



NASKAH AKADEMIK
RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN KEBUMEN
PENYERAHAN DAN PENGELOLAAN PRASARANA, SARANA, DAN
UTILITAS UMUM PERUMAHAN

PEMERINTAH KABUPATEN KEBUMEN
DINAS PERUMAHAN, KAWASAN PERMUKIMAN DAN
PERHUBUNGAN KABUPATEN KEBUMEN
TAHUN 2024

KATA PENGANTAR

Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan ini disusun berdasarkan studi hukum normatif terhadap sejumlah peraturan perundang-undangan terkait dan didukung oleh sejumlah data dokumen terkait. Studi ini menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan yang berkait secara langsung dan tidak langsung dengan materi Raperda ini.

Secara umum, penyelenggaraan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan kawasan permukiman merupakan bagian integral dari upaya pemerintah mewujudkan hak masyarakat terhadap hunian yang layak dan lingkungan tempat tinggal yang sehat. Pemenuhan hak dasar warga ini dilindungi secara berlapis dalam beragam peraturan perundang-undangan nasional dan konvensi internasional. Dalam konvensi hak-hak ekonomi, sosial dan budaya, ditegaskan hak warga untuk bertempat tinggal, berkembang secara sehat dan sejahtera lahir dan batin, serta mendapat lingkungan yang sehat. Indonesia sebagai peserta dari konvensi tersebut berkewajiban untuk memenuhi hak-hak dasar warga tersebut sesuai dengan kapasitas yang dimilikinya.

Dalam peraturan perundang-undangan nasional, hak warga untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak dan lingkungan yang sehat untuk menopang kesejahteraan lahir dan batin warga, juga dilindungi secara berlapis, mulai dari UUD 1945, UU HAM, UU Penda, dan UU Perumahan dan Permukiman.

Terkait dengan hal itu, maka Naskah Akademik ini memberikan argumentasi teoretis, landasan yuridis, sosiologis serta filosofis akan pentingnya Perda Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan di Kabupaten Kebumen. Kehadiran Perda ini diharapkan bisa memberi kepastian hukum dan sekaligus mengatasi berbagai permasalahan terkait penyelenggaraan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan yang selama ini terjadi.

Tim Penyusun Naskah Akademik ini mengucapkan terimakasih kepada Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Perhubungan Kabupaten Kebumen atas kepercayaannya, serta dukungan yang diberikan selama penyusunan Naskah Akademik ini, hingga selesai.

Tim Penyusun,

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Identifikasi Masalah	6
1.3. Tujuan dan Kegunaan.....	7
1.4. Sasaran	11
1.5. Metode Penyusunan	12
BAB II KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS	15
2.1. Kajian Teoretis	15
2.1.1 Hak atas Perumahan.....	15
2.1.2 Standar Perumahan yang Layak.....	16
2.2. Kajian Terhadap Asas/Prinsip.....	17
2.3. Kajian Terhadap Praktek Penyelenggaraan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan Kepada Pemerintah Daerah Serta Permasalahan Yang Dihadapi Masyarakat.....	19
2.4. Kajian Terhadap Implikasi Penerapan Sistem Baru Terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya Terhadap Aspek Beban Kewenangan Negara	30
BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN	39
PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT	39
3.1. Konstitusionalitas Otonomi Pemda dan Perlindungan Hak Warga	40
3.2. Hak Warga Bertempat Tinggal yang Layak	42
3.3. Kewenangan Pemda dalam Penyelenggaraan Perumahan	42
BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS.....	49
4.1. Landasan Filosofis	49
4.2. Landasan Sosiologis.....	50

4.3. Landasan Yuridis	53
BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH	56
5.1. Jangkauan dan Arah Pengaturan	56
5.2. Ruang Lingkup Materi Muatan Perda.....	56
BAB VI PENUTUP	59
6.1. Simpulan	59
6.2. Saran	59
Daftar Pustaka	61
LAMPIRAN	60

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman merupakan upaya sistematis yang dilakukan oleh pemerintah sebagai pengejawantahan hak masyarakat atas perumahan yang layak dan sehat agar bisa hidup sejahtera lahir dan batin (Fertig & Reingold, 2007). Oleh sebab itu, setiap pembangunan perumahan dan kawasan permukiman harus memenuhi standar kelayakan hunian yang salah satunya adalah penyediaan sarana dan prasarana publik yang sesuai dengan standar (Rahmad et al., 2023).

Hunian yang layak dan lingkungan hidup yang baik dan sehat merupakan prasyarat bagi kesejahteraan keluarga yang tinggal di suatu perumahan dan kawasan permukiman. Sebaliknya, perumahan dan permukiman yang tidak layak dan lingkungan yang tidak sehat akan berdampak terhadap kesehatan lahir dan batin masyarakat yang menghuninya (Breysse et al., 2011; Knopman et al., 2015; Leckie, 1989). Berdasarkan hipotesis ini maka hak atas perumahan dan kawasan permukiman yang sehat menjadi konvensi global yang mendorong setiap negara untuk melakukan intervensi positif dalam penyediaan maupun penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang sehat (Fertig & Reingold, 2007; Pattillo, 2013).

Dalam konteks Indonesia, penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang sehat terus berkembang seiring dengan semakin meningkatnya perekonomian nasional. Pasca kemerdekaan Indonesia pada tahun 1945 hingga dekade akhir pemerintahan Orde Baru, penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang sehat terlihat adanya ketimpangan kelas sosial, dimana standar kelayakan perumahan dan permukiman hanya mampu dinikmati oleh mereka yang berada di strata sosial dan ekonomi yang tinggi (COLOMBIJN

FREEK, 2011; Kusno, 2012b). Sebaliknya, mereka yang berada di strata yang rendah, tidak mampu memiliki perumahan yang layak huni, sehingga perumahan dan kawasan permukiman yang kumuh masih banyak dijumpai di berbagai kota dan desa di Indonesia.

Setelah Indonesia memasuki era reformasi yang ditandai dengan amandemen UUD 1945 pada tahun 2002, hak-hak warga untuk mendapatkan perumahan dan tinggal di kawasan permukiman yang sehat direkognisi sebagai bagian dari Hak Asasi Manusia. Hanya saja pemenuhan hak warga atas perumahan dan tinggal di kawasan permukiman yang sehat tersebut dilakukan secara bertahap sesuai dengan kemampuan pemerintah dalam mengupayakannya (Jones & Murie, 2008; Kenna, 2008; Wells, 2018). Oleh sebab itu, maka peran serta swasta sangat penting dalam pemenuhan perumahan yang layak dan kawasan permukiman yang sehat. Negara, dalam konteks ini tetap menjalankan perannya sebagai regulator. Dalam praktiknya, peran negara tersebut diwujudkan melalui pembentukan peraturan perundang-undangan dan regulasi teknis yang terkait dengan penyelenggaraan perumahan dan permukiman.

Saat ini, peraturan perundang-undangan yang menjadi induk regulasi penyelenggaraan perumahan dan permukiman adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PKP 2011). UU ini dibuat dalam rangka pemenuhan hak warga untuk hidup sejahtera lahir dan batin sebagaimana terpatri dalam sejumlah pasal di dalam UUD 1945 (Pasal 20, Pasal 21, Pasal 28C ayat (1), Pasal 28H ayat (1), ayat (2), Pasal 33 ayat (3), Pasal 34 ayat (1), ayat (2), dan ayat [3]).

UU PKP 2011 tersebut sangat kuat mengadvokasi hak masyarakat untuk bisa hidup sejahtera lahir dan batin dalam hunian dan permukiman yang sehat, dimana hal itu tercermin dari sejumlah prinsip dasar dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, seperti:

- a. keadilan dan pemerataan;
- b. kenasionalan;
- c. keefisienan dan kemanfaatan;
- d. keterjangkauan dan kemudahan;
- e. kemandirian dan kebersamaan;
- f. kemitraan;
- g. keserasian dan keseimbangan;
- h. keterpaduan;
- i. kesehatan;
- j. kelestarian dan keberlanjutan; dan
- k. keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Salah satu elemen penting dalam perwujudan perumahan dan permukiman yang sehat tersebut adalah penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum yang sesuai dengan standar. Begitu pentingnya fasilitas prasarana, sarana dan utilitas umum tersebut disediakan oleh pengembang perumahan dan kawasan permukiman, UU PKP 2011 menyebutnya secara berulang sebanyak 96 kali di berbagai pasal di dalam batang tubuh UU tersebut. Hal ini dimaksudkan agar tujuan untuk mewujudkan perumahan yang layak dan kawasan permukiman yang sehat agar diperhatikan dan dipenuhi secara sungguh-sungguh oleh setiap pengembang perumahan dan kawasan permukiman.

Sebagai daerah otonomi, Pemerintah Daerah Kabupaten Kebumen (Pemda Kebumen), memiliki kewenangan otonomi yang luas dalam menyelenggarakan pembangunan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan publik,

pemberdayaan sosial, budaya dan ekonomi masyarakat, serta pemberian ruang partisipasi publik dalam penyelenggaraan pembangunan. Kewenangan Pemda ini diatur dalam UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Dalam kaitannya kewenangan Pemda di sektor penyelenggaraan perumahan dan permukiman, UU PKP 2011 menegaskan kewenangan tersebut secara komprehensif. Dalam kerangka kebijakan teknisnya, Kementerian Dalam Negeri memberikan panduan khusus melalui Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah (Permendagri 9 Tahun 2009). Didalam Pasal 26 Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 disebutkan bahwa Bupati diminta untuk menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dengan berpedoman pada Permendagri 9 Tahun 2009 paling lambat 1 (satu) tahun sejak ditetapkan.

Pada Tahun 2021 Komisi Pemberantasan Korupsi menyelenggarakan rapat Monitoring Center for Prevention (MCP) KPK, dimana salah satu hasilnya adalah Pemerintah Kabupaten Kebumen perlu membuat Peraturan Daerah yang berisi tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan untuk menjamin hak masyarakat yang tinggal di perumahan untuk mendapatkan fasilitas umum yang sesuai dengan standar kelayakan hunian.

Untuk mempercepat penyusunan Peraturan Daerah yang mengatur tentang tata cara Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Kabupaten Kebumen di Kabupaten Kebumen hasil kesepakatan Monitoring Center for Prevention (MCP) KPK, maka disusun terlebih dahulu Peraturan Bupati Nomor 40 Tahun 2021 tentang Tata cara Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan

Permukiman kepada Pemerintah Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Nomor 57 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Kebumen Nomor 40 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Kepada Pemerintah Daerah. Berdasarkan beberapa hal yang telah disebutkan diatas, dapat disimpulkan bahwa penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman diwajibkan untuk mengalokasikan sebagian area perumahan untuk fasilitas umum dan sosial yang secara teknis diserahkan kepada pemerintah daerah segera setelah proses pembangunan selesai, sehingga pemerintah daerah dapat segera menetapkan kebijakan dan kepastian hukum tata kelolanya (Satker, 2024).

Seiring dengan perkembangan waktu, Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) melalui Mekanisme Pemantauan dan Evaluasi (MCP) semakin fokus pada aspek penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan. Oleh karena itu, Peraturan Daerah ini disusun untuk mengatur secara khusus mengenai penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan. Prasarana, sarana, dan utilitas yang terdapat di kawasan permukiman umumnya merupakan aset milik Desa, dan hingga saat ini belum terdapat pengembang atau individu yang melakukan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas permukiman di Kabupaten Kebumen.

Dalam konteks itu, Pemerintah Daerah Kabupaten Kebumen, mengidentifikasi sejumlah permasalahan terkait dengan prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU) perumahan. Diantara permasalahan tersebut terkait dengan tata kelola PSU dalam perumahan yang kurang terpelihara dengan baik oleh pengembang maupun penghuni perumahan, seperti pemeliharaan jalan lingkungan yang terabaikan karena anggaran yang tidak mencukupi.

Permasalahan lainnya adalah terkait dengan keterlambatan pihak pengembang menyerahkan PSU tersebut kepada Pemerintah

Daerah. Pengembang dalam kasus tertentu menyerahkan PSU dalam kondisi yang sudah tidak layak akibat rusak berat. Hal itu terjadi karena pengembang baru menyerahkan kepada Pemerintah Daerah beberapa tahun kemudian setelah perumahan tersebut dihuni oleh masyarakat (Satker, 2024).

Secara praktis, PSU perumahan tidak saja berfungsi sosial, namun bisa juga berfungsi ekonomis bila dikelola dengan baik. Oleh sebab itu, untuk mencapai kedua fungsi itu, maka perlu diatur prosedur penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dari pengembang kepada pemerintah daerah. Penyerahan PSU dari pengembang kepada Pemerintah Daerah bersifat wajib agar hak-hak masyarakat untuk mendapatkan PSU yang layak guna menopang kesehatan dan kesejahteraan hunian. Terkait dengan prosedur penyerahan tersebut, maka diperlukan sebuah regulasi yang dapat memberikan kepastian hukum (Satker, 2024).

1.2. Identifikasi Masalah

Perumahan tidak saja berfungsi sebagai tempat hunian, namun juga ada aktivitas sosial, budaya, agama dan perekonomian. Oleh sebab itu, fasilitas sosial dan umum perumahan menjadi sebuah keniscayaan untuk mendukung fungsi-fungsi lainnya dari perumahan tersebut (Susilawati & Purwoadmodjo, 2019). Dalam kaitan ini, pemerintah telah mengatur penyediaan dan tata kelola fasilitas sosial dan perumahan tersebut melalui sejumlah regulasi, seperti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman. UU ini merupakan regulasi induk yang harus dipedomani oleh para pengembang perumahan agar selaras dengan kebutuhan penghuni. Salah satu aspek penting yang sangat ditekankan adalah penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan. UU ini kemudian secara teknis diterjemahkan ke

dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman.

Dalam Permendagri tersebut dinyatakan kewajiban para pengembang untuk menyediakan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan menyerahkannya kepada Pemerintah Daerah secara berangsur sesuai dengan tahapan pembangunan perumahan yang dilakukan pengembang. Jangka waktu yang ditetapkan oleh Permendagri terkait penyerahan tersebut adalah satu tahun setelah dibangun. Setelah prasarana, sarana dan utilitas umum tersebut diserahkan pengembang, maka tanggungjawab pengelolaannya berada di Pemerintah Daerah. Selain itu didalam Permendagri tersebut juga diamanatkan bahwa Pemerintah Daerah untuk membuat Peraturan Daerah terkait penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan, saat ini di Pemerintah Kabupaten Kebumen baru memiliki Peraturan Bupati terkait tata cara penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan, dan belum disusun Peraturan Daerah tentang penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum.

Berdasarkan hasil Rapat Bersama Komisi Pemberantasan Korupsi Tanggal 18 April 2024 Perihal Sosialisasi Area, Indikator, dan Sub Indikator Monitoring Center for Prevention (MCP) Tahun 2024, Kabupaten di Jawa Tengah yang belum memiliki Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan diminta untuk segera menyusun Peraturan Daerah tersebut.

Penyusunan Peraturan Daerah tentang Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan adalah salah satu langkah memenuhi permintaan hasil rapat Monitoring Center for Prevention (MCP) bersama KPK. Selain itu terdapat beberapa permasalahan yang ada pada tata cara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan, sehingga perlu disusun Peraturan Daerah tentang tata cara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan yaitu:

1. Penyediaan dan Pembangunan PSU tidak sesuai dengan standar (kualitasnya buruk atau kuantitasnya kurang). Sehingga Pemda belum dapat menerima karena kualitas PSU yang akan diserahkan dalam keadaan buruk.
2. Belum terbangun/terselesaikannya PSU oleh pengembang dikarenakan belum semua kavling pada perumahan tersebut terjual, sehingga menghambat proses serah terima PSU dari pengembang kepada Pemda.
3. Terdapat beberapa Perumahan yang belum diserahkan, namun Pengembang sudah tidak diketahui keberadaannya.
4. Penyerahan PSU yang tidak segera dilakukan oleh Pengembang, karena adanya kekhawatiran dari pengembang jika PSU diserahkan nantinya Pemerintah Daerah Kabupaten Kebumen tidak memiliki anggaran untuk pelaksanaan pemeliharaan.
5. Kondisi PSU yang rusak karena terbengkalai akibat tidak segera diserahkan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Kebumen.
6. Realisasi rencana tapak (siteplan) tidak sesuai dengan rencana tapak (siteplan) yang telah disetujui oleh pemerintah daerah.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Permasalahan apa yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Kebumen dalam penyelenggaraan penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan?
2. Mengapa perlu Rancangan Peraturan Daerah tentang penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan?
3. Apa yang menjadi pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis dalam pembentukan Rancangan Peraturan Daerah tentang penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan ?

4. Apa sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan dan arah pengaturan dari Rancangan Peraturan Daerah tentang penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan?

1.3. Tujuan dan Kegunaan

Maksud dilakukannya penyusunan Naskah Akademik ini adalah untuk mendapatkan masukan yang komprehensif dari berbagai instansi formal yang terkait, *stakeholders*, lembaga kemasyarakatan dan masyarakat luas terkait dinamika penyelenggaraan prasarana, sarana dan fasilitas umum di Kabupaten Kebumen. Naskah akademik ini disusun dengan tujuan dan kegunaan sebagai bahan acuan dalam proses penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan. Selain itu, untuk memperkuat argumen akademik dalam Naskah Akademik ini, akan dilakukan penelitian regulasi terkait agar terjadi harmonisasi dan sinkronisasi norma. Hal ini penting agar tidak terjadi konflik norma dalam pelaksanaan perda ini nantinya, sehingga merugikan kepentingan masyarakat dan menyebabkan konflik kewenangan antar instansi horizontal di Daerah.

Adapun tujuan dari penyusunan Naskah Akademik ini adalah untuk:

1. Merumuskan permasalahan apa yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Kebumen dalam penyelenggaraan penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan.
2. Merumuskan permasalahan hukum yang dihadapi sebagai alasan pembentukan Rancangan Peraturan Daerah tentang penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan sebagai dasar hukum penyelesaian atau solusi permasalahan.

3. Merumuskan pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis, dalam pembentukan Rancangan Peraturan Daerah tentang penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan.
4. Merumuskan sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan dan arah pengaturan dari Rancangan Peraturan Daerah tentang penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan.

1.4. Sasaran

Sasaran dari pelaksanaan Penyusunan Naskah Akademik Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Tentang penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan ini sebagai berikut:

1. Diperolehnya berbagai dokumen rencana/hasil penelitian terkait dengan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan.
2. Terumuskannya permasalahan yang dihadapi dalam penanganan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan.
3. Terlaksananya amanat dari UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terkait peningkatan kualitas tata kelola prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan permukiman.
4. Terumuskannya pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis pembentukan Raperda tentang Tentang penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan.
5. Terumuskannya sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan dan arah pengaturan dalam Raperda tentang tentang penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan.
6. Terumuskannya konten lokal terkait upaya peningkatan kualitas

tata kelola prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan.

7. Terlaksananya pembahasan sebagai upaya penyepakatan materi Naskah Akademik.

1.5. Metode

Dalam melaksanakan kegiatan penyusunan Naskah Akademik ini, digunakan metode penelitian hukum normatif terhadap berbagai peraturan perundang-undangan terkait kewenangan Pemerintah Daerah terkait Serah Terima Prasarana, Saran dan Utilitas Umum Perumahan. Dalam konteks ini akan dilakukan eksposisi secara sistematis peraturan terkait Saran dan Prasarana Perumahan, dan menganalisis hubungan antar regulasi, menjelaskan permasalahan-permasalahan terkait dan memberikan analisa terhadap kebutuhan regulasi di daerah yang relevan nantinya (Hanft, 1999).

Secara teknis, proses identifikasi hukum positif akan dilakukan melalui tiga prosedur sebagai berikut:

1. Penetapan kriteria identifikasi untuk mengadakan seleksi norma-norma mana yang harus dimasukkan sebagai norma hukum positif dan norma mana yang harus dianggap norma sosial yang bukan norma hukum;
2. Mengoleksi norma-norma yang telah diidentifikasi sebagai norma hukum; dan
3. Melakukan pengorganisasian norma-norma yang telah diidentifikasi ke dalam suatu sistem yang komprehensif.

Proses identifikasi norma-norma hukum positif tersebut selanjutnya dilakukan sinkronisasi, baik secara vertikal maupun secara horizontal. Secara vertikal dimaksudkan untuk melihat konsistensinya secara hierarkis sesuai dengan beberapa asas hukum sebagai berikut:

1. *Lex superior derogat legi inferiori*

peraturan yang lebih tinggi mengenyampingkan peraturan yang

lebih rendah tingkatannya.

2. *Lex specialis derogat legi generali*

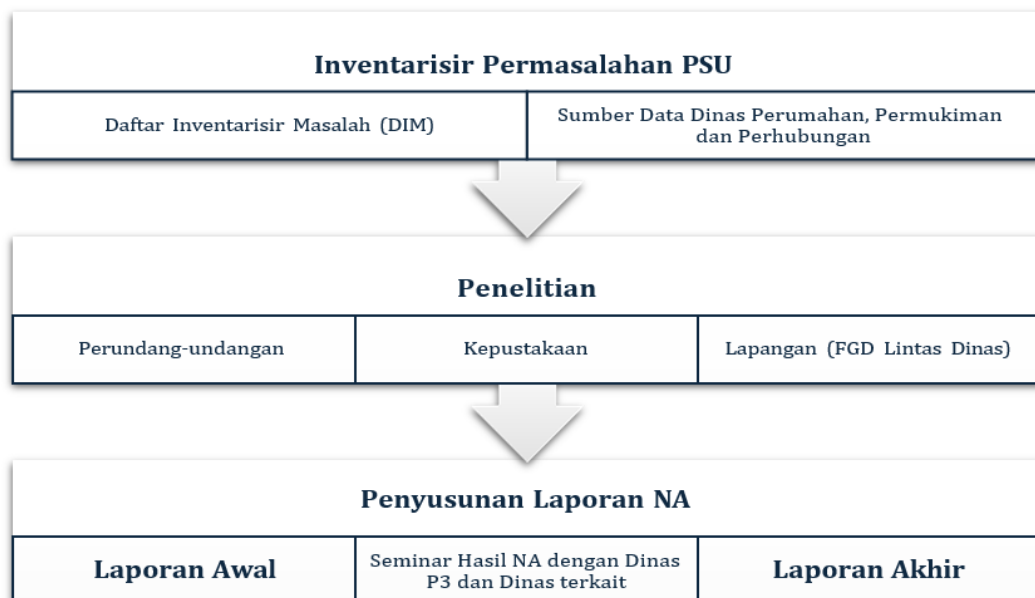
peraturan yang khusus didahulukan berlakunya dari pada peraturan yang umum.

3. *Lex posterior derogat legi priori* atau *lex posterior derogat legi anteriori*

peraturan yang lebih baru mengenyampingkan peraturan yang lama

Sementara itu, secara horizontal sinkronisasi dimaksudkan untuk menganalisis sejauhmana perundang-undangan yang mengatur serah terima dan tata kelola prasana, sarana dan utilitas umum perumahan.

Dalam penelitian empiris, pengumpulan data primer dilakukan melalui metode diskusi terbatas bersama responden atau informan yang terkait dengan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan untuk mengidentifikasi permasalahan terkait dengan pengaturan, pembinaan, pengendalian serta pengawasan di lapangan. Data empiris ini selanjutnya akan diolah secara sistematis untuk memberikan argumentasi sosiologis terkait dengan penyusunan Raperda ini nantinya. Diagram metode pelaksanaan penyusunan Naskah Akademik ini dibuat secara menyeluruh, komprehensif, integral dan saling berkaitan, yang memperlihatkan alur pelaksanaan studi dari tahap awal hingga tahap akhir untuk menghasilkan produk keluaran seperti pada Gambar 1. berikut ini.



Gambar 1. Diagram Metode Penyusunan Naskah Akademik

BAB II

KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

2.1. Kajian Teoretis

2.1.1 Hak atas Perumahan

Hak atas perumahan merupakan bagian dari hak asasi manusia khususnya terkait dengan hak ekonomi, sosial dan budaya (Jones & Murie, 2008; Leckie, 1989; Loison, 2007). Dalam konteks tertentu, hak atas perumahan itu berakar pada konsep perlindungan pada martabat manusia (Kenna, 2008). Dalam Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia (DUHAM) 1984, khususnya pada Pasal 25 dinyatakan secara tegas tentang hak atas perumahan tersebut bersama rumpun hak lainnya sebagai berikut:

“Setiap orang berhak atas taraf kehidupan yang memadai untuk kesehatan dan kesejahteraan dirinya sendiri dan keluarganya, termasuk hak atas pangan, sandang, rumah, dan pelayanan kesehatan, pelayanan sosial yang diperlukan, serta hak atas keamanan pada saat menganggur, sakit, cacat, ditinggalkan oleh pasangannya, lanjut usia, atau keadaan-keadaan lain yang mengakibatkan merosotnya taraf kehidupan yang terjadi diluar kekuasaannya”.

Penegasan hak atas rumah yang layak tersebut pertama kali secara hukum dinyatakan dalam ulang tahun ke-40 (empat puluh) DUHAM pada tahun 1988. Sejak itu, kemudian hak atas hunian yang layak itu bergulir dalam beragam regulasi HAM. Namun demikian, posisi negara dalam konteks pemenuhan hak atas hunian yang layak saat itu belum begitu jelas. Kemudian hal itu diperjelas dalam Konvensi Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya kewajiban negara-negara peserta sudah jelas, yakni mencakup lima hal: (i) kewajiban untuk mengambil tindakan (*obligation of conduct*); (ii) kewajiban untuk menimbulkan hasil tertentu (*obligation of results*); (iii) kewajiban untuk menghormati (*obligation to respect*); (iv) kewajiban

untuk melindungi (*obligation to protect*); dan (v) kewajiban untuk memenuhi (*obligation to fulfill*) (Iskandar, 2012).

Dalam Pasal 2 Hak Ekosob tersebut memberikan keleluasaan bagi setiap negara untuk mengupayakan pemenuhan hak-hak yang terkandung di dalamnya secara berangsur-angsur sesuai dengan kapasitas dan kemampuan masing-masing melalui langkah-langkah legislatif (Smith, Rhona K.M, 2010; Waha & Jemmy, 2014). Indonesia sebagai peserta dari Konvensi Hak Ekosob melalui UU No.11 Tahun 2005 Tentang Pengesahan *International Convention on Economic, Social, and Cultural Rights*, memiliki kewajiban untuk memenuhi perumahan yang layak bagi warga sesuai dengan mekanisme konstitusi dan regulasi yang sudah ditetapkan.

2.1.2 Standar Perumahan yang Layak

Konsep perumahan yang layak menggunakan pendekatan yang komprehensif yakni dari aspek sosiologis dan teknis pengelolaan faktor resiko yang mencakup lokasi, bangunan, kualifikasi, adaptasi, manajemen, penggunaan, pemeliharaan, dan lingkungan sekitarnya. Dalam aspek lingkungan ini mencakup ketersediaan air minum dan sarana yang memadai untuk memasak, mencuci, menyimpan makanan dan sanitasi (Keman, 2005, 2007). Berdasarkan Komentar Umum Nomor 4 mengenai Hak Atas Tempat Tinggal Yang Layak, khususnya Pasal 11(1) Konvensi Internasional atas Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya) ada enam indikator perumahan yang layak, yaitu: jaminan keamanan kepemilikan haknya (*security of tenure*), ketersediaan pelayanannya (*availability of services*), keterjangkauan daya beli masyarakatnya (*affordability*), kelayakan sebagai tempat tinggal (*habitability*), adanya peluang bagi setiap orang (*accessibility*), kesiapan lokasi dan daya dukung budaya (*location and cultural adequacy*).

Parameter lainnya terkait dengan perumahan yang layak adalah mempertimbangkan beberapa aspek penting (Putro & Purwaningsih, 2014), seperti:

- a. Penyediaan infrastruktur, seperti jaringan jalan, saluran sanitasi dan drainase, jaringan air bersih, dan jaringan listrik.
- b. Penyediaan fasilitas pendukung, seperti fasilitas kesehatan, pendidikan, sosial, kemasyarakatan, (fasilitas sosial dan fasilitas umum).
- c. Ketersediaan ruang terbuka sebagai fasilitas pendukung bagi kegiatan informal penghuninya, serta sebagai strategi mempertahankan ketersediaan air bersih dalam jangka panjang.

Oleh sebab itu, untuk menjamin terpenuhinya kelayakan perumahan, maka diperlukan regulasi yang mengartikulasikan poin-poin penting kelayakan perumahan tersebut (Soloty, 2019).

2.2. Kajian Terhadap Asas/Prinsip

Penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU) di perumahan merupakan bagian penting dalam pembangunan berkelanjutan yang menjamin kesejahteraan dan kenyamanan hidup masyarakat. PSU berfungsi sebagai penunjang kehidupan sehari-hari bagi penghuni dengan menyediakan fasilitas dasar seperti jalan, drainase, saluran air bersih, sanitasi, dan layanan listrik.

Dalam peraturan dan praktik penyediaan PSU, terdapat sejumlah prinsip atau asas yang dipegang guna memastikan PSU dapat memenuhi kebutuhan masyarakat secara adil, berkelanjutan, dan optimal. Prinsip-prinsip tersebut juga diatur secara hukum untuk memastikan keselarasan dalam pengelolaan PSU di seluruh wilayah Indonesia.

- a. keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahui prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan dan/atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas;

- b. akuntabilitas, yaitu proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh Pemerintah Daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat;
- d. keberpihakan, yaitu Pemerintah Daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan; dan
- e. keberlanjutan, yaitu pemerintah daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Pasal 10, diatur bahwa setiap bentuk pelayanan publik, termasuk penyediaan PSU, harus akuntabel dan transparan dalam pengelolaannya. Sebagaimana dikaji oleh Ardiany, et al (2023) dan Rachmawati dan Indudewi (2024), yang menyoroti pentingnya pengawasan dalam penyediaan PSU, khususnya dalam hal pembiayaan dan pemeliharaan jangka panjang, untuk menghindari masalah mismanajemen dan korupsi.

Prinsip-prinsip penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan bertujuan untuk memastikan bahwa layanan publik dapat diakses oleh seluruh masyarakat secara adil, berkelanjutan, dan terjangkau. Dengan landasan hukum yang jelas, seperti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009, prinsip-prinsip ini mencerminkan komitmen pemerintah dan pengembang untuk menciptakan lingkungan hidup yang layak dan harmonis bagi masyarakat. Sejumlah kajian akademik juga mendukung bahwa penerapan prinsip-prinsip ini merupakan kunci dalam pembangunan kawasan

permukiman yang berkualitas.

2.3. Kajian Terhadap Praktek Penyelenggaraan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan Kepada Pemerintah Daerah Serta Permasalahan Yang Dihadapi Masyarakat

Secara historis, pada zaman kolonial Belanda, tepatnya pada tahun 1913, kebijakan perumahan umum di tanah air dimulai, namun bersifat diskriminatif yang hanya diperuntukkan bagi kelompok menengah. Sementara rakyat kebanyakan mengupayakan hunian mereka sendiri sebisanya. Sebagai konsekuensinya, perkampungan kumuh tumbuh secara sporadis di berbagai kota besar saat itu (Cobban, 1993).

Kampung kumuh tersebut terus berkembang di banyak kota besar, seperti di Bandung hingga pasca kemerdekaan Indonesia sampai di era Orde Baru (Winarso, 2022). Selepas dari penjajahan, upaya penyediaan rumah yang layak, tidak saja sekedar memenuhi kebutuhan primer masyarakat untuk hunian, namun menjadi identitas kebanggaan sebagai bangsa yang baru merdeka (COLOMBIJN & FREEK, 2011).

Setengah abad kemudian, tepatnya pada tanggal 19 Mei 2009, era baru kebijakan perumahan dideklarasikan dalam forum Kongres Nasional Perumahan Rakyat II. Dalam kongres tersebut, para peserta sepakat bahwa hak atas perumahan merupakan hak asasi manusia yang diamanahkan oleh UUD 1945 kepada negara untuk memenuhinya. Istilah perumahan rakyat yang dicetuskan oleh Mantan Wakil Presiden, Mohammad Hatta pada saat Kongres Perumahan Rakjat Sehat pada tahun 1950. Namun demikian, pemerintah menyadari bahwa pemenuhan perumahan rakyat yang sehat tidak bisa dicapai dalam rentang waktu yang singkat, tetapi memerlukan waktu yang panjang. Hasil positif lainnya dari Kongres Perumahan ke II tersebut selain rekognisi hak atas perumahan

sebagai HAM masyarakat, juga pelibatan swasta dalam proses pemenuhannya bersama-sama dengan pemerintah baik di pusat maupun di daerah (Kusno, 2012a).

Dalam perkembangannya, kebijakan pemenuhan hak perumahan bagi rakyat tersebut tidak sebatas pada aspek huniannya, melainkan juga pada aspek kesehatan hunian, sebagaimana ditegaskan dalam Kongres Perumahan I oleh Mohammad Hatta tersebut. Aspek penting dalam perumahan yang sehat itu adalah tersedianya fasilitas sosial dan umum bagi penghuninya yang layak dan sehat untuk menunjang kualitas hidup bagi masyarakat yang menghuni perumahan. Dalam regulasi perumahan, aspek-aspek kesehatan lingkungan perumahan tersebut diterjemahkan sebagai prasarana, sarana dan utilitas umum.

Studi terkait praktik empiris pemenuhan dan tata kelola sarana dan prasana perumahan di berbagai daerah telah banyak dilakukan oleh para peneliti dalam beragam perspektif, namun secara umum menganalisis permasalahan tanggungjawab pengembang perumahan dalam penyerahan fasilitas perumahan kepada Pemerintah Daerah. Puspa Susilawati dan Djumadi Purwoadmodjo (2019) dalam studinya menemukan fakta bahwa adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan pengembang perumahan kepada konsumen ditambah oleh kurang tegasnya Pemda dalam penegakan Peraturan Daerah berdampak pada tertundanya penyerahan fasilitas umum perumahan kepada Pemerintah Daerah, sehingga terbengkalai dan konsumen tentu dirugikan haknya untuk menikmati lingkungan perumahan yang sehat.

Kelalaian dalam tata kelola fasilitas sosial dan umum perumahan dalam studi lainnya ditemukan fakta terjadi karena kurang profesionalnya administrasi Pemerintah Daerah dalam

pencatatan fasilitas-fasilitas perumahan tersebut sebagai aset daerah, sehingga menyebabkan lambannya pengembang dalam menyerahkan fasilitas-fasilitas tersebut kepada Pemerintah Daerah. Akibatnya, kondisi fasilitas-fasilitas perumahan tersebut terbengkalai dan kurang terurus, sehingga merugikan konsumen (Syukur et al., 2019).

Dinamika yang berbeda, terkait dengan fasilitas umum dan sosial perumahan adalah ketiadaan perjanjian dalam akad jual-beli antara pengembang dengan konsumen dalam penyediaan kedua fasilitas perumahan yang penting tersebut. Sikap ingkar yang ditunjukkan oleh pengembang ini dikarenakan tidak adanya pengawasan dari Pemerintah Daerah terhadap aktivitas pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang, sehingga konsumen dirugikan (Patawari et al., 2020).

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) dari pengembang perumahan kepada pemerintah daerah sering kali mengalami masalah, terutama dalam hal ketepatan waktu dan kepatuhan terhadap aturan. Meskipun menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pengembang diwajibkan menyerahkan PSU kepada pemerintah daerah setelah pembangunan selesai dan masa pemeliharaan berlalu, realitanya banyak pengembang yang tidak memenuhi kewajiban ini tepat waktu atau sesuai aturan (Sutanto, 2021).

Salah satu kendala adalah lemahnya pengawasan dan penegakan hukum di beberapa daerah, seperti yang ditemukan dalam studi kasus di Kota Malang (Arafat, 2020). Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa aturan penyerahan PSU tidak berjalan efektif karena kurangnya panduan teknis yang jelas serta minimnya upaya penegakan hukum. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU) perumahan dari pengembang

kepada pemerintah daerah sering kali mengalami berbagai kendala baik yang bersifat regulasi, teknis, maupun tata kelola seperti koordinasi yang kurang berjalan dengan baik, sehingga berdampak terhadap kurang efektifnya pengelolaan. Beberapa faktor utama yang mean dan Regulasi

Meski sudah ada regulasi seperti Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 yang mengatur tentang pedoman penyerahan PSU, implementasi di lapangan belum optimal. Banyak pengembang belum mematuhi sepenuhnya peraturan ini, sehingga pemerintah daerah tidak dapat mengambil alih pengelolaan PSU tepat waktu (Pratama dan Riduansyah, 2013).

Di Kabupaten Kebumen sendiri saat ini sudah memiliki Peraturan Bupati Nomor 40 Tahun 2021 tentang Tata cara Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman kepada Pemerintah Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Nomor 57 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Kebumen Nomor 40 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Kepada Pemerintah Daerah. Namun didalam Peraturan Bupati tersebut terdapat salah satu syarat penyerahan PSU dari pengembang kepada Pemda yaitu sertifikat PSU, dimana biaya pembuatannya ditanggung oleh pengembang. Hal ini menjadi salah satu penghambat proses serah terima PSU karena Pengembang harus mengeluarkan biaya untuk pembuatan sertifikat PSU.

Syarat pembuatan sertifikat PSU ditanggung oleh pengembang disampaikan oleh KPK pada saat pelaksanaan MCP pada Tahun 2021, namun hal tersebut berbeda dengan penyampaian pada saat MCP KPK bulan April Tahun 2024 bahwa pembiayaan pembuatan sertifikat PSU tidak menjadi tanggung jawab pengembang artinya sertifikat tidak menjadi salah satu syarat penyerahan PSU. Sehingga perlu dilakukannya pembaharuan Perbub, dimana perlu disusun

terlebih dahulu Perdanya. Berikut adalah daftar rekapitulasi Perumahan di Kabupaten Kebumen serta rekapitulasi status penyerahan PSUnya.

Seiring dengan perkembangan waktu, Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) melalui Mekanisme Pemantauan dan Evaluasi (MCP) semakin fokus pada aspek penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan. Oleh karena itu, Peraturan Daerah ini disusun untuk mengatur secara khusus mengenai penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan. Prasarana, sarana, dan utilitas yang terdapat di kawasan permukiman umumnya merupakan aset milik Desa, dan hingga saat ini belum terdapat pengembang atau individu yang melakukan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas permukiman di Kabupaten Kebumen.

No	Nama Developer / Pengembang	Nama Perumahan	Lokasi	Ket
1	PT. UMEGA	Perumahan Megabiru 1	Karangsari	Diserahkan 27 Juli 2023
2	PT. UMEGA	Perumahan Mega Permai	Karangsari	Diserahkan 27 Juli 2023
3	PT. UMEGA	Perumahan Gading Permai	Pejagoan	Diserahkan 27 Juli 2023
4	PT. UMEGA	Perumahan Bougenvile	Bumirejo	Diserahkan 20 Maret 2024
5	PT. Saputra Andalas Grida	Perumahan Griya Jatisari Indah	Jatisari	Diserahkan 20 Agustus 2021
6	Koperasi Magelang	RSS Korpri Jatimulyo	Jatimulyo	Diserahkan 18 Agustus 2021
7	-	Perum Selang	Selang	Diserahkan 5 Agustus 2021
8	-	Tamanwinangun RW 08	Tamanwinan gun	Diserahkan 5 Agustus 2021
9	TRADA Group	Perumahan Pejagoan Indah	Pejagoan	Pembangunan Sudah Selesai, Belum Melakukan Proses Serah Terima PSU
10	PT. Purnama Kharisma Mulya	Perumahan Griya Prajamukti	Gemeksekti	Pembangunan Sudah Selesai, Belum Melakukan Proses Serah Terima PSU
11	PT. Mega Indah Abadi	Villa New Taman Anggrek	Wero	Pembangunan Sudah Selesai, Belum Melakukan Proses Serah

				Terima PSU
12	PT. UMEGA	Perumahan Kebumen Hill	Jemur	Pembangunan Unit Belum Selesai
13	TRADA Group	Syahzada Residence	Pejagoan	Pembangunan Unit Belum Selesai
14	PT Kartika Zidan Pratama	Permata Hijau	Pejagoan	Pembangunan Unit Belum Selesai
15	PT. Faniza Mulya Sejahtera	Perumahan Faniza Regency	Jatinegara	Pembangunan Unit Belum Selesai
16	PT. Bogowonto Bagelen Bersinar	Cluster Natura	Karangsari	Pembangunan Unit Belum Selesai
17	PT. Gemilang Porka Jaya	Top Griya Sempor	Tunjungseto	Pembangunan Unit Belum Selesai
18	PT. Kuku Rastika Jaya	Perumahan Rastika Smart Kedungpuji	Kedungpuji	Pembangunan Unit Belum Selesai
19	PT. Sinar Griya Permai	Sinar Griya Permai Residence	Kebulusan	Pembangunan Unit Belum Selesai
20	Sunarko	Griya Wahyu Permai	Kewayuhan	Pembangunan Unit Belum Selesai
21	H. Romelan	Perumahan Puri Al- Mukarromah	Panjer	Pembangunan Unit Belum Selesai
22	PT. Abayakta Sadawira Bangun	Swarga Boemi Madani Residance	Wero	Pembangunan Unit Belum Selesai

	Mandiri			
23	PT. Kharisma Khatulistiwa Hijau	Perumahan Villa Karangsari	Karangsari	Pembangunan PSU Belum Selesai
24	-	Perumahan Alam Asri Residence	Kebumen	Pembangunan Unit Belum Selesai
25	PT. UMEGA	Perumahan Megabiru 2	Pejagoan	Sudah mengajukan Proses Serah Terima PSU, Sedang melakukan Koordinasi Pengukuran PSU ke BPN
26	Maman Bahrudin	Bintang Satya Madani	Kuwayuhan	Sudah mengajukan Proses Serah Terima PSU, Sedang melakukan Koordinasi Pengukuran PSU ke BPN
27	CV. Lusa Prima	Perum Sigaru Permai	Kembaran	Sudah mengajukan Proses Serah Terima PSU, Sedang melakukan Koordinasi Pengukuran PSU ke BPN
28	TRADA Group	Perumahan Puri Adelia	Wonokriyo	Sudah mengajukan Proses Serah Terima PSU, Sedang melakukan Koordinasi Pengukuran PSU ke BPN
29	TRADA Group	Perumahan Graha	Selang	Sudah mengajukan Proses Serah

		Mahardika 2		Terima PSU, Sedang melakukan Koordinasi Pengukuran PSU ke BPN
30	PT Kartika Zidan Pratama	Green Pager Kodok	Wonosari	Proses Perubahan Siteplan
31	PT. Bunga Alam Persada	Bunga Alam Residence	Kembaran	Proses Perubahan Siteplan (Perluasan Kawasan Perumahan)

Dari Total 31 Perumahan di Kabupaten Kebumen, terdapat 8 Perumahan yang sudah menyerahkan PSUnya Kepada Pemerintah Kabupaten Kebumen, dan 26 Perumahan belum diserahkan PSUnya dikarenakan beberapa alasan. Terdapat 13 Perumahan yang pembangunanya belum selesai, 2 Perumahan yang masih melakukan revisi siteplan, 5 Perumahan yang sedang proses serah terima PSU, dan ada 3 Perumahan yang sudah selesai pembangunanya namun PSU nya belum diserahkan.

Beberapa penyebab terhambatnya proses serah terima PSU di Kabupaten Kebumen yaitu:

1. Koordinasi Antara Pihak Terkait

Proses penyerahan sering terhambat karena kurangnya koordinasi antara pemerintah daerah, pengembang, dan masyarakat. Masing-masing pihak memiliki kepentingan dan persepsi yang berbeda, sehingga sulit mencapai kesepakatan yang cepat. Pemerintah daerah juga sering kali tidak memiliki sumber daya atau mekanisme pengawasan yang memadai untuk memastikan kepatuhan pengembang (Supriyanto, 2017).

2. Masalah Teknis dan Administratif

Hambatan teknis seperti kondisi fisik infrastruktur yang belum sesuai dengan standar (Susilawati, 2020), serta kendala administratif seperti dokumen yang tidak lengkap atau proses yang terlalu birokratis, kendala komunikasi antar instansi (Yulita, 2020), juga turut memperlambat penyerahan PSU. Banyak pengembang menunda penyerahan hingga seluruh syarat administratif terpenuhi, yang sering kali memakan waktu lama (Supriyanto, 2017)

3. Pengawasan dan Pengendalian yang Lemah

Kurangnya pengawasan dari pemerintah daerah terhadap kewajiban pengembang dalam menyediakan PSU menjadi kendala serius. Beberapa pengembang tidak menyelesaikan pembangunan PSU sesuai dengan rencana yang telah disepakati, atau bahkan menunda-nunda penyerahannya (Pratama dan Riduansyah, 2013).

5. Permasalahan Aksesibilitas

Masalah aksesibilitas fasilitas umum kerap menjadi masalah bagi konsumen, terutama perumahan-perumahan yang dibangun di pinggiran kota. Hal ini dalam praktiknya cukup menyulitkan bagi konsumen untuk akses terhadap

pemenuhan hak-hak dasarnya seperti berbelanja, kesehatan dan sekolah (Wulandari, 2021), sehingga peran Pemerintah Daerah dalam memastikan kepatuhan pengembang terhadap kebijakan tata ruang sangat penting dalam konteks ini.

Hambatan-hambatan ini menunjukkan bahwa meskipun regulasi telah ada, implementasinya masih memerlukan peningkatan dalam hal koordinasi, pengawasan, dan pemenuhan standar oleh pengembang. Hal ini menjadi penting agar masyarakat dapat menikmati fasilitas umum yang layak dan infrastruktur yang memadai. Sanksi yang bisa dikenakan terhadap pengembang yang tidak patuh meliputi peringatan tertulis, pembatasan kegiatan, bahkan pencabutan izin usaha. Namun, implementasi sanksi ini di lapangan sering kali tidak optimal, sehingga mengakibatkan banyaknya PSU yang belum diserahkan dengan baik. Secara umum, penyerahan PSU dari pengembang kepada pemerintah daerah di Indonesia masih memerlukan perbaikan, baik dari sisi regulasi maupun pengawasan di lapangan.

Beragam temuan penelitian tersebut secara umum menunjukkan bahwa peran Pemerintah Daerah dalam pengawasan dan penegakan Peraturan Daerah dalam aktivitas pengembangan perumahan sangat penting untuk mencegah terjadinya kelalaian maupun kesengajaan dari pihak pengembang untuk menyerahkan tata kelola fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan kepada Pemerintah Daerah.

Sebaliknya, lemahnya pengawasan dan penegakan Peraturan Daerah dalam aktivitas pengembangan perumahan berdampak negatif terhadap hak warga untuk mendapatkan hunian yang sehat dan nyaman bagi keberlangsungan kehidupan mereka. Sebab, fasilitas perumahan yang tidak baik atau kumuh akan berdampak bagi kesehatan keluarga, terutama anak-anak yang rentan mengalami stress dan gangguan tidur, sehingga berpengaruh

terhadap kesehatan mental mereka (Blatchford & Norris, 2020; Breysse et al., 2011; Cobbinah et al., 2021; Fertig & Reingold, 2007; Gould Ellen & Glied, 2015; Pokhariyal, 2005). Dalam kaitan ini, maka peraturan daerah yang kuat dan penegakan hukum yang tegas terhadap pelaksanaan kebijakan serah terima prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan menjadi faktor penting dalam mewujudkan hunian yang sehat. Sebaliknya, peraturan yang kurang kuat dan lemah penegakannya tidak akan kondusif dalam mewujudkan hak masyarakat untuk mendapatkan hunian yang layak dan lingkungan yang sehat.

2.4. Kajian Terhadap Implikasi Penerapan Sistem Baru Terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya Terhadap Aspek Beban Kewenangan Negara

Prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU) yang dibangun oleh pengembang (developer) perumahan harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah karena berkaitan dengan tanggung jawab pengelolaan, pemeliharaan, dan keberlanjutan layanan publik. Berikut adalah alasan-alasan utama yang mendasarinya:

1. Tanggung Jawab Pengelolaan dan Pemeliharaan

Setelah pengembang menyelesaikan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum di suatu kawasan perumahan, PSU tersebut harus diserahkan kepada pemerintah daerah untuk memastikan keberlanjutan pemeliharaan dan operasionalnya. Pemerintah Daerah bertanggung jawab untuk memastikan bahwa layanan publik (seperti jalan, saluran air, taman, drainase) dapat dikelola dengan baik untuk jangka panjang. Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah. Pasal 3 menyatakan bahwa prasarana,

sarana, dan utilitas umum yang telah dibangun oleh pengembang wajib diserahkan kepada pemerintah daerah untuk pengelolaan lebih lanjut.

Selain itu di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 23 ayat 3 disebutkan bahwa Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penyerahan ini dilakukan agar pemerintah kabupaten/kota dapat mengambil alih tanggung jawab pemeliharaan dan perbaikan, yang penting untuk menjamin keberlanjutan layanan publik tersebut.

2. Keberlanjutan dan Aksesibilitas Layanan Publik

Penyerahan PSU kepada pemerintah kabupaten / Kota, bertujuan untuk menjamin aksesibilitas dan kesinambungan layanan publik kepada masyarakat. Jika prasarana dan sarana tetap dikelola oleh pengembang, ada risiko bahwa setelah masa proyek selesai atau jika pengembang mengalami kesulitan finansial, pengelolaan PSU tersebut akan terbengkalai, yang dapat berdampak negatif pada kualitas hidup masyarakat setempat. Hal ini ditegaskan oleh Rahmad, et al.(2023) dan Yulita (2020), bahwa penyerahan PSU kepada pemerintah daerah adalah langkah strategis untuk menjaga keberlanjutan fungsi dari infrastruktur tersebut. Pemerintah memiliki sumber daya yang lebih stabil dan memiliki tanggung jawab publik yang lebih kuat untuk menjaga kualitas pelayanan yang diterima masyarakat dibandingkan dengan pengembang yang sifatnya profit-oriented.

3. Penyediaan Layanan Publik Secara Merata

Dengan diserahkannya PSU kepada pemerintah kabupaten/kota, hal ini memastikan bahwa layanan publik bisa diberikan secara merata kepada semua masyarakat. Pemerintah bertugas mengelola fasilitas tersebut sesuai dengan standar pelayanan minimum (SPM), yang diatur secara legal oleh pemerintah pusat dan daerah. Hal ini penting agar seluruh warga mendapatkan hak atas layanan yang memadai, terlepas dari lokasi tempat tinggal mereka. Dalam Pasal 98, Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, diatur bahwa penyerahan PSU dilakukan untuk memastikan bahwa layanan umum dapat diselenggarakan oleh Pemda sesuai dengan standar pelayanan publik. Standar ini penting agar dapat memberikan kenyamanan dan kesehatan bagi warga yang menghuni perumahan sehingga berdampak positif terhadap hidup dan kehidupan mereka yang tinggal di perumahan tersebut.

4. Jaminan Legal dan Pengelolaan yang Tertib

Proses penyerahan PSU juga penting untuk memberikan kepastian hukum, baik bagi pengembang maupun bagi masyarakat penghuni. Pemerintah kabupaten/kota memiliki mekanisme yang lebih baik dalam hal pengelolaan aset, termasuk pencatatan, pemeliharaan, dan pengalokasian anggaran, dibandingkan dengan pengembang yang hanya bertanggung jawab selama masa proyek pembangunan. Proses penyerahan PSU merupakan upaya untuk menghindari sengketa kepemilikan di masa depan serta memastikan tata kelola aset publik yang lebih transparan dan akuntabel (Priatna, et al., 2023; Rahmad, et al., 2023).

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum kepada pemerintah daerah adalah langkah yang diatur oleh undang-undang untuk memastikan keberlanjutan layanan publik, kepastian hukum, serta keberlangsungan pemeliharaan infrastruktur. Pemerintah telah mengeluarkan peraturan perundang-undangan yang memberikan dasar hukum yang jelas bagi proses ini. Beberapa kajian akademik juga mendukung pentingnya penyerahan tersebut untuk menjaga keseimbangan sosial, ekonomi, dan lingkungan dalam pengelolaan kawasan perumahan.

Pemerintah Daerah Kabupaten Kebumen berkomitmen terhadap pengembang yang tidak melakukan proses serah terima PSU Perumahan yang sudah selesai dibangun akan memberikan teguran dan memberikan sanksi administrasi kepada pengembang tersebut. Selanjutnya PSU Perumahan yang telah diserahkan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah akan dikelola dengan baik dengan menyediakan anggaran pemeliharaan secara berkala.

2.5. Tujuan dan Manfaat Penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan

Papan atau tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan primer manusia yang sudah seharusnya terpenuhi dengan layak. Pertumbuhan kebutuhan akan rumah semakin tinggi seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk. Penyediaan rumah dapat terpenuhi melalui tiga mekanisme dasar, yaitu: *Pertama*, disediakan oleh Pemerintah melalui lembaga pemerintahan yang berwenang; *Kedua*, disediakan oleh lembaga swasta atau pengembang (*developer*) perumahan; *Ketiga*, diupayakan sendiri oleh masyarakat secara swadaya.

Perumahan adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman). Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU) sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Berkembangnya perumahan di daerah merupakan respon atas permintaan penduduk yang semakin meningkat. Umumnya, kompleks perumahan dikembangkan oleh para *developer* dengan berbagai karakteristik. Oleh sebab itu, sudah seharusnya pula bahwa pengembangan kompleks perumahan dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memadai. Hal ini sebagai upaya memenuhi kebutuhan penduduk dengan beragam aktivitasnya.

Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman (Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021). Prasarana perumahan meliputi jaringan jalan, jaringan saluran pembuangan air limbah, jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*), dan tempat pembuangan sampah (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009). Ketersediaan prasarana tersebut dalam kompleks perumahan mutlak harus terpenuhi. Jaringan jalan merupakan pendukung akses penduduk atau penghuni perumahan menuju ke lokasi-lokasi kegiatan lainnya, demikian pula sebaliknya.

Ketersediaan jaringan jalan tidak hanya mendukung aktivitas sosial bagi penghuni perumahan, tetapi juga menggerakkan

perekonomian penduduk yang menghuni lokasi tersebut. Jaringan saluran pembuangan air limbah dan drainase juga merupakan prasarana yang penting. Keberadaan saluran pembuangan air limbah yang baik dapat mengurangi potensi pencemaran lingkungan. Sementara jaringan saluran drainase yang berfungsi dengan baik, dapat mengurangi potensi genangan air ketika terjadi hujan atau dalam kondisi curah hujan meningkat. Selain itu, tempat pembuangan sampah jelas menjadi prasarana yang wajib tersedia. Bahkan, sudah seharusnya terhubung dengan sistem pengelolaan persampahan yang lebih luas (terhubung dengan sistem persampahan yang dikelola pemerintah). Kebutuhan ini tidak lepas dari timbulan sampah yang dihasilkan oleh penduduk setiap harinya. Apabila tidak terkelola dengan baik, maka sampah bisa menjadi masalah yang lebih serius, yang bukan hanya menimbulkan ketidaknyaman di lingkungan hunian, melainkan juga mengganggu kesehatan.

Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi (Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016). Sarana di lingkungan perumahan meliputi sarana perniagaan/perbelanjaan, sarana pelayanan umum dan pemerintahan, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan, sarana rekreasi dan olah raga, sarana pemakaman, sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau, dan sarana parkir (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009). Ketersediaan sarana-sarana tersebut, sangat penting untuk memenuhi kebutuhan penduduk. Dalam konsep hunian yang terpusat, maka sarana-sarana tersebut akan tersedia dengan lengkap. Meskipun dalam konteks tertentu, skala perumahan akan menentukan pula kelengkapan sarana yang tersedia.

Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk

pelayanan lingkungan hunian (Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016). Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009, disebutkan bahwa utilitas umum di lingkungan perumahan antara lain meliputi jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, jaringan transportasi, pemadam kebakaran, dan sarana penerangan jalan umum. Kelengkapan utilitas umum diperlukan untuk distribusi pelayanan bagi kebutuhan penduduk di dalam suatu lingkungan perumahan. Utilitas umum ini juga sudah seharusnya terhubung dengan jaringan yang disediakan oleh pemerintah untuk memudahkan dalam pengelolaannya.

Lingkungan perumahan harus dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU) karena beberapa alasan penting yang berhubungan dengan kenyamanan, kesehatan, keamanan, dan kualitas hidup bagi penghuni. Berikut adalah beberapa alasan utamanya:

1. Kenyamanan dan Kualitas Hidup

Prasarana dan sarana seperti jalan, taman, fasilitas olahraga, tempat ibadah, dan ruang terbuka hijau meningkatkan kenyamanan penghuni. Penduduk yang berada di dalam komplek perumahan dapat menikmati akses yang lebih mudah ke fasilitas yang mendukung kebutuhan sehari-hari, seperti sekolah, pasar, dan pusat layanan kesehatan, yang semuanya meningkatkan kualitas hidup. Sedangkan Manurung (2019) menguatkan bahwa dampak peningkatan kualitas hidup akan lebih tampak apabila peningkatan kesejahteraan dan perubahan perilaku penduduk juga menjadi fokus penataan.

2. Kesehatan dan Kebersihan

Akses yang baik terhadap PSU diperlukan untuk menciptakan kesehatan fisik dan mental penduduk (Keman,

2005). Utilitas umum seperti saluran air bersih, drainase, sanitasi, dan pengelolaan sampah sangat penting untuk menjaga kebersihan lingkungan dan mencegah penyakit. Akses terhadap fasilitas-fasilitas ini membantu menjaga kesehatan penghuni dan mencegah penyebaran penyakit yang disebabkan oleh kondisi lingkungan yang buruk.

3. Keamanan dan Keselamatan

Keberadaan prasarana seperti penerangan jalan, akses ke layanan darurat, dan sistem keamanan lingkungan (seperti kamera pengawas atau penjaga keamanan) memberikan rasa aman bagi penghuni. Infrastruktur yang baik juga memungkinkan respons cepat terhadap kondisi darurat, seperti kebakaran atau bencana alam.

4. Mobilitas dan Aksesibilitas

Prasarana transportasi seperti jalan raya, trotoar, dan jalur kendaraan umum membuat mobilitas lebih mudah dan aman. Aksesibilitas yang baik meningkatkan produktivitas dan memungkinkan penghuni mencapai tempat kerja, sekolah, atau pusat kegiatan lainnya dengan lebih cepat. Selain itu diungkapkan oleh Kurniawan dan Mulyono (2005), bahwa pengembangan prasarana dan jaringan utilitas dapat menjadi strategi untuk mengatasi kemiskinan, dengan adanya dampak peningkatan produktivitas.

5. Keberlanjutan Lingkungan

Pengelolaan prasarana seperti drainase dan ruang terbuka hijau mendukung pelestarian lingkungan. Sarana hijau dan infrastruktur yang terencana dengan baik dapat membantu mengurangi polusi, mengelola air hujan dengan lebih baik, dan menjaga keseimbangan ekosistem (Adhyatma, et al., 2018).

6. Nilai Ekonomi

Perumahan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang baik cenderung memiliki nilai ekonomi yang lebih tinggi (Nizar, et al., 2019). Ini juga menarik minat calon pembeli atau penyewa, sehingga meningkatkan investasi dalam jangka panjang.

Adanya prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memadai sangat penting untuk menciptakan lingkungan perumahan yang sehat, nyaman, aman, dan layak huni bagi masyarakat.

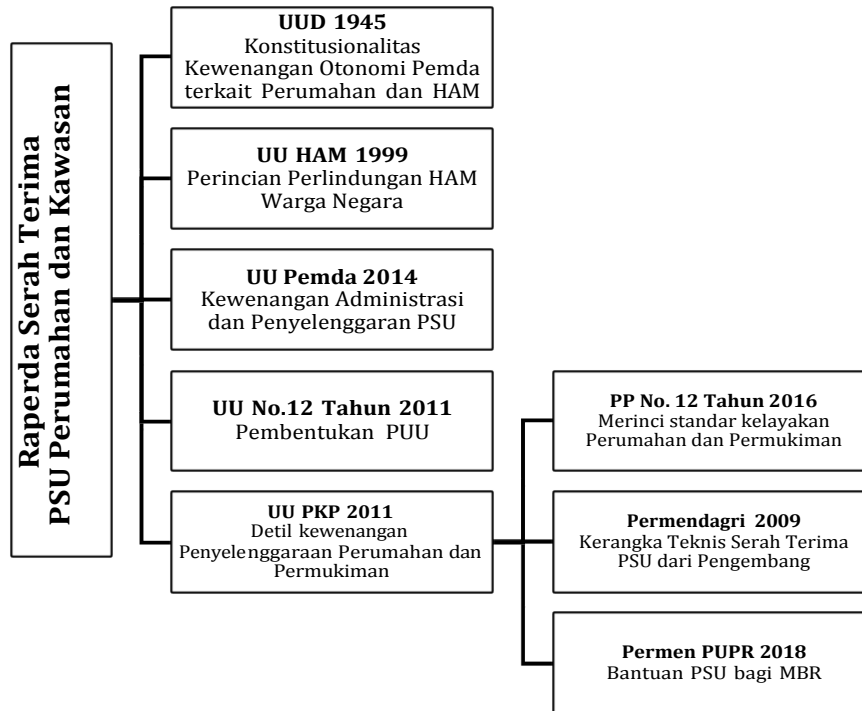
BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN

PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

Rancangan Peraturan Daerah tentang penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan (Raperda PSU) ini memiliki keterkaitan dengan beberapa peraturan perundangan-undangan secara hierarkis norma sebagaimana diatur di dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. UUD 1945 merupakan sumber primer dari muatan substansi Rancangan Peraturan Daerah tentang penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan (PSU) Perumahan dan yang memberikan landasan filosofis bagi perlindungan hak masyarakat untuk hidup sejahtera, tinggal di dalam hunian dan lingkungan yang sehat untuk keberlangsungan hidup dan kehidupan mereka. Selain itu, UUD 1945 memberikan landasan konstitusional bagi Pemerintah Daerah dalam menjalankan otonomi seluas-luasnya melalui instrumen peraturan daerah dan peraturan lainnya. Penyelenggaraan perumahan merupakan salah satu kewenangan otonom pemerintah daerah. Namun demikian, pemerintah daerah dalam pelaksanaan hak otonomnya tersebut, harus mengacu kepada Undang-Undang Perumahan dan turunannya sesuai dengan prinsip hierarki peraturan agar tidak terjadi disharmoni atauran yang adapat berimplikasi terhadap disharmoni kebijakan antar instansi pemerintah, baik secara vertikal maupun secara horizontal.

Beberapa peraturan perundangan-undangan yang memiliki keterkaitan norma dengan materi muatan yang akan diatur di dalam Rancangan Peraturan Daerah Tentang Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan ini akan dijelaskan pada bagan berikut secara komprehensif.



3.1. Konstitusionalitas Otonomi Pemda dan Perlindungan Hak Warga

Kewenangan Pemda untuk menjalankan otonomi yang seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang dikecualikan sebagai urusan pemerintah pusat ditegaskan dalam Pasal 18 (5) UUD 1945. Secara teknis, Pemda dalam menjalankan kewenangan otonominya tersebut dapat menggunakan instrumen Peraturan Daerah (Perda) atau Peraturan lainnya, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 18 (6) UUD 1945. Perda sebagai instrument pembangunan di Daerah dilakukan melalui mekanisme legislasi sebagaimana lazimnya di praktikkan di negara-negara demokrasi. UUD 1945 dalam konteks itu, memberikan legitimasi dalam Pasal 20A yang menjelaskan tiga fungsi parlemen, yakni legislasi, anggaran, dan pengawasan. Namun demikian, individu dewan juga diberikan hak untuk mengajukan rancangan Undang-Undang atau peraturan daerah pada level pemerintah daerah otonom. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 21 UUD 1945. Demikian kerangka konstitusional dalam pembangunan nasional dan daerah melalui instrumen legislasi.

Sementara itu, kerangka konstitusi dalam kaitannya dengan Raperda PSU ini diatur secara komprehensif dalam BAB XA UUD 1945 tentang Hak Asasi Manusia. Misalnya, dalam ketentuan Pasal 28C secara eksplisit dinyatakan hak setiap warga negara untuk meningkatkan kualitas hidup dan kesejahteraannya. Kerangka umum ini dalam konteks teknis seperti RUU PSU dimaksudkan untuk menyokong kualitas hidup dan kesejahteraan warga melalui penyediaan hunian yang dilengkapi dengan fasilitas sosial dan umum yang baik dan sesuai dengan standar kelayakan hunian. Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 28H UUD 1945 sebagai berikut:

- (1) Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Ketentuan Pasal 28H[1] di atas sangat jelas menjamin hak setiap warga untuk mendapatkan standar hidup yang sehat dan sejahtera dengan memiliki tempat tinggal yang ditopang oleh lingkungan yang baik dan sehat serta dilengkapi dengan fasilitas kesehatan sebagai bagian dari fasilitas umum yang dibutuhkan tanpa diskriminasi (Pasal 28H[2] dan Pasal 34 ayat 3) yang menyatakan:

- (3) Negara bertanggungjawab atas penyediaan fasilitas pelayanan kesehatan dan fasilitas umum yang layak.

Negara sebagai pemangku kewajiban untuk memenuhi HAM warga tersebut diberikan legitimasi untuk menguasai segala sumber daya alam untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat (Pasal 33 ayat 3). Termasuk dalam tanggungjawab pemenuhan HAM itu sangat ditekankan kepada kelompok rentan yang tidak memiliki kemampuan ekonomi yang mencukupi untuk meningkatkan kualitas hidup dan kesejahteraannya melalui penciptaan sistem sosial yang bisa menopang kehidupan mereka (Pasal 34 ayat 1).

Demikian kerangka konstitusional yang secara komprehensif menjelaskan bagaimana perwujudan hak warga untuk hidup sehat dan sejahtera, serta bagaimana semestinya negara mengartikulasikannya dalam kebijakan legislasi untuk mewujudkan cita-cita tersebut secara bertahap.

3.2. Hak Warga Bertempat Tinggal yang Layak

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia menerjemahkan HAM warga untuk bertempat tinggal dan berpenghidupan yang layak sebagaimana terpatir di dalam Pasal 28H UUD 1945. Dalam Pasal 40 UU HAM 1999 mengkonfirmasi lagi hak warga untuk bertempat tinggal dan berpenghidupan yang layak tersebut. Ketentuan ini diperkuat lagi dalam sejumlah hak yang diatur dalam UU HAM 1999 tersebut, diantaranya dalam Pasal 9 yang menegaskan hak setiap orang untuk hidup dan meningkatkan kualitas hidupnya melalui lingkungan hidup yang tentram, aman, damai, bahagia, sejahtera lahir dan batin. Oleh sebab itu, butir ketiga Pasal 9 tersebut menegaskan bahwa setiap orang berhak atas lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Secara implisit beberapa ketentuan normatif dalam UU HAM 1999 tersebut memberikan kepastian hukum terkait dengan hak setiap warga untuk hidup dan meningkatkan kualitas hidupnya yang ditopang oleh lingkungan hidup yang sehat, aman dan damai. Oleh sebab itu, negara memiliki tanggungjawab untuk memenuhi dan sekaligus mencegah terjadinya kondisi yang tidak kondusif terhadap pemenuhan hak warga tersebut melalui instrumen legislasi yang kuat dan menegakkannya.

3.3. Kewenangan Pemda dalam Penyelenggaraan Perumahan

Kewenangan Pemerintah Daerah Otonom yang dijamin dalam Pasal 18(5) UUD 1945, secara implementatif dijabarkan melalui Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah. Dalam kaitannya dengan penyelenggaraan perumahan, tanggungjawab pemerintah dibagi sesuai dengan jenjang pemerintahan antara nasional, provinsi dan kabupaten/kota. Perumahan rakyat merupakan salah satu urusan pemerintahan wajib yang harus dipenuhi oleh pemerintah. Dalam kaitan ini, kewajiban Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota adalah aspek administratif. Hal itu ditegaskan dalam lampiran UU Nomor 23 Tahun 2014 yang menyatakan bahwa dalam urusan perumahan, Pemerintah Kabupaten/Kota berkewajiban untuk penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan.

Selain itu, Pemda berkewajiban mencegah tumbuhnya perumahan kumuh pada daerah Kabupaten/Kota. Kewajiban lainnya yang melekat pada urusan wajib perumahan tersebut adalah penyelenggaraan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) perumahan. Terkait dengan hal ini, maka Pemda juga diberi kewajiban untuk melakukan 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.

Kewajiban Pemda dalam penyelenggaraan perumahan tersebut kemudian diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PKP 2011). Dalam ketentuan Umum UU PKP 2011 digariskan sejumlah rambu-rambu kebijakan umum pembangunan perumahan sebagai berikut:

- 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, 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
- e. mendorong iklim investasi asing.

Dalam penyelenggaraan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung oleh prasarana, sarana dan utilitas umum, maka dalam ketentuan Pasal 28(1) UU PKP 2011 ditegaskan tentang mekanisme perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan sebagai berikut:

(1) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan meliputi:

- a. rencana penyediaan kaveling tanah untuk perumahan; dan
- b. rencana kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.

Secara teknis, pengadaan Parsarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan tersebut, menurut ketentuan Pasal 29 UU PKP 2011 harus memenuhi tiga syarat, yaitu: memenuhi persyaratan administratif, teknis, dan ekologis. Secara detil ketentuan terkait dengan perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan sesuai dengan beberapa persyaratan tersebut dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (PP P2K 2016). Dalam Pasal 17 (1-7), PP P2K 2016 ini persyaratan perencanaan Parasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan diringkas menjadi dua aspek,

yakni: ketentuan umum dan standar teknis. Ketentuan umum yang dimaksud paling sedikit mencakup empat hal, yakni:

- a. kebutuhan daya tampung Perumahan;
- b. kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat;
- c. mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan; dan
- d. terhubung dengan jaringan perkotaan existing.

Sementara itu ketentuan standar teknis terkait dengan prasarana harus memenuhi paling sedikit lima hal sebagai berikut:

- a. jaringan jalan;
- b. saluran pembuangan air hujan atau drainase;
- c. penyediaan air minum;
- d. saluran pembuangan air limbah atau sanitasi; dan
- e. tempat pembuangan sampah.

Adapun persyaratan teknis minimal dalam pengadaan sarana perumahan tersebut mencakup dua hal, yakni: adanya ruang terbuka hijau dan sarana umum. Sementara untuk utilitas umum, minimal tersedia jaringan listrik. Namun di dalam Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah (Permedagri 2009), pada Pasal 9 rincian sarana perumahan dan permukiman diperluas mencakup banyak sarana sebagai berikut:

- a. sarana perniagaan/perbelanjaan;
- b. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
- c. sarana pendidikan;
- d. sarana kesehatan;
- e. sarana peribadatan;
- f. sarana rekreasi dan olah raga;
- g. sarana pemakaman;
- h. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
- i. sarana parkir.

Demikian juga terkait dengan utilitas umum perumahan, pada Pasal 10 Permendagri 2008 diperluas menjadi:

- a. jaringan air bersih;
- b. jaringan listrik;
- c. jaringan telepon;
- d. jaringan gas;
- e. jaringan transportasi;
- f. pemadam kebakaran; dan
- g. sarana penerangan jasa umum.

Secara normatif ketentuan PSU dalam PP 2016 dengan Permendagri 2009 terlihat inkonsisten, namun tidak terjadi konflik norma. Ketentuan PSU dalam PP 2016 merupakan persyaratan PSU minimal yang harus dipenuhi oleh pengembang perumahan. Sementara, ketentuan PSU dalam Permendagri 2009 merupakan syarat ideal. Oleh sebab itu, dalam pelaksanaannya di lapangan disesuaikan dengan situasi dan kondisi kawasan perumahan yang akan dibangun. Namun dalam konteks ini, peran pengawasan dari Pemerintah Daerah sangat penting agar tidak terjadi penyimpangan dari pengembang yang mestinya bisa ideal tetapi dibuat minimalis yang bisa merugikan warga penghuni perumahan. Sementara itu, Pasal 15(k) UU PKP 2011, menegaskan bahwa Pemda dalam kerangka kebijakan pembinaannya memiliki tanggungjawab untuk melaksanakan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan di wilayahnya.

Secara teknis, mekanisme pengelolaan PSU perumahan tersebut mengacu kepada ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah (Permendagri 2009). Dalam konsideran menimbanginya, Permendagri 2009 menegaskan bahwa untuk menjamin keberlangsungan pengelolaan PSU, maka pengembang

menyerahkannya kepada Pemerintah Daerah.

Secara teknis, penyerahan PSU dari pengembang kepada Pemda berdasarkan Pasal 11 Permendagri 2009 melalui upaya aktif dari Pemda untuk memintanya sesuai dengan rencana tapak yang sudah ditetapkan. Namun demikian, penyerahan PSU dari pengembang tersebut disesuaikan dengan rencana tahap pembangunan perubahan. Jika dilakukan bertahap, maka penyerahan PSU juga bertahap, sebaliknya jika sekaligus maka penyerahannya sekaligus paling lambat satu tahun setelah masa pemeliharaan oleh pengembang sesuai dengan kesepakatan dengan Pemda.

Sebelum penyerahan PSU tersebut dilakukan, ada sejumlah persyaratan yang harus dipenuhi oleh pengembang, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 15 Permendagri 2009, yakni: persyaratan umum, teknis dan administrasi. Persyaratan umum mencakup lokasi PSU sesuai dengan rencana tapak yang sudah disepakati sebelumnya dengan Pemda, dan sesuai dengan dokumen perijinan dan spesifikasi teknis bangunan. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan. Sementara persyaratan teknis terkait dengan ketentuan yang disyaratkan oleh regulasi pembangunan perumahan. Adapun persyaratan administrasi mencakup empat hal sebagai berikut:

- a. dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah;
- b. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) bagi bangunan yang dipersyaratkan;
- c. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung (SLF) bagi bangunan yang dipersyaratkan; dan
- d. surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada pemerintah daerah.

Dalam pelaksanaannya pihak Pemda akan membentuk tim verifikasi faktual terhadap kondisi PSU dan kelengkapan

administrasi yang disyaratkan, sehingga pada saat penyerahan PSU tersebut kondisi dan situasinya bisa disampaikan secara transparan. Setelah semua persyaratan terpenuhi dan PSU diserahkan kepada Pemda, maka tanggungjawab pengelolaannya sepenuhnya ada di Pemda. Namun demikian, Pemda, sesuai dengan ketentuan Pasal 22(2 dan 3) Permendagri 2009, Pemda bisa bekerjasama dengan pengembang atau badan usaha swasta dalam pengelolaannya yang kemudian membentuk badan pengelola PSU.

Ketentuan normatif penyelenggaraan dan pengelolaan PSU dalam PP 2016 dan Permendagri 2009 di atas berlaku bagi perumahan yang bersifat komersil oleh pengembang. Sementara untuk penyelenggaraan dan pengelolaan PSU yang sifatnya bantuan dari pemerintah pusat kepada perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), mekanismenya diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 03/PRT/M/2018 (Permen PUPR 2018). Permen ini merupakan perubahan sebagai penyempurnaan dari Permen PUPR Nomor 38/PRT/2015. Secara khusus, Pasal 23(6) poin e Permen PUPR 2018 menjelaskan bahwa pengelolaan dan pemeliharaan kegiatan pelaksanaan Bantuan PSU dilakukan oleh Direktur Teknis Daerah Kabupaten/Kota yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah.

Berbagai materi muatan yang bisa diatur dalam Raperda PSU ini direkognisi oleh Pasal 14 UU Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Dalam hal ini, Perda berfungsi untuk mengatur lebih lanjut ketentuan-ketentuan yang digariskan oleh UU dan Peraturan Pelaksananya, sesuai dengan kondisi dan kekhasan masing-masing daerah otonom.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

Hukum yang berkualitas secara substansi dibentuk atas fondasi material yang bersumber dari idealitas nilai-nilai budaya, sosial dan norma yang hidup di dalam masyarakat, serta dalam prosesnya dilakukan berdasar atas aturan demokrasi, seperti terbuka terhadap partisipasi publik (Drinóczi, 2010, 2015; Xanthaki, 2010). Secara historis, menurut Nubuyuki Yasada (1993), hukum-hukum yang hidup dan berkembang di negara-negara kawasan ASEAN kecuali Thailand ada tiga kelompok hukum. Pertama adalah hukum asli (indigenous law), yakni hukum yang tidak tertulis namun berlaku di masyarakat secara turun-temurun. Kedua, hukum impor (import law), yakni hukum yang dibawa oleh penjajah dan diberlakukan kepada pribumi. Ketiga, hukum negara (state law), yakni hukum yang dibentuk oleh negara berdasarkan mekanisme demokrasi yang diatur di dalam konstitusinya masing-masing. Dalam kaitan ini, maka Raperda PSU ini mengacu kepada jenis hukum yang ketiga, yakni hukum yang dibentuk oleh negara, dalam konteks ini Pemda dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Kebumen. Sebagai upaya untuk mencapai hukum yang berkualitas, maka perlu dilakukan telaah terhadap landasan filosofis, sosiologis dan yuridis apa yang relevan terhadap substansi dari Raperda PSU ini, sehingga memiliki fondasi argumen yang solid.

4.1. Landasan Filosofis

Pancasila sebagai kaidah penuntun dalam legislasi Indonesia memberikan koridor yang jelas arah material setiap regulasi yang dibentuk oleh Pemerintah dan Parlemen. Mulai dari nilai-nilai religiusitas yang harus dipedomani, kemanusiaan, prinsip kesatuan, permusyawaratan, dan keadilan sosial, merupakan kaidah

penuntun yang sudah mapan dan teruji bagi bangsa Indonesia (Morfit, 1981; Prawiranegara, 1984; Weatherbee, 1985). Dalam konteks Raperda PSU ini, pembentukan norma atau standar perilaku sosial yang harus diperhatikan adalah keadilan bagi warga yang menghuni perumahan. Penyediaan PSU yang bisa dinikmati bersama oleh setiap warga penghuni merupakan bentuk keadilan sosial secara merata.

Sebaliknya, jika PSU tidak disediakan dan dikelola secara kolektif, maka akan timbul kecemburuan sosial dan potensial menjadi konflik di masyarakat. Oleh sebab itu, konsep adiluhung keadilan sosial dalam Pancasila tersebut diterjemahkan ke dalam konstitusi dalam bentuk perlindungan HAM, yakni hak setiap warga untuk hidup layak, hak setiap warga untuk sejahtera, dan hak setiap warga untuk mendapatkan lingkungan yang aman, nyaman dan sehat (Kusuma & Elson, 2011; Leckie, 1989). Berbagai hak tersebut menjadi tanggungjawab negara untuk memenuhinya sesuai dengan kemampuan yang dimiliki baik sekaligus maupun secara bertahap (Iskandar, 2012).

4.2. Landasan Sosiologis

Laju pertumbuhan penduduk di 26 kecamatan yang ada di Kabupaten Kebumen dalam kurun waktu 2022-2023 relatif stabil dengan jumlah terbesar berada di Kecamatan Kebumen yang mencapai 267.741 jiwa. Sebaliknya, jumlah penduduk terendah berada di Kecamatan Pedureso yang mencapai 34.158 jiwa. Jumlah total penduduk Kabupaten Kebumen pada tahun 2023 mencapai 2.777.763 jiwa. Tentunya dengan jumlah penduduk yang hampir mencapai tiga juta jiwa tersebut, kebutuhan perumahan menjadi keniscayaan, sehingga perlu diantisipasi dalam kebijakan pembangunan perumahan, terutama pada aspek kebutuhan lahan.

Tabel 1 Perbandingan Jumlah Penduduk Laki-Laki dan Perempuan

di Kabupaten Kebumen 2022-2023.

Total	Kecamatan	Laki-Laki				Perempuan	
		2022	2023	2022	2023	2022	2023
	Ayah	33212	33659	32280	32756	65492	66415
	Buayan	34017	34594	32523	33022	66540	67616
	Puring	32681	33171	31937	32484	64618	65655
	Petanahan	30610	30904	30270	30659	60880	61563
	Klirong	32837	33280	32068	32543	64905	65823
	Buluspesantren	30175	30468	28920	29185	59095	59653
	Ambal	32064	32393	30989	31344	63053	63737
	Mirit	26730	27083	26127	26537	52857	53620
	Bonorowo	10797	10917	10558	10672	21355	21589
	Prembun	14375	14471	14387	14479	28762	28950
	Padureso	8537	8703	8382	8536	16919	17239
	Kutowinangun	24616	24923	23757	23960	48373	48883
	Alian	34724	35375	33241	33820	67965	69195
	Poncowarno	9446	9631	9178	9319	18624	18950
	Kebumen	67404	67911	65955	66471	133359	134382
	Pejagoan	28587	28934	27407	27738	55994	56672
	Sruweng	31313	31686	30670	31006	61983	62692
	Adimulyo	18662	18798	18910	19045	37572	37843
	Kuwarasan	26079	26403	25104	25381	51183	51784
	Rowokele	26105	26526	25626	26021	51731	52547
	Sempor	35439	35931	34192	34578	69631	70509
	Gombong	25149	25272	25350	25459	50499	50731
	Karanganyar	19054	19222	18686	18814	37740	38036
	Karanggayam	30454	30936	29281	29784	59735	60720
	Sadang	11904	12127	11177	11394	23081	23521

Karangsambung	24541	25044	23721	24186	48262	49230
TOTAL	69951	70836	68069	68919	138020	139755
	2	2	6	3	8	5

Sumber: BPS Kabupaten Kebumen 2023

Sementara itu, terkait dengan persentase rumah layak huni di Kabupaten Kebumen pada akhir tahun 2021 mengalami penurunan yang cukup signifikan, mencapai 7% dibandingkan dengan tahun 2019. Namun demikian, dibandingkan dengan persentase rumah tidak layak huni, data pada tahun 2021 tinggal menyisakan 9% dari keseluruhan rumah yang layak huni. Tetapi, tren kenaikannya cukup signifikan, yakni mencapai 8% dibandingkan dengan tahun 2019.

Data agregat di atas menunjukkan kondisi eksisting rumah layak huni dan yang tidak layak huni di Kabupaten Kebumen. Kondisi tersebut belum termasuk perincian kelayakan sarana dan prasarana perumahan yang ada di Kabupaten Kebumen. Oleh sebab itu, agar arah pembangunan perumahan yang layak huni sesuai dengan tuntutan Sustainable Development Goals (SDGs), maka Pemerintah Daerah Kabupaten perlu memperhatikan isu ini secara sungguh-sungguh di dalam agenda pembangunan daerah, melalui legislasi daerah yang kuat.

Tabel 2 Persentase Rumah Layak Huni di Kabupaten Kebumen Tahun 2016-2021

No	Indikator	Tahun					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	Jumlah Rumah	306,885	306,885	306,885	306,885	-	306,885
2	Rumah Layak Huni (RLH)	288,009	293,614	29,972	300,873	-	280,025
3	Persentase RLH	93,85	95,68	97,67	98,04	-	91%
4	Persentase RTLH	6,15	4,32	2,33	1,96	-	9%

Sumber: BPS Kabupaten Kebumen 2023

4.3. Landasan Yuridis

Landasan yuridis yang mendasari kewenangan Pemerintah Daerah (Pemda), termasuk Kebumen, dalam pembangunan daerah termaktub dalam Pasal 18(2) UUD 1945 yang menegaskan bahwa Pemda memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan berdasarkan prinsip otonomi secara luas kecuali urusan yang dikecualikan menurut undang-undang. Dalam menjalankan tugas otonomi tersebut, Pemda berhak menetapkan Peraturan Daerah (Perda) dan peraturan lainnya.

Saat ini, operasionalisasi Pemeritahan Daerah dalam menjalankan urusan pembangunan di daerah, diatur dalam UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintaha Daerah. Misalnya, Pasal 1 ayat (2) menyebutkan:

“Penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan 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 Negara Republik Indonesia Tahun 1945”.

Penyelenggara pemerintah daerah adalah Gubernur, Bupati, Walikota, dan perangkat daerah. Unsur perangkat daerah ini merupakan unsur birokratis yang ada di daerah meliputi tugas-tugas para kepala dinas, kepala badan, unit-unit kerja di lingkungan pemerintah daerah yang sehari-harinya dikendalikan oleh sekretaris daerah.

Sementara itu, terkait kewenangan Peran Pemerintah daerah dalam penyelenggaraan perumahan secara khusus diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam konsideran UU PKP 2011 dijelaskan bahwa lingkungan hidup yang baik dan sehat merupakan

kebutuhan dasar manusia yang berperan strategis dalam oembentukan watak dan kepribadian bangsa. Oleh sebab itu, negara bertanggungjawab untuk memenuhi hak tersebut melalui penyelenggaraan perumahan yang baik dan sehat.

Kewenangan Pemerintah Kabupaten dalam penyelenggaraan perumahan diatur dalam sejumlah pasal di dalam UU PKP 2011, diantaranya tanggungjawab pembinaan pada Pasal 15, dan untuk menjalankan fungsi ini Pasal 18 memberikan mandat kepada Pemerintah Kabupaten bersama Dewan Perwakilan Daerah (DPRD) setempat untuk menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan. Selain itu, kewenangan legislasi lainnya adalah melakukan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan dan kebijakan strategis terkait penyelenggaraan perumahan.

Terkait dengan kewenangan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan, Pasal 15(k) memberikan landasan yang kuat bagi Pemerintah Kabupaten. Hal ini dipertegas lagi dalam ketentuan Pasal 47(4) bahwa prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah dibangun oleh setiap orang termasuk pengembang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten untuk pengelolaannya. Pasal 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Di Daerah mengatur bahwa “Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta menetapkan Peraturan Daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utllitas perumahan dengan berpedoman pada Peraturan Menteri ini paling lambat 1 (satu) tahun sejak ditetapkan”. Sehingga berdasarkan hal tersebut, pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk membentuk Peraturan Daerah tentang penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan.

Landasan yuridis bagi pemerintah daerah dalam

penyelenggaraan perumahan di atas, merupakan pengejawantahan tanggungjawab negara dalam penyediaan hunian yang baik dan layak bagi setiap warga melalui pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan.

BAB V

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

5.1. Jangkauan dan Arah Pengaturan

Jangkauan pengaturan dalam Raperda ini terkait dengan kewajiban pengembang perumahan untuk membangun prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan menyerahkannya kepada pemerintah kabupaten. Demikian juga, Raperda terkait dengan tanggungjawab pemerintah kabupaten dalam pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan yang telah diserahkan oleh pengembang.

Sementara arah pengaturan Raperda ini secara umum terkait dengan perencanaan, pembangunan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan. Aspek lainnya adalah terkait dengan tanggungjawab pemerintah kabupaten dalam pengelolaan serta peran serta masyarakat terkait prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan. Bagian akhir dari arah Raperda ini adalah terkait dengan pembinaan dan pengawasam yang dilakukan oleh pemerintah daerah dalam penyelenggaraan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.

5.2. Ruang Lingkup Materi Muatan Perda

Adapun ruang lingkup materi muatan Rancangan Peraturan Daerah ini adalah sebagai berikut:

1. Ketentuan Umum

Pada bagian ini diuraikan definisi-definisi, baik yang bersifat nominal maupun operasional. Definisi dalam bagian umum ini mencerminkan batasan tempat berlakunya perda di daerah Kabupaten Kebumen dan juga menjadi pengarah terhadap norma- norma yang ada di dalam batang

tubuh secara keseluruhan. Definisi-definisi operasional terkait dengan limitasi tempat berlakunya perda yang dimaksud terkait dengan Daerah, Pemerintah Daerah, dan Bupati. Sementara itu, definisi nominal yang bersumber dari peraturan perundang-undangan antara lain terkait dengan:

1. Prasarana
 2. Sarana
 3. Utilitas umum
 4. Perumahan
 5. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan
 6. Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan
 7. Pengembang
 8. Orang
 9. Badan
 10. Rencana tapak
2. Ruang Lingkup Pengaturan Raperda
- Ruang lingkup pengaturan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan ini disusun sebanyak dua belas bab yang meliputi:
- A. BAB I KETENTUAN UMUM
 - B. BAB II PERUMAHAN
 - C. BAB III PERENCANAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM
 - D. BAB IV PEMBANGUNAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM
 - E. BAB V PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM
 - F. BAB VI PENYEDIAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM
 - G. BAB VII PENYERAHAN
 - H. BAB VIII PENGELOLAAN
 - I. BAB IX PERAN SERTA MASYARAKAT

- J. BAB X PEMBINAAN, PENGAWASAN DAN PELAKSANAAN
- K. BAB XI KETENTUAN PERALIHAN
- L. BAB XII KETENTUAN PENUTUP
- M. PENJELASAN

BAB VI

PENUTUP

6.1. Simpulan

Berdasarkan hasil kajian terhadap sejumlah literatur, peraturan perundang-undangan dan dokumen terkait dengan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan di Kabupaten Kebumen, maka untuk memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan di Kabupaten Kebumen, diperlukan Peraturan Daerah yang menjamin itu semua, sehingga hak warga untuk bertempat tinggal yang baik dan sehat dapat dipenuhi. Selain itu, kehadiran perda ini dapat menjadi solusi yang komprehensif bagi permasalahan penyelenggaraan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan di Kabupaten Kebumen yang selama ini kerap terjadi baik dari faktor rendahnya komitmen dan tanggungjawab pengembang, kualitas prasarana, sarana dan utilitas perumahan, serta kevakuman aturan yang menyebabkan pemda terbatas kebijakannya.

6.2. Saran

Mengingat penting dan strategisnya Raperda Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan ini, maka selayaknya untuk dimasukkan ke dalam agenda Program Legislasi Daerah terdekat, sehingga bisa segera diproses lebih lanjut. Selain itu, agar terjadi sinkronisasi dan harmonisasi kebijakan antar dinas di Pemerintahan Daerah Kabupaten Kebumen, maka diperlukan konsinyering. Demikian juga, partisipasi luas dari masyarakat perlu dibuka untuk mendapatkan kritisi dan masukan, sehingga kualitas raperda ini semakin baik dan ketikan diundangkan mendapatkan

legitimasi dari masyarakat.

Daftar Pustaka

- Adhaytma, Sulaeman, Yani Pujiwati, dan Maret Priyatna. (2018). Implikasi Perubahan Peruntukan Prasarana dan Sarana Terhadap Pemilik Rumah Dalam Mewujudkan Lingkungan yang Berkelanjutan. *Jurnal Bina Hukum Lingkungan*, Vol. 3, No. 1, Hal. 104-118.
- Agustin, L. T., & Tresani, N. (2024). Studi Penerapan Regulasi Penyediaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial di Kluster Apartemen Green Pluit. *Jurnal Muara Sains, Teknologi, Kedokteran Dan Ilmu Kesehatan*, 8(1), 79–88. <https://doi.org/10.24912/jmstkik.v8i1.26350>
- Arafat, Taris An Nafi. (2020). Kewajiban Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Oleh Pengembang Kepada Pemerintah Kota Malang (Studi Efektivitas Pasal 22 ayat (2) huruf c Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 2 Tahun 2013 tentang Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum). *Brawijaya Law Student Journal*, Februari 2020.
- Ardalepa, Nurdin. (2023). Keadilan Dalam Pembiayaan Infrastruktur di Indonesia. *IBLAM Law Review*, Vol. 3, No. 1, Hal. 162-179.
- Ardiany, Della Devina, Hayat, dan Septina Dwi Rahmawati. (2023). Penerapan Akuntabilitas dan Transparansi Pengelolaan Alokasi Dana Desa dalam Pembangunan Infrastruktur Desa (Studi di Desa Tanggung Kecamatan Turen Kabupaten Malang). *Jurnal Ilmu Manajemen Sosial Humaniora (JIMSH)*, Vol. 5, No. 2, Hal. 79-90.
- Bekele, Meskerem Legesse. (2019). Community Participation in Urban Infrastructure Development: Case Study at Bishoftu Town, Ethiopia. *International Journal of Research in Business Studies and Management*, Vol. 6, Issue 1, pp. 44- 51.

- Blatchford, L., & Norris, T. (2020). National Civic League A Vital Condition to Well-Being: Humane Housing: Exploring how stable housing promotes better health. *National Civic Review*, 108(4), 48–54.
<https://doi.org/10.32543/naticivirevi.108.4.0048>
- Breyse, J., Jacobs, D. E., Weber, W., Dixon, S., Kaweck, C., Aceti, S., & Lopez, J. (2011). Health Outcomes and Green Renovation of Affordable Housing. *Public Health Reports*, 126(1), 64–75.
- Cobban, J. L. (1993). Public Housing in Colonial Indonesia 1900–1940. *Modern Asian Studies*, 27(4), 871–896.
<https://about.jstor.org/terms>
- Cobbinah, P. B., Asibey, M. O., Zuneidu, M. A., & Erdiaw-Kwasie, M. O. (2021). Accommodating green spaces in cities: Perceptions and attitudes in slums. *Cities*, 111.
<https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.103094>
- COLOMBIJN, & FREEK. (2011). Public housing in post-colonial Indonesia: The revolution of rising expectations Source: *Bijdragen Tot de Taal-, Land-En Volkenkunde*, 167(4), 437–458.
- Drinóczi, T. (2010). Quality Drafting–The Case of Hungary. *Legisprudence*, 4(2), 157–170.
<https://doi.org/10.1080/17521467.2010.11424707>
- Drinóczi, T. (2015). Concept of Quality in Legislation-Revisited: Matter of Perspective and a General Overview. *Statute Law Review*, 36(3), 211–227.
<https://doi.org/10.1093/slr/hmv008>
- Fertig, A. R., & Reingold, D. A. (2007). Public housing, health, and health behaviors: Is there a connection? *Journal of Policy Analysis and Management*, 26(4), 831–860.
<https://doi.org/10.1002/pam.20288>
- Gould Ellen, I., & Glied, S. (2015). Housing, Neighborhoods, and

Children's Health. The Future of Children, 25(1), 135–153.
<https://about.jstor.org/terms>

Hanft, J. K. (1999). A Model for Legal Research in The Electronic Age.
Legal Reference Services Quarterly, 17(3), 77–83.
https://doi.org/10.1300/J113v17n03_13

- Iskandar, P. (2012). *Hukum HAM Internasional sebuah Pengantar Kontekstual (I)*. IMR Press.
- Jones, C., & Murie, A. (2008). *The Right to Buy: Analysis & Evaluation of a Housing Policy*. In *The Right to Buy: Analysis & Evaluation of a Housing Policy*. <https://doi.org/10.1002/9780470759646>
- Keman, S. (2005). Kesehatan Perumahan dan Lingkungan Permukiman. *Jurnal Kesehatan Lingkungan*, 2(1).
- Keman, S. (2007). Enam Kebutuhan Fundamental Perumahan Sehat. *Jurnal Kesehatan Lingkungan*, 3(2).
- Keman, Soedjajadi. (2005). Kesehatan Perumahan dan Lingkungan Permukiman. *Jurnal Kesehatan Lingkungan*, Vol. 2, No. 1, Hal. 29-42.
- Kenna. (2008). Globalization and Housing Rights. *Indiana Journal of Global Legal Studies*, 15(2), 397. <https://doi.org/10.2979/gls.2008.15.2.397>
- Knopman, D., Zmud, J., Ecola, L., Mao, Z., & Crane, K. (2015). Housing. In *Quality of Life Indicators and Policy Strategies to Advance Sustainability in the Pearl River Delta* (pp. 107– 121). RAND Corporation. <https://doi.org/10.7249/j.ctt19w7212.16>
- Kurniawan, Dwi Ardianta, dan Agus Taufik Mulyono. (2005). Penyusunan Jaringan Jalan Kota Sebagai Strategi Mengatasi Kemiskinan Kota. *Jurnal Transportasi*, Vol. 5, No. 2, Hal. 147-158.
- Kusno, A. (2012a). Housing the margin: Perumahan Rakyat and the future urban form of Jakarta. *Indonesia*, 2012(94), 23–56. <https://doi.org/10.5728/indonesia.94.0023>
- Kusno, A. (2012b, October). Housing the Margin: Perumahan Rakyat and the Future Urban Form of Jakarta. *Indonesia*, 46(October), 23–56.
- <https://consultations.worldbank.org/sites/default/files/data/hub/files/consultation-template/review-and-update-world->

bank-safeguard-
policies/en/materials/consultation_paper_for_es_framework
_second_draft_for_consultation_july_1_2015_0.pdf

- Kusuma, A., & Elson, R. (2011). A note on the sources for the 1945 constitutional debates in Indonesia (Vol. 167, Issue 3).
- Leckie, S. (1989). The UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights and the Right to Adequate Housing: Towards an Appropriate Approach. *Human Rights Quarterly*, 11(4), 522–560.
- Loison, M. (2007). The Implementation of an Enforceable Right to Housing in France. *European Journal of Homelessness*, 1(December), 185. https://doi.org/10.1007/978-1-4020-5674-1_12
- Makalew, Febriane Paulina, Estrelitta V. Y. Waney, Sherley Runtunuwu, dan Deyke J. F. Mandang. (2021). Ketersediaan Infrastruktur Kawasan Perumahan Sederhana (Studi Kasus: Perumahan Politeknik Indah). *Jurnal Manajemen Aset Infrastruktur & Fasilitas*, Vol. 5, No. 3, Hal. 289-300.
- Manurung, Hadasa. (2019). Dampak Penataan Permukiman Kumuh Terhadap Peningkatan Kualitas Hidup Masyarakat di Kawasan Bagan Deli Belawan. *Inovasi: Jurnal Politik dan Kebijakan*, Vol. 16, No. 1, Hal. 1-10.
- Morfit, M. (1981). Pancasila: The Indonesian State Ideology According to the New Order Government. *Asian Survey*, 21(8), 838–851.
- Nizar, Asril, Robert Tua Siregar, Sarintan E Damanik, dan Elidawati Purba. (2019). Pengaruh Ketersediaan Prasarana dan Sarana Utilitas Umum (PSU) Terhadap Harga Jual Perumahan Dalam Pengembangan Wilayah Kota Pematangsiantar. *Jurnal Regional Planning*, Vol. 1, No. 2, Hal. 108-121.
- Patawari, Bakhri, S., & Mery, L. (2020). Implementasi Penyediaan Fasilitas Umum, Fasilitas Sosial Dalam Rangka Pembangunan Perumahan di Kawasan Permukiman. *Petitum*, 8(1), 80–88. <https://uit.e-journal.id/JPetitum>
- Pattillo, M. (2013). Housing: Commodity versus Right. *Annual Review*

of Sociology, 39, 509–531.

- Pokhariyal, G. P. (2005). Model for Understanding Social Problems in Slums. *International Journal on World Peace*, 22(2), 59–75.
- Pratama, Adam Rizki, dan Mohammad Riduansyah. (2013). Faktor-Faktor Penghambat Pelaksanaan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Perumahan di Kota Tangerang Selatan. Skripsi. Universitas Indonesia. Tidak Diterbitkan.
- Prawiranegara, S. (1984). *Pancasila as the Sole Foundation* (Issue 38). Cornell University Press; Southeast Asia Program Publications at Cornell University.
- Priatna, Dadan, Leo Agustino, dan Arenawati. (2023). Evaluasi Program Penyediaan Prasarana Sarana Utilitas Perumahan di Kota Serang (Studi Kasus Perumahan Bumi Agung Permai II dan Perumahan Sukawana Asri). *Jurnal Desentralisasi dan Kebijakan Publik (DKJP)*, Vol. 4, No. 2, Hal. 1-12.
- Purmawan, Heri, Ika Kustiani, dan Sarkowi Sarkowi. (2024). Keterpaduan Infrastruktur Terpadu Antar Sektor Untuk Mendukung Pengembangan Wilayah Kabupaten Pringsewu. *Jurnal Profesi Insinyur*, Vol. 5, No. 1, Hal. 7-10.
- Putro, J. D., & Purwaningsih, D. L. P. (2014). Pengaruh Fasilitas Sosial Terhadap Kenyamanan Interaksi Sosial Penghuni Perumahan di Kelurahan Sungai Jawi Luar Pontianak. *Langkau Betang*, 1(2), 43.
- Rachmawati, Widyana Cici, dan Dian Indudewi. (2024). Akuntabilitas Dan Transparansi Pengelolaan Alokasi Dana Desa Pembangunan Infrastruktur Desa Blerong. *Solusi: Jurnal Ilmiah Fakultas Ekonomi Universitas Semarang*, Vol. 22, No. 2, Hal. 187-196.
- Rahmad, V., Warman, K., & Elvardi, J. (2023). Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah (Studi pada Kabupaten Tanah Datar). *UNES LAW REVIEW*, 6(1), 1710–

1723. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

- Rahmad, Vorry, Kurnia Warman, dan Jean Elvardi. (2023). Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah (Studi pada Kabupaten Tanah Datar). *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 1, Hal. 1710-1723.
- Satker. (2024). Kerangka Acuan Kerja Naskah Akademik Penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Tentang Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan. Dinas Perumahan, Permukiman dan Perhubungan Kabupaten Kebumen.
- Sjahrain, Usman Musa, Marjono, Bagyo Yanuwiadi, dan Fadillah Putra. (2020). Housing Development of Environmental Insightful of City Manado. *International Journal of Innovative Science and Research Technology*, Vol. 5, Issue 5, pp. 1602-1611.
- Smith, Rhona K.M, et all. (2010). Hukum Hak Asasi Manusia (E. Asplund, Knut D, Marzuki, Suparman, Riyadi, Ed.; II). PUSHAM UII.
- Soloty, E. M. F. (2019). Tinjauan Yuridis atas Perumahan yang Layak Pemenuhan Kesehatan Lingkungan. *Lex Et Societatis*, VII(2).
- Sudarwanto, Budi, Edward E Pandelaki, dan Soegiono Sutomo. (2014). Pencapaian Perumahan Berkelanjutan “Pemilihan Indikator Dalam Penyusunan Kerangka Kerja Berkelanjutan”. *Jurnal MODUL*, Vol. 14, No. 2, Hal. 105-112.
- Supriyanto, Bambang. (2017). Kebijakan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas di Kabupaten Sidoarjo. *JKMP (Jurnal Kebijakan dan Manajemen Publik)*, Vol 5, No. 1, Hal. 1-22.
- Susilawati, P., & Purwoadmodjo, D. (2019). Tanggungjawab Pengembang Perumahan Dalam Penyerahan Fasilitas Perumahan Kepada Pemerintah Daerah. *NOTARIUS*, 12(02), 669–677.
- Susilawati, Puspa. (2020). Tanggung Jawab Pengembang Perumahan

Dalam Penyerahan Fasilitas Perumahan Kepada Pemerintah Kota Semarang. *Notarius*, Vol. 12, No. 2, Hal. 669-678.

- Sutanto, Dandy Himawan. (2021). Kebijakan dan Implementasi Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan di Kabupaten Pamekasan. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, Vol. 6, Special Issue No. 2, Hal. 1489-1503.
- Syukur, A. T., Hermawansyah, A., Palamba, N., & Hari. (2019). Model Pelayanan Penyerahan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial dari Pengembang Perumahan ke Pemerintah Kota Makassar. *Jurnal Inovasi Dan Pelayanan Publik Makassar*, 1(1), 1–13.
- Waha, C., & Jemmy, S. (2014). Pemenuhan Hak Atas Perumahan Yang Layak Bagi Masyarakat Miskin di Perkotaan (Suatu Kajian Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia). *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum*, 1(2), 86–102.
- Weatherbee, D. E. (1985). Indonesia in 1984: Pancasila, Politics, and Power. In *Source: Asian Survey* (Vol. 25, Issue 2).
- Wekawati, Rokhana Tri, Lintang Suminar, dan Murtanti Jani Rahayu. (2024). Pengaruh Penataan Fisik Permukiman Kumuh terhadap Kualitas Hidup Masyarakat Kelurahan Kricak, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta. *Desa-Kota: Jurnal Perencanaan Wilayah, Kota, dan Permukiman*, Vol. 6, No. 2, Hal. 39-54.
- Wells, K. (2018). The Right to Housing. *Political Studies*, 67(2), 1–16. <https://doi.org/10.1177/0032321718769009>
- Winarso, H. (2022). Slum-upgrading through physical or socio-economic improvement? lessons from Bandung, Indonesia. *Journal of Housing and the Built Environment*, 37(2), 863– 887. <https://doi.org/10.1007/s10901-021-09859-4>
- Wulandari, A. (2021). Pengelompokan Jangkauan Fasilitas Umum di Perumahan Pinggiran Kota Pontianak. *Journal of Urban and Regional Planning*, 2(2), 37–45. <https://doi.org/10.26418/uniplan.v2i2.50276>
- Xanthaki, H. (2010). *Drafting Manuals and Quality in Legislation:*

Positive Contribution towards Certainty in the Law or Impediment to the Necessity for Dynamism of Rules? *Legisprudence*, 4(2), 111–128.

<https://doi.org/10.1080/17521467.2010.11424705>

Yasuda, N. (1993). Law and Development in ASEAN Countries. *AseanEconomic Bulletin*, 10(2), 144–154.

<https://doi.org/10.1355/ae10-2b>

Yulita, Leli. (2020). Implementasi Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan dan Pemukiman Di Kota Tasikmalaya. *JAK Publik (Jurnal Administrasi dan Kebijakan Publik)*, Vol. 1, No. 3, Hal. 90-95.

Zeliku, F. M. (2022). Community Participation in Urban Road Infrastructure Development Projects: The Case of Wolkite Town, Ethiopia. *International Journal of Scientific Research in Multidisciplinary Studies*, Vol. 8, Issue 12, pp. 17-27.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

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

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah.

