

NASKAH AKADEMIK
RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN SITUBONDO
TENTANG
PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN



DINAS PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
KABUPATEN SITUBONDO
TAHUN 2019

Pendahuluan

A. 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.

Menciptakan Masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1954 adalah adalah satu tujuan yang terus diwujudkan oleh Negara Kesatuan Republik Indonesia, Pembangunan nasional terus dilakukan agar tercapainya kemakmuran rakyat Indonesia khususnya tentang penyediaan tempat tinggal yang layak. Masyarakat yang adil dan makmur tidak hanya diartikan cukup sandang, pangan dan pangan saja tetapi harus diartikan pula sebagai cara bersama memutuskan masa depan yang dicita-citakan dan juga turut serta dalam mewujudkan masa depan tersebut. Semangat mewujudkan masa depan tersebut tertuang dalam amanah dari Mukadimah Undang-undang Dasar 1945 alinea ke-4 jo. Pasal 28 H ayat (1) dan Pasal 33 UUD 1945. Komitmen negara dalam mensejahterakan rakyatnya telah tertuang dalam dalam Undang-undang Dasar 1945 alinea ke -4 yang berbunyi sebagai berikut:

“.....untuk membentuk suatu pemerintah negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan negara Republik Indonesia

yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada : Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan yang adil dan beradab, persatuan Indonesia, dan kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”

Pasal 18 ayat (6) yang berbunyi: *“Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan 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”*.

Sedangkan 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.*

Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Merujuk penafsiran dari Mahkamah Konstitusi (“MK”) sebagai pengawal konstitusi (*the guardian of the constitution*), memberikan konsekuensi MK berfungsi sebagai penafsir konstitusi (*the sole interpreter of the constitution*) melalui proses *judicial review* MK pernah melakukan penafsiran Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 melalui Putusan MK No. 01-021-022/PUU-I/2003.2 Pokok dari putusan MK No 01-021-022/PUU-I/2003 yaitu : *“.....pengertian ”dikuasai negara” haruslah diartikan mencakup makna penguasaan oleh negara dalam arti luas yang bersumber dan diturunkan dari konsepsi kedaulatan rakyat Indonesia atas segala sumber kekayaan “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, termasuk pula didalamnya pengertian*

kepemilikan publik oleh kolektivitas rakyat atas sumber sumber kekayaan yang dimaksud. Rakyat secara kolektif itu dikonstruksikan oleh UUD 1945 memberikan mandat kepada negara untuk melakukan fungsinya dalam mengadakan kebijakan (*beleid*) dan tindakan pengurusan (*bestuursdaad*), pengaturan (*regelendaad*), pengelolaan (*beheersdaad*), dan pengawasan (*toezichthoudensdaad*) oleh negara...”, Setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal.¹

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 terciptanya 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*”

Gagasan negara hukum (*Konstituante*) maka perlu campurtangan pemerintah karna hal itu menjadi kewajiban negara untuk menjamin hak setiap orang mendapat keadilan. Komitmen Negara dalam mewujudkan kesejahteraan kemudian di kukuhkan kembali dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28 H ayat (1)

¹ (Hukum Online,Konsep Penguasaan SDA oleh negara, (<http://hukumonline.com/klinik/detail/lt4db0437a336ec>,di publikasikan tanggal 22 Maret 2009)

menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal memiliki peran yang strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia setuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif. Oleh karena itu negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau.

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:

- a. kepastian Mengenai subyek hukum atas tanah (orang atau badan hukum);
 - b. Kepastian mengenai letak batas, ukuran/luas tanah atau kepastian mengenai obyek hak;
 - c. 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 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.

Esensi Pemerintah Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintah oleh pemerintah daerah dengan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang dasar Republik Indonesia 1945. Penyelenggaraan pemerintah daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pemberdayaan, pelayanan, dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, dan kekhasan suatu daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Kebijakan yang telah dibuat bertentangan dengan apa yang sudah ditetapkan maka pemerintah pusat berhak dan berwenang membatalkan kebijakan daerah tersebut. Dalam Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014, Untuk penyelenggaraan urusan pemerintah pusat yang masuk dalam kategori konkruen dilakukan dengan pola yang berbeda apabila dibandingkan dengan Undang-undang Nomor 32 tahun 2004, karena dengan konsep dekonsentrasi yang diperluas, sehingga pemerintah pusat dapat membentuk kembali kelembagaan pusat di daerah.

Aspek-aspek yang mendasari perencanaan pembangunan perumahan tersebut antara lain lingkungan, daya beli, kelembagaan yang terdiri dari pemerintah dan swasta (John Salindeho,1987:17) Manajemen pengembang (Developer) bisa diselesaikan menggunakan tenaga ahli sesuai bidangnya misal untuk perencanaan gambar kerja dapat menggunakan jasa konsultan perencanaan, untuk pembangunan menggunakan jasa kontraktor untuk kegiatan pemasaran gunakan jasa marketing agent. Kesemua tenaga ahli ini bertanggung jawab atas pekerjaannya untuk menjalankan proyek sesuai pasal dan ayat yang ada dalam dokumen kontrak (Tony Setiawan,2010: 73)

Isi suatu Kontrak tersebut adalah tergantung dari kesepakatan kedua belah pihak. Suatu kontrak bisa di buat internal antar perusahaan melalui akte bawah tangan atau akte otentik di buat di notaris. (Suharnoko,2004:5)

Manajemen yang baik juga memiliki fungsi perencanaan/ perancangan, pengaturan dan penyediaan staf, pengarahan, pengawasan dan koordinasi. (Joe Hartanto, 2011:11)

Dalam skala prioritas pengembangan yang dilakukan ada kalanya terjadi konflik antara kepentingan hukum dan kepentingan pembangunan, antara hak azasi manusia dan kepentingan umum,antara kepentingan pemerintah dengan masyarakat (AP, 1981:3), Pembangunan daerah perkotaan perlu dilakukan secara berencana dan lebih memperhatikan keserasian hubungan antar kota dengan lingkungan antar kota serta keserasian pertumbuhan kota itu sendiri (H Muhammad Yamin Lubis dan Abd Rahim, 2004:31) Konsep dasar pembangunan haruslah di dasarkan pada rencana tata ruang (Spatial Planning) dan tata guna tanah (land use planning) (Ekobudiharjo,2011: 10). Kegagalan dalam pelaksanaan pembangunan adalah di akibatkan banyaknya instansi yang terlibat di dalamnya. Misalnya Dinas Pekerjaan Umum, Dinas Tata Kota, Direktorat Agraria (sekarang Badan Pertanahan Nasional) dan Bappeda (Badan Perencanaan Pembangunan Daerah) (Suparmo Sastra 2011:30).

Rencana tata ruang/tata guna tanah, ketentuan mengenai garis sepadan beberapa bagian yang boleh di bangun, batas tinggi bangunan dan lain-lain peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah merupakan juga pembatasan bagi kewenangan penggunaan tanah yang bersangkutan (AP Parlindungan,1992:62). Dalam rangka menunjang suksesnya pelaksanaan program pembangunan maka perlu digariskan kebijakan dan pengaturan lebih lanjut mengenai penyerahan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan dalam lingkungan pemukiman kepada pemerintah daerah. (Suparmo Sastra, 2011: 38)

Perusahaan pembangunan perumahan beserta prasarana lingkungan pemukiman yang sehat memerlukan suatu pedoman dan tata cara pengaturan. Penjabaran lebih lanjut mengenai tata cara penyerahan prasarana lingkungan dan fasilitas sosial dan lingkungan pemukiman pemukiman

Sertifikasi, Kualifikasi, klasifikasi dan Registrasi Bidang Perumahan dan Kawasan. Pemerintah Daerah diberikan wewenang dalam mengurus Daerah Otonominya menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia, salah satunya melalui penataan ruang. Penataan ruang yang baik, akan mewujudkan kesinambungan pembangunan, pemerataan, serta keindahan kawasan hunian/tempat tinggal. Oleh karena itu dibutuhkan suatu dokumen penataan ruang yang komprehensif yang dapat mewadahi segala kebutuhan *stakeholders* yang terus berkembang dengan ruang yang relatif tetap.

Dalam Bidang Perumahan, Kementerian Perumahan Rakyat beberapa tahun ini gencar menyalurkan bantuan DAK untuk Prasarana dan sarana umum perumahan (PSU) di daerah dalam rangka menekan harga jual rumah. Fasilitas umum merupakan satu keterkaitan dengan prasarana lingkungan utilitas umum dan fasilitas sosial. (Eko Budihardjo,2011:80). Properti di jaman sekarang adalah sektor riil karena merupakan sektor bisnis yang fundamental untuk pembangunan sebuah negara, karena dengan bisnis tersebut tingkat penyerapan tenaga kerja, investasi jangka panjang akan mendorong peningkatan di sisi konsumsi juga investasi perekonomian akan bergerak. (Sunaryati Hartono,1982:14).

MenurutAryo Diponegoro (Aryo Diponegoro,2011:30) dalam buku Rahasia Bisnis Properti Cerdik mengatakan: Resesi ekonomi di Amerika Serikat pada tahun 1930 yang di kenal dengan “*The Great Deprrression*” faktanya dapat disembuhkan dengan kegiatan properti. Kota Dijadikan sebagai pusat perekonomian sedangkan pinggiran kota dibangun menjadi pemukiman. Ini adalah fakta bahwa properti adalah salah satu obat untuk keluar dari resesi ekonomi, tidak cepat memang tapi berhasil.

Bisnis properti juga berpartisipasi untuk membantu membangun negeri. GBHN 1993 mengamanatkan bahwa pembangunan perumahan tinggal, baik kualitas maupun kuantitas dan untuk meningkatkan mutu lingkungan hidup. Untuk membuat sebuah perencanaan perumahan yang betul-betul dapat menjawab tuntutan pembangunan perumahan perlu dipertimbangkan secara matang aspek-aspek perencanaan sepanjang pembangunannya. Diharapkan agar laju pembangunan perumahan akan mencapai suatu kondisi dimana jumlah dan Ketersediaan fasilitas sosial di lingkungan pemukiman dan perumahan memiliki peran penting bagi penghuni pemukiman atau perumahan, Hal ini sejalan dengan fungsi perumahan yang tidak hanya sebagai tempat tinggal, namun juga untuk memenuhi kebutuhan sosial didalamnya. Fasilitas sosial merupakan aktivitas dan materi yang melayani kebutuhan masyarakat dalam memberi kepuasan sosial, mental, dan spritual. (Yeates, Maurice dan Barry Garner, *The North American City*, edisi ketiga, (San Fransisco : Harper & Row Publisher, 1980) hlm 49.

Alokasi penyediaan fasilitas sosial disesuaikan dengan jangkauan radius area layanan, lokasi sosial, yang sesuai dan jumlah penduduk pendukung. Terdapat pula aturan bahwa presentase penggunaan lahan di suatu perumahan adalah 60% untuk kapling hunian dan 40% untuk sarana dan prasarana (Annisa Muawanah Sukmawati, Artikel: 2014).

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman, termuat akan definisi akan sarana, yaitu fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan pemukiman yang meliputi fasilitas: Kesehatan; pendidikan; perbelanjaan dan niaga; peribadatan; rekreasi/budaya; olahraga dan taman bermain; Pemerintah dan Pelayanan Umum serta Pemakaman umum. Sedangkan Prasarana lingkungan meliputi jalan; saluran pembuangan air limbah dan saluran pembuangan air hujan serta utilitas umum terdiri dari jaringan air bersih; jaringan listrik; jaringan gas; jaringan telepon; kebersihan/pembuangan sampah dan pemadam kebakaran. Prasarana,

Sarana dan Utilitas dikenal dengan istilah fasilitas sosial dan fasilitas umum.

Kebijakan pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan tidak terlepas dari kebijakan perumahan dan pada umumnya, dijabarkan akan perlunya peran Pemerintah dan swasta yang lebih besar lagi dalam hal pengadaan fasilitas pendukung perumahan. Agar pelaksanaan kebijakan tersebut dalam berjalan baik, Pemerintah sendiri mengeluarkan peraturan dan standar-standar yang mengatur pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dalam suatu lingkungan perumahan yaitu, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 yang kemudian diganti dengan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan permukiman dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah.

Pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum seperti yang telah disyaratkan saat pengajuan izin lokasi, maka dilakukan berbagai proses didalamnya mulai tahap awal hingga pengelolaan. Proses ini merupakan proses yang menyatu dengan proses pembangunan perumahan keseluruhan. Setelah dilakukan tahap penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum dari pengembang kepada Pemerintah Daerah, pengembang sudah tidak bertanggung jawab lagi atas pemeliharannya. Segala tanggung jawab sepenuhnya berada pada pihak penghuni dan Pemerintah Daerah.

Maka seperti yang telah diuraikan diatas berkaitan dengan tingginya kebutuhan akan kawasan pemukiman dan perumahan sangat erat kaitannya dengan kependudukan, seperti jumlah penduduk, laju pertumbuhannya dan perubahan rata-rata jumlah jiwa keluarga. Dalam rangka penyelenggaraan kewenangan Daerah dibidang perumahan rakyat dan kawasan pemukiman tersebut Kabupaten Situbondo perlu untuk membentuk sebuah Perda yang ideal guna mengatur tentang Prasarana, Sarana dan Utilitas yang akan menjadi payung hukum seperti yang telah diamanatkan oleh Undang-undang.

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 Situbondo melalui Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Situbondo 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 Situbondo. Untuk mengatur kebijakan prasarana, sarana dan utilitas perumahan yang tepat, maka disusunlah Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan (PSU).

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas dan mengingat arti pentingnya prasarana, sarana dan utilitas perumahan bagi masyarakat, maka pada tahun anggaran 2019, Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Situbondo membutuhkan jasa konsultansi untuk melaksanakan pekerjaan Penyusunan PERATURAN DAERAH Kabupaten Situbondo tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan (PSU).

B. Identifikasi Masalah

Pembangunan daerah merupakan salah satu mesin pertumbuhan pengembangan wilayah melalui berbagai kebijakan penataan ruang, serta pengembangan Prasarana, sarana dan utilitas wilayah, dimana ruang publik (*public space*) salah satu komponen penting dalam pembangunan. Kabupaten Situbondo adalah sebuah kabupaten di Jawa Timur, Indonesia dengan pusat pemerintahan dan ibukota kabupaten terletak di Kecamatan Situbondo. Kabupaten Situbondo merupakan salah satu Kabupaten di Jawa Timur yang letaknya berada di ujung timur Pulau Jawa bagian utara dengan posisi antara 7°35' – 7°44' LS dan 113°30' – 114°42' BT. Pertumbuhan ekonomi perkotaan yang relatif tinggi dan terbukanya banyak lapangan pekerjaan menyebabkan peningkatan pertumbuhan penduduk di Kabupaten Situbondo, sehingga hal ini menyebabkan ada konsekuensi untuk menyediakan prasarana, sarana dan utilitas dalam memperkuat fungsi internal dan eksternal.

Dalam pasal 36 ayat (3) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman telah mengamanatkan bahwa wewenang pembentukan Perda diberikan kepada Pemerintah Daerah untuk mengaturnya melalui Peraturan Daerah. Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (1) Undang-undang nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah sebagaimana telah diubah beberapa waktu terakhir, dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2015, salah satu urusan pemerintah yang konkrue yang bersifat wajib dan berkaitan dengan pelayanan dasar adalah urusan perumahan rakyat dan pemukiman. Urusan tersebut meliputi beberapa sub urusan yaitu:

- a. Perumahan;
- b. Kawasan Pemukiman;
- c. Perumahan dan kawasan pemukiman kumuh;
- d. Prasarana, sarana dan utilitas Umum (PSU).

Berdasarkan hal tersebut diatas penyediaan prasarana, sarana dan utilitas publik secara haruslah dipenuhi secara layak maka

diperlukan kebijakan pengelolaan Prasarana, sarana dan utilitas yang terintegrasi dan berkesinambungan.

Kesediaan fasilitas sosial di lingkungan pemukiman dan perumahan memiliki peran penting bagi penghuni pemukiman atau perumahan, Hal ini sejalan dengan fungsi perumahan yang tidak hanya sebagai tempat tinggal, namun juga untuk memenuhi kebutuhan sosial didalamnya. Fasilitas sosial merupakan aktivitas dan materi yang melayani kebutuhan masyarakat dalam memberi kepuasan sosial, mental, dan spritual. (Yeates,Maurice dan Barry Garner, *The North American City*, edisi ketiga, (San Fransisco : Harper & amp; Row Publisher, 1980) hlm 49.

Pembangunan kawasan pemukiman dan perumahan dilakukan oleh pemerintah atau pengembang merupakan upaya dalam memenuhi kebutuhan dasar manusia. Pembangunan kawasan pemukiman dan perumahan diajukan agar seluruh masyarakat Kabupaten Situbondo dapat menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Rumah yang layak adalah bangunan rumah yang sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan penataan ruang, persyaratan. Persyaratan tersebut seperti yang sudah digariskan Oleh Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman seperti yang termuat dalam Pasal 36 yang menyetakan sebagai berikut:

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

Menurut peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan utilitas Perumahan

dan Pemukiman, termuat definisi akan sarana, yaitu fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman yang meliputi fasilitas kesehatan, pendidikan, perbelanjaan dan niaga, peribadatan, rekreasi/budaya, olahraga dan taman bermain, pemerintahan dan pemakaman umum. Prasarana lingkungan meliputi jalan, saluran pembuangan air limbah dan saluran pembuangan air hujan, serta utilitas umum meliputi jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, jaringan air bersih, sarana pemadam kebakaran, sarana penerang jalan umum, dan jaringan transportasi.

Dalam pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri No 9 Tahun 2009, Prasarana, sarana dan utilitas perumahan dapat diserahkan oleh pihak pengembang perumahan ke Pemerintah Daerah setelah Pembangunan dan disesuaikan dengan persyaratan umum, teknis, dan administrasi yang ada. Prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas umum adalah sarana dan prasarana yang didesain untuk digunakan bersama guna mencapai suatu kepentingan atau tujuan tertentu maka tanggung jawab untuk memastikan fasilitas itu dapat berfungsi tidak semata-mata hanya menjadi kewajiban pihak pemerintah untuk membangun fasilitas tersebut (Joe Hartono, 2011:11).

Undang-undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman paragraf 3 membahas tentang Pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Pasal 47 ayat(1) menyatakan: *“Pembangunan Prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah daerah dan atau setiap orang.*

Prosedur hukum administratif yang harus termuat dalam Perda yang merujuk pada Peraturan dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Penyerahan Prasana, Sarana dan Utilitas. Menurut definisikan oleh Lilis P dan Sri Dewi A. (2011) sebagai serangkaian langkah atau kegiatan klerikal yang tersusun secara sistematis berdasarkan yang terperinci dan harus diikuti untuk dapat menyelesaikan suatu permasalahan, berikut ini adalah bagan alur penyerahan prasarana, sarana, atau utilitas perumahan yang berpedoman pada Peraturan Mentri Dalam Negeri

Nomor 9 Tahun 2009 tentang Perumahan dan Pemukiman yaitu Alokasi penyediaan fasilitas sosial disesuaikan dengan jangkauan radius area layanan, lokasi sosial, yang sesuai dan jumlah penduduk pendukung. Terdapat pula aturan bahwa presentase penggunaan lahan di suatu perumahan adalah 60% untuk kapling hunian dan 40% untuk sarana dan prasarana.

Kebijakan pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan tidak terlepas dari kebijakan perumahan dan pada umumnya, dijabarkan akan perlunya peran Pemerintah dan swasta yang lebih besar lagi dalam hal pengadaan fasilitas pendukung perumahan. Agar pelaksanaan kebijakan tersebut dalam berjalan baik, Pemerintah sendiri mengeluarkan peraturan dan standar-standar yang mengatur pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dalam suatu lingkungan perumahan yaitu, Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 yang kemudian diganti dengan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan permukiman dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah.

Pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum seperti yang telah disyaratkan saat pengajuan izin lokasi, maka dilakukan berbagai proses didalamnya mulai tahap awal hingga pengelolaan. Proses ini merupakan proses yang menyatu dengan proses pembangunan perumahan keseluruhan. Setelah dilakukan tahap penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum dari pengembang kepada Pemerintah Daerah, pengembang sudah tidak bertanggung jawab lagi atas pemeliharannya. Segala tanggung jawab sepenuhnya berada pada pihak penghuni dan Pemerintah Daerah.

Permasalahan yang dihadapi oleh Pemerintah Kabupaten Situbondo sangat kompleks. Salah satunya adalah masih banyak pengembang perumahan yang belum menyerahkan PSU Perumahan, sehingga status asset PSU tersebut bukan termasuk BMD (Barang Milik Daerah). Berdasarkan temuan di lapangan, banyaknya pengembang yang belum

melakukan serah terima PSU kepada Pemkab Situbondo dikarenakan oleh belum adanya payung hukum yang memuat tentang peraturan penyerahan PSU, baik dari tahap penyediaan, pengelolaan, maupun penataan.

Maka seperti yang telah diuraikan diatas berkaitan dengan tingginya kebutuhan akan kawasan pemukiman dan perumahan sangat erat kaitannya dengan kependudukan, seperti jumlah penduduk, laju pertumbuhannya dan perubahan rata-rata jumlah jiwa keluarga. Dalam rangka penyelenggaraan kewenangan Daerah dibidang perumahan rakyat dan kawasan pemukiman tersebut Kabupaten Situbondo perlu untuk membentuk sebuah Perda yang ideal guna mengatur tentang Prasana, 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 Situbondo tentang Penyerahan Prasarana, sarana dan Utilitas (PSU) memiliki landasan akademik sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.
- 2 Bagaimana pokok-pokok pengaturan yang perlu dirumuskan dalam draf Rancangan Peraturan Daerah kabupaten situbondo tentang penyerahan Prasarana, sarana dan utilitas (PSU).

C. Maksud, Tujuan, Target

Maksud dari kegiatan Penyusunan PERDA Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan (PSU) Kabupaten Situbondo adalah untuk memberikan dasar terkait Pengelolaan Dan Pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas perumahan di Kabupaten Situbondo.

1. Tujuan

Tujuan disusunnya PERDA Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan (PSU) Kabupaten Situbondo adalah :

- a. Memberikan landasan dan kerangka pemikiran bagi Rancangan Peraturan Daerah Tentang Prasarana, Saranadan Utilitas Perumahan (PSU) Kabupaten Situbondo
- b. Memberikan kajian dan kerangka filosofis, sosiologis, dan yuridis serta teknis tentang perlunya peraturan daerah Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan (PSU) Kabupaten Situbondo
- c. Mengkaji dan meneliti pokok-pokok materi apa saja yang ada dan harus ada dalam Penyerahan Perda terkait Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan (PSU) Kabupaten Situbondo
- d. Melihat keterkaitannya dengan peraturan perundang-undangan lainnya sehingga jelas kedudukan dan ketentuan yang diaturnya.

2. Target Kegiatan

Target dari kegiatan ini adalah tersusunnya Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan (PSU) Kabupaten Situbondo.

D. Kegunaan

Kegunaan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan (PSU) sebagai dokumen yang menyatu dengan Konsep Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan (PSU) yang akan dibahas bersama dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Situbondo berdasarkan prioritas Program Pembentukan Peraturan Daerah.

E. 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. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam menyusun Naskah akademik 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 penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan (PSU);
- 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 Situbondo tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan (PSU);
- d. Melakukan sosialisasi dalam rangka untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang pentingnya peraturan mengenai penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan (PSU);
- e. Menganalisa informasi dan aspirasi yang berkembang dari berbagai instansi/lembaga terkait dan tokoh-tokoh masyarakat (*tinjauan teknis*) dan seluruh pihak yang berkepentingan dengan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan (PSU);
- f. Merumuskan dan menyusun dalam bentuk diskriptif analisis serta menuangkannya dalam Naskah Akademik Rancangan

Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo tentang penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan (PSU).

2. Jenis dan Sumber Data

Sebagaimana dikemukakan bahwa pendekatan penelitian 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 soekamto (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 Situbondo Nomor 9 tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Tahun 2013 – 2033 Kabupaten Situbondo.
12. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 34 Tahun 2006 tentang Pedoman Umum Penyerahan Keterpaduan Prasarana, Saranadan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan;
13. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2008 tentang Pedoman Keresasian 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 Situbondo tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan (PSU).

c. 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 Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan (PSU) Kabupaten Situbondo.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam Penelitian 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 Situbondo 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 kesepahaman diantara *stakeholder* yang ada.

d. *Public Hearing* (Konsultasi Publik)

Public Hearing dilakukan untuk menyerap sebanyak-banyaknya masukan masyarakat dengan mendengarkan pendapat mereka.

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 tehnik 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:

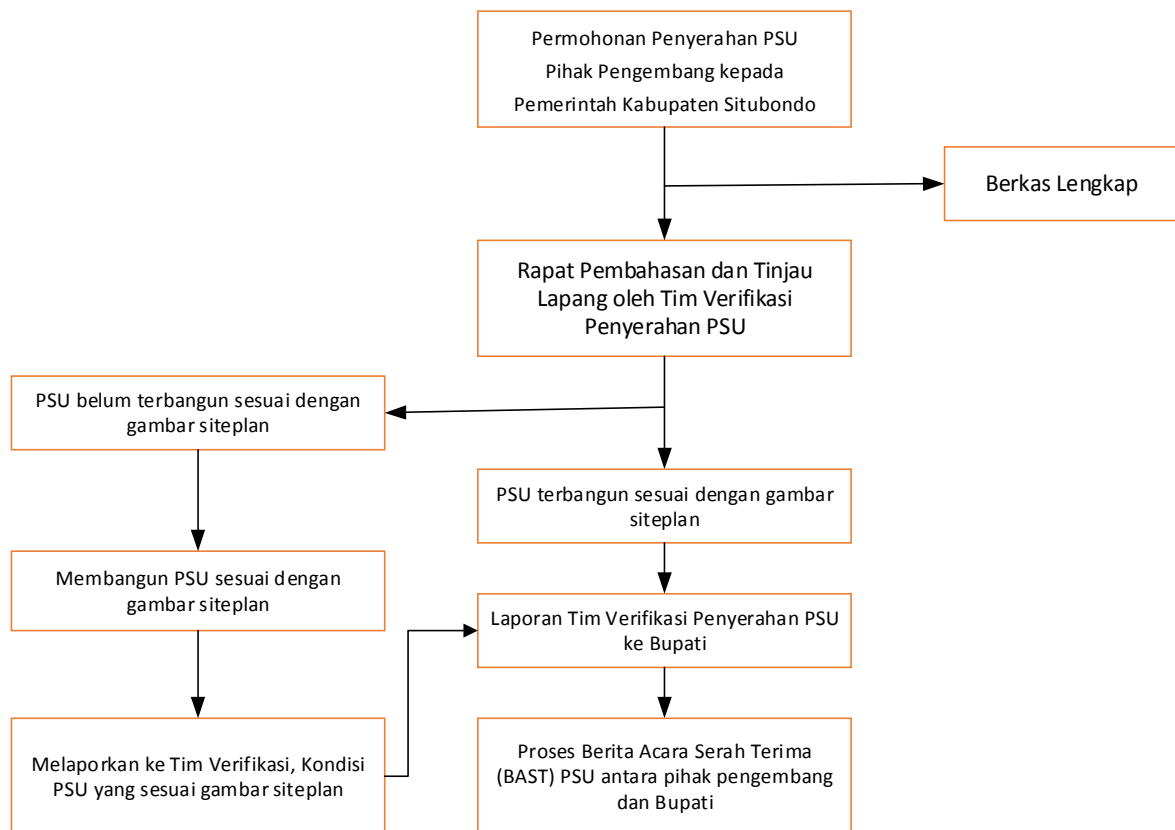
- a. *Data Reduction* merupakan proses seleksi, pemfokusan, penyederhanaan dan abstraksi data kasar yang ada didalam *Field Note*. Reduksi data dilakukan selama penelitian berlangsung, hasilnya data dapat disederhanakan dan di transformasikan melalui seleksi, ringkasan suatu penggolongan suatu pola.
- 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. *Conclution 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).

5. Alur Pikir Naskah Akademik

Bagan alur Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan berpedoman pada Peraturan Menteri Dalam Negeri No 9 Tahun 2009



Gambar 1. 1 Bagan alur Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan berpedoman pada Peraturan Menteri Dalam Negeri No 9 Tahun 2009

BAB II

KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

A. KAJIAN TEORITIS

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 (*staatlitche 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 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 dan

penyebarluasan. 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 substantif.

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 propinsi dan daerah propinsi 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 *territoire* 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 dengan

ketentuan pasal 18, 18A, 18B Undang-undang Dasar 1945. Selengkapnya 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 pembantuan.
- (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 pembantuan.
- (7) Susunan dan tata cara penyelenggaraan pemerintah daerah diatur dalam undang-undang.

Pasal 18 A

- (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.

Pasal 18 B

- (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. Pembedannya 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 sangatlah 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 tingkat

demokratisasi daerah, kemandirian daerah, dan kesejahteraan masyarakat daerah (Jazim Hamidi, makalah)

Negara kesatuan memiliki dua macam sistem penyelenggaraan wewenangannya yaitu sentralisasi dan desentralisasi. Sistem sentralisasi adalah sistem yang tidak menyelenggarakan pembagian daerah. Pembagian daerah yang dilakukan hanya dalam bentuk daerah-daerah administrasi. Sedangkan dalam desentralisasi, 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 desentralisasi 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 Kepala 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 Kepala 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 Propinsi 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 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. Nabaya 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. Tatanan 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 vertical 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:

- a. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945;
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c. Undang-undang/Peraturan Pemerintah Pengganti undang-undang;
- d. Peraturan Pemerintah;
- e. Peraturan Presiden;
- f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
- g. 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 Perundangan-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 permukiman 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:

- a. 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;
- b. 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;
- c. Kebijakan bersangkutan paut dengan apa yang senyatanya dilakukan pemerintah dalam bidang tertentu;
- d. 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.

a. 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 peradilan.

b. 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.

c. 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:

- a. Rencana tata ruang yang rinci;
- b. Data mengenai luas batas dan pemilikan tanah;
- c. 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 dilakukan setempat 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">a Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/kota.b Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah kabupaten/kota.c Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan.d Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).
2.	Kawasan Permukiman	<ul style="list-style-type: none">a. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman.b. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas dibawah 10 (sepuluh) ha.

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:

- a Menyusun dan menetapkan norma, standar, pedoman, dan kriteria rumah, perumahan, permukiman, dan lingkungan hunian yang layak, sehat, dan aman;
- b Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman;
- c Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- b Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
- c 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;
- d Mengoordinasikan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang Mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal;
- e Mengoordinasikan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan

peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;

- f Mengevaluasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
- g Mengendalikan pelaksanaan kebijakan dan strategi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- h Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- i Menetapkan kebijakan dan strategi nasional dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- j Memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman; dan
- k 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 perundang-undangan 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 perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada 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. 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 kata lain, 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 mencintai dan 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 perikehidupan 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 menempatnya.

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 masyarakat berpenghasilan rendah di daerah perkotaan. Beberapa program yang penting antara lain:

- 1) Pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah oleh Perumnas. Pembangunan perumahan bagi masyarakat, terutama masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan dimulai dari Pelita II untuk melaksanakan program tersebut pada tahun 1974 dibentuk Perum Perumnas sebagai perusahaan negara yang bergerak di bidang pengadaan perumahan rakyat, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974 dan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1988. Secara garis besar tugas Perum Perumnas yang tercantum dalam 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 kemanfaatan umum berupa kegiatan produktif di bidang pelaksanaan pembangunan perumahan rakyat beserta sarana dan prasarannya dan melakukan pemupukan dana;
 - c. Tujuan perusahaan melakukan kebijakan dan program pemerintahan di bidang pelaksanaan pembangunan perumahan rakyat beserta sarana dan prasarannya yang mampu mewujudkan lingkungan permukiman sesuai dengan rencana pembangunan 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 :

- a. Rumah sebagai pengejawantahan jadi diri, rumah sebagai simbol dan pencerminan tata nilai selera pribadi penghuninya;
- b. Rumah sebagai wadah keakraban, rasa memiliki, rasa kebersamaan, kehangatan, kasih dan rasa aman;
- c. Rumah sebagai tempat menyendiri dan menyepi. Tempat melepaskan diri dari dunia luar, dari tekanan dan ketegangan, dari dunia rutin;
- d. Rumah sebagai akar dan kesinambungan; rumah merupakan tempat kembali pada akar dan menumbuhkan rasa kesinambungan dalam untaian proses ke masa depan;
- e. Rumah sebagai wadah kegiatan utama sehari-hari;
- f. Rumah sebagai pusat jaringan sosial dan;
- g. Rumah sebagai struktur Fisik (Budiharjo,eko 1994;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 di anggap 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 ijin ke Dinas Pekerjaan Umum serta Badan Perencanaan Pembangunan Daerah. Ijin pertama yang harus diurus adalah *Advice Planing*. Pada tahap ini instansi memiliki nama yang berbeda untuk jenis perjanjian ‘*Advice Planing*’, ijin *Advice Planing* berguna untuk kesesuaian antara tata ruang di lokasi yang dituju dengan site plan pengembangan. Beberapa berkas yang wajib disediakan untuk mengurus ijin tersebut antara lain adalah proposal ijin 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 ijin berupa gambar rekomendasi *Advive Plannig* yang memuat garis besar aturan-aturan prmbangunan serta Surat Keputusan atau Ijin Prinsip yang disetujui oleh bupati atau walikota. Pada beberapa daerah perjanjian ini hanya untuk lahan dengan luas lebih dari 1 Ha, 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 perijinan akan selalu muncul retribusi dan pajak perijinan, akan tetapi besar kemungkinan pada tiap daerah akan memiliki prosedur yang berbeda. Setelah proses perijinan legalitas *clear* dilanjutkan dengan mengurus ijin Perubahan Penggunaan Tanah. Ini merupakan langkah awal pengajuan Ijin 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 ijin UKL (Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup)/UPL (Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup). 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 perijinan ini berupa surat rekomendasi dari kantor KLH yang selanjutnya dilampirkan dalam pengajuan IMB.
5. Pada tahap kelima adalah melakukan pengajuan IMB sekaligus pengesahan Site Plan Perumahan (*Zoning*) ke kantor Perijinan Satu Atap atau kantor Perijinan Terpadu. Syarat pengajuan IMB terdiri atas akumulasi peijinan-perijinan 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.

Sударso 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 wadahnya 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 dikawasan 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 pembongkaranya akan sangat berpengaruh terhadap keseimbangan alam seperti:

- a. Menurunnya kualitas lingkungan-meningkatnya suhu global seperti;
- b. Meningkatnya pencemara 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; hlm 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 tanpa hambatan 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 tata guna 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 serevoir 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 pendonus. 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. Keaneka-ragaman 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 derasny arus urbanisasi pembanguann 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 diatas 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. Sedangkan 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.

d. 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 antardaerah, 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 antarinstansi serta sektor 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 :

- a. 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 tata ruang, legalitas tanah, perizinan, dan kondisi kelayakan rumah sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;
- b. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang 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 antar daerah, antara pusat dan daerah, antarsektor,

dan antarpemangku kepentingan, sebagai bagian utama dari pengembangan perkotaan dan perdesaan yang dapat mengarahkan persebaran penduduk dan mengurangi ketidakseimbangan pembangunan antarwilayah serta ketidaksinambungan pemanfaatan ruang;

- c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian;
- d. 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;
- e. 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 antara lain meliputi masyarakat, swasta, lembaga keuangan, Pemerintah dan Pemerintah Daerah;
- f. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya;
- g. 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.

c. **Kejahatan dibidang 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, antara lain 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 (Sudaryatmo1999:43).

Namun hal yang muncul adalah di mana 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 (Sudaryatmo1999:44).

Kejahatan di bidang perumahan yang lagi marak di Kota Makassar 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 seringkali 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.

d. 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 eksekusi negatif 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.

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, tak 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 penyelenggaraan 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 Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas 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 asset. Setelah asset 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 Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman ke Pemerintahan Daerah. memperbaiki dan memelihara fasilitas tersebut sehingga pemeliharaan dan pendanaan fasilitas-fasilitas tersebut menjadi

tanggung jawab 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 Di maksud penyerahan prasarana, sarana dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset 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 penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang telah memenuhi persyaratan Di maksud 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 Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Perumahan 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 penyelegaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, social 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. Standart 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.

a. 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.

b. 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.

c. Tahap Pasca Penyerahan

Selanjutnya tata cara 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 asset 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.

d. 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:

- 1) perencanaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan baru;
- 2) perencanaan penyediaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan yang telah berkembang secara terencana; dan
- 3) 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.

Kriteria Jalan berdasarkan Permenpera Nomor 22 Tahun 2008, sebagai berikut:

- 1) Jalan akses dan Jalan poros

Ketentuan :

Kelas jalan :

- jalan lokal skunder I (satu jalur)
- jalan lokal skunder I (dua jalur)
- jalan lokal skunder II
- jalan lokal skunder III

dapat diakses mobil pemadam kebakaran

konstruksi trotoar tidak berbahaya pejalan kaki dan penyandang cacat jembatan harus memiliki pagar pengaman.

- 2) Jalan lingkungan

Ketentuan :

- a) Kelas jalan :

- jalan lingkungan I
- jalan lingkungan II

- b) akses kesemua lingkungan permukiman

- c) kecepatan rata-rata 5 sampai dengan 10 km/jam

- d) dapat diakses mobil pemadam kebakaran

- e) konstruksi trotoar tidak berbahaya pejalan kaki dan penyandang cacat

- f) jembatan harus memiliki pagar pengaman.

- 3) Jalan setapak

Ketentuan :

- a) akses ke semua persil rumah sesuai perencanaan

- b) lebar 0,8 sampai 2 m

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, rambu lalu 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:

- 1) tinggi genangan rata-rata kurang dari 30 cm;
- 2) lama genangan kurang dari 1 jam;
- 3) setiap lingkungan perumahan harus dilengkapi dengan sistem drainase yang mempunyai kapasitas tampung yang cukup sehingga lingkungan perumahan bebas dari genangan air;
- 4) 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
- 5) prasarana drainase tidak menjadi tempat perindukan vektor 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 tata cara 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:

- 1) kebutuhan air bersih;
- 2) jaringan air bersih;
- 3) kran umum; dan
- 4) 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/per kapita/hari.
- 2) Kota Kecil dengan kebutuhan 90 liter/per kapita/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/per kapita/hari.

Penanganan air minum di kawasan perumahan meliputi:

- 1) pengendalian kualitas air melalui proses pemeriksaan periodik sesuai ketentuan teknis yang berlaku; dan

2) pembuatan sumur dalam, untuk keperluan persil (cluster).

Ketentuan untuk penyediaan air minum, yaitu:

- 1) Untuk permukiman di kawasan perkotaan sebesar 60-220 lt/orang/hari.
- 2) Untuk lingkungan perumahan sebesar 30-50 lt/orang/hari.
- 3) Apabila disediakan melalui kran umum:
 - a) kran umum disediakan untuk jumlah pemakai 220 jiwa;
 - b) Radius pelayanan maksimum 100 meter; dan
 - c) 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 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.

1. Sistem Sanitasi Setempat (*on-site*)

Sistem sanitasi setempat (*On-site sanitation*) adalah sistem pembuangan air limbah dimana air limbah tidak dikumpulkan serta disalurkan ke dalam 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.

Kelebihan sistem ini adalah:

- a) Biaya pembuatan relatif murah.
- b) Bisa dibuat oleh setiap sektor ataupun pribadi.
- c) Teknologi dan sistem pembuangannya cukup sederhana.
- d) Operasi dan pemeliharaan merupakan tanggung jawab pribadi.

Adapun kekurangan sistem on-site adalah:

- a) Umumnya tidak disediakan untuk limbah dari dapur, mandi dan cuci.
- b) Mencemari air tanah bila syarat-syarat teknis pembuatan dan pemeliharaan tidak dilakukan sesuai aturannya.

Pada penerapan sistem setempat ada beberapa kriteria yang harus dipenuhi (DPU 1989) antara lain:

- a) Kepadatan penduduk kurang dari 200 jiwa /ha.
- b) Kepadatan penduduk 200-500 jiwa/ha masih memungkinkan dengan syarat penduduk tidak menggunakan air tanah.
- c) Tersedia truk penyedotan tinja.

2. 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:

- a) 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).
- b) 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 Dewiandratika, Sistem Penyaluran Air Limbah, 2002).

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

- 1) septik tank;
- 2) bidang resapan; dan
- 3) 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 tankiseptik 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:

- 1) SNI 04-6267.601-2002 tentang Istilah Kelistrikan (Bab 601: Pembangkitan, Penyaluran dan Pendistribusian Tenaga Listrik-Umum);
- 2) SNI 04-8287.602-2002 tentang Istilah Kelistrikan (Bab 602: Pembangkitan); dan
- 3) 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:

- 1) Peraturan Umum Instalasi Listrik (PUIL);
- 2) peraturan yang berlaku di PLN wilayah setempat; dan
- 3) 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 (PSU) 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 tata air, dan konservasi hayati atau keaneka-ragaman 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 m². Misalnya jumlah penduduk 250 jiwa sampai dengan 480.000 jiwa, diperlukan RTH sebesar 1 m² sampai dengan 0,3 m² 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.

e. 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)

B. KAJIAN TERHADAP ASAS/PRINSIP YANG TERKAIT DENGAN PENYUSUNAN NORMA

1. Tinjauan Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dinyatakan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum, dengan demikian berarti bahwa setiap pelaksanaan kenegaraan serta segala ketentuan di negeri ini harus diatur dengan hukum atau suatu peraturan perundangan. Istilah perundang-undangan mempunyai dua pengertian, yaitu:

- a. Proses pembentukan peraturan negara, baik pada tingkat pusat maupun daerah.
- b. Segala peraturan negara yang merupakan hasil pembentukan peraturan-peraturan, baik oleh pemerintah pusat maupun daerah.

Berdasarkan kajian ilmu hukum dalam kehidupan bermasyarakat dikenal adanya berbagai norma hukum, yaitu:

- a. Norma hukum umum dan norma hukum individual.
- b. Norma hukum abstrak dan norma hukum konkrit.
- c. Norma hukum *einmalig* (sekali selesai) dan norma hukum *dauerhaftig* (berlaku terus menerus).
- d. Norma hukum tunggal dan norma hukum berpasangan.

Hal yang perlu untuk diperhatikan dalam pembentukan peraturan perundang-undangan adalah mengenai daya laku dan daya guna serta keabsahan dari bagian-bagian pembentuknya. Apabila suatu peraturan perundangan dibentuk oleh suatu lembaga yang berwenang dan sesuai

dengan norma hukum yang berlaku dan sah, maka peraturan tersebut memiliki legitimasi dan dapat ditaati oleh masyarakat. Norma hukum diklasifikasikan menjadi 4 (empat) kelompok, yaitu:

- a. Norma fundamental negara (*Stats Fundamental Form*) yang merupakan norma yang tertinggi dalam sebuah negara dan ditetapkan oleh masyarakat.
- b. Aturan dasar, yaitu aturan yang bersifat pokok, umum, dan masih bersifat tunggal. Undang-undang formal Aturan pelaksana atau otonom. Dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Pasal 5 dijelaskan bahwa dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi: (i) kejelasan tujuan; (ii) kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat; (iii) kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan; (iv) dapat dilaksanakan; (v) kedayagunaan dan kehasilgunaan; (vi) kejelasan rumusan; dan (vii) keterbukaan.

b. Asas-Asas dalam Perundang-Undangan.

Terkait dengan berlakunya peraturan perundang-undangan dalam arti material dikenal adanya beberapa asas-asas. Asas-asas tersebut dimaksudkan supaya peraturan perundang-undangan mempunyai akibat yang positif apabila benar-benar dijadikan sebagai pegangan dalam penerapannya, walaupun hal tersebut masih membutuhkan suatu penelitian yang mendalam untuk dapat mengungkapkan kebenarannya. Beberapa asas yang dikenal dan biasa digunakan dalam peraturan perundang-undangan adalah sebagai berikut:

- a. Asas pertama: undang-undang tidak berlaku surut.
- b. Asas kedua: undang-undang yang dibuat oleh penguasa yang lebih tinggi, mempunyai kedudukan yang lebih tinggi pula. Hal tersebut mengakibatkan:
 1. Peraturan yang lebih tinggi tidak dapat diubah atau dihapuskan oleh peraturan yang lebih rendah, sedangkan proses sebaliknya dimungkinkan terjadi.
 2. Hal-hal yang wajib diatur oleh peraturan atasan tidak mungkin diatur

oleh peraturan yang lebih rendah, sedangkan sebaliknya adalah mungkin.

3. Isi peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan isi peraturan di atasnya. Keadaan sebaliknya adalah mungkin dan apabila hal tersebut terjadi, maka peraturan yang lebih rendah menjadi batal.
 4. Peraturan yang lebih rendah dapat merupakan peraturan pelaksanaan.
- c. Asas ketiga: undang-undang yang bersifat khusus menyampingkan undang-undang yang bersifat umum, jika pembuatannya sama. Artinya adalah pada peristiwa khusus wajib diperlakukan undang-undang yang menyebut peristiwa tersebut, walaupun untuk peristiwa khusus itu dapat pula diperlakukan undang-undang yang menyebut peristiwa yang lebih luas atau lebih umum.
 - d. Asas keempat: undang-undang berlaku terdahulu. Artinya adalah undang-undang lain yang lebih dahulu berlaku dimana diatur suatu hal tertentu, tidak berlaku lagi jika undang-undang baru yang mengatur pula hal tertentu akan tetapi makna dan tujuannya berlainan atau berlawanan dengan undang-undang yang lama tersebut.
 - e. Asas kelima: undang-undang tidak dapat diganggu gugat.
 - f. Asas keenam: undang-undang sebagai sarana untuk semaksimal mungkin mencapai kesejahteraan spiritual dan material bagi masyarakat maupun mencapai pribadi, dilakukan pembaharuan dan pelestarian.

Selain asas-asas yang telah disebutkan di atas, dalam pembentukan peraturan perundangan juga harus memenuhi beberapa persyaratan supaya dalam pembentukan undang-undang tidak sewenang-wenang. Adapun persyaratan tersebut adalah sebagai berikut:

- a) Keterbukaan, maksudnya adalah sidang-sidang pembentukan undang-undang dan sikap dari para eksekutif dalam penyusunan peraturan perundang-undangan harus terbuka, supaya masyarakat yang berminat dapat memberi tanggapan pada peraturan yang sedang disusun.
- b) Memberikan hak kepada masyarakat untuk dapat mengajukan usul tertulis kepada penguasa. Pengajuan usul tersebut dapat dilakukan melalui beberapa cara berikut ini:
 - Penguasa mengundang mereka yang berminat untuk menghadiri suatu pembicaraan penting yang menyangkut suatu peraturan di bidang

tertentu.

- Suatu departemen mengandung organisasi- organisasi tertentu untuk memberikan usulan tentang suatu rancangan undang-undang.
- Acara dengar pendapat yang diadakan di Dewan Perwakilan Rakyat.
- Pembentukan komisi-komisi penasehat yang terdiri dari tokoh-tokoh dan ahli-ahli terkemuka (Soerjono Soekanto, 1987.perkim).

b. Asas-Asas Muatan dalam Peraturan Daerah

Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 Pasal 6 menjelaskan beberapa asas-asas yang harus dipenuhi dalam materi muatan peraturan perundang-undangan, meliputi:

- a) Asas pengayoman adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus berfungsi memberikan perlindungan untuk menciptakan ketentraman masyarakat.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Asas kekeluargaan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam setiap pengambilan keputusan.
- e) 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.
- f) Asas bhinneka tunggal ika 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.
- g) Asas keadilan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara.
- h) 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.

- i) Asas ketertiban dan kepastian hukum adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus dapat mewujudkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan kepastian hukum.
- j) 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.
- k) Asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan antara lain: dalam Hukum Pidana, misalnya, asas legalitas, asas tiada hukuman tanpa kesalahan, asas pembinaan narapidana, dan asas praduga tak bersalah; dalam Hukum Perdata, misalnya, dalam hukum perjanjian, antara lain, asas kesepakatan, kebebasan berkontrak, dan itikad baik.

4. Kajian Terhadap Penyelenggaraan PSU dan Permasalahan yang di Hadapi Masyarakat

a. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Situbondo

Kabupaten Situbondo adalah sebuah kabupaten di Jawa Timur, Indonesia dengan pusat pemerintahan dan ibu kota kabupaten terletak di Kecamatan Situbondo. Kabupaten Situbondo merupakan salah satu Kabupaten di Jawa Timur yang letaknya berada di ujung timur Pulau Jawa bagian utara dengan posisi antara 7°35' – 7°44' Lintang Selatan dan 113°30' – 114°42' Bujur Timur. Secara administrasi wilayah Kabupaten Situbondo mempunyai batas-batas yaitu :

- Sebelah Utara : Selat Madura
- Sebelah Timur : Selat Bali
- Sebelah Selatan : Kab. Bondowoso dan Kabupaten Banyuwangi.
- Sebelah Barat : Kab. Probolinggo

Secara administrasi wilayah perencanaan terdiri atas 17 (tujuh belas) kecamatan, dengan luas wilayah keseluruhan adalah 63.850 ha. Secara rinci tentang jumlah desa masing-masing kecamatan, serta luas wilayahnya sebagaimana disajikan dalam tabel berikut ini.

Tabel 0-1 Pembagian Wilayah Administrasi dan Luas Tiap Kecamatan

No	Kecamatan	Jumlah		Luas Wlayah (Km ²)
		Desa	Kelurahan	
1	2	3	4	5
1	Sumbermalang	9	-	129,47
2	Jatibanteng	8	-	66,08
3	Banyuglugur	7	-	72,66
4	Besuki	10	-	26,41
5	Suboh	8	-	30,84
6	Mlandingan	7	-	39,61
7	Bungatan	7	-	66,07
8	Kendit	7	-	114,14
9	Panarukan	8	-	54,38
10	Situbondo	4	2	27,81
11	Mangaran	6	-	46,99
12	Panji	10	2	35,70
13	Kapongan	10	-	44,55
14	Arjasa	8	-	216,38
15	Jangkar	8	-	67,00
16	Asembagus	10	-	118,74
17	Banyuputih	5	-	481,67
	Jumlah	132	4	1.638,50

Sumber: Kabupaten Situbondo dalam Angka Tahun, 2018

a) **Permukiman Tradisional**

Dengan karakteristik perdesaannya, Kabupaten Situbondo masih banyak permukiman tradisional yang tersebar di beberapa kecamatan. Permukiman tradisional yang khas di wilayah tersebut dinamakan dengan istilah “tanian panjang”. Permukiman ini merupakan salah satu bentuk kebudayaan Madura yang masih sangat kental pada mayoritas masyarakat Kabupaten Situbondo. Dari data sejarah yang dihimpun diketahui bahwa sejak pertengahan abad ke-19 terdapat tidak kurang dari 833.000 orang Madura yang bertempat tinggal di Jawa Timur dan bagian terbesar penduduk yang tinggal di pantai utara Jawa Timur berasal dari Madura (Hageman Czn. 1858: 324-325). Karena pengembangan usaha perkebunan swasta di daerah pedalaman Jawa Timur pada pertengahan abad ke-19 butuh tenaga besar, maka migrasi penduduk dari Madura ke Jawa Timur meningkat pesat, dari Sumenep saja setiap tahun rata-rata 10.000 penduduk yang bermigrasi (Koloniaal Verslag 1892' Bijlage C, No.22:3). Para migran dari Sumenep dan Pamekasan, umumnya bermigrasi ke daerah Jember, Situbondo, Bondowoso, dan Banyuwangi (Werkschema Reboisatie Madoera, 1938: 9-10). Khususnya di Kabupaten Situbondo, jalur yang

dilalui para migran pada masa itu ialah jalur transportasi laut yang tiba di pelabuhan-pelabuhan penting seperti Panarukan, Kalbut dan Jangkar. Hal ini kemudian menyebabkan transmigrasi linier yang dilakukan secara besar-besaran dari Madura ke Jawa sehingga terjadi akulturasi budaya antara yang disebut dengan pendhalungan.¹ Beberapa wilayah di Kabupaten Situbondo menjadi cikal bakal permukiman tradisional dengan nuansa perwujudan akulturasi budaya tersebut diantaranya adalah:

- 1) Desa Mangaran, Desa Trebungan, Kecamatan Mangaran; Desa Bantal, Kecamatan Asembagus; dan Desa Kapongan, Kecamatan Kapongan

Desa-desanya tersebut merupakan beberapa desa yang masih menerapkan tata letak permukiman tradisional Madura asli. Budaya kekerabatan yang menjadi faktor pembentuk tata letak rumah tradisional Madura adalah ciri khas menetap pada satu keluarga. Namun dengan adanya perbedaan geografis, tidak menutup kemungkinan terjadi perubahan pola tata letak rumah tradisional Madura. Permukiman tradisional yang berada di wilayah tersebut memiliki karakteristik khas yang dinamai dengan tanian panjang. Tanian panjang adalah kompleks permukiman dengan halaman yang memanjang dari barat ke timur di mana ada beberapa rumah yang menjadikan halaman ini sebagai halaman bersama. Pemukiman ini diawali dengan sebuah rumah induk yang disebut dengan tongghuh sebagai rumah cikal bakal atau leluhur suatu keluarga. Karakteristik rumah tradisional Madura di Desa Mangaran, dapat ditemukan lima belas kelompok rumah tradisional Madura dan dibagi menjadi dua jenis, yaitu pola permukiman berkelompok dan pola permukiman linier atau memanjang mengikuti jalan.

Dari bentuk atap dikenal istilah pacenan, jadrih, trompesan. Bentuk pacenan, hampir selalu tampil dalam bentuk rumah tipe bangsal, dengan hiasan bubungan yang berupa tanduk atau ekor ular. Kata 'pacenan' ini berasal dari kata 'pa-cina-an', atau seperti bangunan cina. Jadrih memiliki dua bubungan. Rumah ini dalam penyelesaiannya bisa juga dengan sebutan pacenan karena tercirikan pada bentuk bubungannya. Trompesan adalah

¹ Secara etimologis, konsep pendhalungan berasal dari kata dalung yang berarti "dulang besar terbuat dari logam" (Kamus Besar Bahasa Indonesia 1985). Masyarakat Pendalungan merupakan entitas yang secara kultural berbeda dengan masyarakat Jawa dan Madura di kawasan tapal kuda. Hal itu disampaikan Ilham Zoebazary, pemerhati budaya dan akademisi di Jember

atap kampung dengan patahan tiga bagian. Tipe Bangunan pada Permukiman Tradisional Madura Atap Trompesan.

2) Pedukuhan Pariopo, Dusun Selatan, Desa Bantal, Kecamatan Asembagus

Pedukuhan Pariopo yang merupakan awal berkembangnya populasi penduduk, nama Ju' Modhi' diyakini sebagai pembabat awal permukiman. Rumah-rumah adat Pariopo yang bisa dideteksi berupa rumah adat "Tabing Tongko". Rumah adat tersebut bukan khas Pariopo satu-satunya, karena di daerah pesisir Kabupaten Situbondo ke timur juga tersebar. Tetapi yang membedakan, rumah adat Pariopo di masa lalu, bahannya berupa anyaman bambu. Hal ini relevan dengan melimpahnya tanaman bambu di Pariopo dan sekitarnya. Dari sanalah, masyarakat Pariopo memanfaatkan bambu untuk membangun tempat tinggal mereka. Revitalisasi budaya dan rumah-rumah adat tersebut perlu dilakukan agar "Potona Ju'Modhi'" (sebutan untuk keturunan pembabat hutan utama Pariopo) tidak kehilangan jati dirinya.

3) Dusun Sukorejo, Desa Sumberejo, Kecamatan Banyuputih

Pada tahun 1328 H / 1908 M, Kiai Syamsul Arifin — atas saran Habib Hasan Musawa dan Kiai Asadullah — dibantu putranya, As'ad dan beberapa orang santri yang menyertai dari Madura, membabat dan merambah hutan tersebut untuk didirikan sebuah pesantren dan perkampungan. Upaya keras Kiai Syamsul Arifin akhirnya terwujud. Berdirilah sebuah pesantren kecil yang hanya terdiri dari beberapa gubuk untuk difungsikan rumah, musalla dan asrama santri yang waktu itu hanya beberapa orang. Sejak tahun 1914, pesantren kecil itu berkembang bersamaan dengan datangnya para santri dari wilayah sekitar Karesidenan Besuki. Tahun itu pula kemudian dijadikan tahun berdirinya Pondok Pesantren Salafiyah Syafiiyah. Perkembangan selanjutnya, Desa Sukorejo tidak hanya berdiri sebuah pesantren, masyarakat pun mulai berdatangan untuk kemudian menetap di desa itu. Hutan yang telah dirambah itu pun berkembang menjadi areal pertanian ladang dan kebun yang hasilnya mulai bisa dirasakan penduduk. Pergaulan penduduk dengan pesantren pun berlangsung harmonis. Pada masa perjuangan kemerdekaan, Pesantren Sukorejo tidak hanya menjadi pusat belajar, tapi juga sebagai pusat perjuangan kemerdekaan. Para pejuang banyak ditampung di pesantren, sekaligus sebagai markas penyusunan strategi melawan penjajah.

Dari hasil inventarisasi jumlah rumah di Kabupaten Situbondo pada Tahun 2016 sebanyak 204.133 unit (*Sumber data: jumlah rumah tangga PLN Tahun*

2016). Adapun beberapa kecamatan di Kabupaten Situbondo mengalami surplus jumlah rumah diantaranya Kecamatan Sumbermalang, Jatibanteng, Panji, Arjasa, Jangkar, dan Banyuputih. Berikut jumlah rumah masing-masing desa/kelurahan di Kabupaten Situbondo Tahun 2016.

Tabel 0-2 Jumlah Rumah di Kabupaten Situbondo dirinci tiap desa/kelurahan Tahun 2016

No.	Desa/Kelurahan	KK 2016 (jiwa)	Jumlah Rumah (Unit)	Prosentase Hunian (%)
1	2	3	4	5
Kecamatan Sumbermalang				
1	Alastengah	811	810	100
2	Baderan	709	739	104
3	Tamankursi	788	818	104
4	Sumberargo	769	675	88
5	Kalirejo	1.603	1.674	104
6	Tamansari	1.319	1.384	105
7	Tlogosari	1.672	1.730	103
8	Taman	884	925	105
9	Plalangan	1.519	1.587	104
	Jumlah	10.074	10.340	103
Kecamatan Jatibanteng				
1	Patemon	786	811	103
2	Kembangsari	1.203	1.424	118
3	Pategalan	1.015	1.239	122
4	Semambung	1.265	1.422	112
5	Sumberanyar	567	567	100
6	Jatibanteng	1.548	1.561	101
7	Wringin Anom	683	703	103
8	Curahsuri	1.092	1.244	114
	Jumlah	8.159	8.972	110
Kecamatan Banyuglugur				
1	Tepos	442	324	73
2	Kalisari	1.451	1.043	72
3	Lubawang	1.029	746	72
4	Kalianget	2.976	2.142	72
5	Telemping	334	231	69
6	Selobanteng	673	469	70
7	Banyuglugur	845	614	73
	Jumlah	7.750	5.568	72
Kecamatan Besuki				
1	Bloro	1.284	1.121	87
2	Langkap	864	575	67
3	Blimbing	2.337	1.801	77
4	Widoropayung	1.638	1.785	109
5	Sumberejo	809	262	32
6	Jetis	2.638	2.878	109
7	Kalimas	1.648	1.673	101
8	Demung	1.446	1.073	74
9	Pesisir	3.932	326	8
10	Besuki	4.804	5.742	120

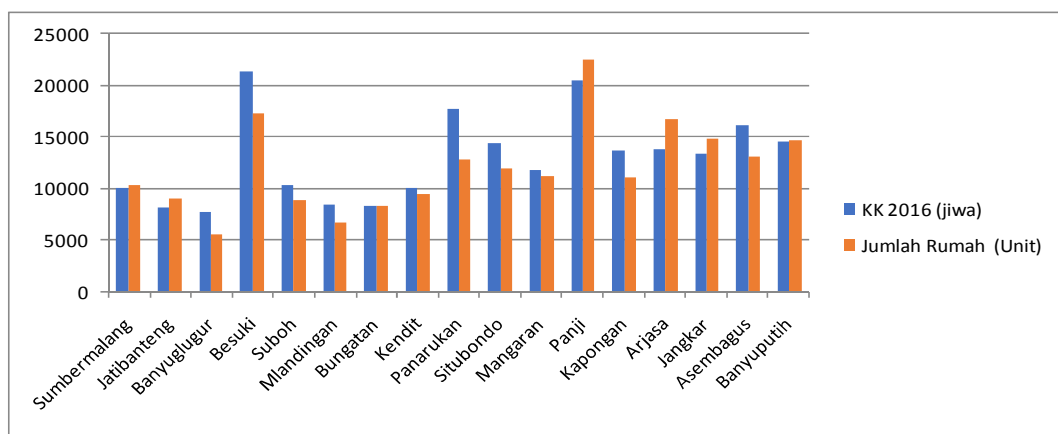
No.	Desa/Kelurahan	KK 2016 (jiwa)	Jumlah Rumah (Unit)	Prosentase Hunian (%)
1	2	3	4	5
	Jumlah	21.400	17.236	81
Kecamatan Suboh				
1	Cemara	838	725	86
2	Mojodungkol	628	543	86
3	Gunung Putri	1.452	1.256	86
4	Gunung Malang	1.121	969	86
5	Dawuan	1.265	1.094	86
6	Suboh	1.403	1.213	86
7	Buduan	2.042	1.766	86
8	Ketah	1.521	1.315	86
	Jumlah	10.270	8.881	86
Kecamatan Mlandingan				
1	Selomukti	2.276	1.318	58
2	Sumber Pinang	1.197	891	74
3	Alas Bayur	554	220	40
4	Sumber Anyar	1.215	365	30
5	Campoan	592	864	146
6	Trebungan	1.282	1.263	98
7	Mlandingan Kulon	1.258	1.697	135
	Jumlah	8.374	6.618	79
Kecamatan Bungatan				
1	Selowogo	1.344	1.343	100
2	Sumber Tengah	1.184	1.183	100
3	Patemon	728	724	99
4	Pasir Putih	1.083	1.083	100
5	Bungatan	1.481	1.480	100
6	Bletok	1.092	1.091	100
7	Mlandingan Wetan	1.391	1.390	100
	Jumlah	8.303	8.293	100
Kecamatan Kendit				
1	Rajekwesi	858	771	90
2	Tambak Ulir	1.257	1.291	103
3	Bugeman	1.259	1.142	91
4	Kendit	2.144	2.025	94
5	Balung	1.687	1.563	93
6	Kukusan	991	834	84
7	Klatakan	1.897	1.814	96
	Jumlah	10.093	9.441	94
Kecamatan Panarukan				
1	Kilensari	3.852	2.796	73
2	Paowan	2.280	1.655	73
3	Sumberkolak	4.303	3.123	73
4	Wringin Anom	2.304	1.672	73
5	Peleyan	1.225	889	73
6	Alasmalang	1.260	914	73
7	Duwet	1.007	753	75
8	Gelung	1.440	1.045	73
	Jumlah	17.671	12.847	73
Kecamatan Situbondo				
1	Kalibagor	1.029	849	83
2	Kotakan	2.016	1.664	83

No.	Desa/Kelurahan	KK 2016 (jiwa)	Jumlah Rumah (Unit)	Prosentase Hunian (%)
1	2	3	4	5
3	Dawuhan	4.084	3.371	83
4	Patokan	3.612	2.982	83
5	Talkandang	2.018	1.666	83
6	Olean	1.639	1.353	83
	Jumlah	14.398	11.885	83
Kecamatan Mangaran				
1	Trebungan	2.558	2.366	92
2	Mangaran	1.509	1.267	84
3	Tanjung Kamal	2.341	2.577	110
4	Tanjung Glugur	1.419	1.463	103
5	Tanjung Pecinan	2.522	2.306	91
6	Semiring	1.414	1.208	85
	Jumlah	11.763	11.186	95
Kecamatan Panji				
1	Sliwung	523	575	110
2	Ardirejo	1.099	1.208	110
3	Battal	1.056	1.161	110
4	Klampokan	1.053	1.157	110
5	Juglangan	1.234	1.356	110
6	Panji Kidul	1.332	1.464	110
7	Panji Lor	928	1.020	110
8	Mimbaan	6.361	6.990	110
9	Curah Jeru	3.361	3.694	110
10	Tokelan	708	778	110
11	Tenggir	1.812	1.991	110
12	Kayu Putih	1.036	1.139	110
	Jumlah	20.503	22.532	110
Kecamatan Kapongan				
1	Kandang	1.428	1.150	81
2	Curah Coto	596	480	81
3	Peleyan	1.178	949	81
4	Wonokoyo	1.157	932	81
5	Seletreng	2.280	1.837	81
6	Landangan	1.129	910	81
7	Kapongan	668	538	81
8	Kesambirampak	1.851	1.491	81
9	Gebangan	1.586	1.278	81
10	Pokaan	1.772	1.428	81
	Jumlah	13.645	10.993	81
Kecamatan Arjasa				
1	Curahtatal	2.731	3.315	121
2	Jatisari	3.168	3.845	121
3	Kayumas	1.954	2.372	121
4	Bayeman	662	803	121
5	Ketowan	1.666	2.022	121
6	Kedungdowo	1.132	1.374	121
7	Lamongan	1.157	1.404	121
8	Arjasa	1.338	1.624	121
	Jumlah	13.808	16.759	121
Kecamatan Jangkar				
1	Sopet	3.402	3.583	105

No.	Desa/Kelurahan	KK 2016 (jiwa)	Jumlah Rumah (Unit)	Prosentase Hunian (%)
1	2	3	4	5
2	Curah Kalak	976	1.055	108
3	Palangan	1.913	2.215	116
4	Jangkar	2.794	3.200	115
5	Gadingan	661	748	113
6	Kumbangsari	1.145	1.252	109
7	Pesanggrahan	830	986	119
8	Agel	1.616	1.858	115
	Jumlah	13.337	14.896	112
Kecamatan Asembagus				
1	Mojosari	1.314	1.063	81
2	Kertosari	1.638	1.283	78
3	Kedunglo	1.446	1.164	80
4	Bantal	1.843	1.496	81
5	Awar-awar	1.287	1.049	82
6	Perante	1.412	1.151	82
7	Trigonco	1.751	1.428	82
8	Asembagus	2.074	1.691	82
9	Gudang	1.470	1.199	82
10	Wringin Anom	1.891	1.542	82
	Jumlah	16.126	13.066	81
Kecamatan Banyuputih				
1	Banyuputih	1.769	1.791	101
2	Sumberejo	3.312	3.354	101
3	Sumberanyar	4.733	4.792	101
4	Sumberwaru	2.746	2.649	96
5	Wonorejo	2.030	2.034	100
	Jumlah	14.590	14.620	100
Total Jumlah		220.264	204.133	93

Sumber: Kabupaten Situbondo dalam Angka Tahun 2017

Dari tabel di atas diketahui bahwa jumlah rumah eksisting mencapai 204.133 unit dengan jumlah kepala keluarga pada Tahun 2016 sebesar 220.264 KK yang berarti masih terjadi deficit rumah di Kabupaten Situbondo. Adapun jumlah rumah yang mengalami surplus berada di Kecamatan Sumbermalang, Jatibanteng, Panji, Arjasa, Jangkar, dan Banyuputih.



Gambar 0-1 Perbandingan Jumlah rumah Eksisting dan Jumlah KK di Kabupaten Situbondo Tahun 2016

Sumber: Analisa Penyusun, 2018

Adapun kondisi rumah di Kabupaten Situbondo mayoritas masih memiliki karakteristik perdesaan dengan struktur tembok permanen hingga non permanen. Di beberapa wilayah perkotaan Kabupaten Situbondo yang bersinggungan dengan prasarana jalan, sebagian besar rumah memiliki fungsi sebagai rumah tinggal dan usaha. Adapun beberapa desa yang tersebar di Kabupaten Situbondo masih terdapat permukiman tradisional khas berupa pola permukiman “tanian panjang”.

b. Perkembangan Pembangunan Perumahan di Kabupaten Situbondo

Perkembangan kegiatan ekonomi sebagai daerah yang terus berkembang dan maju kabupaten situbondo ingin menjadi kota yang menarik banyak investor yang masuk dan berdampak pada berkembangnya pula sektor ekonomi salah satunya mendorong pengembangan perumahan, kebutuhan tempat tinggal yang semakin tinggi dan berkembangnya penduduk dan banyak pula pendatang khususnya para pekerja membutuhkan tempat tinggal sedekat mungkin dengan tempat kerjanya. Berawal dari kebutuhan dasar untuk memenuhi perumahan bagi para pekerja, para pengembang mulai membangun perumahan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal pekerja.

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 perundang-undangan 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 perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada 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.

Tabel Pengembang Perumahan di Kabupaten Situbondo

No	Nama Perumahan	Alamat Perumahan	Nama pengembang	Alamat Pengembang	Luas Tanah (M2)
1.	Grand Karang Polo Residence	Jl.Anggrek Patokan Situbondo	PT. Eramas Makmur Abadi	Jl. Raya Olean Situbondo	17,640
2.	Grand Permata Residence	Jl.Tembus Somangkaan Panarukan Situbondo	PT. Citra Global	Jl. Kartini No 5 Situbondo	20,000
3.	De Orchid	Jl. Baluran Sumber Kolak Panarukan Situbondo	PT. Eramas Makmur Abadi	Jl. Raya Olean Situbondo	8,760
4	Patokan Cluster	krajan, Peleyan Panarukan Situbondo	PT. Eramas Makmur Abadi	Jl. Raya Olean Situbondo	5,400
5	Paowan	Jl. Raya Kendit Paowan Panarukan Situbondo	-	-	30,000

No	Nama Perumahan	Alamat Perumahan	Nama pengembang	Alamat Pengembang	Luas Tanah (M2)
6	Asri	Jl. Raya Kendit Paowan Panarukan Situbondo	-	-	6,000
7	Istana Mutiara	Jl. Tembus Baru Sumber Kolak Situbondo	-	-	20.000
8	Panorama Indah	Sumber Kolak Panarukan Situbondo	-	-	30,000
9	Pondok Jati asih	Curah Jeru Tengah Panji Situbondo	Ferial Wardoyo (Pribadi)	Curah Jeru Timur Panji Situbondo	10,000
10	Pesona Kawi Asri	Jl. Gunung Kawi Langkap Besuki Situbondo	Bapak Junaidi	Banyuwangi	1000
11	Taman Kalimas Indah	RT. 01 RW. 04 Dusun Bataan Besuki Situbondo	Masruroh	Jl Kangean Besuki Situbondo	10,800
12	Griya Besuki Mulya	Jl. Olahraga Besuki Situbondo	-	Jember	30,000
13	Abadi Putra Residence	Jl Kangean Besuki Situbondo	PT. Anugerah Mutiara Abadi	Perum Abadi Putra Residence Blok B Ibesuki Situbondo	23,000
14	Graha Kencana Raya	Curah Jeru Utara Panji Situbondo	CV. Graha Jaya	Cutah Jeru	20,000
15	Primadona Asembagus	Jl Seruni Dodik Latpur Desa Awar-awar Asembagus Situbondo	PT.Pranaya Sangsekerta Aji	kp.nagrak Rt.002 rw.007 desa jati sari kec.cangkuang kab.situbondo	8,914
16	Villa Situbondo	Sumber Kolak Panarukan itubondo	PT. Aninda Pesona Asri	Villa Situbondo A-01 Sumber kolak Panarukan Situbondo	14,000
17	Pesona Banyuputih Asri	JL. Raya Banyuwangi Desa	PT. Catur Indah Mutiara	Bukit Asri B. 32	8,700

No	Nama Perumahan	Alamat Perumahan	Nama pengembang	Alamat Pengembang	Luas Tanah (M2)
		Banyuputih, Banyuputih Situbondo		Sumberkolak Panarukan Situbondo	
18	Griya Paris Permai	Jl Seruni Dodik Latpur Desa Awar-awar Asembagus Situbondo	PT.Budi Jaya Sentosa	Desa Perante RT. 003 RW 001 Asembagus Situbondo	8000
19	Sumber Kolak regency	Sumber Kolak Panarukan Situbondo	PT. GMC (Bpk. Arsyad)	Jember	40,000
20	Permata Green Hill	Sumber Kolak Panarukan Situbondo	PT. Gota Mulya	Jl. Raya Jemur Sari 236 Kav. 2 Surabaya	60,000
21	Griya Madani	Kotakan Situbondo (Barat Water Boom Situbondo)	PT. Griya Madani	-	11,000
22	Istana Banyuputih	Desa Banyuputih Kec.Banyuputih Kab.Situbondo	Siti Rohmawati	RT.10 RW.03 Dusun Krajan Desa Sempol kec. Pagak kab. Malang	23,000
23	Talkandang asri	Kandang, duwet, Situbondo	PT. Eramas Makmur Abadi	Jl. Raya olean Situbondo	8,760
24	Graha Eramas	Jl. Anggrek Talkandang Situbondo	-	-	26,000
25	Baiti Jannati 1	Jl. Gunung dieng (Sebelah pasar hewan) Situbondo	PT. Berkah Dua Berlian	Perum Panji Permai Blok 5 Situbondo	8,025
26	Baiti Jannati 2	Jl. Gunung Ringgit Sumber Kolak Situbondo	PT. Berkah Dua Berlian	Perum Panji Permai Blok 5 Situbondo	10,900
27	Baiti Jannati 3	Sumber Kolak Situbondo (Selatan Indomaret) Situbondo	PT. Berkah Dua Berlian	Perum Panji Permai Blok 5 Situbondo	12,000
28	Baiti Jannati 4	Jl. Selowogo Bungatan	PT. Berkah Dua Berlian	Perum Panji Permai Blok 5	5,500

No	Nama Perumahan	Alamat Perumahan	Nama pengembang	Alamat Pengembang	Luas Tanah (M2)
		situbondo		Situbondo	
29	Baiti Jannati 5	Jl. Cindul Seletreng Kapaongan Situbondo	PT. Berkah Dua Berlian	Perum Panji Permai Blok 5 Situbondo	70,000
30	Baiti Jannati 6 (bukan untuk perumahan)	Gelung Panarukan Situbondo	PT. Berkah Dua Berlian	Perum Panji Permai Blok 5 Situbondo	22,000
31	Baiti Jannati 7	Sambileng Jatisari Kapongan Situbondo	PT. Berkah Dua Berlian	Perum Panji Permai Blok 5 Situbondo	35,000
32	Baiti Jannati 8	Sambileng Jatisari Kapongan Situbondo	PT. Berkah Dua Berlian	Perum Panji Permai Blok 5 Situbondo	17,000
33	Baiti Jannati 9	Curah Jeru Panji Situbondo	PT. Berkah Dua Berlian	Perum Panji Permai Blok 5 Situbondo	22,000
34	Casablanca Residence	Sumber Kolak Panarukan Situbondo	Sumber Kolak Panarukan Situbondo	Jl. Raya olean Situbondo	6000
35	Grand View Residence	Olean (Barat Koperasi raung) Situbondo	PT. Eramas Makmur Abadi	Jl. Raya olean Situbondo	4,800
36	Villa Panji Asri	Curah Jeru Timur Panji Situbondo	Pak Boy (Pribadi)	Curah Jeru Timur Panji Situbondo	10,000
37	Mandaran Cluster	Jl Kangean Besuki Situbondo	Masruroh	Jl Kangean Besuki Situbondo	3,264
38	Cempaka Cluster	Jl. Raya Situbondo Besuki Situbondo	Fahim Aman	Kampung Arab Besuki	3,600
39	Griya Panji Mulya	Curah jeru timur Panji Situbondo	-	-	75,000
40	Griya Kalibago Indah	JL. Raya Situbondo Kalibagor	PT. Tarisi Jayani Sejati	Surabaya	12,000

No	Nama Perumahan	Alamat Perumahan	Nama pengembang	Alamat Pengembang	Luas Tanah (M2)
		Situbondo			
41	Panji Mulya	Jl. Gunung Arjuno Mimbaan situbondo	-	-	30,000
42	Taman Jangkar Asri	Jl. Pelabuhan RT o1 RW. 02 Jangkar situbondo	Idris Sarif	KP. Masjid RT 03 RW o2 Jangkar	6,000
43	Istana Eramas	Tenggir timur Panji Situbondo	-	-	8,900
44	Bukit Asri	Jl. Baluran Sumber Kolak Panarukan Situbondo	-	-	24,000
45	Argopuro Regency	Jl. Argopuro Mimbaan Panji Situbondo	-	-	17,000
46	Puri Dawuhan Indah	Jl. Sucipto Dawuhan Situbondo	-	-	14,000
47	Dawuhan Cluster	Dawuhan Situbondo	Bapak Yudi	Jember	8,000
48	Graha Bumi Indah	Dawuhan Situbondo	-	-	34,000
49	Permata Anggrek	J. Anggrek (Depan RSUD Abdurrahman) Situbondo			22,000
50	Permata Arjuna Residence	Mimbaan Panji Situbondo	PT. Eramas Makmur Abadi	PT. Eramas Makmur Abadi	7,3205
51	Taman Nirwana	Desa panji kidul kec. Panji kab. Siubondo	Nur Atikah Santhi (PT. Barokah Nura Sekawan)	RT.03 RW.03 Dusun Curah Jeru Timur Desa Curah Jeru Kec. Panji kab. Situbondo	33,000

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

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 menyampingkan 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:

1. *Lex superior derogat lex inferiori* dan *lex superior lex inferiori*; yang berarti hukum yang dibuat oleh kekuasaan yang lebih tinggi kedudukannya mengesampingkan hukum yang lebih rendah
2. Asas *lex specialis derogat lex generalis*; yang berarti bahwa hukum yang khusus mengesampingkan hukum yang umum,
3. Asas *lex posteriori derogat lex priori*; yang artinya hukum yang baru mengesampingkan hukum yang lama.
4. Asas *delegata potestas non potest delegari*; yang berarti penerima delegasi tidak berwenang mendelegasikan lagi tanpa persetujuan pemberi delegasi.

Dalam Pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini substansi yang

akan diatur memiliki relevansi dengan beberapa peraturan perundang-undangan. Menyangkut Penyelenggaraan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Kabupaten Situbondo beberapa peraturan perundangan menjadi acuan pengaturannya dalam Rancangan Peraturan Daerah ini antara lain 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 sebagaimana tersebut di bawah ini.

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Ketentuan yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 18 ayat (6) yang berbunyi: *Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan 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 No 5 Tahun 1960 yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 6 Semua hak atas tanah mempunyai fungsi social.

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:

Pasal 1:

- (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, 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.

- (21) Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
- (22) Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
- (23) 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. kedayagunaan dan kehasilgunaan;
- 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 kedayagunaan dan kehasilgunaan” 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. bhinneka tunggal ika;
- 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 “asas bhinneka tunggal ika” 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 relevan dikemukakan 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 antarwarga 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 27, Pasal 31, Pasal 50 ayat (3), Pasal 53 ayat (3), Pasal 55 ayat (6), Pasal 58 ayat (4), Pasal 84 ayat (7), Pasal 85 ayat (5), Pasal 90, 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.

Lingkup

Pasal 3

Lingkup Peraturan Pemerintah ini meliputi:

- d. penyelenggaraan Perumahan;
- e. penyelenggaraan kawasan Permukiman;
- f. keterpaduan Prasarana, Sarana, Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- g. pemeliharaan dan perbaikan;
- h. pencegahan dan peningkatan kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
- i. Konsolidasi Tanah; dan
- j. sanksi administrasi.

Pasal 4

- (2) Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan satu kesatuan sistem yang dilaksanakan secara terkoordinasi, terpadu dan berkelanjutan.
- (3) Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan prinsip penyelenggaraan kawasan Permukiman sebagai dasar penyelenggaraan Perumahan.
- (4) Prinsip penyelenggaraan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan perwujudan 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:
 - e. kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan; dan
 - f. 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:
 - h. penyediaan kebutuhan pemenuhan Perumahan dan Kawasan Permukiman melalui perencanaan dan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang; dan

- i. 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.
- (6) Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menurut jenis dan bentuknya.
- (7) 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.
- (8) Bentuk Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antarbangunan 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 tata kehidupan 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

- (1) Penyelenggaraan kawasan Permukiman dilaksanakan melalui tahapan:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan;
 - c. pemanfaatan; dan
 - d. pengendalian.
- (2) 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 pedoman keterpaduan 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 Hunian 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 diserahterimakan 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 perundangundangan.

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 wilayah perkotaan 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 permukiman 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. pascakonstruksi.

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 site plan;
- 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 pemeriksaankelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi (*constructability*) dari semua dokumenpelaksanaan pekerjaan.
- (4) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi penyusunan programpelaksanaan, 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 kerjapelaksanaan (*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 nonperizinan 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.

Di samping 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 Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas 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);

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

A. 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 di masyarakat 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, berjati 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 Situbondo. Keberadaan regulasi tersebut nantinya harus mampu memberikan kontribusi bagi pembangunan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat Kabupaten Situbondo secara menyeluruh.

B. 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 sosial masyarakat yang ada. Hukum yang dibuat harus dapat dipahami dan 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 Situbondo belum memenuhi kewajiban mereka dalam mewujudkan perumahan yang layak dan sehat bagi konsumen perumahan kabupaten Situbondo, menurut data empiris bahwa dari 55 pengembang perumahan yang tersebar di Kabupaten Situbondo hanya 1 pengembang yang sudah menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan kepada pemerintah dengan mekanisme hibah karena perda penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas 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 Situbondo. 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, Sarana dan Utilitas Perumahan yang di jual ke pihak 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. Pada sisi lain, 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 Situbondo 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 di temukan 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 saptitank 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 kompensasi 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 Situbondo perlu payung hukum agar permasalahan yang terjadi di Kabupaten Situbondo segera mendapatkan jalan keluarnya berkaitan dengan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial itu dapat terbengkelai tidak ada yang bertanggung jawab untuk pemeliharaan dan perbaikan. Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak

dan 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 Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas 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.

C. 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 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten di Djawa Timur Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
- 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821);
- 4 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1247);
- 5 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);
- 6 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

- 7 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);
- 8 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);
- 9 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);
- 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
- 11 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);
- 12 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);
- 13 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);
- 14 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);
- 15 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);
- 16 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);
- 17 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)
- 18 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
 - 19 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
 - 20 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);
 - 21 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);
 - 22 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);
 - 23 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);
 - 24 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);
 - 25 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

A. 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 Situbondo tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan adalah mewujudkan adanya regulasi daerah yang dapat dijadikan acuan dan pedoman bagi pengembang serta pihak-pihak terkait dalam melaksanakan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Situbondo.

Tujuan pengaturan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan:

- a. Mewujudkan ketertiban dalam Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan;
- b. Memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam tentang Penyerahan 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 Situbondo;
- e. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- f. menunjang pembangunan di bidang 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. Penyerahan 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; dan
- f. Pembinaan dan pengawasan
- g. Sanksi

B. 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 Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan yang akan dilakukan oleh Pengembang di Kabupaten Situbondo. 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 Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Situbondo. 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 Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan tersebut, meliputi: Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah Pusat adalah Pemerintah.
2. Provinsi adalah Propinsi Jawa Timur.
3. Pemerintah Propinsi adalah Pemerintah Propinsi Jawa Timur.
4. Gubernur adalah Gubernur Jawa Timur.
5. Kepala Daerah adalah Bupati Situbondo.
6. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Situbondo.

7. Kabupaten adalah Kabupaten Situbondo.
8. Pemerintah Kabupaten adalah Pemerintah Kabupaten Situbondo.
10. Pengelola Barang Milik Daerah adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.
11. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan kawasan perumahan dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
12. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, keagamaan dan budaya.
13. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
14. Prasarana, Sarana, dan Utilitas selanjutnya disebut PSU adalah fasilitas yang harus disediakan oleh setiap Pengembang.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. Rumah tidak bersusun adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang terdiri dari lebih dari 5 (lima) kavling.
19. 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.
20. 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.
21. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara perumahan dan

permukiman.

22. Tempat Pemakaman Umum adalah areal tanah yang disediakan untuk keperluan pemakaman jenazah bagi seliap orang tanpa membedakan agama dan golongan, yang pengelolaannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atau ditunjuk oleh Pemerintah Daerah.
23. Rencana Induk (masterplan) adalah rencana umum yang mengatur peletakan blok fungsi kegiatan pada satu kawasan.
24. Rencana Induk dan atau Rencana Tapak (sile plan) adalah rencana teknis peletakan bangunan sesuai ketentuan yang berlaku untuk keperluan pembangunan suatu proyek yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang.
25. Tim Verifikasi adalah Tim yang dibentuk dengan Keputusan Bupati untuk memproses penyerahan PSU kawasan perumahan kepada Pemerintah Kabupaten.
26. Lahan Siap Bangun adalah kondisi lahan matang yang siap untuk dimanfaatkan kegiatan pembangunan di atasnya.
27. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lain yang sah.
28. 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.
29. 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.
30. 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.
31. 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.
32. Kavling Efektif adalah lahan yang dimanfaatkan atau dipergunakan bagi kegiatan pelaksanaan pembangunan yang bisa diperjualbelikan.

33. 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 rencana tata ruang yang berlaku.
34. 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.
35. Koefisien 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 Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan adalah:

- a. mewujudkan ketertiban dalam Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan;
- b. memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Penyerahan 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 pemeliharaan 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 Situbondo;
- 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. Penyerahan 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; dan
- f. Pembinaan dan pengawasan
- g. Sanksi

C. Materi Muatan yang diatur dalam Peraturan Daerah

Materi muatan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan meliputi Bab-bab sebagai berikut:

1. Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan

Dalam bab ini diuraikan ketentuan terkait Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan. Secara umum, bahwa Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan ;

- 1) Penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan;
- 2) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan;
- 3) Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan
- 4) Pemanfaatan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan; dan
- 5) Pemeliharaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan

Penyerahan 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

P E N U T U P

A. Kesimpulan

Dari analisis tentang penyusunan naskah akademik ini, dapat disimpulkan bahwa Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas 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 Situbondo Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan, minimal harus mengatur ketentuan sebagai berikut ini:

- a. Penyerahan 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; dan
- f. Pembinaan dan pengawasan
- g. Sanksi

B. Saran-saran

1. Sebagian materi naskah akademik diatur dalam bentuk Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dan sebagian lagi membutuhkan pengaturan lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

2. Pemerintah Kabupaten Situbondo perlu memprioritaskan penyusunan Raperda Kabupaten Situbondo tentang tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dan memasukkan dalam Program Pembentukan Peraturan Daerah (Propem Perda).

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Achmad. 2002. *Menguak Takbir Hukum (Suatu Kajian filosofis dan sosiologis)*, Chandra Pratama, Jakarta.
- Aminoedin Syarif, 1987, *Perundang-undangan, Dasar Jenis dan Teknik Membuatnya*, Jakarta, PT. Bina Aksara.
- Aminudin, *Peran Rumah dalam Kehidupan Manusia*, Kanisius, Semarang, 2007.
- Ateng Safrudin, 1976, *Pengaturan Koordinasi Pemerintahan di Daerah*, Tarsito, Bandung
- Arief, Sritua. 1997. *Koperasi Sebagai Organisasi Ekonomi Rakyat, dalam Pembangunanisme dan Ekonomi Indonesia. Pemberdayaan Rakyat dalam Arus Globalisasi*. Jakarta: CSPM dan Zaman. Departemen Koperasi. Statistik Perkoprasian Tahun 2007. www.depkop.go.id
- Bagir Manan, 1989, *Pemerintah Daerah Bagian I, Penataran Administrative and Organization Planning* University Gadjah Mada, Yogyakarta.
- _____, 1992, *Dasar-Dasar Perundang-undangan Indonesia*, Jakarta, Ind Hill Co.
- _____, 1994, *Hubungan Pusat dan Daerah Menurut UUD 1945*, Jakarta : Harian Sinar Harapan.
- Bagir Manan, Kuntara Magnar, 1987, *Peranan Perundang- undangan dalam Pembinaan Hukum Nasional*, Bandung, PT. Armico.
- Bambang Senggono, 1994, *Hukum dan Kebijakan Publik*, PT. Sinar Grafika, Jakarta.
- _____, 1996, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Press, Jakarta.
- Hendrawan, *Pembangunan Perumahan Berwawasan Lingkungan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004.
- Widyaningsih, *Beberapa Pokok Pikiran Tentang Perumahan*, Tarsito. Bandung. 2006.
- Zulfie Syarief, *Kebijakan Pemerintah di Bidang Perumahan dan Permukiman bagi Masyarakat Berpendapatan Rendah*, USU Press, Medan. 2000.
- Collin Mac Andrew, 1983, *Hubungan Pusat dan Daerah dalam Pembangunan*, PT. Rajawali Press, Jakarta.

- Deddy Supriyadi Bratakusumah, Dadang Solihin, 2001, Otonomi Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Eddy Supriyadi, Brata Kusumah, 2001, Otonomi Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah, Jakarta, Gramedia, Pustaka Utama.
- Eko Budiharjo. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1998.
- Hamid S. Attamimi, 1980, UUD 1945, Tap MPR, Undang- Undang. Kaitan Norma Hukum Ketiganya, Jakarta.
- _____, 1990, Peranan Keputusan Presiden dalam Penyelenggaraan Negara, Disertasi UI, Jakarta.
- Irawan Soejito, 1983, Pengawasan terhadap Peraturan Daerah dan Keputusan Kepala Daerah, PT. Bina Aksara, Jakarta.
- _____, 1990, Hubungan Pemerintah Pusat dan Daerah, PT. Bhinneka Cipta, Jakarta.
- Irawan Soejito, 1969, Teknik Membuat Undang-Undang, Jakarta, PT. Pradnya Paramita.
- Jazim Hamidi, Budiman N.P.D. Sinaga, Pembentukan Peraturan Perundangan-undangan Dalam Sorotan, Undang-undang Nomor 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Dilengkapi dengan Analisa Kritis, PT. Tata Nusa, Jakarta – Indonesia.
- Kunarjo, 1993, Perencanaan dan Pembiayaan Pembangunan, UI Press, Jakarta.
- Lexi J. Moleong, 1991, Metode Penelitian Kualitatif, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Maria Farida Indrawati, 1997, Ilmu Perundang-undangan, Jakarta, Universitas Indonesia.
- Maryunani dan Unti Ludigdo (ed), 2002. Desentralisasi dan Tata Pemerintahan Desa Monitoring dan Evaluasi Berpartisipasi, Prosiding Workshop Nasional, Kerjasama Fakultas Ekonomi Universitas Brawijaya dan Partnership for Governance Reform in Indonesia, LPEM FE-Unibraw, Malang.
- Pariata Wastra, 1983, Management Pembangunan Daerah, PT. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Purnadi Purbacaraka, 1979, Perundang-undangan dan Yurisprudensi, Bandung, Alumni.
- Roni Hanitjo Soemitro, 1998, Metodologi Penelitian Hukum Jumetri, PT. Ghalia Indonesia, Jakarta.

- Rosyid Ronggowijoyo, 1998. Pengantar Ilmu Perundang- undangan, Bandung, Mandan Maju.
- Rustian Kamalludin, 1983, Seberapa Aspek Pembangunan Nasional, PT. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Rustian Kamalludin, 1987, Pelaksanaan Kebijakan Pemerintah Daerah, Lembaga Penelitian FE-UI, Jakarta.
- Said Zainal Abidin, 2007, "Analisis Kebijakan dalam Pengaduan Fasos dan Fasum di DKI Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1986, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta.
- Victor Situmorang, 1993, Hukum Administrasi Pemerintahan di Daerah, Sinar Grafika, Jakarta.
- Winarno Surachmad, 1994, Pengantar Penelitian Ilmiah Dasar dan Teknik, Tarsito, Bandung.
- Babang Sugandhi & Ridwan Sutriadi, 2013, Mekanisme Penyerahan PSU Perumahan Dari Pengembang Kepada Pemerintah Kota Bandung, dalam Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota B SAPPK V2N3.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten di Djawa Timur Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
- 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 Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas 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 Situbondo Nomor 9 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Situbondo Tahun 2012-2032;

Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 5 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung;

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN SITUBONDO
NOMOR TAHUN 2019**

TENTANG

**PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SITUBONDO,

- Menimbang** :
- a. bahwa dalam upaya memberikan rasa aman, nyaman serta lingkungan yang baik dan sehat bagi pemilik bangunan, maka setiap pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman, perlu menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman yang memadai;
 - b. bahwa dalam rangka memberikan jaminan ketersediaan, keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan serta memberikan kepastian hukum, maka perlu dilakukan penyerahan terhadap Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah;
 - c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, penyerahan terhadap Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah diatur lebih lanjut dengan Peraturan Daerah;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang di Kabupaten Situbondo.
- Mengingat** :
1. Pasal 18 Ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
4. 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);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Kawasan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5233);
7. 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);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4609);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
10. 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);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101);
12. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 34/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan PSU Perumahan dan Permukiman di Daerah;

14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 38/PRT/M/2015 tentang Pedoman Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) Untuk Perumahan Umum (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 1216).

Dengan Persetujuan Bersama :

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN SITUBONDO**

Dan

BUPATI SITUBONDO

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KABUPATEN SITUBONDO
TENTANG PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN
UTILITAS PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Pemerintah Pusat adalah Pemerintah.
2. Provinsi adalah Propinsi Jawa Timur.
3. Pemerintah Propinsi adalah Pemerintah Propinsi Jawa Timur.
4. Gubernur adalah Gubernur Jawa Timur.
5. Kepala Daerah adalah Bupati Situbondo.
6. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Situbondo.
7. Kabupaten adalah Kabupaten Situbondo.
8. Pemerintah Kabupaten adalah Pemerintah Kabupaten Situbondo.
9. Pengelola Barang Milik Daerah adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.
10. Satuan Kerja Perangkat daerah yang selanjutnya disebut SKPD adalah Satuan kerja Perangkat daerah dilingkungan pemerintah daerah yang mempunyai tugas pokok dan fungsi di bidang perumahan dan permukiman

11. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan kawasan perumahan dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
12. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, keagamaan dan budaya.
13. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
14. Prasarana, Sarana, dan Utilitas selanjutnya disebut PSU adalah fasilitas yang harus disediakan oleh setiap Pengembang.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. Rumah tidak bersusun adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang terdiri dari lebih dari 5 (lima) kavling.
19. 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.
20. 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.
21. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara perumahan dan permukiman.
22. 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.
23. Rencana Induk (masterplan) adalah rencana umum yang mengatur peletakan blok fungsi kegiatan pada satu kawasan.

24. Rencana Induk dan atau Rencana Tapak (sile plan) adalah rencana teknis peletakan bangunan sesuai ketentuan yang berlaku untuk keperluan pembangunan suatu proyek yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang.
25. Tim Verifikasi adalah Tim yang dibentuk dengan Keputusan Bupati untuk memproses penyerahan PSU kawasan perumahan kepada Pemerintah Kabupaten.
26. Lahan Siap Bangun adalah kondisi lahan matang yang siap untuk dimanfaatkan kegiatan pembangunan di atasnya.
27. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lain yang sah.
28. 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.
29. 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.
30. 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.
31. 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.
32. Kavling Efektif adalah lahan yang dimanfaatkan atau dipergunakan bagi kegiatan pelaksanaan pembangunan yang bisa diperjualbelikan.
33. 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 rencana tata ruang yang berlaku.
34. 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.
35. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya disebut KDH adalah angka prosentase perbandingan antara luas ruang terbuka di luar bangunan yang diperuntukan bagi pertamananjpenghijauan dengan luas

tanahdaerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan tata bangunan yang ada.

BAB II ASAS DAN TUJUAN

Bagian Kesatu Asas Pasal 2

Penyerahan PSU Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang di Kabupaten Situbondo dilaksanakan berdasarkan asas :

- a. Keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahui prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan dan/atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas;
- b. Akuntabilitas, proses penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. Kemanfaatan, memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan negara.
- d. kepastian hukum, menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman;
- e. keberpihakan, yaitu pemerintah daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan ; dan permukiman; dan
- f. keberlanjutan, yaitu pemerintah daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Bagian Kedua Tujuan Pasal 3

Penyerahan PSU Perumahan dan Permukiman oleh Pengembang di Kabupaten Situbondo dilaksanakan dengan tujuan yaitu :

- a. melindungi aset pemerintah daerah dan menjamin ketersediaan PSU pada perumahan dan permukiman;
- b. menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan PSU pada perumahan dan permukiman;
- c. memberikan kepastian hukum dalam memanfaatkan fasilitas sosial atau umum baik bagi warga pemilik perumahan, pemerintah dan pengembang.

BAB III
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Pasal 4

Perumahan dan Permukiman terdiri atas:

- a. perumahan tidak bersusun;
- b. rumah susun dan ruko/rukan.

BAB IV
PENYEDIAAN PSU

Bagian Pertama

Jenis PSU

Pasal 5

Jenis PSU pada perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 meliputi :

- a. Prasarana, antara lain :
 - 1. jaringan jalan;
 - 2. jaringan saluran pembuangan air limbah;
 - 3. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase);
 - 4. tempat pembuangan sampah.
- b. Sarana, antara lain:
 - 1. sarana perniagaan/perbelanjaan;
 - 2. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
 - 3. sarana pendidikan;
 - 4. sarana kesehatan;
 - 5. sarana peribadatan;
 - 6. sarana rekreasi dan olahraga;
 - 7. sarana parkir khusus untuk rumah susun;
 - 8. sarana pemakaman / tempat pemakaman;
 - 9. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau.
- c. Utilitas, antara lain :
 - 1. jaringan listrik;
 - 2. jaringan telepon;
 - 3. jaringan gas;
 - 4. jaringan air bersih;
 - 5. sarana pemadam kebakaran;
 - 6. sarana peneranganjalan umum; dan
 - 7. jaringan transportasi.

Bagian Kedua
Bentuk Penyediaan PSU

Pasal 6

- a. Pengembang Perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 wajib menyediakan PSU
- b. PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disediakan dalam bentuk :
 - 1. tanah dan bangunan untuk prasarana dan utilitas;
 - 2. tanah siap bangun untuk sarana.
- c. Peruntukan tanah siap bangun untuk sarana sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf b dinyatakan secara tertulis di dalam rencana induk/siteplan.

Pasal 7

- (1) Pengembang Perumahan dan Pemukiman dalam penyediaan utilitas sebagaimana dimaksud dalam :
 - a. Pasal 5 huruf c angka 1 sampai dengan angka 3 berkoordinasi dengan instansi terkait;
 - b. Pasal 5 huruf c angka 4 berkoordinasi dengan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM).
- (2) Pengembang Perumahan dan Pemukiman tidak wajib menyediakan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b, apabila instansi yang membidangi tidak dapat menyediakan jaringan primernya.

Pasal 8

- (1) Penyediaan PSU serta luasannya ditetapkan dan dinyatakan dalam rencana induk dan/ atau rencana tapak yang disahkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak berlaku untuk sarana pemakaman tempat pemakaman yang berada di luar lokasi perumahan dan permukiman.
- (3) Salinan rencana induk dan atau rencana tapak yang telah disahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada kelurahan.
- (4) Rencana induk dan atau rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah informasi yang bersifat terbuka dan dapat diakses oleh warga pemilik bangunan pada perumahan dan permukiman.
- (5) Pengembang dilarang mempublikasikan :
 - a. rencana induk dan/atau rencana tapak yang belum disahkan; dan
 - b. rencana induk dan atau rencana tapak yang tidak sesuai dengan yang telah disahkan.

Pasal 9

- (1) Perubahan rencana induk dan/atau rencana tapak yang berdampak terhadap penyediaan prasarana dan utilitas harus mendapat persetujuan 50% (lima puluh persen) dari warga pemilik bangunan pada perumahan dan permukiman.
- (2) Persetujuan warga pemilik perumahan menjadi syarat izin perubahan rencana induk dan/atau rencana tapak perumahan dan permukiman.

Bagian Ketiga
Penyediaan PSU

Paragraf 1

Persentase Penyediaan PSU

Pasal 10

- (1) Pengembang perumahan tidak bersusun wajib menyediakan PSU paling sedikit 40% (empat puluh persen) dari keseluruhan luas lahan.
- (2) Dalam penyediaan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berlaku ketentuan sebagai berikut :
 - a. paling sedikit 5% (lima persen) dipergunakan sebagai sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf angka 1 sampai dengan angka 5;
 - b. 2% (dua persen) dipergunakan sebagai sarana TPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b angka 8;
 - c. paling sedikit 5% (lima persen) dipergunakan sebagai sarana pertamanan dan RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b angka 9; dan
 - d. paling sedikit 28% (dua puluh delapan persen) dipergunakan sebagai prasarana dan utilitas.

Pasal 11

- (1) Pengembang Rumah Susun wajib menyediakan Sarana dalam bentuk tanah siap bangun yang berada di satu lokasi dan di luar hak milik atas satuan rumah susun.
- (2) Pengembang Rumah Susun wajib menyediakan lahan untuk Sarana paling sedikit 50% (lima puluh persen) dari keseluruhan luas lahan.
- (3) Dalam penyediaan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berlaku ketentuan sebagai berikut :
 - a. paling banyak 10% (sepuluh persen) dipergunakan sebagai sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b angka 1 sampai dengan angka 6;
 - b. paling sedikit 20% (dua puluh persen) dipergunakan sebagai sarana pertamanan dan RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b angka 9; dan
 - c. paling sedikit 20% (dua puluh persen) dipergunakan sebagai sarana parkir, prasarana dan utilitas.

- (4) Selain melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengembang rumah susun wajib menyediakan sarana TPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b angka 8 sebesar 2% dari keseluruhan luas lantai bangunan di luar lokasi rumah susun sesuai dengan rencana tata ruang wilayah atau rencana detail tata ruang.

Pasal 12

Pengembang Ruko/Rukan wajib menyediakan sarana parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b angka 7 dan sarana pertamanan/ RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b angka 9 paling sedikit 40% dari KDB.

Paragraf 2

Penyediaan Sarana TPU

Pasal 13

Penyediaan sarana TPU sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 ayat (2) huruf b, berlaku ketentuan sebagai berikut :

- a. untuk perumahan dengan luas lahan tidak kurang dari 50 Ha (lima puluh hektar), penyediaan sarana TPU dilakukan di dalam lokasi perumahan;
- b. untuk perumahan dengan luas lahan kurang dari 50 Ha (lima puluh hektar), penyediaan sarana TPU dilakukan di dalam atau di luar lokasi perumahan;
- c. untuk penyediaan sarana TPU dilakukan di luar lokasi perumahan sebagaimana dimaksud pada huruf b, sesuai dengan rencana tata ruang wilayah atau rencana detail tata ruang dengan tidak mengurangi kewajibannya untuk menyediakan lahan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebesar paling sedikit 40% (empat puluh persen) dilokasi perumahan dan permukiman yang akan dibangun.

Paragraf 3

Penyediaan Sarana RTH

Pasal 14

- (1) Penyediaan sarana RTH untuk rumah tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf c, berlaku ketentuan sebagai berikut :
- a. pengembang perumahan dan permukiman rumah tidak bersusun wajib menyediakan lahan RTH di dalam lokasi perumahan dan permukiman;
 - b. apabila penyediaan RTH tidak dapat dilakukan maka penyediaan RTH dapat dilakukan dengan lahan pengganti di luar lokasi perumahan.

- (2) Penyediaan sarana RTH untuk rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) huruf b, berlaku ketentuan sebagai berikut :
- a. pengembang perumahan dan permukiman rumah susun wajib menyediakan lahan RTH di dalam lokasi perumahan dan permukiman;
 - b. apabila penyediaan RTH tidak dapat dilakukan maka penyediaan RTH dapat dilakukan dengan lahan pengganti di luar lokasi perumahan.

Paragraf 4

Penyediaan Sarana Peribadatan

Pasal 15

- (1) Pengembang perumahan tidak bersusun wajib menyediakan lahan untuk sarana ibadah di lokasi yang strategis di dalam lokasi perumahan.
- (2) Pengembang rumah susun wajib menyediakan lahan untuk sarana ibadah yang layak dengan luasan yang memadai.
- (3) Pengembang perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan luas kurang dari 1 ha (satu hektar) tidak wajib menyediakan lahan untuk sarana ibadah dengan syarat :
 - a. terdapat rumah ibadah diluar perumahan atau pemukiman dengan jarak tidak lebih dari 500 m (lima ratus meter);
 - b. rumah ibadah sebagaimana dimaksud pada huruf a dapat diakses oleh warga pemilik bangunan perumahan dan permukiman.
- (4) Pengembang rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan jumlah kurang dari 100 (seratus) unit tidak wajib menyediakan lahan untuk sarana ibadah dengan syarat :
 - a. Terdapat sarana ibadah diluar perumahan atau permukiman dengan jarak tidak lebih 500 m (lima ratus meter);
 - b. Sarana ibadah sebagaimana dimaksud pada huruf a dapat diakses oleh warga pemilik bangunan perumahan;
 - c. Sarana ibadah sebagaimana dimaksud pada huruf a diperkirakan dapat menampung warga di dalam perumahan atau permukiman.

Paragraf 5

Penyediaan Sarana Pendidikan

Pasal 16

- (1) Pengembang perumahan tidak bersusun dengan luas lahan diatas 10 ha wajib menyediakan sarana pendidikan dasar terbangun di lokasi perumahan.
- (2) Pengembang rumah susun dengan kapasitas 500 (lima ratus) unit atau lebih, wajib menyediakan sarana pendidikan dasar terbangun di dalam atau di luar gedung, di lokasi perumahan.

- (3) Apabila penyediaan sarana pendidikan dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tidak dapat disediakan di dalam lokasi perumahan, maka pengembang dapat mengintegrasikan pembangunan sarana pendidikan dasar kepada sekolah dasar yang berada di sekitar perumahan dengan membangun ruang kelas baru sesuai dengan kebutuhan pendidikan dasar penghuni perumahan dimaksud.
- (4) Pendidikan dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Sekolah Dasar atau Madrasah Ibtidaiyah.

Paragraf 6

Pembangunan Prasarana dan Utilitas

Pasal 17

- (1) Pengembang wajib membangun prasarana dan utilitas sesuai dengan rencana induk dan/atau rencana tapak yang telah disahkan.
- (2) Pembangunan prasarana dan utilitas perumahan dan permukiman sesuai rencana induk dan atau rencana tapak, dapat dilakukan :
 - a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
 - b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.
- (3) Pembangunan prasarana dan utilitas harus diselesaikan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah seluruh unit selesai terbangun.
- (4) Masa pemeliharaan prasarana dan utilitas oleh pengembang dihitung sejak selesainya pembangunan prasarana dan utilitas.

BAB V

PENYERAHAN PSU

Bagian Kesatu Umum

Pasal 18

- (1) PSU yang telah disiapkan dan/jatah selesai dibangun oleh pengembang perumahan dan permukiman wajib diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten.
- (2) PSU yang wajib diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. Prasarana sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 huruf a;
 - b. Sarana sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 huruf b kecuali angka 1 dan angka 7;
 - c. Utilitas sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 huruf c angka 4 sampai dengan 7.
- (3) Penyerahan PSU dari pengembang perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Kota setelah dilakukan penilaian kelayakan oleh Tim Verifikasi dan dituangkan dalam berita acara serah terima.

DRAFT

Pasal 19

- (1) Penyerahan PSU pada perumahan tidak bersusun dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.
- (2) Penyerahan PSU pada rumah susun dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11.
- (3) Penyerahan PSU pada ruko/rukan dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12.

Pasal 20

Hasil penyerahan PSU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 menjadi barang milik daerah dan dicatat dalam Daftar Barang Milik Daerah.

Bagian Kedua

Tim Verifikasi

Pasal 21

- (1) Bupati membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan PSU perumahan dan permukiman.
- (2) Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas unsur :
 - a. Sekretariat Daerah;
 - b. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah;
 - c. Badan Pertanahan Nasional (BPN);
 - d. Organisasi Perangkat Daerah (OPD) teknis terkait;
 - e. Camat; dan
 - f. Lurah
- (3) Tim verifikasi diketuai oleh Sekretaris Daerah.

Pasal 22

- (1) Tugas tim verifikasi adalah :
 - a. melakukan inventarisasi PSU yang dibangun oleh pengembang di wilayah kerjanya secara berkala;
 - b. melakukan inventarisasi PSU sesuai permohonan penyerahan PSU oleh pengembang;
 - c. menyusun jadwal kerja;
 - d. melakukan verifikasi permohonan penyerahan PSU oleh pengembang;
 - e. menyusun berita acara pemeriksaan;
 - f. menyusun berita acara serah terima;
 - g. merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas; dan
 - h. menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan pemeriksaan PSU secara berkala kepada Bupati.
- (2) Tim verifikasi melakukan pemeriksaan terhadap :

- a. kebenaran atau penyimpangan antara PSU yang telah ditetapkan dalam rencana induk dan/jatah rencana tapak dengan kenyataan di lapangan;
- b. kesesuaian persyaratan teknis PSU yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

Pasal 23

- (1) Tim verifikasi dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 dibantu oleh sekretariat tim verifikasi.
- (2) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada pada OPD yang membidangi penataan ruang atau perumahan dan permukiman.
- (3) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati.

Bagian Ketiga

Berita Acara Serah Terima

Pasal 24

- (1) Penyerahan PSU pada perumahan dan permukiman dilakukan dengan Berita Acara Serah Terima dari pengembang kepada Pemerintah Kabupaten.
- (2) Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari :
 - a. berita acara serah terima sarana; dan
 - b. berita acara serah terima prasarana dan utilitas.
- (3) Berita acara serah terima sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, paling sedikit memuat :
 - a. identitas para pihak yang melakukan serah terima;
 - b. rincian sarana, jumlah, lokasi, ukuran dan luasan obyek yang akan diserahkan; dan
 - c. lampiran-lampiran, antara lain :
 - 1. daftar dan gambar rencana induk dan/atau rencana tapak yang menjelaskan sarana, jumlah, lokasi, ukuran dan luasan sarana yang akan diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten.
 - 2. berita Acara hasil pemeriksaan/verifikasi kelayakan terhadap sarana yang diserahkan;
 - 3. surat pelepasan hak atas tanah sarana dari pengembang kepada Pemerintah Kabupaten;
 - 4. sertifikat tanah asli atas nama pengembang yang peruntukannya sebagai sarana yang akan diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten;
 - 5. dalam hal sertifikat sebagaimana dimaksud pada angka 4 belum selesai, maka penyerahan tersebut disertakan dengan

bukti pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo atas biaya pengembang.

- (4) Berita acara serah terima prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, meliputi :
 - a. Berita Acara Serah Terima Administrasi Prasarana dan Utilitas; dan
 - b. Berita Acara Serah Terima Fisik Prasarana dan Utilitas.
- (5) Berita Acara Serah Terima Administrasi Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, paling sedikit memuat :
 - a. identitas para pihak yang melakukan serah terima;
 - b. rincian jenis, jumlah, lokasi dan ukuran obyek yang akan diserahkan;
 - c. jadwal/waktu penyelesaian pembangunan, masa pemeliharaan dan serah terima fisik prasarana dan utilitas.
- (6) Berita Acara Serah Terima Administrasi Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dilampirkan :
 - a. perjanjian antara pengembang dengan Pemerintah Kabupaten tentang penyerahan prasarana dan utilitas;
 - b. surat kuasa dari pengembang kepada Pemerintah Kabupaten tentang pemberian kewenangan kepada Pemerintah Kabupaten untuk melakukan pelepasan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa prasarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten;
 - c. daftar dan gambar Rencana Induk dan/atau rencana Tapak yang menjelaskan lokasi, jenis, luasan dan ukuran prasarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten.
- (7) Berita Acara Serah Terima Fisik prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, paling sedikit memuat :
 - a. identitas para pihak yang melakukan serah terima;
 - b. rincian jenis, jumlah, lokasi, ukuran dan nilai obyek yang diserahkan.
- (8) Berita Acara Serah Terima Fisik Prasarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, harus dilampirkan :
 - a. daftar dan gambar rencana induk dan tapak yang menjelaskan lokasi, jenis dan ukuran prasarana dan utilitas yang diserahkan;
 - b. berita acara hasil pemeriksaan/verifikasi kelayakan terhadap standar dan persyaratan teknis prasarana dan utilitas yang diserahkan;
 - c. surat pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan prasarana dan utilitas oleh pengembang kepada Pemerintah Kabupaten;
 - d. asli sertifikat tanah atas nama pengembang yang peruntukannya sebagai prasarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten;

- e. dalam hal sertifikat sebagaimana dimaksud pada huruf d belum selesai, maka penyerahan tersebut disertakan dengan bukti pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo atas biaya pengembang.

Bagian Keempat
Waktu penyerahan
Paragraf 1
Umum
Pasal 25

- (1) Penyerahan PSU dari pengembang perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Kabupaten dilaksanakan dalam 2 (dua) tahap, yaitu :
 - a. tahap I; dan
 - b. tahap II.
- (2) Penyerahan tahap I sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri dari :
 - a. penyerahan administrasi dan fisik sarana perumahan dan permukiman;
 - b. penyerahan administrasi prasarana dan utilitas perumahan dan permukiman.
- (3) Penyerahan tahap II sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, adalah penyerahan fisik prasarana dan utilitas perumahan dan permukiman.

Paragraf 2
Penyerahan Tahap I
Pasal 26

- (1) Penyerahan Tahap I dilakukan oleh pengembang sebelum mengajukan Izin Mendirikan Bangunan.
- (2) Penyerahan Tahap I sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan berdasarkan hasil pemeriksaan Tim Verifikasi.
- (3) Penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dituangkan dalam berita acara serah terima sarana dan berita acara serah terima administrasi prasarana dan utilitas dengan berpedoman pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24.
- (4) Penandatanganan berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilaksanakan setelah diterbitkan
- (5) Surat pengesahan rencana induk dan/atau rencana tapak dan sebelum diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan.
- (6) Berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada ayat (4), menjadi salah satu syarat untuk mengajukan Izin Mendirikan Bangunan.

Paragraf 3
Penyerahan Tahap II
Pasal 27

- (1) Penyerahan Tahap II dilakukan :
 - a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan prasarana dan utilitas oleh pengembang; dan
 - b. sesuai dengan rencana Induk dan/atau rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Kabupaten.
- (2) Untuk pengembang perumahan dan permukiman yang akan melakukan perluasan, penyerahan tahap II dilakukan sebelum pengesahan perubahan rencana induk dan/atau rencana tapak.
- (3) Penyerahan prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan berdasarkan hasil pemeriksaan Tim Verifikasi.
- (4) Penyerahan prasarana dan utilitas sebagaimana yang dimaksud ayat (1) dituangkan dalam bentuk berita acara serah terima fisik dengan berpedoman pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22.

Bagian Kelima
Tata Cara Penyerahan
Paragraf 1
Tata Cara Penyerahan Tahap I
Pasal 28

- (1) Penyerahan PSU dalam tahap I, meliputi :
 - a. penyerahan sarana; dan
 - b. penyerahan administrasi prasarana dan utilitas.
- (2) Tata cara penyerahan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. pengembang mengajukan surat permohonan penyerahan PSU yang ditujukan kepada Bupati;
 - b. surat permohonan sebagaimana dimaksud pada huruf a dilengkapi dengan dokumen yang akan menjadi bagian dari lampiran berita acara serah terima sarana dan berita acara serah terima administrasi prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24;
 - c. Bupati menugaskan Tim Verifikasi untuk melakukan pemeriksaan terhadap PSU yang akan diserahkan;
 - d. tim verifikasi melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan administrasi dan kesesuaian fisik sarana serta pemeriksaan kelengkapan administrasi prasarana dan utilitas yang akan diserahkan;
 - e. apabila luas PSU berdasarkan hasil verifikasi, luasannya kurang dari rencana tapak (site plan) yang telah disetujui, maka

- pengembang wajib menyediakan lahan pengganti yang setara dengan PSU yang harus dipenuhi;
- f. jika hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada huruf d dinyatakan layak maka Tim Verifikasi membuat berita acara serah terima sarana dan berita acara serah terima administrasi prasarana dan utilitas;
 - g. berita acara serah terima sebagaimana dimaksud pada huruf e, ditandatangani oleh Bupati dan pengembang.

Paragraf 2

Tata Cara Penyerahan Tahap II

Pasal 29

- (1) Penyerahan PSU dalam tahap II, meliputi penyerahan fisik prasarana dan utilitas perumahan dan permukiman;
- (2) Tata cara penyerahan PSU tahap II, meliputi :
 - a. surat permohonan penyerahan PSU oleh pengembang ditujukan kepada Bupati;
 - b. surat permohonan sebagaimana huruf a dilengkapi dengan berkas-berkas persyaratan serah terima Fisik;
 - c. tim verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan PSU yang akan diserahkan;
 - d. tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap PSU yang akan diserahkan, meliputi: Rencana Induk dan/atau rencana Tapak yang disetujui oleh Pemerintah Kabupaten, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran PSU; dan tim verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.
- (3) Tata cara pelaksanaan penyerahan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
 - b. tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas;
 - c. tim verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas, serta merumuskan PSU yang layak atau tidak layak diterima;
 - d. PSU yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
 - e. hasil perbaikan PSU sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
 - f. PSU yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati;
 - g. Bupati menetapkan PSU yang diterima;

- h. tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan OPD yang berwenang mengelola; dan
 - i. penandatanganan berita acara serah terima PSU dilakukan oleh pengembang dan Bupati dengan melampirkan daftar PSU, dokumen teknis dan administrasi.
- (4) Tata cara pasca penyerahan PSU, meliputi :
- a. Walikota menyerahkan PSU kepada OPD yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan PSU dilaksanakan;
 - b. Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan asset atas PSU ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD);
 - c. OPD yang menerima asset PSU melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP); dan
 - d. OPD yang menerima aset PSU menginformasikan kepada warga pemilik perumahan mengenai PSU yang sudah diserahkan oleh pengembang.

BAB VI
PENGELOLAAN
Bagian Pertama
Umum
Pasal 30

- (1) Pemerintah Kabupaten berwenang untuk melakukan pengelolaan PSU yang telah diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Kabupaten.
- (2) 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.
- (3) Dalam hal Pemerintah Kabupaten melakukan kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemeliharaan fisik dan pendanaan PSU menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pengelola PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (3), tidak dapat merubah peruntukkan PSU.

Bagian Kedua
Pemanfaatan
Pasal 31

- (1) Pemerintah Kabupaten dapat memanfaatkan PSU sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pemanfaatan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengubah fungsi dan status kepemilikan.

- (3) Perubahan pemanfaatan dapat dilakukan sepanjang memenuhi ketentuan :
- a. perubahan kondisi alam;
 - b. force majeure (bencana alam);
 - c. program pemerintah; atau
 - d. persetujuan warga pemilik.

Pasal 32

- (1) Warga pemilik perumahan dapat memanfaatkan PSU disesuaikan dengan Rencana Induk dan/atau rencana Tapak dan atas izin Pemerintah Kabupaten;
- (2) Pemanfaatan PSU berdasarkan azas kepentingan warga pemilik perumahan.

Bagian Ketiga Pemeliharaan

Pasal 33

- (1) Pemeliharaan PSU sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.
- (2) Pemeliharaan PSU setelah penyerahan menjadi tanggung jawab Pemerintah Kabupaten, yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).
- (3) Pemeliharaan PSU yang bersifat tertutup menjadi tanggung jawab warga pemilik perumahan.

Pasal 34

- (1) Dalam hal PSU ditelantarkan/tidak dipelihara dan belum diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten, maka Pemerintah Kabupaten menyampaikan surat permintaan kepada pengembang untuk memperbaiki/memelihara PSU dimaksud dan selanjutnya diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten.
- (2) Dalam hal pengembang tidak sanggup memperbaiki atau memelihara namun mau menyerahkan PSU maka ditempuh sebagai berikut :
 - a. Pengembang membuat surat pernyataan tidak sanggup memelihara PSU dengan melampirkan bukti pailit berupa Putusan Pailit oleh Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri;
 - b. Pengembang mengajukan permohonan penyerahan kepada Pemerintah Kabupaten melalui mekanisme yang berlaku.
- (3) Dalam hal pengembang tidak memberikan jawaban surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selama tenggang waktu satu bulan maka Pemerintah Kota menyampaikan surat Peringatan kepada pengembang untuk menyerahkan PSU tersebut.

- (4) Surat Peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan sebanyak tiga kali masing - masing jangka waktu satu bulan.
- (5) Apabila setelah diberikan peringatan tiga kali namun tidak diindahkan maka Pemerintah Kabupaten membuat Berita acara pengambilan PSU secara sepihak.
- (6) Jika dalam 1 (satu) bulan surat kedua pengembang juga tidak memberikan jawaban apapun terhadap surat permintaan sebagaimana yang dimaksud ayat (1), maka Pemerintah Kabupaten menyampaikan surat permintaan yang ketiga dan terakhir kepada pengembang untuk penyerahan PSU kepada Pemerintah Kabupaten.
- (7) Jika dalam 1 (satu) bulan surat ketiga pengembang juga tidak memberikan jawaban apapun terhadap surat permintaan sebagaimana yang dimaksud ayat (1), maka Pemerintah Kabupaten menetapkan bahwa pengembang tidak sanggup memperbaiki/memelihara PSU yang dimaksud dan pemerintah berhak mengambil alih PSU tanpa pelepasan hak dari pengembang.
- (8) Pemerintah Kabupaten membuat Berita Acara Serah Terima Fisik dan akan digunakan sebagai dasar bagi pengelola barang milik daerah dalam melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Daerah.
- (9) Bupati menyerahkan prasarana dan sarana yang telah diserahkan oleh pengembang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada Organisasi Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara prasarana dan sarana dimaksud.
- (10) Pemerintah Kabupaten memperbaiki/memelihara PSU dimaksud berdasarkan surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau surat penetapan tidak sanggup sebagaimana yang dimaksud ayat (5) .
- (11) Penyerahan prasarana dan sarana kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan Keputusan Bupati tentang Penetapan Status Penggunaan.
- (12) Satuan Kerja Perangkat Daerah yang menerima aset prasarana dan sarana melakukan pencatatan dalam Daftar Barang Milik Pengguna.
- (13) Berita Acara Serah Terima sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dijadikan dasar oleh Pemerintah Kabupaten dalam mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo.

Pasal 35

- (1) Dalam hal prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a dan huruf b, ditelantarkan/tidak dipelihara serta pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya dan belum diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten, maka surat kuasa pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat

- (6) huruf b dijadikan dasar oleh Pemerintah Kabupaten dalam pembuatan Akta Notaris pernyataan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Pengembang yang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat diketahui dari tidak adanya jawaban atas surat permintaan penyerahan prasarana dan sarana yang telah disampaikan oleh Bupati dan setelah diumumkan dalam media massa tentang pelaksanaan kewajiban pengembang untuk menyerahkan prasarana dan sarana dimaksud.
- (3) Surat kuasa dan akta Notaris sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijadikan dasar bagi Pemerintah Kabupaten untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo.
- (4) Dalam hal pengembang yang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya sebagaimana dimaksud ayat (1) belum melakukan serah terima administrasi dan atau tidak memiliki surat kuasa pelepasan hak atas tanah dan/ a tau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (6) huruf b, Bupati melalui pejabat yang ditunjuk membuat berita acara perolehan PSU.
- (5) Bupati melalui pejabat yang ditunjuk membuat pernyataan asset atas tanah PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo.
- (6) Setelah Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo menerbitkan sertifikat hak atas tanah, Pengelola barang milik daerah wajib melakukan pencatatan asset atas prasarana dan sarana ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).
- (7) Bupati menyerahkan prasarana dan sarana kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara prasarana dan sarana dimaksud setelah Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo menerbitkan sertifikat hak atas tanah.
- (8) Penyerahan prasarana dan sarana kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (7) ditetapkan dengan Keputusan Bupati tentang Penetapan Status Penggunaan.
- (9) Organisasi Perangkat Daerah yang menerima asset prasarana dan sarana melakukan pencatatan dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP).

BAB VII
PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN
Pasal 36

- (1) Bupati berwenang melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pemenuhan kewajiban pengembang dalam menyerahkan PSU pada perumahan dan permukiman.
- (2) Dalam melakukan pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati dapat melimpahkan kewenangannya kepada OPD terkait sesuai tugas dan fungsinya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VIII

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 37

- (1) Setiap Pengembang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (5), Pasal 17, dikenai sanksi administratif berupa Peringatan tertulis. Pemilik bangunan yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kerja dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi administratif berupa :
 - a. pencantuman nama badan hukum dan pimpinan badan hukum pengembang dalam daftar hitam oleh tim verifikasi;
 - b. dipublikasikan kepada warga pemilik perumahan dan lembaga perbankan;
 - c. permohonan pencabutan dari daftar anggota asosiasi perumahan;
 - d. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
 - e. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada huruf d adalah penolakan terhadap setiap permohonan pengajuan IMB yang dilakukan oleh pengembang yang masuk dalam daftar hitam berdasarkan badan hukum dan pemilik badan hukum tersebut;
 - f. pencabutan izin usaha.
- (2) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak menghilangkan tanggung jawab pemulihan dan pidana.

BAB IX

KETENTUAN PIDANA

Pasal 38

- (1) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi pidana maksimal 3 (tiga) bulan kurungan dan/atau denda maksimal Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) atau sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Selain pidana kurungan dan/atau denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1), badan hukum dapat dijatuhi pidana tambahan berupa pencabutan status badan hukum.

BAB X

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 39

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, PSU perumahan dan permukiman yang telah selesai atau dalam tahap penyelesaian, berlaku ketentuan sebagai berikut :

- a. untuk PSU yang telah selesai dibangun lebih dari 5 (lima) tahun dapat langsung diserahkan kepada Pemerintah Kota setelah dilakukan verifikasi;
- b. untuk PSU yang telah selesai dibangun kurang dari 5 (lima) tahun tetapi telah lebih dari 1 (satu) tahun dapat diserahkan kepada Pemerintah Kota secara administrasi dan fisik dengan tenggang waktu paling lama 1 (satu) tahun;
- c. untuk PSU yang masih dalam tahap penyelesaian, tata cara penyerahannya harus mengikuti Peraturan Daerah ini, termasuk PSU yang sudah selesai dibangun sampai dengan 1 (satu) tahun;
- d. untuk PSU yang ditinggalkan pengembang berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud Pasa1 35 ayat (4).

BAB XI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 40

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan ditetapkan lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 41

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada bulan

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Situbondo.

Ditetapkan di Situbondo
pada tanggal.....

BUPATI SITUBONDO
DADANG WIGIARTO

Diundangkan di Situbondo

pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SITUBONDO

SYAIFULLAH

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SITUBONDO TAHUN 2019 NOMOR

DRAFT