

BAB I PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

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

“.....untuk membentuk suatu pemerintah negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada : Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan

yang adil dan beradab, persatuan Indonesia, dan kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”

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

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

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

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

Merujuk penafsiran dari Mahkamah Konstitusi (“MK”) sebagai pengawal konstitusi, yaitu : “.....pengertian ”dikuasai negara” haruslah diartikan mencakup makna penguasaan oleh negara dalam arti luas yang bersumber dan diturunkan dari konsepsi kedaulatan rakyat Indonesia

atas segala sumber kekayaan “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, termasuk pula didalamnya pengertian kepemilikan publik oleh kolektivitas rakyat atas sumber sumber kekayaan yang dimaksud.

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

Negara bertanggung jawab melindungi segenap Bangsa Indonesia melalui pengawasan penyelenggaraan perumahan demi mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Peranan negara adalah mengarahkan, membimbing, dan menciptakan suasana kondusif, demi terciptanya tujuan pembangunan nasional/daerah. Masyarakat juga berperan sebagai perilaku utama program pembangunan perumahan yang di jalankan.,Landasan Hukum Internasional yang dituangkan dalam DUHAM (Deklarasi Umum HAM) Pasal 25 ayat (1) menyatakan bahwa: *“Kegiatan masyarakat dan pemerintah harus saling mendukung dan melengkapi sehingga terjadi satu kesatuan langkah.”*

¹ Hukum Online,Konsep Penguasaan SDA oleh negara, <http://hukumonline.com/klinik/detail/lt4db0437a336ec>,di publikasikan tanggal 22 Maret 2009, di akses pada tanggal 18 September 2022 Pukul 9.30 WITA

Komitmen Negara dalam mewujudkan kesejahteraan kemudian di kukuhkan kembali dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28 H ayat (1) menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal memiliki peran yang strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia setuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif. Oleh karena itu negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau.

Hak bertempat tinggal merupakan hak asasi manusia, sebagai hak asasi maka memberikan tanggung jawab pada negara setidaknya 3 (tiga) hal yaitu: menghormati, melindungi dan dan memenuhinya. Esensi Pemerintah Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintah oleh pemerintah daerah dengan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang dasar Republik Indonesia 1945. Penyelenggaraan pemerintah daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pemberdayaan, pelayanan, dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan,

dan kekhasan suatu daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

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

Kebijakan pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum perumahan tidak terlepas dari kebijakan perumahan dan pada umumnya, dijabarkan akan perlunya peran Pemerintah dan swasta yang lebih besar lagi dalam hal pengadaan fasilitas pendukung perumahan.

Pengadaan fasilitas sosial dan fasilitas umum seperti yang telah disyaratkan saat pengajuan izin lokasi, maka dilakukan berbagai proses didalamnya mulai tahap awal hingga pengelolaan. Proses ini merupakan proses yang menyatu dengan proses pembangunan perumahan keseluruhan. Setelah dilakukan tahap penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum dari pengembang kepada

Pemerintah Daerah, pengembang sudah tidak bertanggung jawab lagi atas pemeliharannya. Segala tanggung jawab sepenuhnya berada pada pihak penghuni dan Pemerintah Daerah.

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

B. IDENTIFIKASI MASALAH

Permasalahan apa yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Kab. Kutai Kartanegara dalam pelaksanaan Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah ini nantinya akan dilakukan identifikasi permasalahan terhadap pengaturan tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Kab. Kutai Kartanegara, oleh karena itu rumusan permasalahannya adalah sebagai berikut:

1. Permasalahan apa yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara dalam Penyediaan dan Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas

Umum Perumahan?

2. Mengapa diperlukan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Kabupaten Kutai Kartanegara sebagai dasar pemecahan masalah ?
3. Apa yang menjadi pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis dan yuridis pembentukan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Kab. Kutai Kartanegara?
4. Apa sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan dan arah pengaturan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Kab.Kutai Kartanegara ?

TUJUAN DAN KEGUNAAN NASKAH AKADEMIK

Tujuan dari disusunnya Naskah Akademik ini adalah:

1. Merumuskan permasalahan yang dihadapi dalam penyusunan atau penetapan Rancangan Perda tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Kab.Kutai Kartanegara serta cara mengatasi permasalahan tersebut.
2. Merumuskan permasalahan hukum yang dihadapi sebagai alasan pembentukan Rancangan Peraturan

Daerah tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Kab.Kutai Kartanegara.

3. Merumuskan pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis yuridis pembentukan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Kab.Kutai Kartanegara.
4. Merumuskan sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup,—pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Kab.Kutai Kartanegara.

Adapun kegunaan dari Naskah Akademik ini adalah sebagai acuan atau referensi penyusunan dan pembahasan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Kab.Kutai Kartanegara.

D. METODE

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

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam menyusun Naskah akademik ini adalah metode yuridis

normatif. Metode yuridis normatif dilakukan melalui studi pustaka yang menelaah (terutama) data sekunder yang berupa Peraturan perundang-undangan, dokumen hukum lainnya, hasil penelitian, hasil kajian atau referensi lainnya. Metode yuridis normatif ini juga dilengkapi dengan wawancara, dan rapat dengar pendapat dengan langkah-langkah strategis yang meliputi:

- a. menganalisis berbagai Peraturan Perundang-undangan (tinjauan legislasi) yang berkaitan dengan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan (PSU);
- b. melakukan tinjauan akademis melalui diskusi dan melaksanakan pertemuan-pertemuan untuk mendapatkan masukan dari masyarakat dan pejabat terkait;
- c. merumuskan dan mengkaji persoalan krusial dalam menyusun Raperda sehingga memperoleh kesepakatan diantara stakeholder yang kepentingannya terkait dengan substansi Pengaturan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Kartanegara tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan;
- d. melakukan sosialisasi dalam rangka untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang pentingnya peraturan mengenai Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan;

- e. menganalisa informasi dan aspirasi yang berkembang dari berbagai instansi/lembaga terkait dan tinjauan teknis/ dan seluruh pihak yang berkepentingan dengan Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan;
- f. merumuskan dan menyusun dalam bentuk diskriptif analisis serta menuangkannya dalam Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Kartanegara tentang Rancangan Perda Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan

2. Jenis dan Sumber Data

Sebagaimana dikemukakan bahwa pendekatan penelitian ini adalah yuridis normatif maka data utama yang digunakan adalah data sekunder. Data sekunder yaitu data digunakan untuk mendukung dan melengkapi data primer yang berhubungan dengan masalah Penelitian.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam Penelitian ini, tehnik pengumpulan data dilakukan 3 (tiga) cara yaitu sebagai berikut:

1. Studi Kepustakaan,

Studi Kepustakaan yaitu suatu bentuk pengumpulan data dengan cara membaca buku literatur, penelitian terdahulu, dan membaca dokumen, peraturan perundang-undangan,

Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo yang berhubungan dengan obyek penelitian.

2. Wawancara

Wawancara merupakan proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan antara dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.

4. Teknik Analisis Data

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

Dalam menggunakan analisis kualitatif, maka interpretasi terhadap apa yang ditentukan dan dirumuskan kesimpulan akhir menggunakan logika atau penalaran sistematika.

BAB II

KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

A. KAJIAN TEORITIS

1. Kajian Tentang Pemerintah Daerah

Burkhart krems, menyatakan bahwa pembentukan peraturan-perundang-undangan (*staatliche Rechtssetzung*) meliputi dua hal pokok yaitu kegiatan menentukan isi peraturan (*inhalt der regeling*) di satu pihak, dan kegiatan yang menyangkut pemenuhan bentuk peraturan perundang-undangan merupakan kegiatan interdisipliner.²

T. Koopman menyatakan fungsi pembentukan perundang-undangan itu semakin terasa diperlukan kehadirannya, karena atas hukum modern (*verzorningsstaat*) didalam negara yang berdasarkan atas hukum.³ Tujuan utama pembentukan undang-undang bukan lagi menciptakan kodifikasi bagi nilai-nilai dan norma-norma kehidupan yang sudah mengendap dalam masyarakat melainkan menciptakan modifikasi atau perubahan dalam kehidupan masyarakat.

² A. Hamid S. Attamimi, 1990, Peranan Keputusan Presiden Republik Indonesia dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara, [Disertasi], Universitas Indonesia, hlm. 317

³ Mahendra Putra Kurnia dkk, 2007, Perdoman Naskah Akademik Perda Partisipatif, Kreasi Total, Media, Yogyakarta. hlm. 5

Pemerintah daerah mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintah menurut asas ekonomi dan tugas pembantuan. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 18, 18A, 18B Undang-undang Dasar 1945. Selengkapnya bunyi-bunyi pasar tersebut sebagai berikut:

Pasal 18

- (1) Negara Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas daerah kabupaten dan kota yang mempunyai pemerintahan daerah, yang diatur oleh undang-undang.*
- (2) Pemerintah daerah provinsi, daerah kabupaten dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.*
- (3) Pemerintah daerah provinsi, daerah kabupaten dan kota memiliki Dewan perwakilan Rakyat Daerah yang dipilih melalui pemilihan umum.*
- (4) Gubernur, bupati dan walikota masing-masing sebagai kepala daerah provinsi, kabupaten dan kota dipilih secara demokratis.*
- (5) Pemerintah daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintah yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan pemerintah pusat.*
- (6) Pemerintah daerah berhak menentukan menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.*
- (7) Susunan dan tata cara penyelenggaraan pemerintah daerah diatur dalam undang-undang.*

Pasal 18 A

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

Pasal 18 B

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

Daerah sebagai satu kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai otonomi berwenang mengatur dan mengurus daerahnya sendiri sesuai aspirasi dan kepentingan masyarakatnya sepanjang tidak bertentangan dengan tatanan hukum nasional dan kepentingan umum. Dalam rangka memberikan ruang yang lebih luas kepada daerah dalam mengatur dan mengurus kehidupan warganya maka pemerintah pusat dalam membentuk kebijakan harus memperhatikan kearifan lokal dan sebaliknya daerah ketika membentuk kebijakan harus memperhatikan kepentingan nasional.

Dengan demikian akan tercipta keseimbangan antara kepentingan nasional yang sinergis dengan tetap memperhatikan kondisi, kekhasan, kearifan lokal dalam penyelenggaraan pemerintah secara nasional. Dengan demikian akan tercipta keseimbangan yang sinergis dan tetap memperhatikan kondisi, kekhasan, kearifan lokal dalam penyelenggaraan pemerintahan secara keseluruhan.

2. Ruang Lingkup Produk Hukum Daerah

Dalam perspektif pembentukan peraturan perundang-undangan, suatu sistem hukum terdiri dari sub-sub sistem yaitu lembaga pembentuk (*Law Making Institutions*), lembaga-lembaga pelaksana (*Implementing Institutions*), dan pihak yang akan terkena atau yang dituju oleh peraturan tersebut (*Rule Occupants*). Sedangkan menurut Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), sistem hukum terdiri dari element-element sebagai berikut:

1. Materi Hukum (Tatanan hukum) yang didalamnya terdiri dari:
 - a. Perancangan hukum;
 - b. Pembentukan hukum;
 - c. Penelitian hukum;
 - d. Pengembangan Hukum.
3. Aparatur hukum, yaitu mereka yang memiliki tugas dan fungsi penyuluhan hukum, penerapan hukum, penegakan hukum dan pelayanan hukum;
4. Sarana dan Prasarana hukum yang meliputi hal-hal yang bersifat fisik; dan
5. Budaya hukum yang dianut oleh warga Masyarakat.

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

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

Dari rumusan Pasal 7 ayat (1) tersebut tampak bahwa, Perda merupakan salah satu jenis peraturan perundang-undangan yang secara hierarkis berada dibawah Peraturan Presiden. Keberadaan perda ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang ada di atasnya. Karena itu, dalam pembentukan perda sesuai dengan teori Hans Kelsen, supaya mengacu pada peraturan perundang-undangan yang lain di atasnya, sehingga perda tersebut memperoleh landasan legitimasi yuridis, keabsahan dan keefektifan berlakunya. Aktualisasi teori perjenjangan norma hukum tersebut yaitu pada bagian “Mengingat” Raperda. Disitu dicantumkan peraturan perundang-undangan yang dijadikan landasan yuridis formal maupun landasan yuridis material. Peraturan perundang-undangan tersebut tersusun secara hierarkis sesuai dengan jenis, tahun pengundangan, dan nomornya.

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

Kebijakan menurut Melayu S.P. Hasibuan merupakan serangkaian kegiatan yang disusun dan dilaksanakan oleh suatu organisasi atau lembaga dalam rangka menghadapi permasalahan tertentu. Kebijakan memiliki pengertian yang beragam sesuai dengan konteks dan situasi yang dihadapi suatu organisasi atau Lembaga.⁴ Pengertian di atas menekankan bahwa kebijakan melalui perencanaan manajemen yang baik, maka perusahaan dapat melihat keadaan ke depan, memperhitungkan kemungkinan-kemungkinan yang akan terjadi, serta menjabarkan kegiatan dan membuat urutan prioritas utama yang ingin dicapai organisasi.

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

⁴ Hasibuan, Melayu S.P. 2004. Organisasi dan Motivasi. Jakarta : PT Bumi Aksara, hlm. 23

menjabarkan kegiatan dan membuat urutan prioritas utama yang ingin dicapai organisasi.⁵

Ciri-ciri khusus yang melekat pada kebijakan publik bersumber pada kenyataan bahwa kebijakan itu dirumuskan. Ciri-ciri kebijakan publik menurut Suharno, antara lain: ⁶

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

⁵ Soewarno Hariyoso, 2002. *Pembaruan Birokrasi dan Kebijakan Publik*, Peradaban, Jakarta, hlm. 72

⁶ Suharno. 2010. *Dasar-Dasar Kebijakan Publik*. Yogyakarta: UNY Press, hlm. 22-24

masalah dimana justru campur tangan pemerintah diperlukan.

Sedangkan pada sektor permukiman) dijelaskan bahwa untuk mewujudkan kawasan permukiman menurut rencana tata ruang wilayah perkotaan dan rencana tata ruang wilayah bukan perkotaan yang memenuhi persyaratan sebagai siap bangun. Persyaratan-persyaratan yang dimaksud tersebut adalah:

- a. rencana tata ruang yang rinci;
- b. data mengenai luas batas dan kepemilikan tanah;
- c. jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan.

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

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

penataan permukiman dan perumahan berlandaskan pada:

- a. Azas kebersamaan dan kekurangan;
- b. Azas kepercayaan pada diri sendiri; dan
- c. Azas keterjangkauan dan kelestarian lingkungan hidup.

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

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

Pemerintahan Daerah menyelenggarakan urusan pemerintahan konkuren menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUD Tahun 1945. Salah satu Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar adalah bidang

perumahan dan kawasan permukiman. Selanjutnya rincian kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa pemerintah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:

1. Menyusun dan menetapkan norma, standar, pedoman, dan kriteria rumah, perumahan, permukiman, dan lingkungan hunian yang layak, sehat, dan aman;
2. Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman;
3. Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
4. Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
5. Melaksanakan koordinasi, sinkronisasi, dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dalam rangka mewujudkan jaminan dan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bermukim;
6. Mengoordinasikan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang Mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal;

7. Mengoordinasikan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
8. Mengevaluasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
9. Mengendalikan pelaksanaan kebijakan dan strategi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
10. Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
11. Menetapkan kebijakan dan strategi nasional dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
12. Memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman; dan
13. Memfasilitasi kerja sama tingkat nasional dan internasional antara pemerintah dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

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

mereka, harus diupayakan kebijaksanaan khusus untuk penyediaan prasarana dasar lingkungan yang murah.

4. Tinjauan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Sarlito W.S,⁷ rumah adalah suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan hidupnya. Di samping itu rumah juga merupakan tempat dimana berlangsungnya proses sosialisasi pada saat seorang diperkenalkan pada norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam Masyarakat. Rumah sebagai bangunan merupakan bagian dari suatu permukiman yang utuh dan tidak semata-mata merupakan tempat bernaung untuk melindungi diri dari segala bahaya, gangguan dan pengaruh fisik belaka melainkan juga merupakan tempat tinggal dan sebagai tempat istirahat.

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

- a. Rumah adalah salah satu jenis ruang tempat manusia beraktifitas, harus di pandang dari sisi faktor yang mempengaruhinya dan dari sekian banyak faktor tersebut, yang menjadi sentral adalah manusia. Dengan kata lain, konsepsi tentang rumah harus mengacu pada tujuan utama manusia yang menghuninya; dan
- b. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan Prasarana,

⁷ Budiharjo, Eko. 1998. Sejumlah Masalah Permukiman Kota, Alumni: Bandung, hlm.145

sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah layak huni.

Dalam banyak istilah rumah lebih digambarkan sebagai sesuatu yang bersifat fisik (*house, dwelling, shelter*) atau bangunan untuk tempat tinggal/bangunan pada umumnya (seperti gedung dan sebagainya). Jika ditinjau secara lebih dalam rumah tidak sekedar bangunan melainkan konteks sosial dari kehidupan keluarga dimana manusia saling mencintai dan berbagi dengan orang-orang terdekatnya.⁸

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

⁸ Aminudin, Muhammad. 2007. Evaluasi Rencana Lokasi Pemindahan Terminal Induk Km. 6 Banjarmasin. (Tesis). Yogyakarta: MPKD Universitas Gadjah Mada, hlm.12

Masyarakat berpendapatan rendah yang membangun rumahnya dalam batas kemampuannya pada ruang-ruang kota, karena di anggap ilegal, jadi tidak memiliki akses yang semestinya ke fasilitas pelayanan kota, seperti Prasarana, sarana dan utilitas atau sanitasi lingkungan. Hal ini menunjukkan tidak terlindunginya hak-hak mereka sebagai warga kota. Masalah perolehan tanah. Belum adanya sistem pengendalian harga tanah oleh pemerintah, menyebabkan merebaknya spekulasi tanah, yang mengakibatkan membubungnya harga tanah, jauh dari jangkauan daya beli masyarakat. Menyelesaikan masalah-masalah merupakan tanggung jawab seluruh komponen bangsa. Oleh karenanya setiap pihak harus mengupayakan perbaikan perumahan sesuai dengan kemampuan masing-masing, baik melalui sumbang pemikiran, tenaga maupun modal.

Permukiman merupakan suatu kesatuan wilayah di mana suatu perumahan berada, sehingga lokasi dan lingkungan perumahan tersebut sebenarnya tidak akan pernah dapat lepas dari permasalahan dan lingkup keberadaan suatu permukiman. Oleh karena itu, sebaiknya jika akan dilakukan pengembangan perumahan, terlebih dahulu harus diketahui dan diteliti keadaan dan kondisi permukiman di mana perumahan tersebut akan dibangun. Sudarso dalam Blaang, Permukiman adalah satuan kawasan perumahan lengkap dengan sarana dan prasarana lingkungan, prasarana umum dan fasilitas sosial yang mengandung keterpaduan kepentingan penduduk dan keselarasan pemanfaatan sebagai lingkungan kehidupan.

Elemen Permukiman Permukiman terbentuk dari kesatuan isi dan wadahnya. Kesatuan antara manusia

sebagai penghuni (isi) dengan lingkungan hunian (wadah) akan membentuk suatu komunitas yang secara bersamaan dapat membentuk suatu permukiman yang mempunyai dimensi yang sangat luas, di mana batas dari permukaan biasanya berupa batasan geografis yang ada di permukaan bumi, misalnya suatu wilayah atau benua yang terpisah karena lautan.

Menurut pasal 1 angka (5) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Pasal 1 angka (3) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menyatakan bahwa kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Ruang-ruang dalam kompleks perumahan yang lestari adalah ruang-ruang yang mampu mengakomodasi aktifitas sosial masyarakat pada lingkungan tersebut. Termasuk mengorganisasikan keberagaman sosial dalam masyarakat.

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

Terdapat beberapa asas/prinsip yang harus dipatuhi dalam rangka penyusunan rancangan

Perda Penyediaan dan Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Kabupaten Kutai Kartanegara, yaitu:

1. Kejelasan Rumusan adalah bahwa setiap peraturan perundang-undangan harus memenuhi persyaratan teknis penyusunan peraturan perundang-undangan, sistematika, pilihan kata atau istilah, serta bahasa hukum yang jelas dan mudah dimengerti sehingga tidak menimbulkan berbagai macam interpretasi dalam pelaksanaannya.
2. Kepastian Hukum adalah bahwa setiap materi muatan peraturan perundang-undangan harus dapat mewujudkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan kepastian hukum.
3. Keselarasan adalah bahwa setiap materi muatan peraturan perundang-undangan harus mencerminkan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan, antara kepentingan individu, masyarakat dan kepentingan bangsa dan negara.
4. Tanggungjawab adalah perwujudan kewajiban seseorang atau satuan kerja untuk mempertanggungjawabkan pengelolaan dan pengendalian sumber daya dan pelaksanaan kebijakan yang dipercayakan kepadanya dalam rangka pencapaian tujuan yang telah ditetapkan.
5. Tertib adalah keuangan daerah dikelola secara tepat waktu dan tepat guna yang didukung dengan bukti administrasi yang dapat dipertanggungjawabkan.

6. Efisien adalah adalah pencapaian keluaran yang maksimum dengan masukan tertentu atau penggunaan masukan terendah untuk mencapai keluaran tertentu.
7. Ekonomis adalah perolehan masukan dengan kualitas dan kuantitas tertentu pada tingkat harga yang terendah.
8. Efektif adalah pencapaian hasil program dengan sasaran yang telah ditetapkan, yaitu dengan cara membandingkan keluaran dengan hasil.
9. Transparan adalah prinsip keterbukaan yang memungkinkan masyarakat untuk mengetahui dan mendapatkan akses informasi seluas-luasnya tentang keuangan daerah.
10. Berkeadilan adalah keseimbangan distribusi kewenangan dan pendanaannya.
11. Kepatutan adalah tindakan atau suatu sikap yang dilakukan dengan wajar dan proporsional.

Selain itu, Rancangan peraturan daerah secara normatif maupun substantif harus memenuhi kriteria yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan khususnya Undang Undang Nomor 12 tahun 2011 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2021. Untuk penyusunan norma dalam rancangan peraturan daerah tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas Umum Perumahan, secara formil harus dilakukan berdasarkan

pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi:⁹

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

Sedangkan secara substantif, materi muatan rancangan Peraturan Daerah harus sesuai dengan asas pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik yang harus mencerminkan asas:

- a. pengayoman;
- b. kemanusiaan;
- c. kebangsaan;
- d. kekeluargaan;
- e. kenusantaraan;
- f. bhinneka tunggal ika;
- g. keadilan;
- h. kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;
- i. ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau

⁹ Lihat.....Pasal 5 Undang – Undang Nomor 12 Tahun 2011 terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang – Undangan.

- j. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.¹⁰

Oleh karena itu, pembentukan rancangan peraturan daerah tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas Umum Perumahan juga harus sesuai dengan prinsip – prinsip pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik sebagaimana telah dipaparkan diatas.

C.KAJIAN TERHADAP PRAKTIK PENYELENGGARAAN, KONDISI YANG ADA, SERTA PERMASALAHAN YANG DIHADAPI MASYARAKAT

Dimulai dengan tahap perencanaan, pada tahap ini meliputi izin lokasi, izin perencanaan, IMB (PBG), serta bagaimana status tanah tempat fasilitas sosial direncanakan. Aspek pengawasan pada tahap perencanaan saat pengembang mengajukan izin pembangunan kompleks perumahan merupakan tahap pengendalian awal. Pengendalian ini diharapkan nantinya dalam tahap pembangunan dapat sesuai dengan apa yang diajukan sesuai dengan rencana perizinan yang didapat.

Kemudian dilanjutkan pada tahap pembangunan yang mana pada tahap ini tanah dimatangkan dan di atasnya dibangun rumah dan fasilitas- fasilitasnya, sebagaimana yang dinyatakan dalam rencana proyek yang telah disetujui. Dalam tahap ini peran pemerintah daerah dalam mengawasi pembangunan perumahan dan fasilitas sosial agar sesuai standar dan peraturan yang berlaku sangatlah besar. Pelaksanaan pengawasan dan pengendalian ini

¹⁰ *Ibid*....Pasal 6

dilaksanakan oleh dinas PUPR dan instansi terkait secara berkelanjutan agar pelanggaran terhadap pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum dapat dihindari.

Tahap selanjutnya yaitu, tahap penyerahan. Pada tahap penyerahan ini harus sesuai dengan Peraturan Menteri dalam negeri No 9 Tahun 2009 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan permukiman. Pemerintahan Daerah. Penyerahan yang dimaksud dalam Peraturan Mendagri tersebut adalah penyerahan seluruh atau sebagian prasarana lingkungan, sarana dan utilitas berupa tanah dan bangunan dalam bentuk asset.

Setelah asset tersebut telah memenuhi syarat maka tanggung jawab pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas tersebut diserahkan kepada Pemerintahan daerah. Perumahan yang telah diserahkan terimakan itu, perawatannya dilakukan oleh pemerintahan daerah melalui instansi yang berwenang mengelolanya. Sedangkan kompleks perumahan yang tidak membangun sarana dan prasarana, dan utilitas umum sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat diserahkan pada pemerintahan daerah. Peraturan Mendagri No. 9 tahun 2009 Tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman ke Pemerintahan Daerah. memperbaiki dan memelihara fasilitas tersebut sehingga pemeliharaan dan pendanaan fasilitas-fasilitas tersebut menjadi tanggung jawab pengelola.

Pembiayaan dalam pembangunan fasilitas sosial seperti diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 adalah dibebankan pada harga rumah. Untuk

itu pengembang dapat menyediakan fasilitas sosial tersebut tanpa menanggung kerugian yang berarti. Pada hakikatnya, pengembang hanya berkewajiban menyerahkan tanah matang pada pemerintahan daerah dan pemerintahan daerah melalui dinas terkait yang akan membangun fasilitas sosial tersebut. Tetapi persoalannya menjadi berbeda ketika dihubungkan dengan janji pengembang pada calon penghuni dan strategi pemasaran perumahannya. Tidak adanya kejelasan akan tanggung jawab sebuah fasilitas sosial dan fasilitas umum untuk memenuhi kebutuhan konsumen mengakibatkan terbengkalainya kepentingan konsumen.

Juga masalah mengenai tidak dilaksanakannya penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang kepada pemerintahan daerah mengakibatkan adanya peluang bagi pengembang atau pihak ketiga untuk menyalahgunakan fasilitas tersebut.

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

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

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

sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman.

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

1. Penyerahan umum/biasa adalah penyerahan prasarana, sarana dan utilitas, kepada Pemerintahan daerah dalam keadaan baik.
2. Penyerahan khusus adalah penyerahan prasarana, sarana dan utilitas kepada Pemerintahan daerah yang telah lama selesai namun belum juga dilakukan penyerahan, dan pada saat akan dilakukan penyerahan kondisi dalam keadaan rusak. Dalam hal penyerahan khusus, pengembang diwajibkan memperbaiki lebih dahulu kerusakan tersebut.

Bentuk penyerahan prasarana, sarana dan utilitas lingkungan meliputi:

1. Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas lingkungan kepada Pemerintahan daerah dalam bentuk berita acara hasil verifikasi.

2. Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas ke pemerintahan daerah harus dilengkapi dengan sertifikat tanah atas nama pemerintahan daerah.
3. Dalam hal sertifikat belum selesai maka penyerahan tersebut disertakan dengan bukti proses pengurusan dari kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

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

Prasarana sebagaimana dimuat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Perukiman di Daerah adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Adapun sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyeleggaran dan pengembangan kehidupan ekonomi, social dan budaya. Sedangkan utilitas merupakan sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.

Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman sangat tergantung pada minimal jumlah penduduk pendukung yang dibutuhkan untuk pengadaan fasilitas sosial dimaksud. Standart pengadaan fasilitas sosial pada perumahan/

permukiman antara lain ditentukan berdasarkan ketentuan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 278/KPTS/1987. Pelimpahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan melalui beberapa tahapan seperti perencanaan, pelaksanaan, dan pasca pelaksanaan. Proses pelimpahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/ atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

a. Tahap Perencanaan

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

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

b. Tahap Pelaksanaan

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

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

d. Tahap Penyerahan

1. Bupati menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada SKPD yang berwenang mengelola dan memelihara

paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan prasarana, sarana dan utilitas dilaksanakan.

2. Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan asset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).
3. SKPD yang menerima asset prasarana, sarana dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP); dan
4. SKPD yang menerima asset prasarana, sarana dan utilitas menginformasikan kepada masyarakat mengenai prasarana, sarana dan utilitas yang sudah diserahkan oleh pengembang.

D. KAJIAN TERHADAP IMPLIKASI PENERAPAN SISTEM BARU YANG AKAN DIATUR DALAM PERATURAN DAERAH TERHADAP ASPEK KEHIDUPAN MASYARAKAT DAN DAMPAKNYA TERHADAP ASPEK KEUANGAN NEGARA

Rencana penyusunan Perda tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas Perumahan diyakini memberi implikasi positif terhadap kehidupan bermasyarakat. Hal ini karena memang pada dasarnya, kehadiran perda *a quo* disusun dengan semangat untuk mengatasi segala persoalan yang hadir saat ini dalam penyediaan dan penyerahan prasarana sarana dan utilitas umum perumahan dan mencegah agar persoalan yang ada tidak terulang dikemudian hari. Semangat tersebut kemudian diturunkan dalam materi muatan perda.

Dalam penyusunan naskah akademik maupun naskah rancangan Perda Penyediaan Dan

Penyerahan Prasarana Sarana Dan Utilitas Perumahan ini, metode yang digunakan untuk mengetahui implikasi yang akan ditimbulkan dengan adanya atau dengan lahirnya Perda ini menggunakan indikator yang dapat diukur melalui *Regulatory Impact Analysis* (RIA) dan *Rules, Opportunity, Capacity, Communication, Interest, Process and Ideology* (ROCCPI). Metode RIA digunakan dalam penyusunan suatu aturan yang secara prinsip dapat mengakomodasi langkah-langkah yang harus dijalankan dalam penyusunan suatu aturan dalam hal ini penyusunan rancangan Perda Penyediaan Dan Penyerahan Prasarana Sarana Dan Utilitas Umum Perumahan.

Berdasarkan kedua metode tersebut, maka didapatkan kesimpulan bahwa saat ini, meskipun Pemerintah Kab.Kutai Kartanegara memiliki kewenangan dalam Penyelenggaraan Penyediaan Dan Penyerahan Prasarana Sarana Dan Utilitas Perumahan, namun belum ada pengaturan mengenai Penyediaan Dan Penyerahan Prasarana Sarana Dan Utilitas Perumahan.

Kajian terhadap implikasi penerapan sistem baru yang akan diatur dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Kepemudaan akan memiliki implikasi, baik terhadap aspek kehidupan masyarakat, maupun terhadap aspek beban keuangan negara.

1. Aspek Kehidupan Masyarakat;

Masyarakat dengan adanya pengaturan mengenai penyediaan dan penyerahan prasarana sarana dan utilitas perumahan di Kabupaten Kutai Kartanegara,

Pemerintah Daerah maupun masyarakat pasti akan diuntungkan secara jangka panjang. Karena, terdapat suatu jaminan terselenggaranya penyediaan dan penyerahan prasarana sarana dan utilitas perumahan.

Adanya penyediaan dan penyerahan prasarana sarana dan utilitas perumahan di Kab. Kutai Kartanegara akan mendorong dan memberikan stimulan bagi masyarakat dalam rangka meningkatkan kesejahteraan maupun peningkatan perekonomian masyarakat. Adanya penyediaan dan penyerahan prasarana sarana dan utilitas umum perumahan merupakan suatu bentuk kepedulian dan partisipasi aktif masyarakat maupun pemerintah daerah dalam pembangunan. Dengan demikian keberadaan Perda ini tidak hanya memberikan jaminan adanya penyediaan dan penyerahan prasarana sarana dan utilitas umum perumahan, akan tetapi dapat meningkatkan perekonomian masyarakat.

Melalui regulasi dalam bentuk produk hukum daerah tentang penyediaan dan penyerahan prasarana sarana dan utilitas perumahan di Kabupaten Kutai Kartanegara, akan mengubah pola masyarakat dalam upaya pemanfaatan prasarana sarana dan utilitas perumahan. Pemerintah Daerah juga akan diuntungkan dengan adanya regulasi tersebut, karena akan lebih mendapatkan jaminan pelaksanaan kegiatan ataupun program yang bertujuan untuk optimalisasi penyediaan dan penyerahan prasarana sarana dan utilitas perumahan. Adanya jaminan hukum atas penyelenggaraannya yang pastinya akan menjadi salah satu dasar penganggaran dalam

Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Kutai Kartanegara.

2. Aspek Beban Keuangan Negara;

Sebagaimana dimaklumi bersama, bahwa penerapan sistem baru, apalagi yang berkaitan dengan diberlakukannya suatu peraturan perundang-undangan dalam bentuk Peraturan Daerah yang mengatur tentang penyediaan dan penyerahan prasarana sarana dan utilitas umum perumahan, dipastikan akan memiliki dampak terhadap aspek beban keuangan daerah.

Namun, dalam hal ini, kewajiban penyelenggara daerah, khususnya yang duduk di Legislatif dan Eksekutif, harus berusaha semaksimal mungkin untuk mengatur kehidupan masyarakat, dalam rangka pencapaian masyarakat yang tertib, aman, dan damai, serta sejahtera. Aspek beban keuangan negara yang dikeluarkan dari Anggaran Belanja Daerah (ABD), mulai dari pembuatan naskah akademik, dan Rancangan Peraturan Daerah tentang penyediaan dan penyerahan prasarana sarana dan utilitas perumahan yang melibatkan banyak pihak sebagai *stakeholder*.

Kemudian dilanjutkan dengan pembahasan antara para wakil rakyat di DPRD Kabupaten Kutai Kartanegara dengan Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara, yang tentunya memerlukan dana, pengusul sangat yakin bahwa beban keuangan daerah ini sangat tidak berarti dengan manfaat yang akan diperoleh jika Rancangan Peraturan Daerah tentang penyediaan dan penyerahan prasarana sarana dan utilitas perumahan Kabupaten Kutai

Kartanegara ini menjadi Perda dan mengikat seluruh warga
di Kabupaten Kutai Kartanegara.

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

Evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan dilakukan sebagai salah satu proses harmonisasi peraturan perundang—undangan dilakukan dengan cara melakukan evaluasi serta analisis peraturan perundang-undangan terkait, baik secara vertikal maupun horizontal. Proses ini ditujukan sebagai upaya untuk mengetahui dasar hukum, dasar kewenangan dan mengantisipasi terjadinya tumpang tindih pengaturan. Hal yang sama dalam pembentukan Peraturan daerah, evaluasi dan analisis dengan peraturan perundang-undangan dilakukan dengan maksud agar peraturan perundang-undangan yang ada baik di atasnya maupun yang sejajar tidak bertentangan dengan peraturan daerah yang akan dibentuk.

Hasil proses evaluasi dan analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang ada akan dijadikan sebagai landasan dan dasar hukum dalam proses pembentukan peraturan perundang-undangan yang akan dibentuk.

Terkait dengan pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Kertanegara tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan maka peraturan

perundang-undangan yang harus diperhatikan adalah sebagai berikut:

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

- Pasal 18 ayat (6) menyatakan bahwa Pemerintah Daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.

Analisis terhadap pasal ini merupakan kewenangan yang diberikan Negara kepada Pemerintah Daerah untuk mengatur rumah tangga atau otonomi wilayahnya sendiri disesuaikan dengan kearifan lokal wilayahnya. Kewenangan pemerintah daerah didasarkan pada kekuasaan formal pemerintah daerah.

2. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1959 tentang Perpanjangan Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9) Sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820),

sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1965, tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Tanah Laut, Daerah Tingkat II Tapin, dan Daerah Tingkat II Tabalong dengan mengubah Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Perpanjangan Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2756).

Analisa terhadap peraturan ini adalah dasar pembentukan Daerah Kabupaten Kutai Kertanegara di wilayah Kalimantan Timur. Peraturan ini juga menjadi dasar wilayah pengaturan Peraturan Daerah yang akan dibentuk. Dimana kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Kutai Kertanegara untuk mengatur masyarakat yang berada dalam satu kabupaten.

Undang-undang pembentukan daerah menjadi dasar kewenangan daerah untuk membentuk peraturan daerah sesuai dengan angka 39 Lampiran II Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188)

Pasal 47 (1) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang. (2) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan. (3) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan: a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah; b. keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan c. ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum. (4) Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 86 (1) Pemeliharaan dan perbaikan dimaksudkan untuk menjaga fungsi perumahan dan kawasan permukiman yang

dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan peningkatan kualitas hidup orang perorangan. (2)

Pemeliharaan dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman. (3) Pemeliharaan dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.

Pasal 87 Pemerintah dan/atau pemerintah daerah bertanggung jawab terhadap pemeliharaan dan perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman.

Pasal 89 (1) Pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk perumahan, dan permukiman wajib dilakukan oleh pemerintah daerah dan/atau setiap orang. (2)

Pemeliharaan sarana dan utilitas umum untuk lingkungan hunian wajib dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau badan hukum. (3) Pemeliharaan prasarana untuk kawasan permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau badan hukum.

Pasal 92 (1) Perbaikan rumah wajib dilakukan oleh setiap orang. (2) Perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk perumahan dan permukiman wajib dilakukan oleh

pemerintah daerah dan/atau setiap orang. (3) Perbaikan sarana dan utilitas umum untuk lingkungan hunian wajib dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang. (4) Perbaikan prasarana untuk kawasan permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau badan hukum.

Analisis terhadap peraturan ini kewenangan Pemerintah Daerah adalah melakukan pembangunan, pemeliharaan dan perbaikan sarana, prasarana dan utilitas permukiman, namun memang sarana, prasarana dan utilitas permukiman yang dibangun selain dari Pemerintah Daerah merupakan milik dari pembangun.

Dalam Pasal 47 ayat (4) diamanatkan bahwa sarana, prasarana dan utilitas permukiman yang dibangun selain dari Pemerintah Daerah wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk dilakukan perbaikan dan pemeliharaan yang dibiayai oleh APBD. Sehingga penyerahan sarana, prasarana dan utilitas permukiman yang dibangun selain dari Pemerintah Daerah harus dilakukan dengan prosedur yang diamanatkan oleh peraturan daerah.

4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran

Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801)

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan adalah pedoman teknis bagi pemerintah dalam menyusun suatu produk Peraturan Perundang-undangan. Materi muatan dalam undang-undang ini tidak hanya menyangkut ketentuan formil dalam proses pembentukannya tetapi juga mengatur teknis dan struktur Peraturan Perundang-undangan. Ketentuan formil dalam pembentukan Peraturan Perundang-undangan menyangkut tata cara dan tahapan-tahapan yang harus dilalui dimana tahapan tersebut diawali dengan proses perencanaan, penyusunan dimana didalamnya termasuk penelitian dan pembuatan laporan penelitian yang dikenal dengan Naskah Akademik, pembahasan, pengesahan atau penetapan, sampai berakhir pada proses pengundangan.

Di dalam undang-undang ini, peraturan daerah diakui sebagai bagian dari hierarki Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, hal ini termuat dalam Pasal 7 ayat (1) yang berbunyi:

Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- d. Peraturan Pemerintah;
- e. Peraturan Presiden;
- f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
- g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Dalam hierarki Peraturan Perundang-undangan tersebut secara jelas diatur posisi Peraturan Daerah berada pada urutan kedua paling bawah dalam piramida Peraturan Perundang-undangan, dengan demikian maka materi muatan yang akan dimuat dalam Peraturan daerah harus sesuai dan tidak bertentangan dengan materi muatan dalam Peraturan Perundang-undangan yang berada di atasnya khususnya Peraturan Perundang-undangan yang memiliki keterkaitan

materi. Batasan pengaturan mengenai materi muatan peraturan daerah dalam undang-undang ini dimuat dalam Pasal 14 yaitu berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573).

Di dalam Pasal 18 UUDN RI Tahun 1945 yang diatur tentang Pemerintah Daerah menyebutkan bahwa:

- (1) Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten, dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah, yang diatur dengan undang-undang.

- (2) Pemerintah daerah provinsi, daerah Kabupaten, dan Kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.
- (3) Pemerintah daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota memiliki Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang anggota-anggotanya dipilih melalui pemilihan umum.
- (4) Gubernur, bupati, dan walikota masing-masing sebagai kepala pemerintah daerah provinsi, kabupaten dan kota dipilih secara demokratis.
- (5) Pemerintah daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali **urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan pemerintahan pusat.**
- (6) Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.**

Kewenangan daerah dalam pemerintahan dapat dibedakan dalam dua urusan pemerintah yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Daerah provinsi dan Daerah kabupaten/kota yang diatur dalam Pasal 12, antara lain:

- a. Urusan pemerintahan wajib artinya suatu urusan pemerintahan yang berkaitan dengan pelayanan dasar dan urusan wajib yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar.

Beberapa contoh urusan pemerintahan wajib diantaranya bidang pendidikan, kesehatan, pangan, lingkungan hidup, pemberdayaan masyarakat, dan lain-lain.

- b. Urusan pemerintahan yang bersifat pilihan terkait erat dengan potensi unggulan dan kekhasan daerah.

Pengaturan mengenai penyerahan sarana, prasarana dan utilitas permukiman yang dibangun selain dari Pemerintah Daerah terkait secara tidak langsung dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah terutama Pasal 10 yang menentukan bahwa urusan pemerintahan absolut merupakan urusan yang sepenuhnya menjadi kewenangan pemerintah pusat, salah satunya adalah urusan keagamaan.

Dalam penyelenggaraan urusan agama tersebut pemerintah dapat melaksanakan sendiri atau melimpahkan wewenang kepada Instansi Vertikal yang ada di Daerah atau gubernur sebagai wakil Pemerintah Pusat berdasarkan asas Dekonsentrasi.

Selanjutnya dalam Pasal 21 ditentukan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan urusan pemerintahan konkuren diatur dalam peraturan pemerintah.

5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6573) .

Analisis terhadap peraturan ini yaitu adanya pengaturan yang mengubah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, walaupun tidak mengubah pasal mengenai penyerahan sarana, prasarana dan utilitas permukiman yang dibangun selain dari Pemerintah Daerah, namun dari jenis dan hierarki, serta pembentukan peraturan perundang-undangan, maka Undang-Undang ini harus dilakukan analisis dan evaluasi lebih lanjut.

Analisis dan evaluasi dilakukan untuk menentukan maksud dan tujuan terhadap pembentukan Undang-Undang ini terhadap permukiman dan Kawasan pemukiman, dimana Pemerintah menginginkan adanya pembangunan permukiman dan Kawasan pemukiman yang baik bagi sumber daya manusia di Indonesia yang lebih baik. Pembangunan dan pemeliharaan pemukiman dan Kawasan pemukiman ini dilakukan dengan anggaran daerah sesuai dengan kewenangannya. Sebab tanpa adanya dasar hukum penyerahan maka tidak akan adanya pemeliharaan dan

pembangunan terhadap sarana, prasarana dan utilitas permukiman yang dibangun selain dari Pemerintah Daerah.

6. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021.

Pasal 98 Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan dan permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah. Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah diserahkan kepada pemerintah Daerah. Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat menunjuk atau bekerjasama dengan Badan Hukum untuk melakukan perbaikan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang belum, diserahkan kepada pemerintah Daerah maka perbaikan merupakan kewajiban penyelenggara pembangunan.

Pasal 99 Perbaikan Prasarana untuk Lingkungan Hunian dan kawasan Permukiman wajib dilakukan oleh pemerintah dan/ atau Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya. Perbaikan

Prasarana untuk kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui penunjukan atau bekerjasama dengan Badan Hukum sesuai ketentuan peraturan perundangundangan.

Analisa terhadap peraturan perundang-undangan ini yaitu pelaksana dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, sehingga bunyi pasal demi pasalnya merupakan penjabaran dari Undang-Undang tersebut.

Pasal 98 menyatakan bahwa Kewajiban Pemerintah Daerah adalah melakukan Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah diserahkan kepada pemerintah Daerah. Selain itu perbaikan tersebut dapat dilakukan dengan Kerjasama dengan pihak ketiga. Hal ini merujuk kepada sistem serah bangun yang dapat dilakukan dari pihak pengembang permukiman dan Kawasan pemukiman kepada pemerintah daerah terlebih dahulu. Sedangkan pelaksanaan penyerahan dan perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum belum diatur secara rinci.

7. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322).

Peluang pemerintah daerah untuk memberikan fasilitasi kepada perbaikan dan pemanfaatan utilitas, sarana dan prasarana permukiman dan Kawasan permukiman cukup terbuka melalui pembiayaan dan fasilitas bagaimana ditentukan dalam PP Nomor 12 Tahun 2019. Dalam Pasal 55 ditentukan bahwa klasifikasi belanja daerah salah satunya adalah belanja operasi, yang merupakan pengeluaran anggaran untuk kegiatan sehari-hari Pemerintah Daerah yang memberi manfaat jangka pendek.

Pada dasarnya belanja daerah untuk mendanai pelaksanaan urusan yang menjadi kewenangan daerah baik berupa urusan wajib dan urusan pilihan. Dengan demikian penyelenggaraan pemanfaatan dan perbaikan utilitas, sarana dan prasarana permukiman dan Kawasan permukiman ini dapat dilakukan melalui penganggaran dari APBD karena perintah dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

**8. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 34
/Permen/M/2006 Tentang Pedoman Umum
Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana Dan
Utilitas (Psu) Kawasan Perumahan**

Analisis terhadap peraturan ini merupakan Penyelenggaraan keterpaduan Prasarana Sarana dan Utilitas (PSU) merupakan upaya untuk melakukan koordinasi dalam keterpaduan PSU guna mendukung penyelenggaraan pengembangan kawasan skala besar dan kawasan khusus serta peningkatan kualitas perumahan dan permukiman, dalam rangka mewujudkan pembentukan manusia seutuhnya. Permasalahan PSU di lapangan yang sering terjadi pada kawasan perumahan antara lain genangan air atau banjir disebabkan penanganan sistem drainase yang tidak terpadu dalam satu daerah tangkapan air, bangunan yang tidak memadai dan tidak terpelihara, kemacetan lalu lintas disebabkan penanganan jaringan jalan tidak terpadu dengan kawasan sekitarnya, kekurangan air minum disebabkan oleh penanganannya belum terpadu, sehingga distribusi air minum tidak merata, rumah sudah terbangun tetapi prasarannya belum terselesaikan, pelaksanaan pembangunan atau pengembang lebih mementingkan persil (cluster) sendiri sehingga PSU tidak terpadu antar sistem. Untuk menghadapi permasalahan di atas diperlukan upaya keterpaduan PSU dalam penyelenggaraan pembangunan kawasan perumahan dan permukiman. Pedoman ini dimaksudkan untuk menyiapkan lebih awal agar penyelenggaraan prasarana sarana dan

utilitas dapat terpadu dengan langkah-langkah penanganan secara preventif dan kuratif.

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

Analisis terhadap peraturan perundang-undangan ini yaitu Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada pemerintah daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman.

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman berdasarkan prinsip 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, akuntabilitas, yaitu proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai

dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat, keberpihakan, yaitu pemerintah daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman; dan e. keberlanjutan, yaitu pemerintah daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

6. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 571), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 07 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 1280).

Analisis peraturan perundang-undangan ini merupakan Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang yang bertujuan untuk menjamin tersedianya rumah mewah, rumah menengah, dan rumah

sederhana bagi masyarakat yang dibangun dalam satu hamparan atau tidak dalam satu hamparan untuk rumah sederhana, mewujudkan kerukunan antar berbagai golongan masyarakat dari berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial dalam perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman, mewujudkan subsidi silang untuk penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta pembiayaan pembangunan perumahan, menciptakan keserasian tempat bermukim baik secara sosial dan ekonomi dan mendayagunakan penggunaan lahan yang diperuntukkan bagi perumahan dan kawasan permukiman.

7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1781).

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 ditindaklanjuti dengan Permendagri Nomor 77 Tahun 2020. Dalam Lampiran BAB II antara lain disebutkan bahwa belanja dapat berupa uang, barang atau jasa dapat dianggarkan dalam anggaran pendapatan dan belanja daerah sesuai dengan kemampuan keuangan daerah setelah memprioritaskan pemenuhan belanja urusan pemerintahan wajib dan belanja

urusan pemerintahan pilihan, kecuali ditentukan lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pemberian fasilitas ditujukan untuk menunjang pencapaian sasaran, program, kegiatan, dan sub kegiatan pemerintah daerah sesuai kepentingan daerah dalam mendukung terselenggaranya fungsi pemerintahan, pembangunan, dan kemasyarakatan dengan memperhatikan asas keadilan, kepatutan, rasionalitas, dan manfaat untuk masyarakat.

Untuk belanja yang bukan merupakan urusan dan kewenangan pemerintah daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang bertujuan untuk menunjang pencapaian sasaran program, kegiatan dan sub kegiatan pemerintah daerah, dianggarkan pada perangkat daerah yang melaksanakan urusan pemerintahan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

A. LANDASAN FILOSOFIS

Landasan filosofis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk mempertimbangkan pandangan hidup, kesadaran, dan cita hukum yang meliputi suasana kebatinan serta falsafah bangsa Indonesia yang bersumber dari Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Landasan Filosofis yang menjadi pertimbangan dari Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana dan Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Kabupaten Kutai Kartanegara adalah Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Alenia ke-4, mengamanatkan negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan

sosial. Nilai-nilai tersebut sejalan dengan Rancangan Peraturan Daerah ini yang apabila tercipta sistem Penyediaan dan Penyerahan Prasarana dan Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Kabupaten Kutai Kartanegara yang baik maka tujuan yang ingin dicapai dapat segera terwujud.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pasal 28 H ayat (1) menyebutkan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal yang merupakan kebutuhan dasar bagi manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia. Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau didalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan diseluruh wilayah Indonesia. Sebagai salah

satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk. Negara bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat. Penyediaan dan kemudahan perolehan rumah tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, kehidupan ekonomi, dan social budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan yang meliputi berbagai aspek yang terkait antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia,

kearifan lokal serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.

Secara filosofis pembuatan suatu peraturan perundang-undangan adalah untuk menciptakan nilai-nilai keadilan, kepastian hukum, objektivitas, perlindungan hukum terhadap objek yang diatur dan sebagainya dalam suatu bidang tertentu. Demikian pula dengan pembuatan Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Kartanegara tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas Umum Perumahan, disamping untuk menciptakan nilai-nilai keadilan, kepastian hukum, objektivitas, dan perlindungan hukum terhadap objek yang diatur, juga peraturan daerah yang baru ini nantinya dapat lebih efektif dan efisien implementasinya, serta produktif hasilnya.

Prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan merupakan kelengkapan dasar fisik serta fasilitas penunjang yang menjadi bagian tidak terpisahkan dalam pembangunan perumahan yang merupakan kebutuhan dasar manusia dalam rangka memajukan kesejahteraan umum.

B. LANDASAN SOSIOLOGIS

Landasan sosiologis menggambarkan peraturan yang dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam

berbagai aspek. Pembentukan Peraturan Daerah tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana dan Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Kabupaten Kutai Kartanegara pada dasarnya tidak hanya bermakna filosofis, tetapi juga memiliki makna sosiologis. Peraturan daerah ini, ditujukan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman dengan memperhatikan kearifan lokal dalam batasan yang jelas dan normatif untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia serta untuk mewujudkan kesejahteraan bagi masyarakat Kabupaten Kutai Kartanegara.

Suatu peraturan perundang-undangan dibentuk oleh negara dengan harapan dapat diterima dan dipatuhi oleh seluruh masyarakat secara sadar tanpa kecuali. Harapan seperti ini menimbulkan konsekuensi bahwa setiap peraturan perundang-undangan harus memperhatikan secara lebih seksama setiap gejala sosial masyarakat yang berkembang. Jika pemahaman seperti ini tidak diindahkan, maka efektifitas pemberlakuan dari suatu peraturan perundang-undangan jelas sangat diragukan.

Dalam kaitannya dengan hal ini Eugen Ehrlich mengemukakan gagasan yang sangat rasional, bahwa

terdapat perbedaan antara hukum positif di satu pihak dengan hukum yang hidup di dalam masyarakat (*living law*) di pihak lain. Oleh sebab itu hukum positif akan memiliki daya berlaku yang efektif apabila berisikan, atau selaras dengan hukum yang hidup dalam masyarakat tadi.¹¹ Berpangkal tolak dari pandangan seperti ini, maka peraturan perundang-undangan sebagai hukum positif akan mempunyai daya berlaku jika dirumuskan ataupun disusun bersumber pada *living law* tersebut.

Dalam kondisi yang demikian inilah, maka peraturan perundang-undangan tidak mungkin dilepaskan dari gejala sosial yang ada di dalam masyarakat. Oleh sebab itu agar diperoleh suatu pengaturan (melalui produk hukum) yang komprehensif dan integral, maka dalam membentuk suatu peraturan perundang-undangan persoalan-persoalan yang ada di dalam masyarakat dari bidang politik sampai dengan bidang sosial budaya harus menjadi pertimbangan utama. Sehingga pada akhirnya penerapan terhadap peraturan perundang-undangan tersebut tidak begitu banyak memerlukan pengerahan institusi kekuasaan untuk melaksanakannya.¹²

¹¹ Lili Rasjidi, *Filsafat Hukum Mazhab dan Refleksinya*, Remaja Karya, Bandung, 1989, hlm. 49-50.

¹² Bagir Manan, *Dasar-dasar Perundang-undangan Indonesia*, Ind-Hill.Co, Jakarta. 1992, hlm. 16

Sehubungan dengan hal ini Soerjono Soekanto dan Purnadi Purbacaraka mengemukakan landasan teoritis sebagai dasar sosiologis berlakunya suatu kaidah hukum (termasuk peraturan perundang-undangan), yaitu :

1. Teori Kekuasaan (*Machttheorie*) secara sosiologis kaidah hukum berlaku karena paksaan penguasa, terlepas diterima atau tidak diterima oleh masyarakat.
2. Teori Pengakuan (*Annerkennungstheorie*). Kaidah hukum berlaku berdasarkan penerimaan dari masyarakat tempat hukum itu berlaku.¹³

Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara dalam rangka menyediakan lingkungan perumahan layak huni yang sehat, aman, serasi, teratur serta didukung dengan tersedianya prasarana, sarana, dan utilitas umum yang berkelanjutan. Penyelenggaraan penyediaan dan penyerahan prasarana dan sarana dan utilitas umum perumahan Kabupaten Kutai Kartanegara dilaksanakan untuk mewujudkan kepastian hukum dalam perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian prasarana, sarana, dan utilitas umum, menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan/atau perawatan serta pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan agar

¹³ *Ibid*

pemanfaatannya sesuai fungsi dan selaras dengan pelayanan kepentingan umum dan menjamin kepastian pemenuhan hak masyarakat/penghuni perumahan.

Permasalahan terkait pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian prasarana, sarana, dan utilitas umum, pemeliharaan dan/atau perawatan serta pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan bukan hanya tanggung jawab dari pihak developer saja melainkan juga masyarakat, yang mana permasalahan tentang prasarana, sarana, dan utilitas ternyata bukan saja di temukan pada pihak pengembang yang tidak tertib dalam melakukan pembangunan perumahan tetapi dimasyarakatpun ditemukan beberapa permasalahan yang terjadi dilingkungan perumahan terkait prasarana, sarana, dan utilitas yaitu antara lain konsumen atau pemilik rumah di perumahan sering mengalih fungsikan prasarana, sarana, dan utilitas yang digunakan untuk fasilitas pribadi sebagai contoh Kanopi yang terlalu maju kedepan melebihi batas tanah hak milik, menutup membangun septitank di jalan depan rumah mereka dengan alasan keterbatasan lahan atau yang lain dan membuang air limbah rumah tangga ke jalan sehingga mengganggu fungsi dari prasarana, sarana, dan utilitas yang bersifat untuk publik.

Permasalahan selanjutnya yang sering terjadi di masyarakat adalah berkaitan dengan pemakaman warga perumahan yang sering kali menimbulkan masalah karena pengembang tidak membangun fasilitas pemakaman karena belum terangnya sebuah peraturan sehingga mereka cenderung mengabaikan, sehingga yang banyak terjadi pengembang melakukan perjanjian pada pihak desa dan memberikan kompensasi pada desa terdekat perumahan terkait pemakaman untuk warga perumahan.

Permasalahan berikutnya yaitu masalah pemeliharaan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial tersebut. Pihak mana yang harus bertanggung jawab terhadap pemeliharaan atau pengembangan sarana prasarana umum tersebut, Kondisi tersebut diatas maka Pemerintah Kabupaten Kutai Kartanegara perlu payung hukum agar permasalahan yang terjadi di Kabupaten Kutai Kartanegara segera mendapatkan jalan keluarnya berkaitan dengan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial itu dapat terbengkelai tidak ada yang bertanggung jawab untuk pemeliharaan dan perbaikan. Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-

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

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

C. LANDASAN YURIDIS

Landasan yuridis menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk mengatasi permasalahan hukum atau

mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ada, yang akan diubah atau yang akan dicabut guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat.

Peraturan perundangan-undangan yang menjadi acuan dalam penyusunan rancangan Peraturan Daerah tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana dan Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Kabupaten Kutai Kartanegara sebagai berikut:

1. Pasal 18 ayat (6) dan Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Perpanjangan Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9), Sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Tanah Laut, Daerah Tingkat II Tapin, dan Daerah Tingkat II Tabalong dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 27

Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Perpanjangan Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2756);

3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
6. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020

Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik
Indonesia Nomor 6573);

8. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang
Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara
Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan
Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang
Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016
Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik
Indonesia Nomor 5883) sebagaimana telah diubah
dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021
tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14
Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan
Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik
Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran
Negara Republik Indonesia Nomor 6624);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang
Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah (Lembaran
Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92,
Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor
5533) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan
Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan

Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6523);

11. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara 36 Republik Indonesia Nomor 6004);
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 03/PRT/M/2013 tentang Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Persampahan dalam Penanganan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah

Tangga (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013
Nomor 470);

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

16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015
tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita
Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036)
sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri
Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang
Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor
80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum
Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018
Nomor 157);

17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016
tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah
(Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor
547);

18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan
Rakyat Nomor 35 Tahun 2021 tentang Kemudahan dan

Bantuan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat
Berpenghasilan Rendah (Berita Negara Republik
Indonesia Tahun 2021 Nomor 149);

BAB V

JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN DAN RUANG LINGKUP

MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH

A. JANGKAUAN DAN ARAH PENGATURAN

Rancangan Peraturan Daerah ini disusun sebagai landasan hukum pelaksanaan Penyediaan dan Penyerahan Prasarana dan Sarana dan Utilitas Umum Perumahan di Kabupaten Kutai Kartanegara yang dapat menjangkau seluruh wilayah Kabupaten Kutai Kartanegara dengan dasar kewenangan pembentukan yaitu dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah terkait Penyelenggaraan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan.

Adapun arah pengaturan Rancangan Peraturan Daerah ini yaitu keseluruhan kegiatan yang meliputi terkait dengan penyediaan dan penyerahan prasarana dan sarana dan utilitas umum perumahan dengan tujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman.

B. RUANG LINGKUP DAN MATERI MUATAN

Secara umum materi muatan yang dirumuskan dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana dan Sarana dan Utilitas Umum Perumahan di Kabupaten Kutai Kartanegara terdiri atas:

1. Ketentuan Umum

- a. batasan pengertian atau definisi;
- b. singkatan atau akronim yang dituangkan dalam batasan pengertian atau definisi; dan/atau
- c. hal-hal lain yang bersifat umum yang berlaku bagi pasal atau beberapa pasal berikutnya antara lain ketentuan yang mencerminkan asas, maksud, dan tujuan tanpa dirumuskan tersendiri dalam pasal atau bab.

Mengacu kepada substansi yang akan diatur dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Kartanegara tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana dan Sarana dan Utilitas Umum Perumahan di Kabupaten Kutai Kartanegara, maka beberapa istilah yang perlu dicantumkan di dalam Ketentuan Umum, adalah:

- a. Daerah adalah Kabupaten Kutai Kartanegara.
- b. Bupati adalah Bupati Kutai Kartanegara.

- c. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom Kabupaten Kutai Kartanegara.
- d. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Wali Kota dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
- e. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
- f. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
- g. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
- h. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan

utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

- i. Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggungjawab pengelolaan dari pengembang kepada pemerintah daerah.
- j. Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan adalah suatu kegiatan melalui perencanaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan prasarana, sarana, dan Utilitas Umum perumahan.
- k. Pengembang adalah setiap orang, institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.
- l. Rencana Tapak adalah rencana tata letak bangunan dalam suatu lingkungan dengan fungsi tertentu yang memuat rencana tata bangunan, jaringan sarana dan prasarana fisik serta fasilitas lingkungan.
- m. Masyarakat adalah orang perseorangan yang kegiatannya di bidang perumahan dan kawasan permukiman, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan

penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

- n. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk oleh Bupati untuk memproses Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.

Maksud dan tujuan dari pembentukan Peraturan Daerah ini adalah:

- a. Sebagai pedaman pelaksanaan penyediaan dan penyersahan prasarana dan sarana dan utilitas umum perumahan di daerah;
- b. mewujudkan kepastian hukum dalam perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
- c. menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan/atau perawatan serta Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan agar pemanfaatannya sesuai fungsi dan selaras dengan pelayanan kepentingan umum; dan
- d. menjamin kepastian pemenuhan hak Masyarakat/penghuni Perumahan.

Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan didasarkan pada prinsip:

- a. kepastian hukum;

- b. keterbukaan;
- c. kemitraan;
- d. akuntabilitas;
- e. keberpihakan; dan
- f. keberlanjutan.

2. Materi Muatan Peraturan Daerah

Perda yang disusun dalam bentuk bab dan pasal berisi kebijakan dalam rangka mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Agar kebijakan kepemudaan di daerah berjalan dengan baik dan terarah, maka kebijakan kepemudaan harus didasarkan pada asas atau dasar pemikiran yang tegas.

Materi muatan Rancangan peraturan Daerah kabupaten Kutai Kartanegara tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana dan Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Kabupaten Kutai Kartanegara meliputi bab-bab sebagai berikut:

- a. Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum, yang harus memenuhi standar paling sedikit:
 - 1. jaringan jalan;
 - 2. saluran pembuangan air hujan atau drainase;
 - 3. penyediaan air minum;

4. saluran pembuangan air limbah atau sanitasi; dan
 5. tempat pembuangan sampah.
- b. Penyerahan;
 - c. Pengelolaan;
 - d. Peran Serta Masyarakat;
 - e. Pelaporan;
 - f. Pembinaan dan Pengawasan;
 - g. Pembiayaan;
 - h. Ketentuan Penyidikan;
 - i. Ketentuan Pidana; dan
 - j. Ketentuan Peralihan.

3. Ketentuan Penutup

Ketentuan penutup merupakan bagian akhir peraturan perundang-undangan yang memuat ketentuan yang bersifat penegasan terkait dengan kerlakuan peraturan daerah dan juga memuat rumusan perintah pengundangan dan penempatan pada Lembaran Daerah Kabupaten dan Berita Daerah Kabupaten.

Rumusan ketentuan penutup berbunyi sebagai berikut: Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan dan agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan

penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Kutai
Kartanegara.

BAB VI

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan pemaparan pada bab-bab sebelumnya, dapat disimpulkan beberapa hal antara lain:

1. Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana dan Sarana dan Utilitas Umum Perumahan di Kabupaten Kutai Kartanegara yang dibentuk melalui naskah akademik ini merupakan penyesuaian dengan situasi, kondisi, dan ketentuan peraturan perundang-undangan saat ini serta efektifitas pelaksanaan peraturan daerah, sekaligus memberikan petunjuk dalam menyelesaikan permasalahan terkait Penyediaan dan Penyerahan Prasarana dan Sarana dan Utilitas Umum Perumahan di Kabupaten Kutai Kartanegara.
2. Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana dan Sarana dan Utilitas Umum Perumahan di Kabupaten Kutai Kartanegara ini merupakan instrumen yang dapat memberikan pedoman bagi Perangkat Kerja/Unit Kerja terkait di Kabupaten Kutai Kartanegara, Penyedia Perumahan serta masyarakat dalam rangka pelaksanaan Penyediaan dan Penyerahan Prasarana dan Sarana dan Utilitas Umum Perumahan.

3. Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana dan Sarana dan Utilitas Umum Perumahan di Kabupaten Kutai Kartanegara dibentuk dalam rangka menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman.
4. Sasaran yang akan diwujudkan yaitu masyarakat Kabupaten Kutai Kartanegara yang sejahtera melalui terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.

B. Saran

Untuk mendukung realisasi rencana pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Kartanegara tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana dan Sarana dan Utilitas Umum Perumahan di Kabupaten Kutai Kartanegara terdapat beberapa hal yang patut diagendakan antara lain:

1. Mengingat materi muatan dalam Raperda ini cenderung bersifat teknis maka diharapkan penyusunan klausul yang ada secara komunikatif dan detail dapat dipahami oleh para pihak yang berkepentingan dengan implementasi perdanya.

2. Agar proses pembentukan peraturan daerah ini lebih mendapatkan justifikasi sosial sebagai bagian dari sukses pembentukan yang mendukung pelaksanaan maka sosialisasi intensif pra dan pasca pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Kartanegara tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana dan Sarana dan Utilitas Umum Perumahan di Kabupaten Kutai Kartanegara harus dilakukan secara efektif.
3. Setelah disusunnya Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana dan Sarana dan Utilitas Umum Perumahan di Kabupaten Kutai Kartanegara ini, disarankan agar peraturan teknis berupa Peraturan Bupati sebagai tidak lanjut pelaksanaan perda ini harus segera disusun.
4. Setelah penyusunan naskah akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana dan Sarana dan Utilitas Umum Perumahan di Kabupaten Kutai Kartanegara ini, diharapkan agar menjadi skala prioritas penyusunan Rancangan Peraturan Daerah dalam Program Pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Kutai Kartanegara.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU/KARYA ILMIAH

- A.Hamid S. Attamimi, 1990, Peranan Keputusan Presiden Republik Indonesia dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara, [Disertasi], Universitas Indonesia
- Aminudin, Muhammad. 2007. Evaluasi Rencana Lokasi Pemindahan Terminal Induk Km. 6 Banjarmasin. (Tesis). Yogyakarta: MPKD Universitas Gadjah Mada
- Manan, Bagir. 1992, *Dasar-dasar Perundang-undangan Indonesia*, Ind-Hill.Co, Jakarta
- Budiharjo, Eko. 1998. Sejumlah Masalah Permukiman Kota, Alumni: Bandung
- Hasibuan, Malayu S.P. 2004. Organisasi dan Motivasi. Jakarta : PT Bumi Aksara
- Manan, Bagir. 1992, *Dasar-dasar Perundang-undangan Indonesia*, Ind-Hill.Co, Jakarta
- Mahendra Putra Kurnia dkk, 2007, Perdoman Naskah Akademik Perda Partisipatif, Kreasi Total, Media, Yogyakarta.
- Rasjidi, Lili. 1990, *Filsafat Hukum Mazhab dan Refleksinya*, Remaja Karya, Bandung.
- Soewarno Hariyoso, 2002. Pembaruan Birokrasi dan Kebijakan Publik, Peradaban, Jakarta, hlm.
- Suharno. 2010. Dasar-Dasar Kebijakan Publik. Yogyakarta: UNY Press

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Perpanjangan Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9), Sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Tanah Laut, Daerah Tingkat II Tapin, dan Daerah Tingkat II Tabalong dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Perpanjangan Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2756)

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573)

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573)

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 202 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-

Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801)

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624)

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6523)

Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia

Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara
Republik Indonesia Nomor 5615)

Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang
Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan
Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun
2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara 36
Republik Indonesia Nomor 6004)

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

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

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

INTERNET

Hukum Online, Konsep Penguasaan SDA oleh negara,
<http://hukumonline.com/klinik/detail/lt4db0437a336ec>, di
publikasikan tanggal 22 Maret 2009, di akses pada tanggal 18
September 2022 Pukul 9.30 WITA

LAMPIRAN

**RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN
KUTAI KARTANEGARA TENTANG PENYEDIAAN,
PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS
UMUM PERUMAHAN**

DRAFT



BUPATI KUTAI KARTANEGARA
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR

RANCANGAN

PERATURAN DAERAH KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA

NOMOR TAHUN

TENTANG

PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA DAN
UTILITAS UMUM PERUMAHAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KUTAI KARTANEGARA,

Menimbang : a. bahwa prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan merupakan kelengkapan dasar fisik serta fasilitas penunjang yang menjadi bagian tidak terpisahkan dalam pembangunan perumahan yang merupakan kebutuhan dasar

manusia dalam rangka memajukan
kesejahteraan umum;

- b. bahwa dalam rangka menyediakan lingkungan perumahan layak huni yang sehat, aman, serasi, teratur serta didukung dengan tersedianya prasarana, sarana, dan utilitas umum yang berkelanjutan;
- c. bahwa berdasarkan Lampiran Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Pemerintah Daerah berwenang menyelenggarakan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana dan Sarana dan Utilitas Umum Perumahan;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara

Republik Indonesia Tahun 1945;

- 2. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Perpanjangan Pembentukan

Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 9) Sebagai Undang-Undang(Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 72,Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor1820) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Tanah Laut, Daerah Tingkat II Tapin, dan Daerah Tingkat II Tabalong dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Perpanjangan Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2756);

3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang Nomor 11 Tahun

2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara
Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245,
Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia
Nomor 6573);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN KUTAI
KARTANEGARA

dan

BUPATI KUTAI KARTANEGARA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYEDIAAN DAN
PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA DAN
UTILITAS UMUM PERUMAHAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Kutai Kartanegara.
2. Bupati adalah Bupati Kutai Kartanegara.

3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom Kabupaten Kutai Kartanegara.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
6. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
7. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
8. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
9. Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggungjawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

10. Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan adalah suatu kegiatan melalui perencanaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
11. Pengembang adalah setiap orang, institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan Perumahan dan permukiman.
12. Rencana Tapak adalah rencana tata letak bangunan dalam suatu lingkungan dengan fungsi tertentu yang memuat rencana tata bangunan, jaringan sarana dan prasarana fisik serta fasilitas lingkungan.
13. Masyarakat adalah orang perseorangan yang kegiatannya di bidang Perumahan dan kawasan permukiman, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan Perumahan dan kawasan permukiman.
14. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk oleh Bupati untuk memproses Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.

Pasal 2

Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai pedoman pelaksanaan penyediaan dan Penyerahan Prasarana dan Sarana Dan Utilitas Umum Perumahan di Daerah.

Pasal 3

Peraturan Daerah ini bertujuan:

- a. mewujudkan kepastian hukum dalam perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
- b. menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan/atau perawatan serta pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan agar pemanfaatannya sesuai fungsi dan selaras dengan pelayanan kepentingan umum; dan
- c. menjamin kepastian pemenuhan hak Masyarakat/penghuni Perumahan.

Pasal 4

Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan didasarkan pada prinsip:

- a. kepastian hukum;
- b. keterbukaan;
- c. kemitraan;
- d. akuntabilitas;
- e. keberpihakan; dan
- f. keberlanjutan.

BAB II

PENYEDIAAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM

Pasal 5

Pengembang yang menyelenggarakan Perumahan wajib menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

Pasal 6

Penyediaan Prasarana Perumahan harus memenuhi standar paling sedikit:

- 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.

Pasal 7

Penyediaan Sarana Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 harus memenuhi standar paling sedikit:

- a. ruang terbuka hijau; dan
- b. sarana umum.

Pasal 8

Penyediaan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, harus memenuhi standar paling sedikit:

- a. jaringan listrik;

- b. jaringan air bersih; dan
- c. jaringan transportasi.

Pasal 9

Ketentuan mengenai standar Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 10

- (1) Pengembang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
 - a. peringatan tertulis; dan
 - b. penghentian sementara pelaksanaan pembangunan, penundaan pemberian persetujuan dan/atau pengesahan dokumen dan/atau perizinan dan nonperizinan.
- (3) Ketentuan mengenai penerapan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 11

- (1) Pengembang wajib membangun Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sesuai dengan Rencana Tapak yang telah disahkan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan kawasan permukiman.

- (2) Dalam Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat jenis dan luasan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (3) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian dari pembangunan Perumahan.
- (4) Pengembang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenai sanksi administratif.
- (5) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4), berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara pelaksanaan pembangunan, penundaan pemberian persetujuan dan/atau pengesahan dokumen dan/atau perizinan dan nonperizinan; dan/atau
 - c. perintah pembongkaran.
- (6) Ketentuan mengenai penerapan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB III

PENYERAHAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 12

- (1) Pengembang wajib menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Jenis dan luasan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang diserahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Rencana Tapak yang telah disetujui dan disahkan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan kawasan permukiman.
- (3) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan oleh Pengembang harus terletak pada lokasi Perumahan sesuai persetujuan dan pengesahan Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Pengembang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenai sanksi administratif.
- (5) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berupa :
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara pelaksanaan pembangunan, penundaan pemberian persetujuan dan/atau pengesahan dokumen dan/atau perizinan dan nonperizinan; dan/atau
 - c. perintah pembongkaran.

Pasal 13

(1) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dilakukan:

- a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
- b. sesuai dengan Rencana Tapak yang telah disetujui dan disahkan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan kawasan permukiman.

(2) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan

sesuai Rencana Tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan:

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

Pasal 14

(1) Penyerahan Prasarana dan Utilitas Umum berupa tanah dan bangunan.

(2) Penyerahan Sarana berupa tanah siap bangun atau berupa tanah dan bangunan.

Pasal 15

Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang akan diserahkan harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. untuk Prasarana, berupa tanah dan bangunan harus sudah selesai dibangun dan dipelihara;
- b. untuk Sarana, dalam bentuk tanah siap bangun dan/ atau bangunan;
- c. untuk Utilitas Umum, harus sudah selesai dibangun dan dipelihara;
- d. kualitas sesuai dengan standar, persyaratan teknis dan administrasi; dan
- e. besaran sesuai Rencana Tapak yang telah disetujui oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 16

Bupati menerima Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang telah memenuhi persyaratan:

- a. umum;
- b. teknis; dan
- c. administrasi.

Pasal 17

Persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf

a, meliputi:

- a. lokasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai dengan Rencana Tapak yang sudah disetujui oleh Pemerintah Daerah; dan
- b. sesuai dengan dokumen perizinan, non perizinan dan spesifikasi teknis bangunan.

Pasal 18

Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf

b, sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan mengenai pembangunan Perumahan dan permukiman.

Pasal 19

Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf c, harus memiliki:

- a. dokumen Rencana Tapak yang telah disetujui dan disahkan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan kawasan permukiman;
- b. persetujuan bangunan gedung bagi bangunan yang dipersyaratkan;

- c. izin penggunaan bangunan bagi bangunan yang dipersyaratkan; dan
- d. surat pelepasan hak atas tanah dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 20

Pensertifikatan tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum atas nama Pemerintah Daerah menjadi tanggung jawab Pengembang.

Pasal 21

- (1) Setiap orang yang melakukan pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara pelaksanaan pembangunan, penundaan pemberian persetujuan dan/atau pengesahan dokumen dan/atau perizinan dan non-perizinan; dan/atau
 - c. perintah pembongkaran.

Bagian Ketiga

Tata Cara Penyerahan

Pasal 22

- (1) Bupati membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (2) Tim Verifikasi dalam melaksanakan tugas dibantu oleh Sekretariat Tim Verifikasi yang berada pada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan kawasan permukiman.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 23

- (1) Tata cara Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dilakukan melalui kegiatan:
 - a. persiapan;
 - b. pelaksanaan; dan
 - c. pasca penyerahan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 24

- (1) Dalam hal Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum ditelantarkan dan belum diserahkan, Pemerintah Daerah

membuat berita acara perolehan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.

- (2) Dalam hal Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum ditelantarkan dan belum diserahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Daerah membuat pernyataan penguasaan aset atas tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (3) Berita acara perolehan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah.
- (4) Bupati menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Perangkat Daerah yang mempunyai tugas dan tanggung jawab mengelola dan memelihara aset Daerah paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penerbitan hak atas tanah.
- (5) Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) melakukan pencatatan aset atas Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan ke dalam daftar barang milik Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Ketentuan mengenai Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang ditelantarkan diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB IV

PENGELOLAAN

Pasal 25

- (1) Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah, menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah dapat bekerja sama dengan pihak ketiga dalam Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.
- (3) Dalam hal dikerjasamakan dengan pihak ketiga, pemeliharaan fisik dan pendanaan menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pengelola Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan tidak dapat mengubah peruntukan dan kepemilikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

BAB V

PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 26

- (1) Penyelenggaraan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran serta Masyarakat.

(2) Peran serta Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:

- a. memanfaatkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
- b. melaporkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang rusak/belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
- c. melaporkan penyalahgunaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum kepada pihak yang berwenang;
- d. mengusulkan pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum ke Pemerintah Daerah;
- e. berpartisipasi memelihara Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

(3) Peran serta Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan dengan membentuk forum/kelompok pengelola pengembangan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.

BAB VI

PELAPORAN

Pasal 27

Bupati menyampaikan laporan perkembangan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan di Daerah kepada Gubernur secara berkala setiap 6 (enam) bulan.

BAB VII

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 28

- (1) Bupati melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan, pemanfaatan dan standar Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (2) Dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati mendelegasikan kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan kawasan permukiman.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VIII

PEMBIAYAAN

Pasal 29

- (1) Pembiayaan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab Pengembang.
- (2) Pembiayaan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan setelah penyerahan menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah, yang bersumber dari:

- a. anggaran pendapatan dan belanja Daerah; dan/atau
- b. sumber lain yang sah dan tidak mengikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX

KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 30

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana di bidang pelanggaran Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud dalam Undangundang Hukum Acara Pidana.
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana;
 - b. melakukan tindakan pertama pada saat di tempat kejadian;
 - c. menyuruh berhenti seorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
 - d. melakukan pengeledahan dan penyitaan;
 - e. melakukan pemeriksaan dan penyitaan surat;

- f. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
 - g. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - h. mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - i. mengadakan penghentian penyidikan; dan
 - j. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang bertanggung jawab.
- (3) Dalam melaksanakan wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB X

SANKSI PIDANA

Pasal 31

- (1) Setiap orang atau badan hukum yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan Pasal 12 ayat (1), dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau pidana denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB XI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 32

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku:

- a. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang masih dalam tahap penyelesaian, maka tata cara penyerahannya harus dilakukan sesuai ketentuan dalam Peraturan Daerah ini; dan
- b. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang sudah terbangun dan belum diserahkan, paling lambat diserahkan dalam jangka waktu 2 (dua) tahun setelah Peraturan Daerah ini diundangkan.

BAB XII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 33

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, semua peraturan perundang-undangan di Daerah yang telah ada yang mengatur mengenai penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.

Pasal 34

Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini harus ditetapkan paling lama ... tahun terhitung sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 35

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Tenggarong

pada tanggal

BUPATI KUTAI KARTANEGARA,

ttd

EDY DAMANSYAH

Diundangkan di Tenggarong

pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA,

ttd

SUNGGONO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA TAHUN

..... NOMOR..

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN DAERAH KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA

NOMOR TAHUN

TENTANG

PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA DAN SARANA DAN
UTILITAS UMUM PERUMAHAN

I. UMUM

Pemerintah Daerah memiliki tugas melaksanakan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan utilitas umum Perumahan. Pengelolaan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan untuk mewujudkan Masyarakat yang sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia.

Salah satu langkah yang perlu dilakukan dalam rangka Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dengan mengatur penyediaan dan penyerahan Prasarana dan Sarana dan Utilitas Umum Perumahan. Pengaturan ini untuk memberikan pedoman khususnya kepada Pemerintah Daerah dan Pengembang Perumahan.

Penyediaan dan Penyerahan Prasarana dan Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang.

Pemenuhan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan harus dikawal oleh Pemerintah Daerah dan Masyarakat melalui penyusunan kebijakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan. Dengan demikian setiap pembangunan Perumahan akan memiliki Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang layak dan berkelanjutan sesuai dengan maksud dan tujuan ditetapkan Peraturan Daerah ini.

Pengaturan dalam Peraturan Daerah ini mencakup penyediaan, penyerahan, dan pengelolaan Prasarana dan Sarana dan Utilitas Umum Perumahan, pembentukan Tim Verifikasi, peran serta Masyarakat, laporan dan sanksi apabila melanggar ketentuan yang diwajibkan.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Huruf a

Yang dimaksud dengan “kepastian hukum” adalah menjamin kepastian ketersediaan Sarana, Prasarana dan Utilitas Umum di lingkungan Perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, Rencana Tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, serta kondisi dan kebutuhan Masyarakat.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “keterbukaan” adalah Masyarakat mengetahui Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah diserahkan dan/atau kemudahan bagi Masyarakat untuk mengakses

informasi terkait dengan penyerahan Prasarana, Sarana, dan utilitas Umum.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “kemitraan” adalah dalam penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Pemerintah Daerah melibatkan para pelaku usaha dan Masyarakat dengan prinsip saling mendukung, bekerjasama, dan memperkuat dalam rangka memberikan pelayanan kepada Masyarakat.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “akuntabilitas” adalah proses penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundangundangan.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “keberpihakan” adalah pemerintah daerah menjamin ketersediaan Prasarana, Sarana, dan utilitas bagi kepentingan Masyarakat di lingkungan Perumahan dan permukiman.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “keberlanjutan” adalah kesepahaman bahwa penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum harus senantiasa memperhatikan aspek lingkungan hidup dan keberlangsungan di masa yang akan datang sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan ketersediaan lahan sehingga tercipta keserasian dan keseimbangan pembangunan sesuai fungsi dan peruntukannya.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “penyediaan air minum” berupa jaringan air minum yang berfungsi sebagai Prasarana pendistribusian air minum

bagi penghuni lingkungan Perumahan tapak harus memenuhi persyaratan pengoperasian yang terintegrasi dengan sistem jaringan air minum secara makro dan/atau regional dan/atau menggunakan sistem penyediaan atau pengembangan air minum setempat. Sumber air minum untuk lingkungan Perumahan tapak diperoleh dari jaringan air minum Daerah melalui jaringan perusahaan daerah air minum atau penyediaan dan/atau pengembangan sistem air minum setempat di lokasi lingkungan Perumahan.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Pasal 7

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “sarana umum” merupakan penyediaan Sarana paling sedikit

meliputi rumah ibadah, taman tempat bermain
anak-anak, tempat olahraga, dan papan
penunjuk jalan.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Rencana Tapak
yang telah disetujui dan disahkan oleh
Perangkat Daerah yang menyelenggarakan
urusan pemerintahan bidang Perumahan
dan kawasan permukiman” adalah dengan

ditandatanganinya gambar Rencana
Tapak (site plan) oleh Kepala Perangkat
Daerah yang membidangi.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Dalam hal Bangunan Gedung telah memperoleh
izin mendirikan bangunan dari Pemerintah Daerah
yang masih berlaku sesuai ketentuan peraturan

perundang-undangan, maka izin dimaksud dapat
digunakan untuk memenuhi persyaratan.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN KUTAI
KARTANEGARA NOMOR...