

BAB II

TINJAUAN UMUM MENGENAI PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

A. Tinjauan Umum Mengenai Perumahan

1. Pengertian Perumahan

Menurut definisi yang tercantum dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan merujuk pada sekumpulan rumah yang merupakan bagian dari permukiman, baik di wilayah perkotaan maupun perdesaan, yang telah dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil dari upaya pemenuhan kebutuhan akan rumah yang layak huni.

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dijelaskan bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk :

- a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- 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 masyarakat berpenghasilan rendah (MBR);

- c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan;
- d. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya;
- f. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Peraturan Bupati Sumedang Nomor 118 Tahun 2020 Pasal 1 ayat (10) menyebutkan bahwa 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. Dan juga pada Pasal 5 ayat (2) menyebutkan bahwa perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian.

2. Asas-asas Penyelenggaraan Perumahan

Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:

- a. Kesejahteraan;
- b. Keadilan dan pemerataan;

- c. Kenasionalan;
- d. Keefisienan dan kemanfaatan;
- e. Keterjangkauan dan kemudahan;
- f. Kemandirian dan kebersamaan;
- g. Kemitraan;
- h. Keserasian dan keseimbangan;
- i. Keterpaduan;
- j. Kesehatan;
- k. Kelestarian dan keberlanjutan;
- l. Keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

3. Penyelenggara Perumahan

Menurut Pasal 19 Undang-undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman secara garis besar penyelenggaraan rumah dan perumahan dapat dilakukan oleh :

- a. Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah misalnya berupa Perumahan yang diselenggarakan oleh Perum PERUMNAS, Perumahan Khusus Pegawai Negeri dan lain sebagainya.
- b. Pihak swasta/Pengembang perumahan (*Developer residence*) perseorangan maupun perusahaan berbadan hukum.
- c. Swadaya masyarakat.

B. Tinjauan Umum Mengenai Prasarana, Sarana Dan Utilitas (PSU)

1. Jenis-jenis Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan

Jenis-jenis Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan diatur dalam Pasal 8, Pasal 9 dan Pasal 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di daerah, yaitu

a. Prasarana

Yaitu kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Dalam panduan Standar Nasional Indonesia tentang Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan (SNI 03-1733-2004), yang dimaksud prasarana terdiri atas :

1) Jaringan jalan. Secara umum bagian jalan yang penting terdiri atas dua, yaitu :

1) Jalan lingkungan

Jalur selebar ± 4 m yang ada dalam satuan permukiman atau lingkungan perumahan.

2) Jalan lokal sekunder

Jalur selebar $\pm 3,0\text{m} - 7,0\text{m}$ yang merupakan jalan poros perumahan menghubungkan jalan arteri/kolektor/lokal dan pusat lingkungan permukiman.

2) Jaringan saluran pembuangan air limbah. 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 pemipaan air limbah.

3) Jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase)

4) Tempat pembuangan sampah.

b. Sarana

Yaitu fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya, yang terdiri atas:

- 1) Sarana perniagaan/perbelanjaan;
- 2) Sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
- 3) Sarana pendidikan;
- 4) Sarana kesehatan;
- 5) Sarana peribadatan;
- 6) Sarana rekreasi dan olah raga;
- 7) Sarana pemakaman;
- 8) Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
- 9) Sarana parkir.

c. Utilitas

Yaitu sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan, yang terdiri atas :

- 1) Jaringan air bersih;
- 2) Jaringan listrik;
- 3) Jaringan telepon;
- 4) Jaringan gas;
- 5) Jaringan transportasi;
- 6) Pemadam kebakaran; dan
- 7) Sarana penerangan jasa umum.

2. Klasifikasi Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan

a. Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Primer

Berdasarkan standar pelayanan minimal dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor : 22/PERMEN/M/2008 Tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi Dan Daerah Kabupaten/Kota, cakupan Rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung dengan prasarana, Sarana Dan utilitas umum (PSU) dengan ketentuan sebagai berikut :

- 1) Jalan;
- 2) Pembuangan Limbah;
- 3) Drainase dan Pengendalian banjir;
- 4) Persampahan;
- 5) Air minum / Jaringan Air Bersih;
- 6) Listrik dan Penerangan Jalan Umum.

PSU perumahan yang tergolong primer lainnya diatur dalam penjelasan Pasal 28 ayat (1) huruf b Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

b. Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Sekunder

- 1) Sarana perniagaan/perbelanjaan;
- 2) Sarana pendidikan;
- 3) Sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
- 4) Sarana kesehatan;
- 5) Sarana rekreasi dan olah raga;

- 6) Sarana parker;
- 7) Jaringan gas;
- 8) Jaringan transportasi; dan
- 9) Pemadam kebakaran

3. Penyediaan dan Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

Penyediaan dan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan yang dapat dilakukan oleh pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau setiap orang. Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan, yaitu :

- 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.

C. Tinjauan Umum Mengenai Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas (PSU) Perumahan

Berdasarkan Pasal 11 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman disebutkan bahwa Pemerintah Daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 8, Pasal 9,

dan Pasal 10. Penyerahan tersebut dilakukan oleh pengembang dengan tujuan untuk menjamin kelangsungan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di dalam lingkungan perumahan dan permukiman. Masih pada peraturan yang sama, pada Pasal 11 ayat (2) disebutkan bahwa penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman tersebut dilakukan paling lambat 1 (satu) Tahun setelah masa pemeliharaan; dan sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sesuai rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu :

- a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
- b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

D. Tinjauan Umum Mengenai Pengembang Perumahan

1. Pengertian *Developer* Perumahan

Istilah *Developer* berasal dari bahasa asing yang menurut kamus Bahasa Inggris artinya adalah pembangun/pengembang. Menurut Pasal 1 ayat (7) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Di Daerah, Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.

2. Jenis-jenis *Developer*

Berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan, pengembang perumahan (*Developer residence*) dapat terdiri dari *Developer* perseorangan dan *Developer* berbadan hukum.

a. *Developer* Perseorangan

- 1) Berdasarkan Pasal 145 ayat (2) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman *Developer* perseorangan dilarang membangun Lingkungan Siap Bangun (LISIBA).
- 2) Berdasarkan Pasal 4 ayat (3) Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan National Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, batas maksimal luas lahan yang dapat dikembangkan menjadi perumahan adalah sebesar 5.000 m² . Akan tetapi Pemerintah Daerah dapat membuat regulasi sendiri mengenai batasan lahan maksimal yang dapat dikembangkan oleh *Developer* perseorangan. Status tanah perumahan Hak Milik dapat dimiliki dengan maksimal kepemilikan luas tanah sebesar 5.000 m² , dan untuk luas selebihnya diberikan dengan Hak Guna Bangunan.

b. *Developer* Berbentuk Badan Hukum

- 1) *Developer* berbadan hukum dapat mengajukan bantuan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas (PSU) berupa jalan, ruang terbuka non hijau, sanitasi, air minum, rumah ibadah, jaringan listrik dan penerangan jalan umum kepada pemerintah dengan memenuhi

syarat tertentu berdasarkan Pasal 1 Angka 22 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 38/PRT/M/2015 tentang Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Untuk Perumahan Umum.

- 2) Berdasarkan Pasal 146 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman *Developer* berbadan hukum dapat membangun Lingkungan Siap Bangun (LISIBA).
- 3) Status tanah untuk rumah tinggal pada perumahan milik *Developer* berbadan hukum di Indonesia tidak bisa dimiliki dengan status hak milik atas nama badan hukum. Yang diperbolehkan hanyalah Hak Guna Bangunan (HGB) tertulis atas nama *Developer* berbadan hukum.

3. Kewajiban *Developer*

Kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh *Developer* dalam mengembangkan perumahan, yaitu :

- a. Perbandingan wilayah terbangun dengan wilayah terbuka 60%:40%
Dalam membangun perumahan, pengembang harus membagi daerah peruntukan dan wilayah terbuka, dimana luas hunian total adalah sebesar 60% dan luas wilayah terbuka yang ditujukan untuk jalan dan ruang terbuka adalah sebesar 40%.
- b. Pengembang harus menyediakan prasarana, sarana dan utilitas perumahan yang sesuai dengan klasifikasi perumahan yang dibangun.

- c. Pengembang harus memiliki izin atas proyek yang akan dibangun.

4. Larangan *Developer* dalam Hal Penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas

Berikut adalah larangan *Developer* dalam hal penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

- a. Setiap orang termasuk badan hukum pengembang perumahan dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.
- b. Badan Hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di luar fungsinya.

E. Tinjauan Umum Mengenai Implementasi Kebijakan

1. Pengertian Implementasi Kebijakan

Implementasi kebijakan adalah langkah yang jelas terlihat setelah terbitnya pengarahannya yang sah dari suatu kebijakan yang mencakup upaya mengelola *input* untuk menghasilkan *output* atau *outcomes* bagi masyarakat. Tahap implementasi kebijakan dapat diidentifikasi dan dibedakan dari tahap pembuatan kebijakan. Pembuatan kebijakan di satu sisi merupakan proses yang mengikuti logika *bottom-up*, di mana proses kebijakan dimulai dengan penyampaian aspirasi, permintaan, atau dukungan dari masyarakat. Sedangkan implementasi kebijakan di sisi lain di dalamnya memiliki logika

top-down, dalam arti penurunan alternatif kebijakan yang abstrak atau makro menjadi tindakan konkrit atau mikro (Silitonga, 2018)

Implementasi merupakan proses umum tindakan administratif yang dapat ditelaah pada tingkat program tertentu. Implementasi kebijakan merujuk pada langkah-langkah yang diambil oleh pemerintah dan sektor swasta, baik secara individu maupun kelompok, yang bertujuan untuk mencapai tujuan tertentu. Proses implementasi baru akan dimulai apabila tujuan dan sasaran telah ditetapkan, program kegiatan telah tersusun dan dana telah siap dan telah disalurkan untuk mencapai sasaran (Nurmayana, 2022)

Implementasi merupakan usaha untuk melahirkan hubungan yang memungkinkan bagi kebijakan dapat diwujudkan sebagai sebuah hasil aktivitas pemerintah. Usaha tersebut dirancang dengan harapan mencapai hasil akhir yang telah direncanakan.

Tujuan dan sasaran dari kebijakan dituangkan ke dalam sebuah program yang bertujuan untuk mencapai hasil akhir yang diharapkan. Secara sederhana, implementasi adalah proses untuk mengubah rumusan kebijakan menjadi tindakan konkret guna mencapai hasil akhir yang diinginkan. Kebijakan dalam penelitian ini bermakna juga, bagaimana langkah-langkah pemerintah dalam menjawab pilihan tindakan yang ditempuh oleh pemerintah dapat menjadi kebijakan yang berjalan secara terus-menerus dan dapat diimplementasikan dengan baik.

F. Tinjauan Umum Mengenai Akibat Hukum

Akibat hukum secara umum dapat diartikan sebagai akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum. Menurut A. Ridwan Halim, akibat hukum merujuk pada segala dampak yang timbul dari setiap tindakan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum, atau konsekuensi lain yang muncul karena kejadian-kejadian tertentu yang diatur oleh hukum dan telah diakui atau dianggap sebagai suatu akibat hukum. (Nurhayati, 2020). Dalam buku dan halaman yang sama Nurhayati menyebutkan bahwa didalam pustaka hukum suatu akibat hukum dikenal dengan 3 macam yaitu:

1. Akibat hukum lahir, berubah, ataupun lenyapnya sebuah keadaan hukum. Sebagai contoh, ketika seseorang mencapai usia 21 tahun, terjadi perubahan dalam status hukumnya. Sebelumnya, individu tersebut dianggap tidak cakap hukum, namun setelah mencapai usia tersebut, ia dianggap telah menjadi subjek hukum yang cakap. Akibat hukum dari perubahan ini adalah individu tersebut memiliki hak dan kewajiban secara hukum yang sebelumnya tidak dimilikinya.
2. Akibat hukum berupa lahir, berubah dan lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau beberapa subjek hukum. Contoh dari akibat hukum ini terjadi dalam sebuah transaksi jual beli. Dalam sebuah transaksi jual beli, akibat hukum dapat terjadi saat pembayaran untuk pembelian telah dilakukan sepenuhnya. Pada saat itu, hubungan hukum yang terbentuk antara penjual dan pembeli menjadi hilang.

3. Akibat hukum berupa timbulnya sanksi atau hukuman. Sebagai contoh, ketika developer membangun tidak sesuai dengan brosur pada saat promosi dan tidak sesuai dengan perjanjian, developer yang melanggar ketentuan tersebut terancam sanksi pidana paling lama 5 tahun atau denda maksimal Rp. 2 miliar. Ancaman sanksi ini termuat dalam pasal 62 Undang-Undang perlindungan konsumen.

Untuk menentukan apakah suatu konsekuensi hukum telah terjadi atau tidak, penting untuk memperhatikan hal-hal berikut:

- 1) Adanya tindakan yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau terdapat dampak tertentu dari suatu tindakan yang diatur oleh hukum;
- 2) Adanya tindakan yang segera terjadi yang berkaitan dengan pelaksanaan hak dan kewajiban yang telah diatur dalam hukum (undang-undang).

Menurut Soeroso, akibat hukum dapat termanifestasi dalam beberapa bentuk. Pertama, akibat hukum dapat tercermin dalam perubahan, kelahiran, atau hilangnya suatu keadaan hukum. Kedua, akibat hukum juga dapat terjadi melalui perubahan, kelahiran, atau hilangnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, di mana hak dan kewajiban dari satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban dari pihak lainnya. Selain itu, Soeroso menekankan bahwa akibat hukum juga melibatkan dijatuhkannya sanksi sebagai respons atas tindakan yang melanggar hukum. Dengan demikian, akibat hukum tidak hanya menyangkut aspek

perubahan status atau relasi hukum, tetapi juga implikasi penegakan aturan yang telah ditetapkan.