarti pula upaya untuk merumahkan atau menjamin terpenuhinya kebutuhan perumahan. *Housing without houses*, sebagai istilah yang dipakai dalam studi perumahan memiliki penafsiran sebagai urusan perumahan yang tidak selalu berarti rumah-rumah. Sedangkan *housing the people* juga memiliki arti yang kurang lebih sama, yaitu sebagai proses upaya panjang dari suatu bangsa untuk merumahkan seluruh warga masyarakatnya secara layak.

Didalam perjalanannya sejak didirikan Kementrian (Muda) Perumahan Rakyat pertama kali pada tahun 1978, urusan perumahan dinamai sebagai Perumahan Rakyat. Perumahan rakyat disini berarti bahwa negara memiliki tanggung jawab untuk merumahkan seluruh rakyat Indonesia secara layak. Hal ini merupakan pemenuhan hak dasar warga masyarakat akan rumah yang layak sekaligus sebagai pelaksanaan amanat Konstitusi UUD 1945 Pasal 28 H. Di dalam implementasinya, pemerintah berkewajiban menyelenggarakan urusan perumahan rakyat dengan tujuan untuk merumahkan seluruh rakyat secara layak.

Indonesia juga telah menandatangani Deklarasi *Cities Without Slums Initiative* yang mengamanatkan pentingnya upaya perwujudan daerah perkotaan yang bebas dari permukiman kumuh. Deklarasi tersebut perlu ditindaklanjuti dengan langkah kongkrit dalam wujud daerah perkotaan yang bebas dari permukiman kumuh yang mengedepankan strategi pemberdayaan melalui pelibatan seluruh unsur *stakeholders* dengan menempatkan masyarakat sebagai pelaku utama. Upaya penanganan permukiman kumuh ini adalah dalam rangka mewujudkan lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan serta terwujud masyarakat yang mandiri, produktif dan berjatidiri.

Penyenggaraan perumahan dan permukiman juga dengan pengembangan sistem insentif. Sebab persoalan perumahan dan permukiman merupakan persoalan strategis, namun belum mendapat perhatian yang cukup berarti dari berbagai kalangan. Karenanya, untuk memacu laju pembangunan perumahan dan permukiman, di dalam penyelenggaraannya dikembangkan sistem insentif, untuk mampu mendorong berbagai pelaku pembangunan, baik lembaga formal maupun lembaga informal untuk terlibat secara aktif. Upaya yang dikembangkan antara lain, melalui kegiatan stimulan, perintisan, dukungan pembiayaan, dan bantuan teknis bagi pelaku pembangunan yang responsif dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman, termasuk kegiatan pendampingan dalam

penyiapan dan pemberdayaan masyarakat.

Penjelasan Umum Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Program pemerintah terkait pelaksanaan perumahan dan permukiman yang layak huni adalah sebagai berikut disamping usaha dan program pemerintah untuk membantu memperdayakan masyarakat dalam pengadaan perumahannya di daerah perkotaan ada beberapa program pemerintah yang berkaitan dengan masalah perumahan msyarakat berpenghasilan rendah didaerah perkotaan. Beberapa program yang penting antara lain:

1. Pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah oleh Perumnas. Pembangunan perumahan bagi masyarakat, terutama masyarakat berpenghasilan rendah diperkotaan dimulai dari Pelita.
2. untuk melaksanakan program tersebut pada tahun 1974 dibentuk Perum Perumnas sebagai perusahaan negara yang bergerak dibidang pengadaan perumahan rakyat, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974 dan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1988. Secara garis besar tugas Perum Perumnas yang tercantumdalam Pasal 5 sebagai berikut:
  - a. Sifat usaha dari perusahaan adalah menyediakan pelayanan bagi kemanfaatan umum dan sekaligus memupuk keuntungan berdasarkan prinsip pengelolaan perusahaan;
  - b. Maksud didirikannya perusahaan adalah untuk menyelenggarakan kemnfaatan umum berupa kegiatan produktif di bidang pelaksanaan pembangunan perumahan rakyat beserta sarana dan prasarananya dan melakukan pemupukan dana;
  - c. Tujuan perusahaan melakukn kebijakan dan program pemerintahan di bidang pelaksanaan pembangunan perumahan rakyat beserta sarana dan prasarananya yang mampu mewujudkan lingkungan permukiman sesuai dengan rencanapembangunan wilayah/kota.

Dari arahan tersebut diatas, pada kenyataannya Perum Perumnas mempunyai tugas ganda yang tidak mudah untuk dilaksanakan. Disitu pihak harus melaksanakan fungsi sosial untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah, dan lain pihak harus memupuk keuntungan. Dalam pandangan ini rumah lebih merupakan suatu sistem sosial ketimbang sistem fisik hal ini disebabkan karena rumah berkaitan erat dengan manusia, yang memiliki tradisi sosial, perilaku dan keinginan-keinginan yang berbeda dan selalu bersifat dinamis, karenanya

rumah bersifat kompleks dalam mengakomodasi konsep dalam diri manusia dan kehidupannya. Beberapa konsep tentang rumah menurut Hayward :

1. Rumah sebagai pengejawantahan jadi diri, rumah sebagai simbol dan pencerminan tata nilai selera pribadi penghuninya;
2. Rumah sebagai wadah keakraban, rasa memiliki, rasa kebersamaan, kehangatan, kasih dan rasa aman;
3. Rumah sebagai tempat menyendiri dan menyepi. Tempat melepaskan diri dari dunia luar, dari tekanan dan ketegangan, dari dunia rutin;
4. Rumah sebagai akar dan kesinambungan; rumah merupakan tempat kembali pada akar dan menumbuhkan rasa kesinambungan dalam untaian proses ke masa depan;
5. Rumah sebagai wadah kegiatan utama sehari-hari;
6. Rumah sebagai pusat jaringan social; dan
7. Rumah sebagai struktur Fisik (Budiharjo,eko1994;55-54)

Masalah perumahan di Indonesia berakar dari pergeseran konsentrasi penduduk dari desa ke kota. Pertumbuhan penduduk kota di Indonesia yang cukup tinggi, sekitar 4% pertahun, lebih tinggi dari pertumbuhan nasional dan cenderung akan terus meningkat. Hal ini tumbuhnya kota-kota di Indonesia. Sayangnya, terjadi keadaan yang tidak sesuai antara tingkat kemampuan dengan kebutuhan sumber daya manusia untuk lapangan kerja yang ada di perkotaan, mengakibatkan timbulnya kelas sosial yang tingkat ekonominya sangat rendah. Hal ini berakibat terhadap tingkat pemenuhan kebutuhan dasar yang dapat dikatakan sangat minim. Rumah dan tempat hunian mereka tidak lebih merupakan tempat untuk tetap survive di tengah kehidupan kota. Kualitas permukiman mereka dianggap rendah dan tidak memenuhi standar hidup yang layak (widyaningsih, 2006:14).

Ketidakseimbangan aksesibilitas masyarakat terhadap fasilitas pelayanan kota. Masyarakat berpendapatan rendah yang membangun rumahnya dalam batas kemampuannya pada ruang-ruang kota, karena dianggap ilegal, jadi tidak memiliki akses yang semestinya ke fasilitas pelayanan kota, seperti Prasarana, sarana dan utilitas atau sanitasi lingkungan. Hal ini menunjukkan tidak terlindunginya hak-hak mereka sebagai warga kota. Masalah perolehan tanah. Belum adanya sistem pengendalian harga tanah oleh pemerintah, menyebabkan merebaknya spekulasi tanah, yang mengakibatkan membunganya harga tanah, jauh dari jangkauan daya beli

masyarakat.

Menyelesaikan masalah-masalah merupakan tanggung jawab seluruh komponen bangsa. Oleh karenanya setiap pihak harus mengupayakan perbaikan perumahan sesuai dengan kemampuan masing-masing, baik melalui sumbang pemikiran, tenaga maupun modal.

Beberapa persyaratan yang harus ditempuh dalam mendirikan perumahan adalah sebagai berikut:

1. Tahap Pertama

Pastikan tanah yang dikelola menjadi perumahan merupakan tanah yang tidak melanggar Rencana Tata Ruang Kota supaya tidak ada kerumitan dalam melakukan proses perjanjian. Lakukan juga pengecekan Rencana Tata Ruang Kota untuk memastikan akan dijadikan apa lahan tersebut dalam perencanaan tata ruang kota, semisal lokasi yang dipilih akan dijadikan pemukiman maka dapat dilanjutkan proses pengajuan perijinan pembangunan perumahan. Pemilihan lokasi perumahan bisa jadi melalui langkah “pendomplengan” lokasi yang telah banyak perumahan. Hal ini dinilai lebih menjanjikan dalam investasi, akan tetapi harga tanahnya jauh lebih mahal.

2. Tahap Kedua

Pada tahap kedua ini dilanjutkan dengan mengurus izin ke Dinas Pekerjaan Umum serta Badan Perencanaan Pembangunan Daerah. Izin pertama yang harus diurus adalah *Advice Planing*. Pada tahap ini instansi memiliki nama yang berbeda untuk jenis perjanjian ‘*Advice Planing*’, izin *Advice Planing* berguna untuk kesesuaian antara tataruang dilokasi yang dituju dengan site plan pengembangan. Beberapa berkas yang wajib disediakan untuk mengurus izin tersebut antara lain adalah proposal izin pemanfaatan ruang yang memuat segala aspek yang menyangkut perencanaan lokasi yang dilampiri dengan sertifikat tanah dan apabila tanah masih menggunakan nama orang lain harus dicantumkan surat kuasa bermaterai yang juga dilengkapi dengan Site Plan.

Produk izin berupa gambar rekomendasi *Advive Plannig* yang memuat garis besar aturan-aturan pembangunan serta surat keputusan atau izin prinsip yang disetujui oleh bupati atau walikota. Pada beberapa daerah perjanjian ini hanya untuk lahan dengan luas lebih dari 1Ha, akan tetapi pada beberapa daerah lain ada juga yang tidak mempunyai batas luas lahan. Pada umumnya lebih dari lima rumah dianggap sebagai perumahan.

### 3. Tahap Ketiga

Tahap ketiga dilaksanakan di Badan Pertanahan Negara. Langkah awalnya adalah melakukan pengecekan sertifikat serta pengecekan patok pembatas. Memastikan bahwa status yang disyaratkan untuk lahan adalah Hak Guna Bangunan, ini berarti lokasi yang akan digunakan menggunakan nama perusahaan atau PT yang bersangkutan dan dapat juga kavling atas nama masing-masing individu. Pada setiap proses perizinan akan selalu muncul retribusi dan pajak perizinan, akan tetapi besar kemungkinan pada tiap daerah akan memiliki prosedur yang berbeda. Setelah proses perizinan legalitas selesai dilanjutkan dengan mengurus izin Perubahan Penggunaan Tanah. Ini merupakan langkah awal pengajuan Izin Mendirikan Bangunan

### 4. AMDAL (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan).

Pada umumnya Amdal berlaku untuk lokasi dengan luas lahan > 1 Ha, jika luas lahan kurang dari 1 Ha cukup dengan mengurus izin UKL (Upaya Pengelolaan Lingkungan)/UPL (Upaya Pemantauan Lingkungan). Proses awal dari tahap keempat ini mengharuskan pengecekan kadar air tanah dan proposal mengenai kelebihan dan dampak yang ditimbulkan dari proyek yang akan dilaksanakan. Produk dari perizinan ini berupa surat rekomendasi dari kantor KLH yang selanjutnya dilampirkan dalam pengajuan IMB.

### 5. Pada tahap kelima.

Melakukan pengajuan IMB sekaligus pengesahan Site Plan Perumahan (*Zoning*) ke kantor Perizinan Satu Atap atau kantor Perijinan Terpadu. Syarat pengajuan IMB terdiri atas akumulasi peizinan-perizinan yang telah diurus sebelum memasuki tahap kelima ini. Jika seluruh syarat telah terlampir, hanya tinggal menunggu keluarnya ijin serta membayar retribusi yang nominalnya sesuai dengan luas tanah dan bangunan. (ibid, hlm 12) (widyaningsih, beberapa pokok pikiran tentang perumahan, tarsito. Bandung 2006 hlm 14).

## **b. Pengertian Permukiman**

Permukiman merupakan suatu kesatuan wilayah di mana suatu perumahan berada, sehingga lokasi dan lingkungan perumahan tersebut sebenarnya tidak akan pernah dapat lepas dari permasalahan dan lingkup keberadaan suatu permukiman.



Oleh karena itu, sebaiknya jika akan dilakukan pengembangan perumahan, terlebih dahulu harus diketahui dan diteliti keadaan dan kondisi permukiman di mana perumahan tersebut akan dibangun.

Sudarso dalam Blaang, Permukiman adalah satuan kawasan perumahan lengkap dengan sarana dan prasarana lingkungan, prasarana umum dan fasilitas sosial yang mengandung keterpaduan kepentingan penduduk dan keselarasan pemanfaatan sebagai lingkungan kehidupan (Blaang, 1986:28).

Elemen Permukiman Permukiman terbentuk dari kesatuan isi dan wadahnya. Kesatuan antara manusia sebagai penghuni (isi) dengan lingkungan hunian (wadah) akan membentuk suatu komunitas yang secara bersamaan dapat membentuk suatu permukiman yang mempunyai dimensi yang sangat luas, di mana batas dari permukaan biasanya berupa batasan geografis yang ada di permukaan bumi, misalnya suatu wilayah atau benua yang terpisah karena lautan. Elemen-elemen permukiman, yaitu isi dan wadah sebenarnya terdiri dari beberapa unsur, antara lain:

- 1) Alam
- 2) Manusia
- 3) Masyarakat
- 4) Bangunan atau Rumah
- 5) *Networks*

Menurut pasal 1 angka (5) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

Pasal 1 angka (3) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menyatakan bahwa kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Ruang-ruang dalam kompleks perumahan yang lestari adalah ruang-ruang yang mampu mengakomodasi aktifitas sosial masyarakat pada lingkungan tersebut. Termasuk mengorganisasikan keberagaman sosial dalam masyarakat.

Harus diberi ruang-ruang untuk aktivitas dengan latar belakang tradisi dan aktivitas yang berbeda, misalnya tradisi

beragama dan adat istiadat. Dengan demikian rasa aman secara spritual akan tercapai dengan terpeliharanya tradisi dan aktivitas sosial masyarakat setempat juga dengan adanya penerimaan bahwa perbedaan adalah hal yang wajar.

Perencanaan perumahan harus menggakan pendekatan ekologi, rumah dipandang sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari ekosistem. Keseluruhan bagian rumah, mulai dari proses pembuatan, pemakaian, sampai pembongkarannya akan sangat berpengaruh terhadap keseimbangan alam seperti:

- a. Menurunnya kualitas lingkungan, meningkatnya suhu global seperti;
- b. Meningkatnya pencemaran air, udara, dan tanah;
- c. Berkurangnya keanekaragaman hayati;
- d. Berkurangnya cadangan energi dari minyak dan gas dsb- yang sebagian besar diakibatkan oleh pembangunan yang tidak terkendali.

Faktor-faktor tersebut diatas adalah masalah yang harus dipecahkan dengan pendekatan teknologi yang ramah lingkungan. Berdasarkan kenyataan ini maka perumahan adalah rumah yang seluruh proses pembangunan, pemakaian dan pembongkaran-berusaha untuk tidak mengganggu keseimbangan alam, bahkan jika mungkin memperbaiki kualitas lingkungan. Bahwa usaha-usaha untuk kenyamanan dan kesehatan penghuni harus dicapai dengan pendekatan teknis yang tidak merusak alam (Zulfie Syarif, 2000; hal 7).

Budiharjo (1992:109) menyatakan bahwa untuk menetapkan lokasi perumahan yang baik perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Ditinjau dari segi pelaksanaannya:
  - a. Bukan daerah banjir, bukan daerah gempa dan bukan daerah angin ribut;
  - b. Mudah dicapai dan pahalanya yang berarti;
  - c. Tanahnya baik sehingga konstruksi bangunannya dapat direncanakan dengan sistem yang murah;
  - d. Mudah mendapatkan sumber air bersih, listrik, pembuangan air limbah/kotoran (drainase)
2. Dilihat dari segi tataguna tanah:
  - a. Tanah yang secara ekonomis telah sukar dikembangkan secara produktif, misalnya:
    - o Bukan daerah persawahan
    - o Bukan daerah kebun yang baik
    - o Bukan daerah usaha seperti pertokoan, hotel dan pabrik/industri.
  - b. Tidak merusak lingkungan yang telah ada bahkan kalau dapat memperbaikinya.

- c. Sejauh mungkin dipertahankan reservoir air tanah, penampungan air hujan dan penahan air laut.
3. Dilihat dari segi kesehatan dan kemudahan:
- a. Lokasinya jauh dari lokasi pabrik-pabrik yang mendatangkan polusi misalnya: debu pabrik dan buangan sampah/limbah;
  - b. Lokasi sebaiknya tidak terganggu oleh kebisingan;
  - c. Lokasi sebaiknya dipilih yang udaranya masih sehat;
  - d. Lokasi sebaiknya dipilih yang mudah untuk mendapatkan air minum, listrik, sekolah, pasar, puskesmas dan lain-lain.

Darwin (dalam budiharjo 1997:55) menulis buku berjudul "*The Descent of Man*" mengatakan bahwa untuk melindungi diri terhadap panas matahari, kera menggunakan untaian jerami di atas kepalanya. Sedangkan pada malam hari mereka membuat dataran sebagai alas tempat tidur untuk kemudian menutupi dirinya dengan daun pondonus. Konon itulah awal lahirnya "pakaian" dan "rumah" dalam bentuknya yang paling sederhana.

Selanjutnya menurut budiharjo (1997:55) bahwa beribu-ribu tahun sesudah fenomena di atas, kegiatan membangun rumah tetap merupakan kegiatan sehari-hari yang dilakukan oleh masyarakat atau keluarga secara sendiri-sendiri. Keanekaragaman lokal, flora dan fauna, iklim, topografi, bahan bangunan dan penduduk setempat dengan berbagai adat dan tata caranya telah menciptakan keunikan-keunikan yang khas dan menawan. Setiap lingkungan permukiman berkembang sesuai pola kehidupan masyarakatnya dengan karakter dan identitas masing-masing.

Pada masa sekarang yang ditandai dengan ledakan penduduk dan deras arus urbanisasi pembanguan perumahan telah menjadi suatu kegiatan industri yang sangat kompleks. Industri perumahan kemudian lebih dikenal dengan istilah *real estate*. Pengembangan kawasan permukiman merupakan pra-kondisi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Hal ini disebabkan produktivitas manusia sangat tergantung pada tersedianya wadah yang memadai untuk beristirahat, berinteraksi dengan keluarga masyarakat serta bekerja.

Pemukiman pada garis besarnya terdiri dari berbagai komponen yaitu *pertama*, lahan atau tanah yang diperuntukan untuk permukiman itu dimana kondisi tanah akan mempengaruhi harga dari satuan rumah yang dibangun di atas

lahan itu. *Kedua* prasarana lingkungan yaitu jalan lokal, saluran air hujan, saluran air limbah, jaringan air bersih serta tempat penampungan sampah, yang semuanya juga turut menentukan kualitas permukiman yang dibangun. *Ketiga*, perumahan (tempat tinggal) yang dibangun. Sedang komponen *keempat* fasilitas umum fasilitas sosial (kadang disebut fasilitas kota), yaitu fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan jaringan listrik, jaringan telepon, lapangan bermain dan lain-lain dalam lingkungan permukiman itu (Sinulingga 1999:186).

Saat ini manusia bermukim bukan sekedar sebagai berteduh, namun lebih dari itu mencakup rumah dan fasilitasnya. Menurut Sumaatmadja (1988:43) mengatakan bahwa, permukiman adalah bagian permukaan bumi yang dihuni manusia meliputi segala sarana dan prasarana yang menunjang kehidupannya yang menjadi suatu kesatuan dengan tempat tinggal yang bersangkutan.

#### **c. Asas dan tujuan penyelenggaraan perumahan dan permukiman**

Perumahan dan permukiman diselenggarakan berdasarkan asas Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang :

- a. Asas kesejahteraan adalah memberikan landasan agar kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman yang layak bagi masyarakat dapat terpenuhi sehingga masyarakat mampu mengembangkan diri dan beradab, serta dapat melaksanakan fungsi sosialnya.
- b. Asas keadilan dan pemerataan adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.
- c. Asas kenasionalan adalah memberikan landasan agar hak kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga negara Indonesia, sedangkan hak menghuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah.
- d. Asas keefisienan dan kemanfaatan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memaksimalkan potensi yang dimiliki berupa sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat untuk memberikan keuntungan dan manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.
- e. Asas keterjangkauan dan kemudahan adalah memberikan

landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR agar setiap warga Negara Indonesia mampu memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan dan permukiman.

- f. Asas kemandirian dan kebersamaan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran masyarakat untuk turut serta mengupayakan pengadaan dan pemeliharaan terhadap aspek-aspek perumahan dan kawasan permukiman sehingga mampu membangkitkan kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri, serta terciptanya kerja sama antara pemangku kepentingan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- g. Asas kemitraan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung.
- h. Asas keserasian dan keseimbangan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah, serta memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan.
- i. Asas keterpaduan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian, baik intra-maupun antar instansi serta sector terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang, dan saling mengisi.
- j. Asas kesehatan adalah memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.
- k. Asas kelestarian dan keberlanjutan adalah memberikan landasan agar penyediaan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memperhatikan kondisi lingkungan hidup, dan menyesuaikan dengan kebutuhan

yang terus meningkat sejalan dengan laju kenaikan jumlah penduduk dan luas kawasan secara serasi dan seimbang untuk generasi sekarang dan generasi yang akan datang.

- l. Asas keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memperhatikan masalah keselamatan dan keamanan bangunan beserta infrastrukturnya, keselamatan dan keamanan lingkungan dari berbagai ancaman yang membahayakan penghuninya, ketertiban administrasi, dan keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman. Berdasarkan Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 Penyelenggaraan perumahan dan permukiman bertujuan :

1. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Yang dimaksud dengan "kepastian hukum" adalah jaminan hukum bagi setiap orang untuk bertempat tinggal secara layak, baik yang bersifat milik maupun bukan milik melalui cara sewa dan cara bukan sewa. Jaminan hukum antara lain meliputi kesesuaian peruntukan dalam tataruang, legalitas tanah, perizinan, dan kondisi kelayakan rumah sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;
2. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tataruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR. Yang dimaksud dengan "penataan dan pengembangan wilayah" adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian yang dilakukan untuk menjaga keselarasan, keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan antardaerah, antar pusat dan daerah, antar sektor, dan antar pemangku kepentingan, sebagai bagian utama dari pengembangan perkotaan dan perdesaan yang dapat mengarahkan persebaran penduduk dan mengurangi ketidakseimbangan pembangunan antar wilayah serta ketidaksinambungan pemanfaatan ruang;
3. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian;
4. Fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan. Yang dimaksud dengan "daya guna

dan hasil guna sumber daya alam” adalah kemampuan untuk meningkatkan segala potensi dan sumber daya alam tanpa mengganggu keseimbangan dan kelestarian fungsi lingkungan dalam rangka menjamin terwujudnya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berkualitas di lingkungan hunian perkotaan dan lingkungan hunian perdesaan;

5. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Yang dimaksud dengan “memberdayakan para pemangku kepentingan” adalah upaya meningkatkan peran masyarakat dengan memobilisasi potensi dan sumber daya secara proporsional untuk mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang madani. Para pemangku kepentingan antaralain meliputi masyarakat, swasta, lembaga keuangan, Pemerintah dan Pemerintah Daerah;
6. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya;
7. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan. Yang dimaksud dengan “rumah yang layak huni dan terjangkau” adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya, yang mampu dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat yang dimaksud dengan “lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan” adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan tata ruang, kesesuaian hak atas tanah dan rumah, dan tersedianya prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan baku mutu lingkungan.

#### **d. Kejahatan di bidang Perumahan dan Permukiman**

Menatap masa depan, untuk menciptakan iklim bisnis yang sehat dalam pembangunan perumahan, pihak pengembang dan konsumen yang terlibat dalam pembangunan perumahan tersebut, harus senantiasa beriktikad baik. Pemerintah juga harus menerapkan asas *good corporate government* dalam melakukan monitoring dan evaluasi di bidang perbankan sebagai salah satu bidang yang terkait erat pembangunan perumahan dan permukiman. Kalau diamati secara kritis, berbagai dampak negatif dalam pembangunan perumahan, antaralain disebabkan selain minimnya peraturan

perundang-undangan yang secara khusus mengatur soal perlindungan konsumen perumahan, juga tidak terlepas dari masalah masih rancunya kelembagaan yang mengurus pembangunan perumahan.

Maraknya pengaduan konsumen akhir-akhir ini, juga merupakan cermin belum adanya kesadaran di kalangan pengembang bahwa kalau konsumen membayar, mereka berhak mendapatkan rumah sesuai dengan yang dijanjikan oleh pengembang dalam iklan/ brosur/pameran. Komitmen untuk mendapatkan kepuasan konsumen sebagai indikator keberhasilan pembangunan perumahan, dapat dilakukan secara individual dari masing-masing pengembang, maupun secara kolektif melalui asosiasi pengembang (REI) agar konsumen dapat mengontrol komitmen pengembang, lebih bagus kalau dibuat secara tertulis dan transparan dalam bentuk perjanjian. Sehingga masyarakat/konsumen dapat melakukan penilaian kinerja pengembang berdasarkan indikator yang telah dibuat pengembang (Sudaryatmo 1999:43).

Namun hal yang muncul adalah dimana pengembang memanfaatkan posisi konsumen yang sangat lemah dalam hal minimnya informasi yang didapat dari pengembang mengenai isi perjanjian tersebut memungkinkan pengembang melakukan hal-hal yang menyalahi ataupun melanggar sebagian bahkan mungkin keseluruhan perjanjian. Banyaknya pihak yang terlibat dalam pembangunan perumahan memungkinkan banyaknya potensi tindak kejahatan. Misalnya saja dari pihak pengembang sebagai pihak yang berinisiatif membangun perumahan. Pihak perbankan khususnya dalam hal penyaluran KPR dan juga pihak notaris sebagai pihak penyedia jasa profesional transaksi hukum dalam proses jual beli perumahan (Sudaryatmo 1999:44).

Kejahatan di bidang perumahan yang lagi marak di Kota Bagko adalah realisasi fasilitas sosial dan fasilitas umum. Materi dalam brosur/iklan/pameran perumahan atau bahkan dalam perjanjian yang disodorkan untuk ditandatangani oleh pembeli perumahan tidak sepenuhnya dapat dipertanggungjawabkan oleh pihak pengembang. Yang terjadi adalah di mana pengembang kabur/bubar, sementara fasilitas yang dijanjikan belum dibangun. Juga sering kali terjadi adalah tidak adanya proses pemeliharaan yang dilakukan oleh pengembang sehingga fasilitas yang telah dibangun menjadi terbengkalai, fasilitas tersebut menjadi rusak dan tidak dapat dimanfaatkan atau digunakan oleh konsumen sebagaimana mestinya. Kejahatan yang lain dalam masalah fasilitas sosial dan fasilitas umum adalah di mana pengembang malah mengomersialkan fasilitas



tersebut dengan bekerja sama pada pihak ketiga misalnya, lahan yang seharusnya dibuat taman atau tempat beribadah oleh pengembang dijual kepada pihak ketiga. Pemda dalam hal ini hanya melakukan “cuci tangan”, dengan dalih belum ada serah terima sehingga semua masih tanggung jawab pengembang.

#### **e. Perlindungan Hukum Konsumen Perumahan dan Permukiman**

Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan perumahan, yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap Warga Negara Indonesia dan keluarganya, sesuai dengan harkat dan martabatnya sebagai manusia. Di samping itu pembangunan perumahan merupakan salah satu instrumen terpenting dalam strategi pengembangan wilayah yang menyangkut aspek-aspek yang luas di bidang kependudukan dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan ketahanan nasional.

Dalam Pasal 1 angka 2 dan 7 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman ditentukan bahwa : “Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal, atau hunian dan sarana pembinaan keluarga”

“Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan”.

Dapat diketahui bahwa rumah adalah bangunan di mana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya, di samping itu rumah juga merupakan tempat berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seseorang diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat, maka tidaklah mengherankan bila masalah perumahan menjadi masalah yang penting bagi individu. Salah satu faktor utama yang menjadi kelemahan konsumen adalah tingkat kesadaran akan haknya memang masih sangat rendah, hal ini terutama disebabkan oleh kurangnya kesadaran dari pihak konsumen itu sendiri dan rendahnya pendidikan konsumen yang ada. Oleh karena itu Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang ada, dimaksudkan menjadi landasan hukum yang kuat bagi Pemerintah dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat untuk melakukan upaya pemberdayaan konsumen melalui pembinaan dan pendidikan konsumen.

Upaya yang harus dilakukan oleh Pemerintah yaitu, pemberdayaan konsumen melalui pembentukan undang-undang yang secara khusus mengatur soal perlindungan

konsumen perumahan sehingga dapat melindungi kepentingan konsumen secara integratif dan komprehensif. Secara kelembagaan, Pemerintah melakukan perbaikan atau penyempurnaan peraturan pelaksanaan, pembinaan aparat, pranata dan perangkat-perangkat yudikatif, administratif dan edukatif, serta sarana dan prasarana lainnya, agar nantinya undang-undang tersebut dapat diterapkan secara efektif di masyarakat.

Bertitik tolak dari pemahaman akan perlindungan konsumen perumahan, maka dapat dikatakan bahwa :” Perlindungan konsumen perumahan adalah serangkaian upaya yang dibingkai secara hukum, untuk melindungi konsumen perumahan sebagai pengguna fasilitas perumahan, yang meliputi fasilitas bangunan (konstruksi) yang sesuai standar, fasilitas lingkungan, fasilitas sosial, fasilitas umum dan memenuhi standar kesehatan, serta mampu memberi rasa aman kepada penghuninya, baik itu untuk kepentingan pribadi, keluarga, institusi ataupun pihak lain, tetapi tidak untuk diperdagangkan kembali.”

Mengenai hal ini Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, selanjutnya disebut Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) memberikan pengertian tentang perlindungan konsumen secara cukup luas, perlindungan konsumen di definisikan sebagai segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.

Berdasarkan Pasal 3 Undang-undang Perlindungan Konsumen, Perlindungan Konsumen bertujuan untuk :

- Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri.
- Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksese negative pemakaian barang dan atau jasa;
- Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum, keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen, sehingga tumbuh sikap jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
- Meningkatkan kualitas barang dan atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan dan keselamatan

konsumen

Hal yang perlu diperhatikan konsumen adalah pada saat serah terima fisik. Rumah yang diserahkan harus cocok spesifikasinya dengan yang ada di dalam perjanjian pengikatan jual beli. Jika tidak sesuai, maka hak konsumen untuk tidak menandatangani berita acara serah terima tersebut sebelum pengembang menyelesaikannya.

### **2.1.3. Tinjauan Umum Tentang Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum**

#### **a. Pengertian**

Istilah fasilitas sosial dan fasilitas umum (fasos dan fasum) untuk menggambarkan fasilitas yang bisa digunakan publik. Dalam peraturan tentang fasilitas sosial, tidak ditemukan istilah fasos dan fasum. Tapi itu adalah istilah untuk prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang dipendekkan menjadi fasos dan fasum untuk mempermudah penyebutannya. Dalam kamus besar bahasa Indonesia *online*, yang dimaksud dengan fasilitas sosial adalah fasilitas yang disediakan oleh pemerintah atau swasta untuk masyarakat misalnya, sekolah, klinik dan tempat ibadah. Sedangkan yang dimaksud fasilitas umum adalah fasilitas yang disediakan untuk kepentingan umum, misalnya jalan dan alat penerangan umum. Adapun pengertian prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya. Sedangkan utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.

Dalam Permendagri No 9 Tahun 2009 tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman di daerah, fasilitas umum maupun fasilitas sosial masih dikategorikan dalam prasarana, yang merupakan kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Serta dapat pula sebagai sarana, yaitu fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya. Fasilitas umum dan fasilitas sosial merupakan sebuah prasarana atau sarana penunjang layanan kegiatan yang ada dalam perumahan. Sebagai pelengkap dalam sebuah perumahan, perlu prasarana, sarana dan utilitas yang menunjang (Chiara, 1984). Berikut kebutuhan dan rencana ideal prasarana, sarana dan utilitas yang menunjang perumahan : Sarana Transportasi Publik (Terdapatnya tujuan dan rute pada rencana perumahan), Sarana Sosial Budaya, Sarana Pendidikan Sekolah (SD, SMP, SMA; Lokasi Kapasitas,

keterjangkauan, kemungkinan perluasan), Neighborhood Shopping (Toko dan Pasar; ragam dan lokasi; kebutuhan akan fasilitas tambahan sebagai bagian dari proyek pembangunan), Land – Area Requirement For Community Facilities (Taman dan taman bermain, Tempat beribadah, Pusat Kesehatan, dsb), dan *Community Recreational Facilities*.

Dalam suatu lingkungan perumahan harus disediakan Prasarana untuk memberikan kemudahan bagi penghuni. Dalam Peraturan Menteri Nomor 38/PRT/M/2005 Tentang Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas umum untuk Perumahan umum menyebutkan pengertian prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai berikut:

- a. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang mempengaruhi standart tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
- b. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial budaya dan ekonomi.
- c. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan hunian.

**b. Proses pengadaan, aspek pengawasan dan pengendalian fasilitas sosial dan fasilitas umum di perumahan**

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

Kemudian dilanjutkan pada tahap pembangunan yang mana pada tahap ini tanah dimatangkan dan di atasnya dibangun rumah dan fasilitas- fasilitasnya, sebagaimana yang dinyatakan 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 berkelanjutan agar pelanggaran terhadap pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum dapat dihindari.

Tahap selanjutnya yaitu, tahap penyerahan. Pada tahap penyerahan ini harus sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No 9 Tahun 2009 Tentang Pengelolaan Perumahan dan permukiman. Pemerintahan Daerah. Penyerahan yang dimaksud

dalam Peraturan Mendagri tersebut adalah penyerahan seluruh atau sebagian prasarana lingkungan, sarana dan utilitas berupa tanah dan bangunan dalam bentuk aset. Setelah aset tersebut telah memenuhi syarat maka tanggung jawab pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas tersebut diserahkan kepada Pemerintahan daerah. Perumahan yang telah diserahkan itu, perawatannya dilakukan oleh pemerintahan daerah melalui instansi yang berwenang mengelolanya. Sedangkan kompleks perumahan yang tidak membangun sarana dan prasarana, dan utilitas umum sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat diserahkan pada pemerintahan daerah. Peraturan Mendagri No. 9 tahun 2009 Tentang Pengelolaan Perumahan dan Permukiman kePemerintahan Daerah. memperbaiki dan memelihara fasilitas tersebut sehingga pemeliharaan dan pendanaan fasilitas-fasilitas tersebut menjadi tanggungjawab pengelola.

Pembiayaan dalam pembangunan fasilitas sosial seperti diatur dalam Peraturan menteri dalam negeri No 9 Tahun 2009 adalah dibebankan pada harga rumah. Untuk itu pengembang dapat menyediakan fasilitas sosial tersebut tanpa menanggung kerugian yang berarti. Pada hakikatnya, pengembang hanya berkewajiban menyerahkan tanah matang pada pemerintahan daerah dan pemerintahan daerah melalui dinas terkait yang akan membangun fasilitas sosial tersebut. Tetapi persoalannya menjadi berbeda ketika dihubungkan dengan janji pengembang pada calon penghuni dan strategi pemasaran perumahannya. Tidak adanya kejelasan akan tanggung jawab sebuah fasilitas sosial dan fasilitas umum untuk memenuhi kebutuhan konsumen mengakibatkan terbengkalainya kepentingan konsumen. Juga masalah mengenai tidak dilaksanakannya penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang kepada pemerintahan daerah mengakibatkan adanya peluang bagi pengembang atau pihak ketiga untuk menyalahgunakan fasilitas tersebut.

#### **c. Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas.**

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, Pasal 1 Angka 4 Dimaksud penyerahan prasarana, sarana dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah. Pemerintah daerah meminta kepada pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang dilakukan paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan dan sesuai dengan rencana tata letak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah secara bertahap ataupun sekaligus.

Seluruh fasilitas sosial dan fasilitas umum yang telah di serahkan kepada pemerintah daerah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka hak, wewenang dan tanggung jawab pengurusannya beralih sepenuhnya kepada pemerintahan daerah yang bersangkutan. Jika pengembang, badan usaha swasta dan masyarakat ingin melakukan kerja sama pengelolaan fasilitas yang telah diserahkan kepada pemerintahan daerah untuk keperluan melanjutkan pembangunan, maka pengembang diwajibkan memperbaiki dan memelihara fasilitas yang dimaksud dan tidak dapat merubah peruntukan fasilitas-fasilitas tersebut.

Pemerintahan daerah selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak saat menerima penyerahan, wajib menyerahkan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang dimaksud kepada masing-masing instansi yang membidangnya dengan membuat berita acara serah terima. wajib menyerahkan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang dimaksud kepada masing-masing instansi yang membidangnya dengan membuat berita acara serah terima. Pemerintah daerah menerima Pengelolaan Perumahan dan Permukiman yang telah memenuhi persyaratan dimaksud penyerahan prasarana, sarana dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan umum, teknis, dan administrasi. Persyaratan umum meliputi lokasi sesuai dengan rencana tata letak yang sudah disetujui oleh pemerintah daerah dan sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan. Persyaratan secara teknis sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman.

Persyaratan administrasi, yaitu harus memiliki beberapa dokumen di antaranya, dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Izin penggunaan bangunan (IPB) dan surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada pemerintah daerah. Sebelum dilakukan penyerahan oleh pemohon kepada pemerintahan daerah terlebih dahulu dilakukan verifikasi oleh tim verifikasi. Hasil verifikasi dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Lapangan (BAPL).

Penyerahan dilakukan dengan dua cara yaitu:

- a. Penyerahan umum/biasa adalah penyerahan prasarana, sarana dan utilitas, kepada Pemerintahan daerah dalam keadaan baik.
- b. Penyerahan khusus adalah penyerahan prasarana, sarana dan utilitas kepada Pemerintahan daerah yang telah lama selesai namun belum juga dilakukan penyerahan, dan pada saat akan

dilakukan penyerahan kondisi dalam keadaan rusak. Dalam hal penyerahan khusus, pengembang diwajibkan memperbaiki lebih dahulu kerusakan tersebut.

Bentuk penyerahan prasarana, sarana dan utilitas lingkungan meliputi:

- 1) Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas lingkungan kepada pemerintahan daerah dalam bentuk berita acara hasil verifikasi.
- 2) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas ke pemerintahan daerah harus dilengkapi dengan sertifikat tanah atas nama pemerintahan daerah.
- 3) Dalam hal sertifikat belum selesai maka penyerahan tersebut disertakan dengan bukti proses pengurusan dari kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan kepada pemerintah daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemerintah daerah yang bersangkutan, yang mana pemerintah daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan atau masyarakat dalam pengelolaannya. Dalam hal pemerintah daerah melakukan kerja sama tersebut, pemeliharaan fisik dan pendanaan menjadi tanggung jawab pengelola dan pengelola tidak dapat mengubah peruntukan prasarana, sarana dan utilitas tersebut.

Prasarana sebagaimana dimuat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Pengelolaan Perumahan dan Permukiman di daerah adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Adapun sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya. Sedangkan utilitas merupakan sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.

Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman sangat tergantung pada minimal jumlah penduduk pendukung yang dibutuhkan untuk pengadaan fasilitas sosial dimaksud. Standar pengadaan fasilitas sosial pada perumahan/ permukiman antara lain ditentukan berdasarkan ketentuan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 278/KPTS/1987. Pelimpahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan melalui beberapa tahapan seperti perencanaan, pelaksanaan, dan pasca pelaksanaan. Proses pelimpahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/ atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab

pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

**c. Tahap Perencanaan**

Tata cara persiapan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan itu dapat dirinci sebagai berikut:

- 1) Bupati menerima permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang;
- 2) Bupati menugaskan tim verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman;
- 3) Tim verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan
- 4) Tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan meliputi : rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah, tata letak bangunan dan lahan, serta besar prasarana, sarana, dan utilitas dan
- 5) Tim Verifikasi menyusun jadwal kerja tim.

**d. Tahap Pelaksanaan**

Tata cara pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan itu, meliputi:

- 1) Tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
- 2) Tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas;
- 3) Tim verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas serta merumuskan prasarana, sarana, dan utilitas yang layak atau tidak layak diterima.
- 4) Prasarana, sarana, dan utilitas yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
- 5) Hasil perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali.
- 6) Prasarana, sarana, dan utilitas layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati.
- 7) Bupati menetapkan prasarana, sarana, dan utilitas yang diterima.
- 8) Tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan SKPD yang berwenang



mengelola; dan

- 9) Penandatanganan berita acara serah terima prasarana, sarana, dan utilitas dilakukan oleh pengembang dan Bupati dengan melampirkan daftar prasarana, sarana, dan utilitas, dokumen teknis dan administrasi.

#### **e. Tahap Pasca Penyerahan**

Selanjutnya tatacara pasca penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas itu diatur secara rinci, meliputi:

- 1) Bupati menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada SKPD yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan prasarana, sarana dan utilitas dilaksanakan.
- 2) Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).
- 3) SKPD yang menerima asset prasarana, sarana dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP); dan
- 4) SKPD yang menerima asset prasarana, sarana dan utilitas menginformasikan kepada masyarakat mengenai prasarana, sarana dan utilitas yang sudah diserahkan oleh pengembang.

#### **f. Standar Teknis Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan**

##### **1. Prasarana Jalan**

Berdasarkan SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, menyatakan bahwa SNI ini berlaku untuk:

- a. Perencanaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan baru;
- b. perencanaan penyediaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan yang telah berkembang secara terencana; dan
- c. perencanaan penyediaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan yang telah berkembang secara tidak terencana.

Lingkungan perumahan harus disediakan jaringan jalan untuk pergerakan manusia dan kendaraan, dan berfungsi sebagai akses untuk penyelamatan dalam keadaan darurat.

Dalam merencanakan jaringan jalan, harus mengacu pada ketentuan teknis tentang pembangunan prasarana jalan perumahan, jaringan jalan dan geometri jalan yang berlaku, terutama mengenai tata cara perencanaan umum jaringan jalan pergerakan kendaraan dan manusia, dan akses penyelamatan dalam keadaan darurat drainase pada lingkungan perumahan di perkotaan. Persyaratan teknis dan kriteria perencanaan jalan mengacu pada:

1. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 19/PRT/M/2011 Tentang Persyaratan Teknis Jalan dan Kriteria Perencanaan Teknis Jalan; dan
2. Pedoman Teknis Prasarana Jalan Perumahan (Sistem Jaringan dan Geometri Jalan), Dirjen Cipta Karya, 1998.
1. Kriteria Jalan berdasarkan Permenpera Nomor 22 Tahun 2008, sebagai berikut:
3. Jalan akses dan Jalan poros Ketentuan :

Kelasjalan:

- Jalan local skunder I (satu jalur)
- Jalan local skunder II ( dua jalur)
- Jalan local skunder II
- Jalan local skunder III

Dapat diakses mobil pemadam kebakaran konstruksi trotoar tidak berbahaya pejalan kaki dan penyandang cacat jembatan harus memiliki pagar pengaman.

a. Jalanlingkungan Ketentuan :

1. Kelasjalan:
  - jalanlingkunganI
  - jalanlingkunganII
2. akseskesemualingkunganpermukiman
3. kecepatanrata-rata5sampaidengan10km/jam
4. dapatdiaksesmobilmadamkebakaran
5. konstruksi trotoartidakberbahaya pejalankaki danpenyandangcacat
6. jembatanharusmemilikipagarpengaman.

b. Jalan setapak Ketentuan :

1. akseskesemuapersilrumahsesuaiperencanaan
2. lebar0,8sampai2m

Jenis prasarana dan utilitas pada jaringan jalan yang harus disediakan ditetapkan menurut klasifikasi jalan perumahan yang disusun berdasarkan hirarki jalan, fungsi jalan dan kelas kawasan/lingkungan perumahan. Jalan perumahan yang baik harus dapat memberikan rasa aman dan nyaman bagi pergerakan pejalan kaki, pengendara sepeda dan pengendara kendaraan bermotor. Selain itu harus didukung pula oleh ketersediaan prasarana pendukung jalan, seperti perkerasan jalan, trotoar, drainase, lansekap, rambulalu lintas, parkir dan lain-lain.

## 2. Prasarana Drainase

Lingkungan perumahan harus dilengkapi jaringan drainase sesuai ketentuan dan persyaratan teknis yang diatur dalam peraturan/perundangan yang berlaku, terutama mengenai tata cara perencanaan umum jaringan drainase

lingkungan perumahan di perkotaan. Salah satu ketentuan yang berlaku adalah SNI 02-2406-1991 tentang Tata Cara Perencanaan Umum Drainase Perkotaan.

Ketentuan untuk drainase dan pengendalian banjir sesuai Permenpera Nomor 22 Tahun 2008, yaitu:

- a. Tinggi genangan rata-rata kurang dari 30 cm;
- b. Lama genangan kurang dari 1 jam;
- c. setiap lingkungan perumahan harus dilengkapi dengan sistem drainase yang mempunyai kapasitas tampung yang cukup sehingga lingkungan perumahan bebas dari genangan air;
- d. sistem drainase harus dihubungkan dengan badan penerima (saluran kota, sungai, danau, laut atau kolam yang mempunyai daya tampung cukup) yang dapat menyalurkan atau menampung air buangan sedemikian rupa sehingga maksud pengeringan daerah dapat terpenuhi; dan
- e. prasarana drainase tidak menjadi tempat perindukan vector penyakit.

Di samping itu untuk kepentingan kawasan perumahan yang lebih luas dalam upaya mengurangi genangan air, khususnya di daerah bekas rawa-rawa perlu disediakan kolam retensi yang berfungsi menyimpan dan meresapkan air ke dalam tanah. Pembuatan kolam retensi dan sumur resapan dapat dilihat pada standar teknis yang ada. Di dalam standar teknis penyediaan prasarana drainase, disamping dijelaskan persyaratan umum dan teknis, secara rinci dijelaskan cara pengumpulan data, analisis kerusakan dan kerugian akibat banjir, analisis konservasi, pengembangan sistem drainase, dan pengembangan kelembagaan. Standar teknis bidang ini antara lain: SNI 06-2409-2002 dan SNI 03 2453-2002.

### **3. Prasarana Air Minum**

Air merupakan kebutuhan pokok manusia dalam menunjang seluruh aktivitas kehidupannya. Air yang diperlukan manusia harus cukup untuk seluruh kebutuhan hidup, khususnya kebutuhan air minum. Secara umum, setiap rumah harus dapat dilayani air bersih/air minum yang memenuhi kebutuhan minimal bagi penghuni sesuai dengan kebijakan yang diterapkan oleh pemerintah daerah. Untuk itu, lingkungan perumahan harus dilengkapi jaringan air bersih/air minum sesuai ketentuan dan persyaratan teknis yang diatur dalam peraturan/perundangan yang berlaku, terutama mengenai tatacara perencanaan umum jaringan air bersih lingkungan perumahan di perkotaan.

Jenis-jenis elemen perencanaan pada jaringan air bersih

yang harus disediakan pada lingkungan perumahan di perkotaan adalah:

- a. Kebutuhan Air Bersih;
- b. Jaringan Air Bersih;
- c. Kran umum; dan
- d. Hidran Kebakaran.

Layanan air minum dalam kawasan dapat diberikan oleh PDAM atau Badan pengelola air minum kawasan/swasta, atau dapat pula menyediakan sendiri/ komunal melalui sumur gali, pantek sesuai persyaratan teknis yang berlaku. Standar kelayakan kebutuhan air bersih adalah 49,5 liter/kapita/hari. Badan dunia UNESCO sendiri pada tahun 2002 telah menetapkan hak dasar manusia atas air yaitu sebesar 60 ltr/org/hari. Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum membagi lagi standar kebutuhan air minum tersebut berdasarkan lokasi wilayah, sebagai berikut:

1. Perdesaan dengan kebutuhan 60 liter / perkapita / hari.
2. Kota Kecil dengan kebutuhan 90 liter / perkapita / hari.
3. Kota Sedang dengan kebutuhan 110 liter / per kapita / hari.
4. Kota Besar dengan kebutuhan 130 liter / per kapita/hari.
5. Kota Metropolitan dengan kebutuhan 150 liter / perkapita / hari. Penanganan air minum di kawasan perumahan meliputi:
  - a. Pengendalian kualitas air melalui proses pemeriksaan periodic sesuai ketentuan teknis yang berlaku; dan
  - b. pembuatan sumur dalam, untuk keperluan persil (cluster). Ketentuan untuk penyediaan air minum, yaitu:
  - c. Untuk permukiman di kawasan perkotaan sebesar 60-220 lt / orang / hari.
  - d. Untuk lingkungan perumahan sebesar 30-50lt / orang / hari.
- e. Apabila disediakan melalui kran umum:
  - Kran umum disediakan untuk jumlah pemakai 220 jiwa;
  - Radius pelayanan maksimum 100 meter; dan
  - Kapasitas minimum 30 lt / orang / hari.

Unit pelayanan air minum, terdiri dari : sambungan rumah, hidran umum, dan hidran kebakaran. Untuk mengukur besaran pelayanan pada sambungan rumah dan hidran umum harus dipasang alat ukur berupa meteran air. Adapun untuk menjamin keakurasiannya, meter air wajib ditera secara berkala oleh instansi yang berwenang. Apabila sumber air minum berasal dari sumur, maka pemilihan lokasi

sumur harus mempertimbangkan jarak dari sumber pencemar potensial yang bisa menimbulkan pencemaran pada sumur yang akan dibangun sebagaimana tabel di bawah ini.

Tabel 1  
Jarak Minimum Sumur dari Sumber Pencemaran Potensial

Jarak (M)	Sumber Pencemaran Potensial
100	Tempat pembuangan sampah, bengkel, pompa bensin, Industri yang menghasilkan zat pencemar, penyimpanan bahan B3, dll
59	Sumur peresapan air limbah
30	WC cubluk, kandang ternak, sawah atau tegal
15	Tangki Septik, badan air (sungai, rawa, danau, embung)
7	Saluran drainase, selokan atau rumah

Sumber : Pedoman Desain Penyediaan Air Bersih

#### 4. Prasarana Air Limbah

Lingkungan perumahan harus dilengkapi sistem pengolahan air limbah sesuai ketentuan dan persyaratan teknis yang diatur dalam peraturan/perundangan yang berlaku, terutama mengenai tata cara perencanaan umum jaringan air limbah lingkungan perumahan di perkotaan. Apabila tidak ada sistem pengolahan air limbah, masyarakat akan memenuhi kebutuhan pembuangan limbahnya di berbagai tempat yang ada, seperti di sungai, kebun, pantai/laut dan sebagainya.

Potret aktifitas masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pembuangan limbah dapat dilihat pada penjelasan di bawah ini:

Air limbah rumah tangga atau air limbah domestik dibedakan menjadi dua yaitu grey water dan black water. *Grey water* adalah air limbah non kakus seperti air limbah yang dihasilkan dari kegiatan sehari-hari seperti mandi dan mencuci sedangkan untuk air limbah kakus disebut black water. Adapun sistem pengolahan limbah terdiri dari 2 macam yaitu sistem pengolahan on-site dan sistem *off-site*.

##### a. Sistem Sanitasi Setempat (*on-site*)

Sistem sanitasi setempat (*On-site sanitation*) adalah sistem pembuangan air limbah dimana air limbah tidak dikumpulkan serta disalurkan kedalam suatu jaringan saluran yang akan membawanya ke suatu tempat pengolahan air buangan atau badan air penerima,

melainkan dibuang di tempat (Ayi Fajarwati, Penyaluran Air Buangan Domestik, 2000). Sistem ini dipakai jika syarat-syarat teknis lokasi dapat dipenuhi dan menggunakan biaya relatif rendah. Sistem ini sudah umum karena telah banyak dipergunakan di Indonesia.

Kelebihansisteminiadalah:

1. Biaya pembuatan relatif murah.
2. Bisa dibuat oleh setiap sector ataupun pribadi.
3. Teknologi dansistem pembuangannya cukup sederhana.
4. Operasi dan pemeliharaan merupakan tanggung jawab pribadi. Adapun kekurangan sistem on-site adalah:
5. Umumnya tidak disediakan untuk limbah dari dapur, mandidancuci.
6. Mencemari air tanah bila syarat-syarat teknis pembuatan dan pemeliharaan tidak dilakukan sesuai aturannya.
7. Pada penerapan system setempat ada beberapa kriteria yang harus dipenuhi (DPU 1989) antara lain:
  - Kepadatan penduduk kurang dari 200 jiwa / ha.
  - Kepadatan penduduk 200-500 jiwa / ha masih memungkinkan dengan syarat penduduk tidak menggunakan air tanah.
  - Tersedia truk penyedotan tinja.

b. Sistem Sanitasi Terpusat (*off-site*)

Sistem sanitasi terpusat (*off-site sanitation*) merupakan sistem pembuangan air buangan rumah tangga (mandi, cuci, dapur, dan limbah kotoran) yang disalurkan keluar dari lokasi pekarangan masing-masing rumah ke saluran pengumpul air buangan dan selanjutnya disalurkan secara terpusat ke bangunan pengolahan air buangan sebelum dibuang ke badan perairan (Ayi Fajarwati, Penyaluran Air Buangan Domestik, 2000).

Sistem Sanitasi Terpusat terbagi menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Sistem Penyaluran Terpisah atau biasa disebut *separate system/full sewerage* adalah sistem dimana air buangan disalurkan tersendiri dalam jaringan riol tertutup, sedangkan limpasan air hujan disalurkan tersendiri dalam saluran drainase khusus untuk air yang tidak tercemar (Ayi Fajarwati, Penyaluran Air Buangan Domestik, 2000).
2. Sistem Penyaluran Konvensional (*conventional sewer*) merupakan suatu jaringan perpipaan yang membawa air buangan ke suatu tempat berupa bangunan pengolahan atau tempat pembuangan akhir seperti badan air penerima. Sistem ini terdiri dari jaringan pipa

persil, pipa lateral, dan pipa induk yang melayani penduduk untuk suatu daerah pelayanan yang cukup luas (Maryam Dewi andratika, Sistem Penyaluran Air Limbah, 2002).

3. Jenis-jenis elemen perencanaan pada jaringan air limbah yang harus disediakan pada lingkungan perumahan di perkotaan adalah:

- septik tank;
- bidang resapan; dan
- jaringan perpipaan air limbah

Dalam Permenpera Nomor 22 Tahun 2008, tercantum ketentuan terkait pengolahan air limbah rumah tangga, yaitu:

- a. limbah cair yang berasal dari rumah tangga tidak mencemari sumber air, tidak menimbulkan bau, dan tidak mencemari permukaan tanah;
- b. Pengosongan lumpur tinja 2 tahun sekali;
- c. apabila kemungkinan membuat tanki septik tidak ada, maka lingkungan perumahan yang baru harus dilengkapi dengan sistem pembuangan sanitasi lingkungan atau harus dapat disambung dengan sistem pembuangan sanitasi kota atau dengan cara pengolahan lain.

## **5. Prasarana Persampahan**

Pada awalnya, permukiman seperti perdesaan memiliki kepadatan penduduk yang masih sangat rendah. Secara alami tanah/alam masih dapat mengatasi pembuangan sampah yang dilakukan secara sederhana (gali urug). Makin padat penduduk suatu permukiman atau kota dengan segala aktivitasnya, sampah tidak dapat lagi diselesaikan di tempat sampah harus dibawa keluar dari lingkungan hunian atau lingkungan lainnya. Permasalahan sampah semakin perlu untuk dikelola secara profesional.

Saat ini pengelolaan persampahan menghadapi banyak tekanan terutama akibat semakin besarnya timbunan sampah yang dihasilkan masyarakat baik produsen maupun konsumen. Hal ini menjadi semakin berat dengan masih dimilikinya paradigma lama pengelolaan yang mengandalkan kegiatan pengumpulan, pengangkutan, dan pembuangan yang kesemuanya membutuhkan anggaran yang semakin besar dari waktu ke waktu yang bila tidak tersedia akan menimbulkan banyak masalah operasional seperti sampah yang tidak terangkut, fasilitas yang tidak memenuhi syarat, cara pengoperasian fasilitas yang tidak mengikuti ketentuan teknis.

## **6. Prasarana Jaringan Listrik**

Lingkungan perumahan harus dilengkapi perencanaan penyediaan jaringan listrik sesuai ketentuan dan persyaratan teknis yang mengacu pada:

- a. SNI 04-6267.601-2002 tentang Istilah Kelistrikan (Bab 601: Pembangkitan, Penyaluran dan Pendistribusian Tenaga Listrik-Umum);
- b. SNI 04-8287.602-2002 tentang Istilah Kelistrikan (Bab 602: Pembangkitan); dan
- c. SNI 04-8287.603-2002 tentang Istilah kelistrikan (Bab 603: Pembangkitan, Penyaluran dan Pendistribusian Tenaga Listrik – Perencanaan dan Manajemen Sistem Tenaga Listrik).

Pemasangan seluruh instalasi di dalam lingkungan perumahan ataupun dalam bangunan hunian juga harus direncanakan secara terintegrasi dengan berdasarkan peraturan-peraturan dan persyaratan tambahan yang berlaku, seperti:

- Peraturan Umum Instalasi Listrik (PUIL);
- Peraturan yang berlaku di PLN wilayah setempat; dan
- peraturan-peraturan lain yang masih juga dipakai seperti antara lain AVE.

## **7. Ruang Terbuka Hijau (RTH)**

Mengacu pada Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor: 34/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Perumahan, ketentuan tentang Ruang Terbuka Hijau (RTH) adalah sebagai berikut:

- 1) Kawasan perumahan perlu menyediakan ruang terbuka hijau yang bermanfaat untuk menjaga kualitas dan keseimbangan lingkungan di sekitar kawasan.
- 2) Ruang terbuka hijau, bermanfaat tidak langsung seperti perlindungan tataair, dan konservasi hayati atau keanekaragaman hayati, dan bermanfaat langsung seperti kenyamanan fisik (teduh, segar) dan mendapatkan bahan untuk dijual (kayu, daun, bunga), tempat wisata (bermain) serta bangunan umum yang bersifat terbatas (WC umum, pos polisi, lampu taman, gardu listrik, dan lain-lain).
- 3) Persyaratan ruang terbuka hijau didasarkan luas wilayah dan berdasarkan jumlah penduduk.
- 4) Untuk persyaratan luas wilayah, ditentukan bahwa ruang terbuka hijau publik (milik pemerintah dan terbuka untuk umum) dan privat (perorangan) paling sedikit 10 (sepuluh) persen dari seluruh luas wilayah kawasan perumahan, atau



mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 5) Untuk persyaratan jumlah penduduk, ditentukan luas per kapita dalam m<sup>2</sup>. Misalnya jumlah penduduk 250 jiwa sampai dengan 480.000 jiwa, diperlukan RTH sebesar 1 m<sup>2</sup> sampai dengan 0,3 m<sup>2</sup> per kapita.
- 6) Bentuk tipologi ruang terbuka hijau berupa ruang terbuka hijau taman lingkungan dan taman kota, jalur hijau, jalur hijau sempadan sungai, jalur hijau sempadan rel kereta api, jalur hijau tegangan tinggi, RTH pemakaman dan RTH pekarangan.
- 7) Kriteria penyediaan ruang terbuka hijau adalah pemilihan vegetasi, ketentuan penanaman, dan pemeliharaan ruang terbuka hijau.
- 8) Ruang terbuka hijau perlu dilakukan pengelolaan secara rutin oleh Pemerintah daerah, dalam pengelolaan RTH ini diperlukan peran serta masyarakat, swasta, dan organisasi non pemerintah.
- 9) Standar teknis bidang RTH antara lain: sesuai 009 / T / BT / 1995.

## **8. Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan**

Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan kepada pemerintah daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemerintah daerah yang bersangkutan. Pemerintah daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan atau masyarakat dalam pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam hal Pemerintah daerah melakukan kerja sama pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas dengan pengembang, badan usaha swasta, dan masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan prasarana, sarana, dan utilitas menjadi tanggung jawab pengelola. Pengelola prasarana, sarana, dan utilitas tidak dapat merubah peruntukan prasarana, sarana, dan utilitas. (Ermin Kallo, 2009:48-50).

## **2.2. KAJIAN EMPIRIS**

### **2.2.1. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Merangin**

Kabupaten Sarolangun-Bangko mengalami pemekaran menjadi Kabupaten Merangin dan Kabupaten Sarolangun. Kabupaten Merangin terletak pada posisi 1° 39'23" - 02° 46'9" Lintang Selatan dan antara 101° 32'39" - 102° 38'35" Bujur Timur, dengan luas wilayah 754.013 Ha. Pusat Pemerintahan Kabupaten Merangin berada di Kota Bangko.

Adapun batas administrasi Kabupaten Merangin dapat diuraikan sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kabupaten Tebo (Permendagri No:81 Thn 2016), Kabupaten Muara Bungo (Permendagri No:82 Thn 2016).
- Sebelah Selatan : Kabupaten Muko Muko (Permendagri No: 25 Thn 2013), Kabupaten Bengkulu Utara (Permendagri No: 25 Thn 2013), Kabupaten Lebong (Permendagri No: 25 Thn 2013), Kabupaten Musi Rawasa Utara (Permendagri No: 131 Thn 2017).
- Sebelah Barat : Kabupaten Kerinci (Permendagri No:80 Thn 2016)
- Sebelah Timur : Kabupaten Sarolangun (Permendagri No 62 Tahun 2019).

Kabupaten Merangin memiliki Luas wilayah 755.424Ha berdasarkan lampiran luasan batas permendagri dan terbagi menjadi 24 Kecamatan. Kecamatan dengan luas terbesar adalah Kecamatan Jangkat sebesar 951.54Km<sup>2</sup> atau sebesar 12,60% dari total luas wilayah Kabupaten Merangin, diikuti oleh Kecamatan Tabir Barat dan Kecamatan Lembah Masurai masing-masing sebesar 733.28 Km<sup>2</sup> dan 672.9 Km<sup>2</sup>. Adapun pembagian Kecamatan di Kabupaten Merangin adalah sebagai berikut :

Nama Kecamatan, Ibukota, Jarak ke Ibukota dan Luas  
Kecamatan di Kabupaten Merangin

No	Kecamatan	Ibukota	Jarak ke Ibukota (km)	Luas (Km <sup>2</sup> )	Luas Area (%)
1.	Jangkat	Muara Madras	137	951.54	12,60
2.	Jangkat Timur	Rantau Suli	157	649.48	7,73
3.	Muara Siau	Muara Siau	45	631.36	8,53
4.	Lembah Masurai	Lembah Masurai	62	672.9	8,97
5.	Tiang Pumpung	Sekancing	32	290.42	3,58
6.	Pamenang	Pamenang	32	329.92	4,51
7.	Pamenang Barat	Simp.Limbun Merangin	15	188.38	2,60
8.	Renah Pamenang	Meranti	26	93.65	1,40
9.	Pemenang Selatan	Tambang Emas	31	152.18	2,18

No	Kecamatan	Ibukota	Jarak ke Ibukota (km)	Luas (Km <sup>2</sup> )	Luas Area (%)
10.	Bangko	Pasar Atas Bangko	0	166.17	2,19
11.	Bangko Barat	Pulau Rengas Ulu	12	192.08	2,56
12.	Nalo Tantan	Sungai Ulak	5	194.42	1,45
13.	Batang Masumai	Lubuk Gaung	8	101.65	2,69
14.	Sungai Manau	Sungai Manau	42	279.79	3,85
15.	Renah Pembarap	Simpang Parit	28	93.65	3,55
16.	Pangkalan Jambu	Sungai Jering	58	403.52	5,56
17.	Tabir	Pasar Rantau Panjang	28	350.5	4,34
18.	Tabir Ulu	Muara Jernih	42	208.75	2,86
19.	Tabir Selatan	Rawa Jaya	33	191.73	2,56
20.	Tabir Ilir	Rantau Limau Manis	38	183.29	2,07
21.	Tabir Timur	Sungai Bulian	68	93.74	1,42
22.	Tabir Lintas	Mensago	14	113.26	1,50
23.	Margo Tabir	Tanjung Rejo	30	120.94	1,67
24.	Tabir Barat	Muara Kibul	58	733.28	9,63
<b>Jumlah</b>				<b>7.554,24</b>	<b>100</b>

Sumber: Kab. Merangin dalam Angka 2021

## 2.2.2. Perkembangan Pembangunan Perumahan di Kabupaten Merangin

### 1. Perencanaan Perumahan

Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah didefinisikan tentang perumahan, yaitu Perumahan adalah sekumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Dengan pendefinisian tersebut, serta penyetaraan antara permukiman dengan desa atau kelurahan dalam perencanaan ini, maka tingkatan perumahan dalam perencanaan ini adalah bagian dari desa atau kelurahan, yang merupakan perumahan teratur dan swadaya. Perumahan yang terencana secara khusus terutama berupa kompleks perumahan yang

dibangun oleh pengembang (developer) yang umumnya terletak di kawasan permukiman perkotaan. Sementara perumahan swadaya adalah perumahan yang berkembang secara individual atau mandiri yang berkembang sehingga kemudian terbentuk kumpulan rumah yang dapat disebut sebagai perumahan.

Selain itu, ada perumahan yang dikembangkan sehubungan dengan pengembangan permukiman transmigrasi sebelumnya, yang terutama dimaksudkan sebagai permukiman berkarakter permukiman perdesaan mendukung kegiatan pertanian atau perkebunan sebagai kegiatan ekonomi frontier (perintisan) yang direncanakan untuk itu. Untuk permukiman transmigrasi yang berkembang namun tetap diidentifikasi sebagai kawasan permukiman perdesaan, maka perumahan yang ada dapat dianggap sebagai perumahan terencana. Namun untuk yang berkembang menjadi kawasan permukiman perkotaan, dapat dianggap sebagai tidak terencana secara khusus, karena pada awal pengembangannya adalah sebagai permukiman perdesaan mendukung kegiatan pertanian atau perkebunan.

Dengan adanya pengembangan kegiatan produksi khusus yang berkarakter frontier yaitu kegiatan eksploitasi pertambangan, yang pada umumnya juga membutuhkan pengembangan perumahan khusus untuk para pekerja yang terlibat dalam kegiatan tersebut. Perumahan demikian ini dikenal sebagai perumahan yang mendukung kawasan fungsi lain.

Sehubungan dengan pendefinisian bahwa perumahan dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU) serta bentuk-bentuk karakter perumahan tersebut di atas, maka dapat dibedakan perumahan tersebut sebagai berikut.

- a) Perumahan di dalam kawasan permukiman perkotaan yang terencana secara khusus untuk perumahan dan berbentuk kompleks perumahan (umumnya dibangun oleh pengembangan/developer), selanjutnya disebut perumahan perkotaan terencana. Untuk perumahan perkotaan terencana ini pada dasarnya telah direncanakan juga kelengkapan prasaran, sarana, dan utilitas umum. Dalam konteks ini umumnya juga direncanakan tahapan pengembangan perumahan yang selaras dengan kelengkapan PSU.

#### Luas Perencanaan Perumahan Perkotaan Terencana

No	Wilayah Administrasi	Luas (Ha)
		Perumahan Perkotaan Terencana
1	Kec. Bangko	95.57
2	Kec. Bangko Barat	
3	Kec. Batang Masumai	
4	Kec. Jangkat	
5	Kec. Jangkat Timur	

6	Kec. Lembah Masurai	
7	Kec. Margo Tabir	
8	Kec. Muara Siau	
9	Kec. Nalo Tantan	40.04
10	Kec. Pamenang	
11	Kec. Pamenang Barat	
12	Kec. Pamenang Selatan	
13	Kec. Pangkalan Jambu	
14	Kec. Renah Pamenang	
15	Kec. Renah Pembarap	
16	Kec. Sungai Manau	
17	Kec. Tabir	
18	Kec. Tabir Barat	
19	Kec. Tabir Ilir	
20	Kec. Tabir Lintas	
21	Kec. Tabir Selatan	
22	Kec. Tabir Timur	
23	Kec. Tabir Ulu	
24	Kec. Tiang Pumpung	
<b>Grand Total</b>		<b>135.61</b>

Sumber : Hasil Perencanaan, 2021

- b) Perumahan di dalam kawasan permukiman perkotaan yang memiliki karakteristik swadaya dan bercirikan secara tidak terencana. Untuk perumahan perkotaan tidak terencana ini sangat berpeluang bagi kurang atau tidak tersedianya PSU. Bila dihubungkan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan/atau Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) kawasan perkotaan yang bersangkutan, untuk kondisi seperti di atas ada direncanakan kelengkapan PSU yang menyusul perkembangan perumahan tidak terencana yang telah ada (exist), dan sekaligus mengantisipasi perkembangan atau pengembangan di masa yang akan datang.

#### Luas Perencanaan Perumahan Perkotaan Tidak Terencana

No	Wilayah Administrasi	Luas (ha)
		Perumahan Perkotaan Tidak Terencana
1	Kec. Bangko	1,029.10
2	Kec. Bangko Barat	
3	Kec. Batang Masumai	
4	Kec. Jangkat	
5	Kec. Jangkat Timur	
6	Kec. Lembah Masurai	34.09
7	Kec. Margo Tabir	
8	Kec. Muara Siau	

9	Kec. Nalo Tantan	179.77
10	Kec. Pamenang	196.89
11	Kec. Pamenang Barat	
12	Kec. Pamenang Selatan	
13	Kec. Pangkalan Jambu	
14	Kec. Renah Pamenang	
15	Kec. Renah Pembarap	
16	Kec. Sungai Manau	95.94
17	Kec. Tabir	618.94
18	Kec. Tabir Barat	
19	Kec. Tabir Ilir	
20	Kec. Tabir Lintas	
21	Kec. Tabir Selatan	
22	Kec. Tabir Timur	
23	Kec. Tabir Ulu	
24	Kec. Tiang Pumpung	1,029.10
<b>Grand Total</b>		<b>2,154.73</b>

Terhadap masing-masing bentuk dan karakter perumahan tersebut di atas, perencanaan perumahan dapat dikemukakan sebagai berikut ini.

1. Perumahan perkotaan terencana

- a) Perencanaan terkait dengan perumahan perkotaan terencana ini meliputi:
- b) Melaksanakan pemantauan (monitoring) terhadap pembangunan dan/atau pengembangan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU) yang direncanakan, kemudian dilanjutkan dengan evaluasi.
- c) Bila hasil evaluasi menghasilkan penilaian bahwa pembangunan dan/atau pengembangan PSU belum sesuai (jenis, besaran, lokasi, tahapan), maka dilakukan upaya pembangunan dan/atau pengembangan guna memenuhi PSU sebagaimana yang telah direncanakan.
- d) Melaksanakan pengembangan perumahan terencana di kawasan permukiman perkotaan, mulai dari tahap perencanaan hingga tahap pembangunan fisik.
- e) Merumuskan rencana/rancangan bagi penambahan dan/atau peningkatan PSU sebagai antisipasi terhadap kebutuhan di masa datang.

2. Perumahan perkotaan tidak terencana

- a) Perencanaan terkait dengan perumahan perkotaan tidak terencana ini meliputi:
- b) Merumuskan rencana pengembangan perumahan secara individu atau mandiri dengan pengembangan jaringan jalan lokal yang akan menarik dan merangsang pengembangan

perumahan di masa datang sebagaimana yang ditetapkan dalam rencana tata ruang khususnya rencana detail tata ruang kawasan perkotaan yang bersangkutan.

- c) Merumuskan rencana/rancangan bagi pengembangan, penambahan dan/atau peningkatan PSU sebagai antisipasi terhadap kebutuhan di masa datang.
- d) Merumuskan rencana/rancangan khusus, mencakup perumahan dan PSU, bagi penanganan perumahan yang potensial menjadi perumahan kumuh.

## **2. Perencanaan Rumah**

Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah didefinisikan tentang rumah, yaitu:

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Berdasarkan pendefinisian tersebut maka fungsi-fungsi yang melekat pada rumah tersebut dapat diidentifikasi sebagai berikut:

- a) Sebagai tempat tinggal yang layak huni, yaitu sebagai tempat tinggal anggota rumah tangga yang memadai sebagai tempat tinggal yang layak, yang berkaitan dengan luas bangunan, bentuk bangunan, dan konstruksi bangunan;
- b) Sarana pembinaan keluarga, yaitu sebagai tempat interaksi anggota keluarga rumah tangga tersebut dan sekaligus pendidikan dalam keluarga;
- c) Cerminan harkat dan martabat penghuninya, yaitu menunjukkan identitas atau jati diri dalam konteks berinteraksi dengan masyarakat di sekitarnya;
- d) Aset bagi penghuninya, yaitu berkaitan dengan nilai ekonomi atau finansial, legalitas, dan pewarisan; atau dalam istilah umum dikenal juga sebagai properti.

Selanjutnya dalam perencanaan rumah ini, dapat dibedakan atas 2 pendekatan pokok, menurut tahapan waktu, yaitu:

- a) Pendekatan existing, atau tahapan yang ada dewasa ini, yang berkaitan dengan pemecahan masalah (problem solving), yaitu berkaitan dengan penanganan backlog (kekurangan jumlah) rumah, serta rumah tidak layak huni dan rumah masyarakat berpenghasilan rendah (MBR); dan
- b) Pendekatan prediktif, atau tahapan yang akan datang, yang berkaitan dengan pengembangan pembangunan ke depan sesuai jangka waktu perencanaan.

## **3. Perencanaan Rumah Pengembangan dan Pembangunan Rumah Prediktif**

Untuk membahas rencana pengembangan dan pembangunan rumah di masa yang akan datang sesuai jangka waktu perencanaan sampai tahun 2041, maka acuan utama adalah prediksi jumlah penduduk dan sekaligus jumlah kepala keluarga atau rumah tangga. Dari angka prediksi tersebut dapat dihitung pertambahan kebutuhan rumah yang selaras dengan pertambahan jumlah KK atau rumah tangga.

Arahan pengembangan area PKP berdasarkan pada analisis proyeksi kebutuhan rumah pada target dokumen RP3KP yang disinkronkan dengan arahan peruntukan kawasan permukiman perkotaan dan perdesaan. Indikator kawasan permukiman perkotaan dan perdesaan ini mengadopsi proses penyusunan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Merangin yang nantinya ditargetkan pada tahun 2040. Selain itu pula, pertimbangan yang dijadikan indikator untuk melihat prioritas keterpaduan adalah rencana pusat-pusat kegiatan atau system perkotaan pada konstelasi internal dari Kabupaten Merangin yang meliputi 4 lokasi PKL.

Kebutuhan adanya pemenuhan backlog perumahan yang mempertimbangkan konsep hunian berimbang juga dijadikan dasar untuk melihat keterpaduan infrastruktur pendukung dari proyeksi perumahan pada tahun 2040 yang merupakan target akhir perencanaan. Sebagai hasil dari konsep arahan keterpaduan antara proyeksi kebutuhan perumahan dan dukungan keterpaduan infrastruktur dapat dilihat dari tabel berikut;

### **2.2.3. Data Pengembang (Developer) dan Data Kawasan Permukiman**

Berdasarkan Permen PUPR No.15/PRT/M/2015 tugas Direktorat Pengembangan Kawasan Permukiman mempunyai tugas melaksanakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan, pembinaan teknis, pengawasan teknis, pengendalian dan pengaturan teknis pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman perkotaan, kawasan permukiman perdesaan, serta kawasan permukiman khusus. Berdasarkan PP No. 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa Kawasan Perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau Lingkungan Hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Namun belum ada pengembang atau investor baik perorangan maupun perusahaan perumahan untuk membuka usaha perumahan di Kabupaten Merangin, khususnya di Ibu Kota Kabupaten Bangko. Ini menunjukkan bahwa belum siapnya Pemerintah Daerah menerima atau justru kurangnya promosi yang ditawarkan oleh Pemerintah Daerah kepada investor dari luar daerah dan dalam daerah sendiri.

Kesiapan Pemerintah Daerah Kabupaten Merangin adalah sedang merevisi Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Merangin Tahun 2014– 2034. Terkait dengan penyediaan lahan untuk perumahan dan permukiman, sebagaimana diatur dalam Perda, selengkapnya berbunyi:





Tabel : Daftar Pengembang Perumahan di Kabupaten Merangin

NO	NAMA	PERUMAHAN	PERUSAHAAN	ALAMAT	LUAS (Ha)	TYPE	UNIT	TERBAN GUN	AKAN DI BANGUN	TERSER TIFIKASI
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	SUHARJO/081274615787	Griya Madinah Asri	Pt.Wahyu Bersama	Jl. Link. Talang Kawo Kel. Dusun Bangko	15 Ha	36	600	320	280	
-	-	-	-	-	-	45	75	22	53	
-	-	-	-	-	-	65	70	20	50	
-	-	-	-	-	-		<b>745</b>	<b>362</b>	<b>383</b>	
2	RUSMAN	Permata Hijau Bangko		Jl. Sapta Marga / Ibrd Rt. 21 Kel. Pematang Kandis	1,1	36	40	23	-	
-	-	-	-	-	-	45	62	30	-	
-	-	-	-	-	-		<b>102</b>	<b>53</b>	-	
3	RUSMAN	Aura Permata Permai		Jl. Sapta Marga / Ibrd Rt. 21 Kel. Pematang Kandis	0,8	45	<b>60</b>	<b>17</b>	-	
4	ITHOF R/081366707669	Perumahan Mutiara Langkat	Cv. Fikri Indo	Jl. Gambir Rt. 09/07 Waskita Karya desa kungkai	3,1	36	180	23	157	
-	-	-	-	Jl. Prof. M. Yamin Waskita Raya Bangko	3,8	36	274	135	139	

NO	NAMA	PERUMAHAN	PERUSAHAAN	ALAMAT	LUAS (Ha)	TYPE	UNIT	TERBAN GUN	AKAN DI BANGUN	TERSER TIFIKASI
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
5	Candra	Perumahan Pematang Permai	-	Jl. Patimura Kel. Rt. 29/03 Kel. Pematang Kandis	2,8	36	118	85	33	
6	Guntur/081366078686	Perumahan Puri Kencana I	-	Jl. Gambir desa kungkai Waskita Karya	1,4	36	105	97	8	
7	-	Nalo Tantan Regency	Pt. Timben Bangun Lestari	Desa Sei Ulak Rt.07 Kec. Nalo Tantan Regency	-	-	-	-	-	-
8	-	Griya Gambir Indah	Pt. Timben Bangun Lestari	Gambir Desa Kungkai Waskita Karya	-	-	-	-	-	-
9	Willy	Perumahan Alam Permai Regency	-	jl. Diponegoro rt 13 kelurahan pematang kandis	9.927.3 m2	36	47	20	-	
10	Kodri, Ncu M	Villa Ratu Permai	Cv.Kontraktor	Desa Sei. Ulak rt. 15 Kec. Nalo Tantan	2,3	36	130	25	105	
11	Galih R/085268492111	Villa Mas Permai	Pt.Gafriindo Lestari	Desa Sei. Ulak rt. 15 Kec. Nalo Tantan	5,8	36	190	183	7	
12	Guntur/081366078686	Perumahan Gambir Regency	-	Desa Sei. Ulak rt. 07 Kec. Nalo Tantan	8	36	540	275	265	

NO	NAMA	PERUMAHAN	PERUSAHAAN	ALAMAT	LUAS (Ha)	TYPE	UNIT	TERBAN GUN	AKAN DI BANGUN	TERSER TIFIKASI
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
13	Elmazini/ 08536648 1301	Perumahan Sumber Indah	Cv.Sumber Indah	JL.Iman Bonjol	1,1	36	9	3	30	
-	-	-	-	-	-	45	11	-	-	-
-	-	-	-	-	-	56	10	-	-	-
14	Andi Arynto	Perumahan Taman Hidayah	-	Belakang Rina Mini Market	2	36	90	90	0	
15	-	Kota Mandiri	Pt. Daya Cipta Pratama Merangin	JL. ALI SUDIN NO.8		36	350			
16	H. Bujang	Perumahan Sun Finic I	Pt.Citra Mulia Indah	pamenang	8	36	258	50	20	
		Perumahan Sun Finic Ii		Pamenang selatan	8	36	300	30	20	
17	Rakhmat Hidayat	Gren Mrangin Makmur	Pt.Merangin Makmur	Salam Buku	8	36	211	20	40	
-	-	-	-	-		45	54	30	20	
18	Yuni Efendi	Perumahan Zahdan Resindence	Pt. Zahdan Madina tulkubro	Sei Ulak,Nalo Tantan	10	36	397	-	-	-
19	Erik Pandu Buana	Mutiara Lan	Pt. Business Abdurrahman Bei Auf	-	10	36	365	-	-	-

NO	NAMA	PERUMAHAN	PERUSAHAAN	ALAMAT	LUAS (Ha)	TYPE	UNIT	TERBAN GUN	AKAN DI BANGUN	TERSER TIFIKASI
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-		72		-	-	-
20	Hamid	Bukit Mas Residance I	Pt. Bukit Mas Indo Developer	Kel. Pt Kandis Rt.18/05	3,45	36	20	-	-	-
		Bukit Mas Residance Ii	Pt. Bukit Mas Indo Developer	Jl. Arahnan Syukur Rt 19 Pematang Kandis	9,678	36.45 .56	40	-	-	-
21	Izhar Majid	Alam Berajo	Cv. Ratna	Jl. Arahnan Syukur Rt 19 Pematang Kandis	10,7	60.70 .80	30	-	-	-
22	Nirma Wida Yanti	Mahzabumi Persada	Cv. Allez Mahza Utama	Jl. Imam Bonjol	2,2	36,45	115	8		
23	Syah Johan	Griya Multazam	Pt. Masaka Maju Jaya	Kel. Pematang Kandis Rt03	0,9	36	70	-	-	-
24	-	Merangin Indah Persada	Pt. Darma Bakti Persada	Jl. Lintas Sumatera Km.3 Kel. Dusun Bangko	-	-	-	-	-	-
25	-	Pondok Sejahtera Indah	Pt. Sejahtera Abadi	Jl. Bangko Ma. Bungo Km.08 Sungai Ulak	-	-	-	-	-	-
26	-	Btn Griya Bangko Asri	-	Ds. Sei Ulak Rt.12 Kec. Nalo Tantan	-	-	-	-	-	-

NO	NAMA	PERUMAHAN	PERUSAHAAN	ALAMAT	LUAS (Ha)	TYPE	UNIT	TERBAN GUN	AKAN DI BANGUN	TERSER TIFIKASI
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
27	-	Griya Mentawak Indah	Cv. Ovidia Makmur Pratama	Jl. Bangko Bungo Km.10 Mentawak	-	-	-	-	-	-
28	-	Btn Griya Tiara Hidayah	Cv. Daya Cipta Pratama	Ds. Ulak Rt.14 Kec. Nalo Tantan	-	-	-	-	-	-
29	-	Kiky Regency	Cv. Kal	Jl. Imam Bonjol Kel. Pematang Kandis	-	-	-	-	-	-
30	-	Btn. Sei Piul	-	Jl. Lintas Sumatera Km.4,5 Kel. Dusun Bangko	-	-	-	-	-	-
31	-	Btn Belisih	Pt. Nasaliensyah Permata	Jl. Samsudin Uban Kel. Pasar Atas Bangko	-	-	-	-	-	-
32	-	Mentawak Ii	-	Jl. Bangko- Bungo Km.10 Mentawak II	-	-	-	-	-	-
33	-	Calisya Residence	-	Kelurahan Pematang Kandis	-	-	-	-	-	-
34	-	Bukit Kausar Residence	-	Jl. Rahmat Syukur Pematang Kandis	-	-	-	-	-	-
35	Ithof R/ 08136670 7669	Mutiara Dinda	Pt. Fikrindo	RT.19.RW.007 PS.ATAS	1,4	-	-	-	-	-

NO	NAMA	PERUMAHAN	PERUSAHAAN	ALAMAT	LUAS (Ha)	TYPE	UNIT	TERBAN GUN	AKAN DI BANGUN	TERSER TIFIKASI
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
36	M.Arif Chandra Kusuma. St	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37	Pebma Riska S.Pt.M.Pt	Al Akma	Pt. Meisya Deka Zahra	Rt.38 Kel Pematang Kandis	1,3	-	-	-	-	-
38	Andri Dwi Saputra	Aliya Town	Pt. Pulau Rengas Dwi Putra	Kel Dusun Bangko	2,3	-	-	-	-	-
39	Zurdaleni s	Griya Bukit Hijau	Pt. Dhaika Global Mandiri	Kel Dusun Bangko	1,2	-	-	-	-	-
40	Tari Rahayu	Arrafi Permai	Pt. Arrafi Permai Nalo Tantan	Jalur 2 Sman Bangko 6 Rt.26 Rw. 04 Kec. Nalo Tantan	-	-	-	-	-	-
41	Muhamm ad Wahyu Fadillah	Merangin Cluster	Pt. Putra Tunggal Prakarsa	Rt.21 Rw.03 Spta Marga	2	-	-	-	-	-
42	Muhamm ad Hanif	Merangin Regency	Pt. Saffana Hikmah Persada	Rt.13 Kel. Pmt Kandis	0,7	-	-	-	-	-
43	M.Handa yani,Skm. Mp.H	Kungkai Asri	Pt.Yasqo Multi	Jl.Bngko Kerinci Km 05 Desa Kungkai	8	-	-	-	-	-

NO	NAMA	PERUMAHAN	PERUSAHAAN	ALAMAT	LUAS (Ha)	TYPE	UNIT	TERBAN GUN	AKAN DI BANGUN	TERSER TIFIKASI
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
44	Nita Trisnawati	Pertanusa Permai Regency	Pt.Perkasa Tantan Nusantara	Jalan Jalur Dua Sma N 6merangin Desa Sungai Ulak	6	-	-	-	-	-
45	Pahala Junior Pasaribu	Romanitisi Made Residence	Pt.Hitamulu Trans Domestic	Jalan Gulama Bulat ,Muara Delang	5	-	-	-	-	-
46	Reno Zahrofi S. E.I	Khalana Residence	Pt.Khalifa Nusantara	Link. Mensawang Kel. Dusun Bangko Kec. Bangko	1,8	-	77		77	-
		Khalana Residence	Pt.Khalifa Nusantara	Jl. Lintas Sumatra ( sungai Piul )Bangko Merangin	2	-	91		91	-
		Villa Citra Khalana	Pt.Khalifa Nusantara	Jalan Lintas Talangkawo Rt.13 Rw 3 Dusun Bangko	1,5	-	-	-	-	-
47	Septiandry Arrosyidu ,St	Melangun Gigih Bersama	Pt.Mura Laduni Lamaju	Jalur Dua Belakang SMAN 6 Merangin	1,9	-	-	-	-	-
48	Ida Purwati Tania Lestari	Putroe Merangin	Pt.Radja Ryeuk Indo Tama	Jl.Prof.Yaminsh.N o 61 Pasar Atas	8	36			322	



NO	NAMA	PERUMAHAN	PERUSAHAAN	ALAMAT	LUAS (Ha)	TYPE	UNIT	TERBAN GUN	AKAN DI BANGUN	TERSER TIFIKASI
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
49	M.Pebria nsyah	Waskar Residence	Pt. Harapan Kito Berkaya	Waskita Karya, Rt 019, Rw 007 Pasar Atas Bangko	1,4	36	57		57	
50	Afrida Yanti	Aulia Resindence	Pt. Aulia Development Kontruksi	Jalan Pasar Atas Bangko	2,60	-	-	-	-	-
51	Mulyadi	Mulya Regency	Pt. Pencipta Muda Ceria	Jalan Pendidikan Rt.20 Kelurahan Pematang Kandis	0,90	36	44	6	44	

## BAB III

### EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

#### 3.1. EVALUASI

##### 3.1.1. Peraturan Daerah No 4 Tahun 2014 tentang RTRW Kabupaten Merangin

Perundang-undangan isinya tidak boleh bertentangan dengan isi perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya atau derajatnya. Menurut Amiroeddin Syarif (1997: 78). Berdasarkan asas dapat diperinci hal-hal sebagai berikut:

1. Perundang-undangan yang rendah derajatnya tidak dapat mengubah atau mengenyampingkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi, tetapi yang sebaliknya dapat.
2. Perundang-undangan hanya dapat dicabut, diubah atau ditambah oleh atau dengan perundang-undangan yang sederajat atau yang lebih tinggi tingkatannya.
3. Ketentuan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat apabila bertentangan dengan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya. Dan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi tetap berlaku dan mempunyai kekuatan hukum serta mengikat, walaupun diubah, ditambah, diganti atau dicabut oleh perundang-undangan yang lebih tinggi.
4. Materi yang seharusnya diatur oleh perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya tidak dapat diatur oleh perundang-undangan yang lebih rendah.

Dalam proses Pembentukan Peraturan Daerah, terdapat beberapa asas yang menjadi landasan yuridis yang perlu diperhatikan, yakni:

- a. *Lex superior derogat lex atheriorri* dan *lex superior lex inferiori*; yang berarti hukum yang dibuat oleh kekuasaan yang lebih tinggi kedudukannya mengesampingkan hukum yang lebih rendah
- b. Asas *lex spesialis derogat lex generalis*; yang berarti bahwa hukum yang khusus mengesampingkan hukum yang umum,
- c. Asas *lex posterior derogat lex priori*; yang artinya hukum yang baru mengesampingkan hukum yang lama.
- d. Asas *delegata potestas non potest delegasi*; yang berarti penerima delegasi tidak berwenang mendelegasikan lagi tanpa persetujuan pemberi delegasi.

Dalam Pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Merangin tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini substansi yang akan di atur memiliki relevansi dengan beberapa

peraturan perundang-undangan. Menyangkut Penyelenggaraan Prasarana, Saranadan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Kabupaten Merangin beberapa peraturan perundangan menjadi acuan pengaturannya dalam Rancangan Peraturan Daerah ini antarlain peraturan perundang-undangan tentang :

- i. Dasar Hukum yang memberikan kewenangan pembentukan Peraturan Daerah terkait;
- ii. Dasar Hukum yang memerintahkan pembentukan Peraturan Daerah terkait; dan
- iii. Dasar Hukum yang memiliki relevansi dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Secara rinci beberapa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini antara lain sebagai mana tersebut dibawah ini.

## **1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945**

Ketentuanyangrelevan dikemukakan terkait dengan tulisanini adalah:

Pasal 18 ayat (6) yang berbunyi : Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undangditentukan sebagai urusan Pemerintah.

Pasal 18H ayat (1) yang berbunyi: Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Pasal 33 UUD 1945 menyangkut tentang kesejahteraan sosial bagi yang berbunyi sebagai berikut:

- 1) Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan,
- 2) Cabang-cabang produksi yang penting bagi Negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara,
- 3) Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

## **2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.**

Beberapa ketentuan dalam UU No5 Tahun 1960 yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 6 Semua hak atas tanah mempunyai fungsisosial.

Pasal 7 Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 8 Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 diatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa.

Pasal 9

- (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2.
- (2) Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya

### **3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.**

Beberapa ketentuan dalam UU No 28 Tahun 2002 yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 5 :

- (1) Fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara.
- (3) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi masjid, gereja, pura, wihara, dan kelenteng.
- (4) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan penyimpanan.
- (5) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium, dan pelayanan umum.
- (6) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh menteri.
- (7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.
- (8) hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam

batas-batas ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2.

- (9) Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya

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

Beberapa ketentuan dalam UU No 11 Tahun 2011 yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal1:

- 1) Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
- 2) Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
- 3) Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan
- 4) Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
- 5) Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
- 6) Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
- 7) Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan

pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.

- 8) Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

Pasal 32:

- (1) Pembangunan perumahan meliputi:
  - a. Pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau
  - b. Peningkatan kualitas perumahan.
- (2) Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan.
- (3) Industri bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memenuhi Standar Nasional Indonesia.

Pasal 36:

- (1) Dalam hal pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan rumah umum harus dilaksanakan dalam satu daerah kabupaten/kota.
- (2) Pembangunan rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.
- (3) Kemudahan akses sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Daerah.

Pasal 47:

- (1) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan  
Dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan / atau setiap orang.
- (2) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan.
- (3) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan:
  - a. Kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
  - b. Keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan
  - c. Ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
  - d. Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai

dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan.

Pasal 49:

- (4) Pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
- (5) Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian.
- (6) Ketentuan mengenai pemanfaatan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Daerah.

## **5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.**

Beberapa ketentuan dalam UU No 12 Tahun 2011 yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 5 Dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang- undangan yang baik, yang meliputi:

- a. kejelasan tujuan;
- b. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
- c. kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
- d. dapat dilaksanakan;
- e. berdaya guna dan memberi manfaat;
- f. kejelasan rumusan; dan
- g. keterbukaan.

Selanjutnya dalam Penjelasan Pasal 5 UU No 12 Tahun 2011 dijelaskan sebagai berikut.

Huruf a

Yang dimaksud dengan “asas kejelasan tujuan” adalah bahwa setiap Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus mempunyai tujuan yang jelas yang hendak dicapai.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “asas kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat” adalah bahwa setiap jenis Peraturan Perundang-undangan harus dibuat oleh lembaga negara atau pejabat Pembentuk Peraturan Perundang-undangan yang berwenang. Peraturan Perundang-undangan tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum apabila dibuat oleh lembaga negara atau pejabat yang tidak berwenang.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “asas kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan” adalah bahwa dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus benar-benar memperhatikan materi muatan yang tepat sesuai dengan jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “asas dapat dilaksanakan” adalah bahwa setiap Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus memperhitungkan efektivitas Peraturan Perundang-undangan tersebut di dalam masyarakat, baik secara filosofis, sosiologis, maupun yuridis.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “asas berdayaguna dan mendayagunakan” adalah bahwa setiap Peraturan Perundang-undangan dibuat karena memang benar-benar dibutuhkan dan bermanfaat dalam mengatur kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “asas kejelasan rumusan” adalah bahwa setiap Peraturan Perundang-undangan harus memenuhi persyaratan teknis penyusunan Peraturan Perundang-undangan, sistematika, pilihan kata atau istilah, serta bahasa hukum yang jelas dan mudah dimengerti sehingga tidak menimbulkan berbagai macam interpretasi dalam pelaksanaannya.

Huruf g

Yang dimaksud dengan “asas keterbukaan” adalah bahwa dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan mulai dari perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pengundangan bersifat transparan dan terbuka. Dengan demikian, seluruh lapisan masyarakat mempunyai kesempatan yang seluas-luasnya untuk memberikan masukan dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Pasal 6

(3) Materi muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan asas:

- a. pengayoman;
- b. kemanusiaan;
- c. kebangsaan;
- d. kekeluargaan;
- e. kenusantaraan;
- f. bhinnekatunggalika;



- g. keadilan;
- h. kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;
- i. ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau
- j. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.

- (4) selain mencerminkan asas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Peraturan Perundang-undangan tertentu dapat berisi asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.

Selanjutnya dalam Penjelasan Pasal 6 ayat (1) UU No 12 Tahun 2011 dijelaskan sebagai berikut.

Huruf a

Yang dimaksud dengan “asas pengayoman” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus berfungsi memberikan perlindungan untuk menciptakan ketentraman masyarakat.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “asas kemanusiaan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan perlindungan dan penghormatan hak asasi manusia serta harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “asas kebangsaan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan sifat dan watak bangsa Indonesia yang majemuk dengan tetap menjaga prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “asas kekeluargaan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam setiap pengambilan keputusan.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “asas kenusantaraan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan senantiasa memperhatikan kepentingan seluruh wilayah Indonesia dan Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan yang dibuat di daerah merupakan bagian dari sistem hukum nasional yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “asasbhinnekatunggalika” adalah bahwa Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus memperhatikan keragaman penduduk, agama, suku dan golongan, kondisi khusus daerah serta budaya dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Huruf g

Yang dimaksud dengan “asas keadilan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara.

Huruf h

Yang dimaksud dengan “asas kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan tidak boleh memuat hal yang bersifat membedakan berdasarkan latar belakang, antara lain, agama, suku, ras, golongan, gender, atau status sosial.

Huruf i

Yang dimaksud dengan “asas ketertiban dan kepastian hukum” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus dapat mewujudkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan kepastian hukum.

Huruf j

Yang dimaksud dengan “asas keseimbangan, keserasian, dan keselarasan ”adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan, antara kepentingan individu, masyarakat dan kepentingan bangsa dan negara.

Pasal 14

materi muatan Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

**6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015**

Beberapa ketentuan dalam UU No 23 Tahun 2014 yang relevandikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 12 ayat (1): salah satu urusan pemerintahan konkuren yang bersifat wajib dan berkaitan dengan pelayanan dasar adalah urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman.

Pasal 236:

- (1) Untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan, Daerah membentuk Perda.
- (2) Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk oleh DPRD dengan persetujuan bersama kepala Daerah.
- (3) Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi muatan:

Penyelenggaraan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan; dan penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

- (4) Selain materi muatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Perda dapat memuat materi muatan lokal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 237

- (1) Asas pembentukan dan materi muatan Perda berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- (2) Pembentukan Perda mencakup tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, penetapan, dan pengundangan yang berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Masyarakat berhak memberikan masukan secara lisan dan/atau tertulis dalam pembentukan Perda.
- (4) Pembentukan Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan secara efektif dan efisien.

Pasal 250

- (1) Perda dan Perkada sebagaimana dimaksud dalam Pasal 249 ayat (1) dan ayat (3) dilarang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, kepentingan umum, dan/atau kesusilaan.
- (2) Bertentangan dengan kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Terganggunya kerukunan antar warga masyarakat;
  - b. Terganggunya akses terhadap pelayanan publik;
  - c. Terganggunya ketenteraman dan ketertiban umum;
  - d. terganggunya kegiatan ekonomi untuk meningkatkan

- kesejahteraan masyarakat; dan/atau
- e. diskriminasi terhadap suku, agama dan kepercayaan, ras, antar-golongan, dan gender.

**7. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.**

Peraturan Pemerintah No 14 Tahun 2016 ini dibentuk untuk untuk melaksanakan ketentuan Pasal 127, Pasal 31, Pasal 150 ayat (3), Pasal 53 Ayat (3), Pasal 55 ayat (6), Pasal 58 ayat (4), Pasal 84 ayat (7), Pasal 85 Ayat (5), Pasal 190, Pasal 93, Pasal 95 ayat (6), Pasal 104, Pasal 113, dan Pasal 150 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No 16 Tahun 2016 yang memiliki relevansi dengan tulisan ini antara lain:

**Pasal 2**

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman bertujuan untuk:

- a. mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
- c. mewujudkan keadilan bagi seluruh pemangku kepentingan terutama bagi MBR dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

**Pasal 3**

Lingkup Peraturan Pemerintah ini meliputi:

- a. penyelenggaraan perumahan;
- b. penyelenggaraan kawasan permukiman;
- c. keterpaduan Prasarana, Sarana, Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- d. pemeliharaan dan perbaikan;
- e. pencegahan dan peningkatan kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
- f. Konsolidasi Tanah; dan
- g. Sanksi administrasi.

**Pasal 4**

- (1) Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan satu kesatuan system yang dilaksanakan secara terkoordinasi, terpadu dan berkelanjutan.
- (2) Penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat

- (1) dilaksanakan dengan prinsip penyelenggaraan kawasan permukiman sebagai dasar penyelenggaraan perumahan.
- (3) Prinsip penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan perwujudan dan kegiatan pembangunan peruntukan perumahan di kawasan permukiman sebagaimana yang dituangkan di dalam rencana tata ruang yang mengutamakan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum kawasan sebagai pengendalian dan pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

#### Pasal 5

- 1) Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilaksanakan berdasarkan kebijakan dan strategi nasional di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- 2) Kebijakan Perumahan dan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
  - a. kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan; dan
  - b. peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan antar pemangku kepentingan dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- 3) Strategi kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
  - a. penyediaan kebutuhan pemenuhan Perumahan dan Kawasan Permukiman melalui perencanaan dan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang; dan
  - b. keterjangkauan pembiayaan dan pendayagunaan teknologi.
- 4) Strategi peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
  - a. pelaksanaan keterpaduan kebijakan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman antar pemangku lintas sektor, lintas wilayah, dan masyarakat;
  - b. peningkatan kapasitas kelembagaan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- 5) Ketentuan lebih lanjut mengenai kebijakan dan strategi nasional bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan

Peraturan Presiden.

#### Pasal 6

- (1) Penyelenggaraan Perumahan meliputi:
  - a. perencanaan Perumahan;
  - b. pembangunan Perumahan;
  - c. pemanfaatan Perumahan; dan
  - d. pengendalian Perumahan.
- (2) Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup Rumah atau Perumahan beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (3) Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menurut jenis dan bentuknya.
- (4) Jenis Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian meliputi Rumah komersial, Rumah umum, Rumah swadaya, Rumah khusus, dan Rumah negara.
- (5) Bentuk Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antar bangunan meliputi Rumah tunggal, Rumah deret, dan Rumah susun

Ketentuan lebih lanjut mengenai Rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan Rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri:

#### Pasal 7

- (1) Dalam hal penyelenggaraan Perumahan bagi MBR, Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dapat memberikan fasilitasi terhadap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan Perumahan.
- (2) Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh lembaga atau badan yang ditugasi oleh Pemerintah dan atau Pemerintah Daerah.
- (3) Penugasan lembaga atau badan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN**

#### Bagian Kesatu

#### Arahan Pengembangan Kawasan Permukiman

#### Pasal 47

- (1) Arahan pengembangan kawasan Permukiman meliputi:

- a. Hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung;
  - b. keterkaitan Lingkungan Hunian perkotaan dengan Lingkungan Hunian perdesaan;
  - c. keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan pengembangan Kawasan Perkotaan;
  - d. keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan dan pengembangan Kawasan Perdesaan;
  - e. keserasian tatakehidupan manusia dengan lingkungan hidup;
  - f. keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang; dan
  - g. lembaga yang mengoordinasikan pengembangan kawasan Permukiman.
- (2) Arahan pengembangan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi acuan dalam mewujudkan:
- a. Hubungan antara pengembangan perumahan sebagai bagian dari kawasan permukiman; dan
  - b. Kemudahan penyediaan pembangunan perumahan sebagai Bagian dari kawasan permukiman.

#### Pasal 55

Penyelenggaraan kawasan permukiman wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan permukiman yang terpadu dan berkelanjutan.

#### Pasal 56

- (3) Penyelenggaraan kawasan Permukiman dilaksanakan melalui tahapan:
- a. perencanaan;
  - b. pembangunan;
  - c. pemanfaatan; dan
  - d. pengendalian.
- (4) Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam:
- a. Pengembangan yang telah ada;
  - b. pembangunan baru; atau
  - c. pembangunan kembali.

#### Pasal 90

- (1) Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan sebagai pengikat satu kesatuan sistem perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan hierarkinya berdasarkan RTRW.

- (2) Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana penyediaan tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memperhitungkan kebutuhan pelayanan sesuai dengan standar teknis yang berlaku.
- (4) Ketentuan mengenai a) pedomanketerpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai hierarki perumahan dan kawasan permukiman diatur dalam Peraturan Menteri.

#### Pasal 91

- (1) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman wajib dilaksanakan sesuai dengan rencana yang telah disahkan dan izin yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah; Pemerintah Daerah, dan/atau setiap orang.
- (3) Dalam pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui kerja sama antara:
  - a. Pemerintah dengan Pemerintah Daerah;
  - b. Pemerintah Daerah dengan Pemerintah Daerah lainnya;
  - c. Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dengan badan hukum; dan/atau
  - d. Badan hukum dengan badan hukum lainnya.
- (4) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN**

#### Pasal 92

- (1) Pemeliharaan dan perbaikan dimaksudkan untuk menjaga fungsi Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan kualitas hidup orang perorangan.
- (2) Pemeliharaan dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian dan kawasan Permukiman.
- (3) Pemeliharaan dan perbaikan dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang.

#### Pemeliharaan



#### Pasal 93

- (1) Pemerintah dan/atau pemerintah daerah melakukan penyusunan pedoman pemeliharaan Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di perumahan, permukiman, lingkungan huni dan kawasan permukiman.
- (2) Pemeliharaan Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilakukan melalui perawatan dan pemeriksaan secara berkala.

#### Pasal 94

- (1) Pemeliharaan rumah wajib dilakukan oleh setiap orang.
- (2) Pemeliharaan rumah dilakukan terhadap rumah yang telah selesai dibangun.
- (3) Rumah sebelum menyerah terimakan kepada pemilik, pemeliharaan rumah menjadi tanggung jawab pelaku pembangunan.
- (4) Tanggung jawab pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sekurang-kurangnya selama 3 (tiga) bulan.
- (5) Pemeliharaan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 95

- a. Pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan, dan Permukiman wajib dilakukan oleh pemerintah daerah dan/atau setiap orang.
- b. Pemeliharaan Sarana dan Utilitas Umum untuk lingkungan hunian wajib dilakukan oleh pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau badan hukum.
- c. Pemeliharaan Prasarana untuk kawasan Permukiman wajib dilakukan oleh pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau badan hukum.
- d. Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian.
- e. Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Peraturan Menteri.

#### Perbaikan

#### Pasal 96

Perbaikan rumah dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dilakukan melalui rehabilitasi atau pemugaran.

#### Pasal 98

- (1) Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk perumahan dan permukiman wajib dilakukan oleh pemerintah daerah.

- (2) Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah diserahkan kepada pemerintah daerah.
- (3) Pemerintah daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat menunjuk atau bekerjasama dengan badan hukum untuk melakukan perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Dalam hal Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang belum diserahkan kepada pemerintah daerah maka perbaikan merupakan kewajiban penyelenggara pembangunan.

#### Pasal 99

- (1) Perbaikan prasarana untuk lingkungan hunian dan kawasan permukiman wajib dilakukan oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah sesuai kewenangannya.
- (2) Perbaikan Prasarana untuk kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui penunjukan atau bekerjasama dengan badan hukum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 100

Ketentuan mengenai tata cara perbaikan rumah dan prasarana, sarana dan utilitas umum untuk perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman diatur dengan peraturan menteri.

### **KONSOLIDASI TANAH**

#### Pasal 122

Konsolidasi tanah dilakukan untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal, melalui peningkatan efisiensi dan produktifitas penggunaan tanah.

#### Pasal 123

- (1) Dalam rangka peningkatan kualitas lingkungan dan sekaligus menyediakan tanah untuk pembangunan prasarana dan fasilitas umum dilaksanakan pengaturan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dalam bentuk konsolidasi tanah di wilayahperkotaan dan di pedesaan.
- (2) Kegiatan konsolidasi tanah meliputi penataan kembali bidang-bidang tanah termasuk hak atas tanah dan/atau penggunaan tanahnya dengan dilengkapi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dengan melibatkan partisipasi para pemilik tanah dan/atau penggarap tanah.

#### Pasal 124

- (1) Konsolidasi Tanah dilakukan dalam rangka penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan RTRW kabupaten/kota, sebagai upaya penyediaan tanah

untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

- (2) Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan bagi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun.

#### Pasal 125

- (1) Penetapan lokasi konsolidasi tanah yang terletak pada satu kabupaten/kota dilakukan oleh bupati/walikota, khusus untuk DKI Jakarta, dilakukan oleh gubernur.
- (2) Lokasi Konsolidasi Tanah yang sudah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memerlukan izin lokasi.

### **SANKSI ADMINISTRATIF**

Pelanggaran atas ketentuan terkait penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dapat dikenai sanksi administratif berupa:

- a. Peringatan tertulis;
- b. Pembatasan kegiatan usaha;
- c. Pembekuan izin usaha; dan
- d. Denda administratif.

Undang-undang 64 Tahun 2016 yang memiliki relevansi dengan tulisan ini antara lain:

#### Pasal 2

- (1) Pembangunan Perumahan MBR dilakukan untuk luas lahan tidak lebih dari 5 (lima) hektare dan paling kurang 0,5 (nol koma lima) hektare serta berada dalam 1 (satu) lokasi yang diperuntukkan bagi pembangunan Rumah tapak.
- (2) Lokasi pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

#### Pasal 3

Pembangunan perumahan MBR sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh menteri.

#### Pasal 4

Pelaksanaan pembangunan perumahan MBR dilakukan dalam 4 (empat) tahapan, yaitu:

- a. persiapan;
- b. prakonstruksi;
- c. konstruksi; dan
- d. pasca konstruksi.

#### Pasal 5

- (1) Badan hukum yang akan melaksanakan pembangunan Perumahan MBR menyusun proposal pembangunan Perumahan MBR.
- (2) Proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perencanaan

Pembangunan Perumahan MBR yang memuat paling sedikit:

- a. Perencanaan dan perancangan Rumah MBR;
- b. Perencanaan dan perancangan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR;
- c. Perolehan tanah; dan
- d. Pemenuhan perizinan.

#### Pasal 6

Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d berupa seluruh perizinan yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, yang meliputi:

- a. Perizinan yang menyangkut pengesahan siteplan;
- b. surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan;
- c. izin mendirikan bangunan dan pengesahan dokumen rencana teknis.

### **PRAKONSTRUKSI**

#### Pasal 7

- (1) Badan hukum mengajukan proposal pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 kepada bupati/walikota melalui PTSP.
- (2) Proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan lampiran, yaitu:
  - a. Sertifikat tanah atau bukti kepemilikan tanah lainnya; dan
  - b. Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan tahun terakhir;
- (3) Dalam hal Badan hukum melampirkan bukti kepemilikan tanah lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, badan hukum sekaligus mengajukan permohonan izin pemanfaatan tanah.
- (4) PTSP memberikan persetujuan atas proposal pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 7 (tujuh) Hari kerja sejak permohonan diterima oleh PTSP secara lengkap dan benar.
- (5) Dalam hal PTSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum terbentuk, pengajuan proposal disampaikan melalui satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Perumahan.

#### Pasal 8

Dalam rangka pelaksanaan PTSP, bupati/walikota wajib mendelegasikan wewenang pemberian perizinan dan nonperizinan terkait dengan pembangunan Perumahan MBR kepada PTSP kabupaten/kota

### **KONSTRUKSI**

## Pasal 15

- (1) Pelaksanaan konstruksi Perumahan MBR berupa Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan oleh PTSP.
- (2) Kegiatan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Pemeriksaan dokumen pelaksanaan;
  - b. Persiapan lapangan;
  - c. Kegiatan konstruksi;
  - d. pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi; dan
  - e. penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (3) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi (*constructability*) dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.
- (4) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.
- (5) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi dengan menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.
- (6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- (7) Penyerahan hasil akhir pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e merupakan berita acara serah terima rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung yang laik fungsi.

## **PASCAKONSTRUKSI**

### Pasal 18

- (1) Badan hukum mengajukan penerbitan pajak bumi dan bangunan atas pembangunan Perumahan MBR kepada satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan daerah dengan melampirkan dokumen izin mendirikan bangunan.

- (2) Satuan kerja perangkat daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menerbitkan pajak bumi dan bangunan paling lama 1 (satu) hari sejak pengajuan diterima secara lengkap dan benar oleh satuan kerja perangkat daerah.

#### Pasal 19

- (1) Kabupaten/kota menetapkan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR berdasarkan nilai harga jual Rumah.
- (2) Dalam rangka penetapan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperlukan validasi oleh kabupaten/kota.
- (3) Pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebaskan dari pengenaan pajak pertambahan nilai.

#### Pasal 20

- (1) Dalam hal Rumah MBR telah dijual kepada masyarakat, Badan Hukum mengajukan kepada Kantor Pertanahan untuk pemecahan sertifikat hak guna bangunan dan peralihan hak dari badan hukum kepada masyarakat.
- (2) Pengajuan pemecahan sertifikat dan peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan dilampiri dengan akta jual beli dari pejabat pembuat akta tanah.
- (3) Kantor Pertanahan melakukan penyelesaian penerbitan sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 4 (empat) hari sejak pengajuan diterima secara lengkap dan benar oleh Kantor Pertanahan.

#### Pasal 21

- (1) Badan Hukum mengajukan kepada satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan daerah untuk pemecahan dokumen pajak bumi dan bangunan atas nama Badan Hukum menjadi atas nama masyarakat yang membeli Rumah MBR.
- (2) Pengajuan pemecahan pajak bumi dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dengan dokumen pemecahan sertifikat dan dokumen Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Badan Hukum.
- (3) Satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan daerah melakukan penyelesaian pemecahan pajak bumi dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 3 (tiga) Hari sejak pengajuan diterima secara lengkap dan benar oleh satuan kerja perangkat daerah.

### **PEMBINAAN DAN PENGAWASAN**

#### Pasal 22

Pembinaan dan pengawasan atas pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perumahan dan permukiman.

#### Pasal 23

Dalam rangka percepatan pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR, dibentuk tim koordinasi percepatan pembangunan Perumahan MBR yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden

### **SANKSI**

#### Pasal 24

- (1) Dalam hal persyaratan perizinan yang disampaikan oleh Badan Hukum kepada PTSP telah terpenuhi dan perizinan tidak diberikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, Badan Hukum menyampaikan kepada bupati/walikota untuk penerbitan izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pemerintahan daerah.
- (2) Dalam hal izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diterbitkan oleh bupati/walikota, Badan Hukum menyampaikan kepada gubernur untuk pemberian sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pemerintahan daerah.
- (3) Dalam hal sanksi administratif telah dikenakan dan perizinan tidak diterbitkan oleh bupati/walikota sebagaimana dimaksud pada ayat(1), gubernur mengambil alih pemberian izin dimaksud.
- (4) Dalam hal persyaratan perizinan yang disampaikan kepada gubernur telah terpenuhi dan perizinan tidak diberikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, Badan Hukum menyampaikan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pemerintahan dalam negeri untuk pemberian sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pemerintahan daerah.
- (5) Dalam hal sanksi administratif telah dikenakan dan perizinan tidak diterbitkan oleh gubernur sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pemerintahan dalam negeri mengambil alih pemberian izin dimaksud.

#### Pasal 25

Dalam hal persyaratan yang berkaitan dengan pertanahan disampaikan oleh Badan Hukum kepada Kantor Pertanahan telah terpenuhi dan perizinan dan non perizinan tidak diberikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, badan hukum menyampaikan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan untuk penerbitan izin dan sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Disamping peraturan perundang-undangan yang telah disebutkan di atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memiliki keterkaitan dengan peraturan teknis antara lain sebagai berikut:

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang

- Pedoman Pengelolaan Perumahan dan Permukiman di Daerah;
2. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2011 tentang Persyaratan Teknis Jalan Dan Kriteria Teknis Jalan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 900);
  3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum 20 Tahun 2011;
  4. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 03/PRT/M/2013 tentang Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Persampahan dalam Penanganan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 470);
  5. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 1490);
  6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 172);
  7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 176);
  8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 13/PRT/M/2016 tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 664).
  9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 892) sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 892);



## **3.2. ANALISIS**

### **3.2.1. Analisis Perolehan Hak**

### **3.2.2. Analisis Tentang Undang Undang**

## **BAB IV**

### **LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS**

#### **4.1. LANDASAN FILOSOFIS**

Peraturan perundang-undangan harus mendapatkan pembenaran yang dapat diterima apabila dikaji secara filosofis, yaitu cita-cita kebenaran, keadilan, dan kesusilaan. Landasan filosofis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk mempertimbangkan pandangan hidup, kesadaran, dan cita hukum yang meliputi suasana kebatinan serta falsafah bangsa Indonesia yang bersumber dari Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Falsafah hidup suatu bangsa berisi mengenai nilai moral dan etika dari bangsa tersebut. Falsafah hidup merupakan suatu landasan untuk membentuk hukum. Sehingga, dalam pembentukan peraturan perundang-undangan termasuk peraturan daerah harus mencerminkan nilai dan moral yang tumbuh dimasyarakat bersangkutan. Semua nilai yang berkembang di Indonesia merupakan cermin dari Pancasila, karena Pancasila merupakan cermin dari pandangan hidup, cita-cita bangsa, dan jalan kehidupan bangsa.

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif. Untuk itu negara melalui pemerintah dan pemerintahan daerah bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Pemerintah dan pemerintah daerah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk:

- a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia;
- b. ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan;
- c. mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna;
- d. memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan

negara dan mendorong iklim investasi asing.

Oleh karena itu, dalam membentuk regulasi daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman harus mencerminkan nilai-nilai Pancasila dan menjunjung tinggi norma beserta tujuan pembangunan nasional serta berdasarkan pada visi-misi Pemerintah Kabupaten Merangin. Keberadaan regulasi tersebut nantinya harus mampu memberikan kontribusi bagi pembangunan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat Kabupaten Merangin secara menyeluruh.

#### **4.2. LANDASAN SOSIOLOGIS**

Landasan sosiologis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbagai aspek. Landasan sosiologis sesungguhnya menyangkut fakta empiris mengenai perkembangan masalah dan kebutuhan masyarakat dan negara.

Pembentukan suatu peraturan perundang-undangan harus sesuai dengan kenyataan, fenomena, dan perkembangan sosial-ekonomi-politik, serta kesadaran dan kebutuhan hukum masyarakat. Apabila masyarakat berubah, maka nilai-nilai pun akan ikut mengalami perubahan. Suatu peraturan perundangan harus mencerminkan kehidupan social masyarakat yang ada. Hukum yang dibuat harus dapat dipahamidan sesuai dengan kondisi yang dihadapi oleh masyarakat. Apabila hal- hal tersebut telah sesuai, maka peraturan perundangan yang telah dibuat implementasinya tidak akan banyak mengalami kendala dan hukum dapat ditegakkan.

Secara aktual, para pengembang di wilayah Kabupaten Merangin belum memenuhi kewajiban mereka dalam mewujudkan perumahan yang layak dan sehat bagi konsumen perumahan Kabupaten Merangin, menurut data empiris bahwa dari 55 pengembang perumahan yang tersebar di Kabupaten Merangin hanya 1 pengembang yang sudah menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan kepada pemerintah dengan mekanisme hibah karena Perda Pengelolaan Perumahan belum terbentuk. Sehingga para pengembang tidak mengindahkan tentang kewajiban untuk penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan kepada pemerintah karena belum adanya payung hukum yang di atur oleh pemerintah Kabupaten Merangin. Dengan adanya celah hukum tersebut para pengembang tidak bertanggung jawab sepenuhnya dengan penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan yang baik. Begitupun dengan pihak pemerintah yang sulit untuk mengintervensi baik secara administratif atau bentuk sanksi lainnya kepada para pihak pengembang karena belum di aturnya Peraturan Daerah tentang Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan.

Permasalahan selanjutnya adalah kecurangan depeloper yang

biasa terjadi di kota-kota lain bahwa pihak depeloper tidak konsisten pada rencana yang tercantum pada site plan, yaitu terjadinya pengalihan lahan Prasarana, Saranadan Utilitas Perumahan yang dijual kepihak ketiga atau dialih fungsikan sebagai bangunan yang memiliki nilai komersial sehingga dengan permasalahan tersebut konsumen perumahan lebih banyak dirugikan karena kondisi lingkungan perumahan yang tidak nyaman. Padasisilain, beberapa lingkungan perumahan sudah disediakan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang, namun problematikanya belum dilakukan penyerahan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah. Berkaitan dengan penyerahan aset ditemukan di kabupaten Merangin bahwa pengembang yang tidak menyerahkan aset PSU perumahan lebih dari 20 tahun sehingga pemerintah kesulitan untuk mengintervensi lebih jauh karena sudah terlalu lama PSU yang dibangun terbengkalai/rusak bahkan tidak berfungsi sebagaimana mestinya seperti yang terjadi pada Perumahan Panji Permai.

Permasalahan tentang PSU ternyata bukan saja ditemukan pada pihak pengembang yang tidak tertib dalam melakukan pembangunan perumahan tetapi dimasyarakatpun ditemukan beberapa permasalahan yang terjadi dilingkungan perumahan terkait PSU yaitu antara lain konsumen atau pemilik rumah di perumahan sering mengalih fungsikan PSU yang digunakan untuk fasilitas pribadi sebagai contoh kanopi yang terlalu maju kedepan melebihi batas tanah hak milik, menutup membangun septic tank di jalan depan rumah mereka dengan alasan keterbatasan lahan atau yang lain dan membuang air limbah rumah tangga ke jalan sehingga mengganggu fungsi dari PSU yang bersifat untuk publik. Permasalahan selanjutnya yang sering terjadi dimasyarakat adalah berkaitan dengan pemakaman warga perumahan yang sering kali menimbulkan masalah karena pengembang tidak membangun fasilitas pemakaman karena belum terangnya sebuah peraturan sehingga mereka cenderung mengabaikan, sehingga yang banyak terjadi pengembang melakukan perjanjian pada pihak desa dan memberikan konpensasi pada desa terdekat perumahan terkait pemakaman untuk warga perumahan.

Permasalahan berikutnya yaitu masalah pemeliharaan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial tersebut.

Pihak mana yang harus bertanggung jawab terhadap pemeliharaan atau pengembangan sarana prasarana umum tersebut, Kondisi tersebut diatas maka Pemerintah Kabupaten Merangin perlu paying hokum agar permasalahan yang terjadi di Kabupaten Merangin segera mendapatkan jalan keluarnya berkaitan dengan prasarana lingkungan, fasilitas umumdan fasilitas sosial itu dapat terbengkelai tidak ada yang bertanggungjawab untuk pemeliharaan dan perbaikan. Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hakdan kesempatan seluas-luasnya

bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dan fasilitas PSU dapat benar-benar dapat berfungsi dan dinikmati oleh masyarakat. Pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.

Selama ini landasan hukum Pengelolaan Perumahan belum di atur secara eksplisit diatur dalam peraturan perundang-undangan di daerah. Maka untuk menjamin ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas pada masyarakat penghuni perumahan perlu ada pengaturan yang tegas.

#### **4.3. LANDASAN YURIDIS**

Landasan yuridis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk mengatasi permasalahan hukum atau mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ada, yang akan diubah, atau yang akan dicabut guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat.

Landasan yuridis menyangkut persoalan hukum yang berkaitan dengan substansi atau materi yang diatur sehingga perlu dibentuk Peraturan Perundang-Undangan yang baru. Beberapa persoalan hukum itu, antara lain, peraturan yang sudah ketinggalan, peraturan yang tidak harmonis atau tumpang tindih, jenis peraturan yang lebih rendah dari Undang-Undang sehingga daya berlakunya lemah, peraturannya sudah ada tetapi tidak memadai, atau peraturannya memang sama sekali belum ada.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menyebutkan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.

Landasan yuridis adalah landasan hukum yang memberikan perintah untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan, landasan tersebut meliputi: (1) terkait dasar kewenangan pembuatan

Peraturan Perundang- undangan Tingkat Daerah; (2) undang-undang yang menjadi dasar pembentukan peraturan daerah yang bersangkutan; dan (3) peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan materi peraturan perundang-undangan yang harus dibuat. Peraturan perundang-undangan harus mempunyai dasar hukum yang terdapat dalam ketentuan yang levelnya lebih tinggi. terkait dengan penyusunan Raperda tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan terdapat beberapa peraturan perundangan yang terkait dan dijadikan dasar dalam penyusunannya. Peraturan perundang- undangan tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821);
- 3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1247);
- 4) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
- 5) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
- 6) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
- 7) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
- 8) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara

Republik Indonesia Nomor 5234);

- 9) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
- 10) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Petunjuk Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
- 11) Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4593);
- 12) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
- 13) Peraturan Pemerintah nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4855);
- 14) Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
- 15) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
- 16) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6004)
- 17) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
- 18) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Pengelolaan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Daerah;
- 19) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2011 tentang Persyaratan Teknis Jalan Dan Kriteria Teknis Jalan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 900);



- 20) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 03/PRT/M/2013 tentang Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Persampahan dalam Penanganan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 470);
- 21) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 1490);
- 22) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 172);
- 23) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 176);
- 24) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 892) sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 892)

## **BAB V**

### **JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH**

#### **5.1. JANGKAUAN DAN ARAH PENGATURAN**

Naskah Akademik berfungsi untuk mengarahkan ruang lingkup materi muatan Rancangan Peraturan Daerah yang akan dibentuk. Arah dari Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Merangin tentang Pengelolaan Perumahan adalah mewujudkan adanya regulasi daerah yang dapat dijadikan acuan dan pedoman bagi pengembang serta pihak-pihak terkait dalam melaksanakan Pengelolaan Perumahan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Merangin.

Tujuan pengaturan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan:

- a. Mewujudkan ketertiban dalam Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan;
- b. Memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam tentang Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan;
- c. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang serta mewujudkan kepastian ketersediaan, pengelolaan, fungsi serta pemeriharaan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan yang dapat dinikmati secara baik dan layak oleh publik;
- d. Meregulasi para pengembang khususnya untuk perumahan komersial agar lebih tertib dalam hal penyerahan fasilitas Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Merangin;
- e. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- f. Menunjang pembangunan dibidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- g. menjamin terwujudnya kawasan perumahan dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka ruang lingkup materi yang akan diatur dalam Raperda ini mencakup ketentuan sebagai berikut:

- a. Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan;
- b. Menjamin ketersediaan PSU pada perumahan dan permukiman;
- c. Menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan PSU pada perumahan dan permukiman;
- d. Memberikan kepastian hukum dalam memanfaatkan fasilitas sosial atau umum baik bagi warga pemilik perumahan, pemerintah dan pengembang
- e. Peran masyarakat
- f. Pembinaan dan pengawasan; dan
- g. Sanksi

## **5.2. KETENTUAN UMUM**

Ketentuan Umum Naskah Akademik Peraturan Daerah ini, pada dasarnya memuat definisi atau pengertian dari istilah-istilah penting

yang secara berulang-ulang digunakan dalam pengaturan peraturan daerah ini. Istilah itu tentu berkaitan erat dengan pengelolaan perumahan yang akan dilakukan oleh pengembang di Kabupaten Merangin. Definisi istilah-istilah itu relatif baku yang dapat dirujuk dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan disesuaikan dalam konteks daerah dan kebutuhan pengaturan yang dikehendaki.

Untuk itu pengertian-pengertian dasar yang termuat dalam ketentuan umum, merupakan pengertian dan peristilahan yang terkait dengan Pengelolaan Perumahan di Kabupaten Merangin. Selain pengertian-pengertian itu dapat berasal dari kutipan peraturan perundang-undangan yang ada, dapat juga didasarkan pada bahan bacaan lain yang berkaitan dengan kajian tentang pengelolaan perumahan tersebut, meliputi dalam peraturan daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah Pusat adalah Pemerintah.
2. Provinsi adalah Provinsi Jambi.
3. Pemerintah Provinsi adalah Pemerintah Provinsi Jambi.
4. Gubernur adalah Gubernur Jambi.
5. Kepala Daerah adalah Bupati Merangin.
6. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Merangin.
7. Kabupaten adalah Kabupaten Merangin.
8. Pemerintah Kabupaten adalah Pemerintah Kabupaten Merangin.
9. Pengelola Barang Milik Daerah adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.
10. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan kawasan perumahan dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
11. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, keagamaan dan budaya.
12. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
13. Prasarana, Sarana, dan Utilitas selanjutnya disebut PSU adalah fasilitas yang harus disediakan oleh setiap Pengembang.
14. Penyerahan PSU adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan atau tanggung jawab pengelolaan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
15. Perumahan adalah kelompok rumah yang lebih dari 5 (lima) kavling yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan

hunian yang dilengkapi dengan PSU, sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

16. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
17. Rumah tidak bersusun adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang terdiri dari lebih dari 5 (lima) kavling.
18. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan lahan bersama.
19. Rumah dan Toko atau Rumah dan Kantor selanjutnya disebut Ruko/Rukan adalah gedung komersial yang diperuntukkan untuk fungsi toko/kantor dan kegiatan komersial lainnya yang juga sekaligus merangkap rumah.
20. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara perumahan dan permukiman.
10. Tempat Pemakaman Umum adalah areal tanah yang disediakan untuk keperluan pemakaman jenazah bagi setiap orang tanpa membedakan agama dan golongan, yang pengelolaannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atau ditunjuk oleh Pemerintah Daerah.
11. Rencana Induk (masterplan) adalah rencana umum yang mengatur peletakan blok fungsi kegiatan pada satu kawasan.
12. Rencana Induk dan atau Rencana Tapak (site plan) adalah rencana teknis peletakan bangunan sesuai ketentuan yang berlaku untuk keperluan pembangunan suatu proyek yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang.
13. Tim Verifikasi adalah Tim yang dibentuk dengan Keputusan Bupati untuk memproses penyerahan PSU kawasan perumahan kepada Pemerintah Kabupaten.
14. Lahan Siap Bangun adalah kondisi lahan matang yang siap untuk dimanfaatkan kegiatan pembangunan di atasnya.
15. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lain yang sah.
16. Berita Acara Serah Terima Administrasi adalah serah terima

kelengkapan administrasi PSU dari pengembang kepada pemerintah kabupaten berupa surat pelepasan hak dan bukti pengurusan pembuatan sertifikat PSU.

17. Berita Acara Serah Terima Fisik adalah serah terima seluruh atau sebagian PSU berupa tanah dan atau bangunan dalam bentuk aset dan atau pengelolaan dan atau tanggungjawab dari pengembang kepada pemerintah kabupaten.
18. Tanah Bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasannya dalam persyaratan izin bangunan.
19. Rekening Kas Umum Daerah adalah rekening tempat penyimpanan uang daerah yang ditentukan oleh Kepala Daerah untuk menampung seluruh penerimaan daerah dan digunakan untuk membayar seluruh pengeluaran daerah pada bank yang ditetapkan.
20. Kavling Efektif adalah lahan yang dimanfaatkan atau dipergunakan bagi kegiatan pelaksanaan pembangunan yang bisa diperjualbelikan.
21. Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disebut IMB adalah izin yang diberikan Pemerintah Kabupaten kepada orang, pribadi, atau badan hukum untuk mendirikan suatu bangunan yang dimaksudkan agar desain gambar, pelaksanaan pembangunan dan bangunan sesuai dengan rencanatata ruang yang berlaku.
22. Ruang Terbuka Hijau, yang selanjutnya disebut RTH adalah bagian dari ruang-ruang terbuka suatu wilayah yang di isi oleh tumbuhan, tanaman, dan vegetasi (endemik, introduksi) guna mendukung manfaat langsung dan tidak langsung yang dihasilkan oleh RTH tersebut yakni keamanan, kenyamanan, dan keindahan.
23. Koefesien Daerah Hijau, yang selanjutnya disebut KDH adalah angka prosentase perbandingan antara luas ruang terbuka di luar bangunan yang diperuntukan bagi pertamanan penghijauan dengan luas tanah daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan tata bangunan yang ada.

Tujuan pengaturan Pengelolaan Perumahan adalah:

- a. mewujudkan ketertiban dalam Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan;
- b. memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan;
- c. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan

lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang serta mewujudkan kepastian ketersediaan, pengelolaan, fungsi serta pemeriharaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan yang dapat dinikmati secara baik dan layak oleh publik;

- d. Meregulasi para pengembang khususnya untuk perumahan komersial agar lebih tertib dalam hal penyerahan fasilitas Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Merangin;
- e. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- f. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan menjamin terwujudnya kawasan perumahan dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Ruang lingkup Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi:

- a. Pengelolaan Prasarana, Saranadan Utilitas Perumahan;
- b. Menjamin ketersediaan PSU pada perumahan dan permukiman;
- c. Menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan PSU pada perumahan dan permukiman;
- d. Memberikan kepastian hukum dalam memanfaatkan fasilitas social atau umum baik bagi warga pemilik perumahan, pemerintah dan pengembang
- e. Peranmasyarakat;dan
- f. Pembinaanandanpengawasan
- g. Sanksi

### **5.3. MATERI MUATAN YANG DIATUR DALAM PERATURAN DAERAH**

Materi muatan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Merangin tentang Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahanmeliputi bab-bab sebagai berikut:

1. Pengelolaan Prasarana, Saranadan Utilitas Perumahan Dalam bab ini diuraikan ketentuan terkait Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan. Secara umum, bahwa Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan ;
  - 1) Penyediaan Prasarana, Saranadan Utilitas Perumahan;
  - 2) Penyerahan Prasarana, Saranadan Utilitas Perumahan;
  - 3) Pengelolaan Prasarana, Saranadan Utilitas Perumahan
  - 4) Pemanfaatan Prasarana, Saranadan Utilitas Perumahan; dan
  - 5) Pemeliharaan Prasarana, Saranadan Utilitas Perumahan
2. Pengelolaan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan sebagaimana

dimaksud mencakup penyerahan berupa tanah dengan bangunan atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan atau tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **6.1. KESIMPULAN**

Dari analisis tentang penyusunan naskah akademik ini, dapat disimpulkan bahwa Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Merangin tentang Pengelolaan Perumahan dibentuk dalam rangka penyelenggaraan kewenangan daerah di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman serta sebagai penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi khususnya Pasal 36, Pasal 49, dan Pasal 98 UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman beserta peraturan pelaksanaannya dan sekaligus menjadi atas permasalahan di daerah (local problem solving) terkait di bidang Perumahan dan kawasan permukiman. Selanjutnya pokok-pokok pengaturan yang perlu dirumuskan dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Merangin Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan, minimal harus mengatur ketentuan sebagai berikut ini:

1. Menjamin ketersediaan PSU pada perumahan dan permukiman;
2. Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan;
3. Menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan PSU pada perumahan dan permukiman;
4. Memberikan kepastian hukum dalam memanfaatkan fasilitas sosial atau umum baik bagi warga pemilik perumahan, pemerintah dan pengembang;
5. Sanksi;
6. Peran masyarakat; dan
7. Pembinaan dan pengawasan.

### **SARAN-SARAN**

1. Sebagian materi naskah akademik diatur dalam bentuk Peraturan Daerah Kabupaten Merangin tentang Pengelolaan Perumahan berupa Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan sebagian lagi membutuhkan pengaturan lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
2. Pemerintah Kabupaten Merangin perlu memprioritaskan penyusunan Raperda Kabupaten Merangin tentang Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan memasukkan dalam Program Pembentukan Peraturan Daerah (Propem Perda).

### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821);

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1247);
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
- Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
- Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Petunjuk Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
- Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4593);
- Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
- Peraturan Pemerintah nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun



2014 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4855);

Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);

Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6004)

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Pengelolaan Perumahan dan Permukiman di Daerah;

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2011 tentang Persyaratan Teknis Jalan Dan Kriteria Teknis Jalan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 900);

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 03/PRT/M/2013 tentang Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Persampahan dalam Penanganan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 470);

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 1490);

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 172);

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 176);

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 13/PRT/M/2016 tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 664).

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 892) sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 892);

Peraturan Daerah Kabupaten Merangin Nomor 4 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Merangin Tahun 2014-2034;

Peraturan Daerah Kabupaten Merangin Nomor Tahun tentang Bangunan Gedung;

## **DRAFT RANPERKADA**