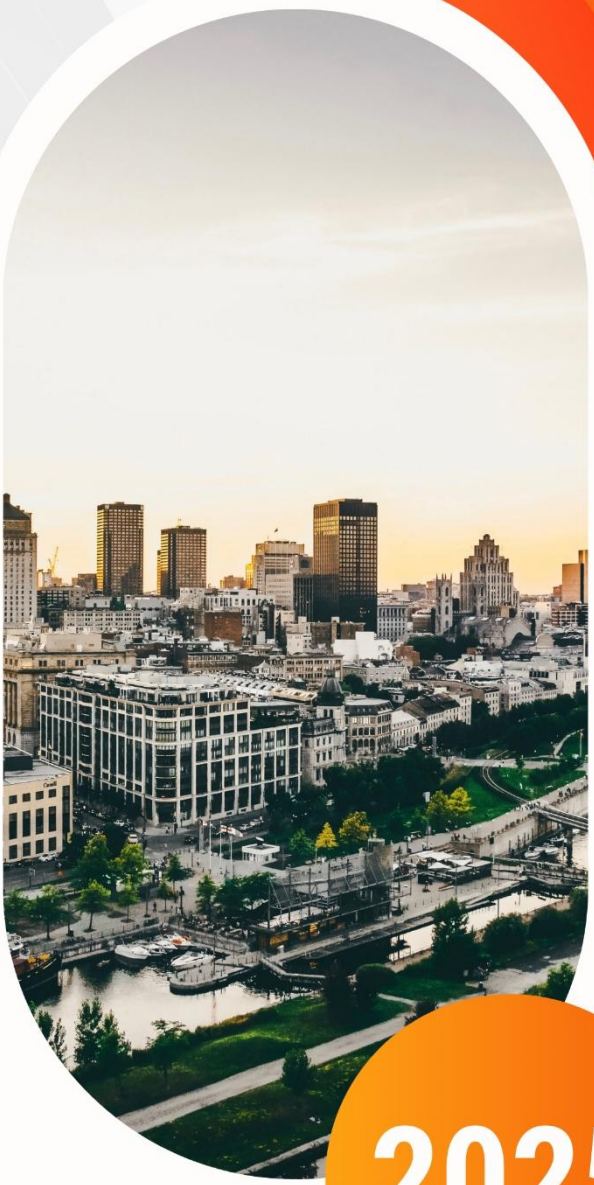
PEMERINTAH
DAERAH
KABUPATEN
BULUKUMBA

NASKAH AKADEMIK

RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN BULUKUMBA TENTANG PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN



2025

Disusun oleh

CV TENGKONINDO TEKNIK GEOSPASIAL

DAFTAR ISI

		Halaman
SAMPUL	.....	1
DAFTAR ISI	.....	2
KATA PENGANTAR	.....	3
BAB I	PENDAHULUAN.....	5
BAB II	KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS.....	13
BAB III	EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG- UNDANGAN TERKAIT.....	73
BAB IV	LANDASAN FILOSIFIS, YURIDIS DAN SOSIOLOGIS	108
BAB V	JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH.....	118
BAB VI	PENUTUP.....	125
DAFTAR PUSTAKA.....		128

KATA PENGANTAR

Puji syukur kita panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan ini dapat diselesaikan dengan baik.

Naskah akademik ini disusun sebagai landasan ilmiah dan yuridis dalam rangka mendukung pembentukan peraturan daerah yang mengatur penyediaan dan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) perumahan, sebagai bentuk pelaksanaan kewenangan daerah di bidang perumahan dan kawasan permukiman. Keberadaan pengaturan ini sangat penting untuk menjamin tersedianya lingkungan hunian yang layak, berkelanjutan, serta mendukung tata ruang dan pembangunan wilayah yang tertib dan terencana.

Substansi dalam naskah akademik ini mengacu pada pendekatan filosofis, yuridis, dan sosiologis serta mempertimbangkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kebutuhan masyarakat, dan kondisi faktual di daerah. Penyusunan ini dilakukan secara sistematis, empirik, dan partisipatif melalui studi pustaka, kajian normatif, serta analisis terhadap permasalahan yang timbul dalam praktik penyediaan dan pengelolaan PSU oleh pelaku pembangunan.

Kami menyampaikan apresiasi dan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan kontribusi dalam penyusunan naskah akademik ini, termasuk

perangkat daerah terkait, tenaga ahli, serta masyarakat yang memberikan masukan melalui forum konsultasi publik.

Harapan kami, naskah akademik ini dapat menjadi rujukan yang objektif dan komprehensif dalam pembahasan Rancangan Peraturan Daerah, serta menjadi bagian dari ikhtiar bersama mewujudkan tata kelola perumahan yang tertib, aman, nyaman, dan berkelanjutan di wilayah Kabupaten/Kota.

Bulukumba,

Tim Penyusun

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia sebagai negara kesejahteraan *(welfare staat)*, sebagaimana yang diidealkan dan dicita-citakan oleh *the founding fathers,* memiliki tujuan dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Hal tersebut, yang kemudian diselaraskan berdasarkan Alinea ke-4 (empat) Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) yang pada hakekatnya menyatakan bahwa *"untuk membentuk suatu pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum".*

Sebagai negara kesejahteraan, dengan ditopang dengan supremasi hukum sebagaimana Indonesia yang juga merupakan negara hukum yang dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945 yaitu negara Indonesia adalah negara hukum, dimana negara hadir untuk menjamin hak setiap orang dalam mendapatkan keadilan. Berdasarkan Pasal 28H ayat (1) UUD NRI 1945 dinyatakan bahwa "*Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan"*. Kosekuensi dari ketentuan tersebut adalah bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif.

Hak bertempat tinggal merupakan hak asasi manusia. Sebagai hak asasi manusia maka memberikan tanggung jawab kepada negara setidaknya dalam 3 (tiga) hal yaitu menghormati, melindungi dan memenuhinya. Selanjutnya sebagai bentuk pelaksanaan tanggung jawab tersebut maka Pemerintah mengundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Terkait dengan hak bertempat tinggal, negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, Sarana dan Utilitas. Sedangkan permukiman yaitu bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan Perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Sedangkan Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung kehidupan dan penghidupan.

Berdasarkan pemahaman tersebut serta terhadap realitas dari pertumbuhan penduduk dan perkembangan

pembangunan di berbagai sektor yang terjadi di Kabupaten Bulukumba, telah menimbulkan banyaknya perumahan dan permukiman yang berdiri sebagai upaya memenuhi kebutuhan tempat tinggal masyarakat. Pertumbuhan Permukiman yang sangat pesat mengakibatkan munculnya permasalahan tata ruang Perumahan dan Permukiman sehingga perlu ditata. penataan Permukiman sebagaimana dimaksud berguna untuk pemenuhan kebutuhan hunian dan lingkungan hunian yang layak huni dan upaya penataan ruang, Perumahan, dan Permukiman, sekaligus dalam rangka melaksanakan ketentuan- ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Sebagaimana konsekuensi terhadap pelaksanaan undang-undang tersebut, Pemerintah Daerah berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, dimana salah satu urusan Pemerintahan Konkuren yang bersifat wajib dan berkaitan dengan pelayanan dasar adalah berkaitan dengan urusan perumahan dan kawasan permukiman, yang meliputi sub urusan yaitu:

1. Perumahan;
2. Kawasan permukiman;
3. Perumahan dan kawasan permukiman kumuh;
4. Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU); dan
5. Sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan registrasi bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Dalam rangka penyelenggaraan kewenangan daerah di bidang perumahan dan kawasan permukiman tersebut dan sekaligus menjadi atas permasalahan di daerah (*local problem solving*) terkait di bidang Perumahan dan kawasan

permukiman, dipandang perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.

Kabupaten Bulukumba pada dasarnya telah memiliki peraturan daerah yang mengatur mengenai perumahan dan kawasan permukiman sebagai payung hukum yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba Nomor 10 Tahun 2021 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Namun belum ada aturan lebih teknis mengenai Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sehingga sangat perlu untuk dibentuk aturan teknis dan sektoral untuk menjamin terpenuhinya hak masyarakat dalam hal pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan serta sebagai landasan hukum penyelenggaraan terkait perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Bulukumba.

Selanjutnya guna terwujudnya produk hukum daerah dalam rangka menjabarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman maka dipandang perlu membentukan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan guna memberikan landasan hukum dalam pelaksanaan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Bulukumba.

Disamping itu, untuk menjamin bahwa peraturan daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi

tingkatannya sesuai dengan hierarki peraturan perundang-undangan, tidak bertentangan dengan kepentingan umum sebagaimana diatur dalam kaidah penyusunan Peraturan Daerah dan untuk menjamin bahwa peraturan daerah memenuhi norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat, maka disusunlah Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan Kabupaten Bulukumba.

B. Identifikasi Masalah

Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang diharapkan akan menghasilkan sebuah peraturan pelaksanaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Bulukumba yang dapat dilaksanakan secara terintegrasi, komprehensif, transparan, partisipatif dan akuntabel.

Berdasarkan uraian latar belakang sebagaimana dijelaskan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba memiliki kelayakan secara akademik?
2. Apakah yang menjadi pokok-pokok pikiran yang harus ada di dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang komprehensif dan dapat dipertanggung jawabkan secara filosofis, yuridis serta sosiologis yang secara hakekatnya dapat diberlakukan secara efektif dan efisien serta searah dengan keinginan masyarakat Kabupaten Bulukumba?

C. Tujuan, Manfaat dan Kegunaan Penyusunan Naskah Akademik

Sebagaimana dengan ruang lingkup identifikasi masalah yang dikemukakan di atas, tujuan penyusunan naskah akademik dirumuskan sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji kelayakan secara akademik atas Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
2. Untuk mengetahui pokok-pokok pikiran yang harus ada di dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang komprehensif dan dapat dipertanggung jawabkan secara filosofis, yuridis serta sosiologis yang secara hakekatnya dapat diberlakukan secara efektif dan efisien serta searah dengan keinginan masyarakat Kabupaten Bulukumba.

Manfaat dari kegiatan Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagai bahan penyusunan Rancangan Peraturan Daerah, yang akan dibahas bersama dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah bersama dengan Pemerintah Kabupaten Bulukumba berdasarkan prioritas Program Pembentukan Peraturan Daerah.

Sedangkan kegunaan dari kegiatan Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan adalah sebagai dokumen resmi yang menyatu dengan konsep Rancangan

Peraturan Daerah terkait.

D. Metode Pendekatan

Penyusunan Naskah Akademik ini merupakan suatu kegiatan penelitian, sehingga digunakan metode penyusunan Naskah Akademik yang berbasis metode penelitian hukum atau penelitian lain. Penelitian hukum dilakukan melalui metode yuridis normatif dan metode yuridis empiris. Metode yuridis empiris dikenal juga dengan penelitian sosiolegal. Metode yuridis normatif dilakukan melalui studi pustaka yang menelaah data sekunder yang berupa Peraturan Perundang-undangan atau dokumen hukum lainnya, serta hasil penelitian, hasil pengkajian, dan referensi lainnya.

Metode yuridis normatif dapat dilengkapi dengan wawancara, diskusi (*focus group discussion*), dan rapat dengar pendapat. Metode yuridis empiris atau sosiolegal adalah penelitian yang diawali dengan penelitian normatif atau penelaahan terhadap Peraturan Perundang-undangan (normatif) yang dilanjutkan dengan observasi untuk mendapatkan data faktor non hukum yang terkait dan berpengaruh terhadap Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan. Kajian pustaka dimaksudkan untuk mengkaji dan menguji rencana materi muatan Rancangan Peraturan Daerah baik dari aspek filosofinya, aspek sosiologinya, aspek yuridisnya, maupun aspek efektivitasnya.

Untuk lebih mempertajam kajian dan menyempurnakan konsep rancangan peraturan daerah tersebut, maka ditelusuri dan dikaji pula literatur-literatur, hasil penelitian, internet, berita media elektronik, dan lain-lain (sumber data terkait). Kajian lapangan juga dilakukan

sebagai bahan untuk lebih melengkapi hasil kajian pustaka. Dalam melakukan kajian lapangan, dilakukan dengan metode survey. Dalam survey tersebut dilakukan wawancara dan diskusi-diskusi dengan *stakeholder* terkait, guna menemukan pokok permasalahan dan mendapatkan masukan-masukan dari berbagai pihak serta untuk menemukan solusi atas permasalahan yang ditemukan.

BAB II
KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

A. Kajian Teoritis

1. Aset Negara

Negara dengan unsur yang dimilikinya berupa kekayaan dipermukaan bumi yaitu tanah, air dan ruang angkasa. Hakekatnya Negara memiliki kekayaan atau aset. Negara memegang hak dan tanggungjawab mengatur secara mutlak atas semua sumber daya alam baik permukaan dan di bawah permukaan bumi, air atau laut dan ruang angkasa. Istilah aset merupakan serapan dari bahasa asing yang pada dasarnya merupakan konsep ekonomi karena istilah ini merujuk pada sesuatu yang memiliki nilai ekonomi. Belakangan selain sebagai konsep ekonomi, aset juga digunakan sebagai konsep akuntansi.

Merujuk pada pengertian The International Accounting Standards Board (IASB) atau The Financial Accounting Standard Board (FASB), mereka menyebut Aset sebagai "*a resource controlled by the enterprise as a result of past events and from which future economic benefits are expected to flow to the enterprise. Atau "in probable economic benefits obtained or controlled by particular entity as a result of past transaction or events. Atau "a present right, or other access to an existing economic resource with the ability to generate economic benefits to entity*.[1]

Pengertian aset secara umum menurut Siregar

[1] Siregar Doli, D, *Managemen Aset,* Setyatama Graha Tara, Jakarta, 2004, hal. 178.

adalah barang atau sesuatu barang yang mempunyai nilai ekonomi, nilai komersial atau nilai tukar yang dimiliki oleh badan usaha, instansi atau individu.[1] Menurut Hanafi pengertian aktiva adalah sumber daya yang dikuasai oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan darinya manfaat ekonomi di masa depan diharapkan akan diraih oleh pemerintah.[2] Berdasarkan kedua pengertian di atas penyusun mengambil kesimpulan bahwa aktiva adalah bentuk dari penanaman modal, bentuk-bentuknya dapat berupa harta kekayaan, dan diharapkan mampu memberikan kontribusi baik secara langsung maupun tidak langsung di masa yang akan datang.

Berdasarkan karakteristik aset negara sendiri adalah sebagai berikut:[3]

1. Aset diakui dalam neraca, kalau besar kemungkinan manfaat ekonominya di masa depan diperoleh perusahaan dan aset tersebut mempunyai nilai atau biaya yang dapat diukur dengan andal.
2. Aset tidak diakui dalam neraca, kalau pengeluaran telah terjadi dan manfaat ekonominya dipandang tidak mungkin mengalir setelah periode akuntansi berjalan. Sebagai alternatif transaksi semacam ini menimbulkan pengakuan beban dalam laporan laba rugi.

Aset negara sebagai suatu obyek dalam kultur filsafat hukum, menurut M.D.A. Freeman yang dimaksud kultur filsafat seringkali menjadi ideologi yang menjadi faktor

---

[2] Hanafi, *Analisis Laporan Keuangan,* Edisi Revisi, UPP AMP YKPN, Yogyakarta, 2003, hal. 24.

[3] Eddy Mulyadi Soepardi, *Memahami Kerugian Keuangan Negara Sebagai Salah Satu Unsur Tindak Pidana Korupsi,* Makalah pada ceramah ilmiah FH Universitas Pakuan, 24 Januari 2009, hal. 6.

determinasi suatu keputusan atau tindakan.[4] Memaknai aset negara sebagai kekayaan negara yang bernilai adalah sesuatu yang wajar. Karena negara dibentuk atas unsur adanya rakyat, adanya pemerintahan, adanya pengakuan, dan yang juga penting adalah adanya wilayah.[5]

Terhadap Aset negara ini, maka pembahasan tersebut dapat diidentifikasi sebagai diskursus antara post-pragmatisme dan neo-konservatisme. Postpragmatisme memandang aset negara adalah keseluruhan aset yang dimiliki negara dan harus dipertanggung jawabkan negara dalam hal ini pemerintah terhadap rakyatnya melalui parlemen yang tercermin dalam penggunaan anggaran pendapatan dan belanja negaranya.[6] Namun, neo-konservatisme mendefinisikan aset negara sebagai konsep kepunyaan dan penguasaan negara dalam lapangan hukum apapun, baik yang berada pada pengaturan publik maupun pengaturan privat.

Negara dibentuk salah satu unsurnya adalah adanya wilayah. Wilayah yang meliputi Permukaan dan dalam bumi atau tanah, air dan ruang angkasa beserta kekayaan yang ada di dalam dikuasai oleh negara. Hal ini tercermin dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945, berbunyi: Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar- besar kemakmuran rakyat.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ini, maka hakekatnya baik hak publik maupun hak privat dikuasai oleh

---

[4] M.D.A. Freeman, *Introduction to Jurisprudence,* Sweet & Maxwell, London, 2001, hal. 2-4.
[5] I Dewa Gede Atmadja, *Ilmu Negara, Sejarah, Konsep Negara dan Kajian Ketatanegaraan,* Setara Press, Malang, 2012, hal. 80.
[6] F. Budi Hardiman, *Melampaui Fositivisme dan Modernitas,* Kanisius, Jakarta, 2003, hal. 162.

negara. Namun demikian negara sebagai pemegang mutlak, mengatur peruntukannya juga hak-hak atas tanah yang dimiliki secara privat. Sehingga aset negara secara yuridis sebagai pengertian yang standar untuk digunakan. Istilah aset merujuk pada hak penguasan dan kepemilikan atas sumberdaya yang memiliki nilai dan mendatangkan keuntungan ekonomis. Istilah Aset ini dapat diartikan sama dengan kekayaan atau dalam praktek ketatanegaraan disama-artikan dengan kekayaan negara. Secara yuridis, istilah aset ini dijumpai dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan yang menyatakan bahwa aset adalah sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi dan/atau sosial di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya nonkeuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya.

Disini istilah aset menjadi sangat luas, dan untuk membatasinya Negara kemudian mengatur dengan mengklasifikasikan yaitu:

1. Aset Lancar, yaitu jika diharapkan segera untuk dapat direalisasikan atau dimiliki untuk dipakai atau dijual dalam waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal pelaporan. Aset lancar terdiri atas:
   a. Kas dan setara kas,
   b. Investasi jangka pendek,
   c. Piutang

d. Persediaan

2. Aset Non Lancar mencakup aset yang bersifat jangka panjang, dan aset tak berwujud yang digunakan baik langsung maupun tidak langsung untuk kegiatan pemerintah atau yang digunakan masyarakat umum, terdiri atas:
   a. Investasi jangka Panjang merupakan investasi yang diadakan dengan maksud untuk mendapatkan manfaat ekonomi dan manfaat sosial dalam jangka waktu lebih dari satu periode akuntansi. Investasi jangka panjang meliputi investasi nonpermanen dan permanen. Investasi nonpermanen antara lain investasi dalam Surat Utang Negara, penyertaan modal dalam proyek pembangunan, dan investasi nonpermanen lainnya. Investasi permanen antara lain penyertaan modal pemerintah dan investasi permanen lainnya.
   b. Aset tetap, meliputi tanah, peralatan dan mesin, gedung dan bangunan, jalan, irigasi, dan jaringan, aset tetap lainnya, dan konstruksi dalam pengerjaan.
   c. Dana cadangan, dan
   d. Aset lainnya, diklasifikasikan sebagai aset lainnya, Termasuk dalam aset lainnya adalah aset tak berwujud dan aset kerja sama (kemitraan).

Fasilitas sosial dihubungkan dengan aset negara, maka termasuk dalam kategori sebagai aset tetap. Fasilitas sosial berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah, meliputi:

1. Pendidikan;
2. Kesehatan;
3. Perbelanjaan dan niaga;
4. Pemerintahan dan pelayanan umum;
5. Peribadatan;
6. Rekreasi dan kebudayaan;
7. Olah Raga dan lapangan terbuka; dan
8. Pemakaman Umum.

Fasilitas sosial sebagaimana disebutkan diatas merupakan bagian dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Pembangunan perumahan pada kawasan permukiman ini oleh perorangan atau badan hukum, maka pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial yang ada di dalamnya menjadi tanggung jawab Pemerintah dan Pemerintah Daerah. Penyerahan ini dari hak privat menjadi hak negara melalui pemerintah dan atau pemerintah daerah, maka berimplikasi pada penambahan menjadi aset negara atau berpindahnya hak privat menjadi hak publik dalam penguasaan negara sepenuhnya.

2. Tata Kelola Barang Negara

Terhadap tanah yang belum dikuasai oleh orang dalam negara, maka tanah sebagaimana dimaksud tersebut merupakan tanah negara. Menurut Julius Sembiring menyatakan bahwa Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA) dan undang-undang yang terkait dengan tanah beserta peraturan pelaksanaanya tidak menyebutkan dan mengatur tanah negara secara tegas.[7] Terhadap UUPA sendiri sebutan yang di gunakan bagi tanah negara adalah “tanah yang di kuasai langsung oleh negara” istilah

[7] Julius Sembiring, *Tanah Negara,* Kencana, Jakarta, 2016, hal. 9-12.

tanah negara itu sendiri muncul dalam praktik administrasi pertanahan, dimana penguasaannya di lakukan oleh otoritas pertanahan.

Mengenai istilah tanah negara tersebut A.P. Parlindungan menyatakan bahwa sebenarnya istilah tanah negara dalam sistem UUPA tidak di kenal.[8] Yang ada hanyalah tanah yang di kuasai oleh negara. Dalam pasal 1 atau pasal 2 UUPA juga menyebutkan bahwa tanah yang di kuasai oleh negara merupakan penjabaran dari hak menguasai dari negara atas bumi, air, dan ruang angkasa. Sungguhpun demikian, dalam banyak produk hukum masih saja menggunakan tanah negara sebagai pemakaian yang keliru. Tanah negara berkonotasi bahwa tanah itu milik negara. Padahal, pada kenyataanya tidaklah demikian. Istilah ini sebagai terjemahan dari *staatsdomein*, sehingga sebenarnya tidak tepat lagi digunakan, dan sebaiknya digunakan istilah tanah yang dikuasai oleh negara seperti diatur oleh UUPA".

Demikian pula rakyat diberikan hak pengelolaan. Menurut Urip Santoso menyatakan bahwa Hak Pengelolaan dalam Hukum Tanah Nasional, ada yang berpendapat bahwa Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai negara atas tanah dan ada pula yang berpendapat bahwa Hak Pengelolaan merupakan hak atas tanah.[9] Perbedaan pendapat ini disebabkan oleh eksistensi Hak Pengelolaan yang tidak diatur dalam UUPA, melainkan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria.

Menurut A.P Parlindungan menyatakan bahwa Hak

---

[8] A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria,* Mandar Maju, Bandung, 1994, hal. 6.
[9] Urip Santoso, *Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional,* Jurnal Mimbar Hukum, Juni 2012, hal. 278.

Pengelolaan diambil dari Bahasa Belanda, yaitu *Beheersrecht,* yang diterjemahkan menjadi Hak Penguasaan.[10] Sedangkan menurut Supriadi menyatakan bahwa perkataan Hak Pengelolaan sebenarnya berasal dari terjemahan Bahasa Belanda yang berasal dari kata *Beheersrecht* berarti Hak Penguasaan.[11] Sedangkan Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 mengatur Hak Penguasaan sebagai terjemahan dari *Beheersrecht* atas tanah-tanah negara. Hak Penguasaan yang dimaksud adalah hak penguasaan atas tanah-tanah negara.[12]

Tanah sebagai aset tetap yang tidak bergerak. Perolehan sebagai aset negara yang kemudian disebut sebagai barang negara. Sebagai dasar hukum yang dipergunakan adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan, bahwa yang dimaksud barang negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 10 dan angka 11 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan yang menyatakan bahwa Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah, sedangkan Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Demikian pula sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun

---

[10] A.P. Parlindungan, *Op.Cit, hal. 6.*
[11] Supriadi, *Hukum Agraria,* Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal. 148.
[12] Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi,* Kompas, Jakarta, 2007, hal. 10.

2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Permerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, tepatnya dalam Pasal 1 angka 1 dan angka 2, yang menyatakan bahwa:

1. Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
2. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Perolehan Barang milik negara/daerah dapat terjadi sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Permerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, adalah:

a. barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah; dan
b. barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah Perolehan berupa tanah melalui pembelian atau pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Penggunaan tanah untuk kepentingan umum pun juga termasuk sebagai barang negara/daerah. Karena bisa saja perolehannya melalui pembelian atau pembayaran ganti rugi. Untuk perolehan lainnya yang sah diperoleh sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Permerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, menyatakan bahwa barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:

a. barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis;

b. barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak;
c. barang yang diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
d. barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Sehingga penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menyatakan bahwa Prasarana, sarana, dan utilitas yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah Kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan.

Penyerahan ini sebagai bentuk kewajiban dari pengembang kepada pemerintah Kabupaten/kota, maka setelah penyerahan tersebut mejadi sebagai barang milik daerah. Ketentuan ini bila disingkronkan dengan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, termasuk dalam kategori dalam Pasal 2 ayat (2) huruf c, yaitu barang yang diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan.

3. Tata Ruang Wilayah Perkotaan dan Kawasan Permukiman

Berkaitan dengan ruang yang dapat juga diartikan sebagai wadah kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya dan sumber daya alam. Ruang sebagai wadah

maupun sebagai sumber daya alam terbatas. Sebagai wadah yang terbatas daya dukungnya, maka pemanfaatan ruang perlu ditata agar tidak terjadi pemborosan dan penurunan kualitas ruang.[13] Tata ruang dapat diartikan sebagai suatu susunan ruang yang teratur, dimana teratur mencakup pengertian serasi dan sederhana sehingga mudah dipahami dan dilaksanakan. Terhadap tata ruang, yang ditata yaitu tempat berbagai kegiatan serta sarana dan prasarana termasuk pelaksanaannya. Tata ruang yang baik dapat dilaksanakan dari segi kegiatan menata yang baik disebut sebagai penataan ruang. Penataan ruang dalam hal ini, mencakup tiga kegiatan utama yaitu perencanaan tata ruang, perwujudan tata ruang dan pengendalian tata ruang.[14]

Secara yuridis tata ruang diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Yang dimaksud ruang berdasarkan Pasal 1 angka 1, dimana ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.

Ruang yang memiliki makna yang sangat luas yaitu ruang darat, ruang laut, ruang udara dan ruang di dalam bumi, maka perlu untuk diatur sedemikian rupa oleh negara yang memegang kekuasaan mutlak atas wilayah teritorialnya. Pengaturan peruntukan ruang itu diperlukan tata ruang. Tata ruang berdasarkan Pasal 1 angka 2,

---

[13] Kantaadmadja, *Hukum Angkasa dan Hukum Tata Ruang,* Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 15.
[14] Silalahi. M. Daud, *Hukum Lingkungan Dalam Sistem Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia,* Alumni, Bandung, 2006, hal. 80.

menyebutkan: Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.

Tata ruang diwujudkan melalui 2 (dua) unsur, yaitu (1) rencana struktur ruang, dan (2) rencana pola ruang. Struktur ruang menurut Pasal 1 angka 3, menyatakan bahwa struktur ruang adalah susunan pusat- pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarki memiliki hubungan fungsional. Sedangkan untuk pola ruang disebutkan dalam Pasal 1 angka 4, menyatakan bahwa pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.

Berdasarkan kepada kedua unsur dalam struktur ruang, maka yang berhubungan dengan perumahan dan kawasan permukiman adalah struktur ruang. Sehingga dalam menentukan termasuk dalam kategori sebagai struktur ruang. Muatan rencana tata ruang itu terdiri atas 2 (dua), yaitu (1) rencana struktur ruang, dan (2) rencana pola ruang. Berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja bahwa beberapa ketentuan dalam Undang- Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang diubah yaitu angka 9 Ketentuan Pasal 17 ayat (2), menyatakan bahwa rencana struktur ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi rencana sistem pusat permukiman dan rencana sistem jaringan prasarana.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka daerah Kabupaten/kota dalam merencanakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, wajib menyusun

perencanaan untuk 20 tahun kedepan yang dituangkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Pemerintah daerah Kabupaten/kota ini dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas, yang diatur dalam Pasal 15 huruf c, yang menyatakan bahwa menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Kabupaten/kota.

Berdasarkan tugas tersebut, wewenang dari Pemerintah daerah Kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan perumahan dan kawasan permukiman dalam pasal 18 huruf a, menyatakan bahwa menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Kabupaten/kota. Menyusun dan menyediakan basis data ini ditafsirkan kewenangan daerah menentukan lokasi, luasan, dan kemampuan daya tampung rumah yang ditentukan bentuknya rumah.

4. Pemerintahan Daerah

Pemerintahan daerah menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) menggunakan asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Susunan dan tata cara penyelenggaraan pemerintahan daerah diatur dalam pasal 18 ayat (7) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Penyelenggaraan pemerintah daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan,

pemberdayaan, 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.[15]

Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi. Daerah provinsi itu dibagi lagi atas daerah Kabupaten dan daerah kota. Setiap daerah provinsi, daerah Kabupaten dan daerah Kota mempunyai pemerintahan daerah yang diatur dengan undang- undang. Pemerintah daerah provinsi, daerah Kabupaten, dan daerah Kota mengatur sendiri urusan pemerintahannya. Pemerintah dearah menjalankan otonomi yang seluas-luasnya kecuali urusan pemerintah yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan pemerintah pusat.[16] Pemerintah daerah mempunyai hak untuk menempatkan peraturan daerah dan peraturan lainnya untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan. Pemerintah daerah adalah unsur penyelenggaraan pemerintahan daerah yang terdiri dari Gubernur, Bupati, atau Walikota, dan perangkat daerah.

Berdasarkan Pasal 18 A ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa hubungan wewenang antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah provinsi, kabupaten, dan kota diatur oleh undang-undang dengan memperhatikan kekhususan dan keragaman daerah. Hubungan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah tidak hanya sebatas oleh kekhususan dan keragaman

[15] Ani Sri Rahayu, ˆPengantar Pemerintahan Daerah Kajian Teori, Hukum, dan Aplikasinya, Sinar Grafika, Malang, 2017, hal. 1.
[16] *Ibid,* hal. 5.

daerah saja. Hubungan tersebut juga berlanjut mengenai hubungan keuangan, pelayanan umum, pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya lainnya. Sedangkan Pasal 18 A ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa hubungan keuangan, 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.

Menurut Harson, pemerintahan daerah memiliki eksistensi sebagai:[17]

a. ***Local Self Government*** atau pemerintah lokal daerah dalam sistem pemerintah daerah di Indoneisa adalah semua daerah dengan berbagai urusan otonom bagi *local self government* tentunya harus berada dalam kerangka sistem pemerintahan negara. Dalam mengurus rumah tangganya sendiri pemerintah lokal mempunyai hak inisiatif sendiri, mempunyai wewenang untuk menyelenggarakan urusan rumah tangga sendiri atas kebijaksanaannya sendiri. Selain diberikan urusan-urusan tertentu oleh pemerintah pusat, dapat juga diberikan tugas-tugas pembantuan dalam lapangan pemerintahan (tugas *medebewind*). Tugas ini adalah untuk turut serta (*made*) melaksanakan peraturan perundang- undangan, bukan hanya yang ditetapkan oleh pemerintah pusat saja, namun juga meliputi yang ditentukan oleh pemerintah lokal yang mengurus rumah tangga sendiri tingkat diatasnya.

b. ***Local State Government*** atau pemerintah lokal

[17] Sinyo Harry Sarundajang, *Arus Balik Kekuasaan Pusat ke Daerah,* Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1999, hal. 77.

administratif dibentuk karena penyelenggaraan seluruh urusan pemerintahan negara yang tidak dapat dilakukan sendiri oleh pemerintah pusat. Penyelenggaraan pemerintahan semacam ini disebabkan karena sangat luasnya wilayah dan banyaknya urusan pemerintahan. Pejabat-pejabat yang memimpin pemerintah lokal administtratif itu diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah pusat, bekerja menurut aturan-aturan dan kehendak dari pemerintah pusat, berdasarkan hierarki kepegawaian, ditempatkan di wilayah- wilayah administratif yang bersangkutan dibantu oleh pegawai- pegawai yang juga diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah pusat. Segala pembiayaan pemerintah lokal administratif dikeluarkan oleh pemerintah pusat.

Pemerintahan Daerah dalam pelaksanaan fungsi dan urusannya memiliki beberapa asas. Terdapat empat asas utama pemerintah daerah yang berkaitan dengan kewenangan otonomi daerah, antara lain adalah sebagai berikut:

1. Asas Sentralisasi, asas yang menyatakan bahwa kewenangan berada di pemerintah pusat.
2. Asas Desentralisasi, asas yang menyatakan bahwa kewenangan pemerintah pusat dilimpahkan kepada daerah otonom.
3. Asas Dekonsentrasi, asas yang menyatakan bahwa kewenangan pemerintah pusat dilimpahkan kepada pemerintah daerah dan instansi serta perangkat daerah yang membantu kerja pemerintah daerah.
4. Asas Tugas Pembantuan, asas yang menyatakan bahwa pemerintah daerah memberi kewenangan

penugasan terhadap tingkatan di bawahnya.

Sedangkan terhadap tujuan Pemerintahan Daerah menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 sebagaimana yang tercantum dalam bagian menimbang Undang-Undang tersebut adalah terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, 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. Tujuan pemerintah daerah dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 dianggap sudah sesuai dengan salah satu tujuan Negara Kesatuan Republik Indonesia yang tercantum dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yaitu memajukan kesejahteraan umum.[18]

5. 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 Nasioanal (BPHN), sistem hukum terdiri dari element-element sebagai berikut:

1. Materi Hukum (Tatanan hukum) yang didalamnya terdiri dari:
   a. Perancangan hukum;

[18] Pangerang Moenta & PradanaAnugrah, *Pokok-Pokok Hukum Pemerintahan Daerah,* PT. Raja Grafindo Persada, Bulukumba, 2017, hal. 23.

b. Pembentukan hukum;
c. Penelitian hukum;
d. Pengembangan hukum.

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

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

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

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

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

a. Peraturan DPRD Provinsi;

b. Peraturan DPRD Kabupaten;
c. Peraturan DPRD Kota.

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

1. Keputusan Kepala Daerah;
2. Keputusan DPRD;
3. Keputusan Pimpinan DPRD;
4. Keputusan Badan Kehormatan DPRD.[19]

Menurut H.S Natabaya yang dimaksud dengan sistem peraturan perundang-undangan Indonesia adalah sebagai suatu rangkaian unsur-unsur hukum tertulis yang saling terkait, pengaruh mempengaruhi dan terpadu yang tidak dapat dipisahkan satu sama lainnya, yang terdiri atas; asas asas, pembentuk dan pembentukannya, jenis, hierarki, fungsi, pengundangan, penyebarluasan, penegakan, dan pengujiannya yang dilandasi oleh falsafah Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia.[20]

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

---

[19] Satya Arianto, *Hak Asasi Manusia Dalam Transisi Politik di Indonesia,* Pusat Studi Hukum Tata Negara, FHUI, 2003, hal. 131-132.
[20] HS. Natabaya, *Sistem Peraturan Perundang-Undangan Indonesia,* Konstitusi Press, Jakarta, 2008, hal. 32-33.

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

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

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

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

Dari rumusan Pasal 7 ayat (1) tersebut tampak

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

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

1. Jenis perundangan-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, badan lembaga atau komisi yang setingkat dibentuk dengan Undang-undang atau Pemerintah atas perintah Undang-undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/kota, Bupati/Bupati, Kepala Desa atau yang setingkat.
2. Peraturan Perundangan-undangan sebagaimana

dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.

6. Kebijakan Pemerintahan 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.[21] Pengertian di atas menekan 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. Kebijkan 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 di inginkan. Dengan

[21] Melayu. S.P. Hasibuan, *Manajemen Dasar, Pengertian, dan Masalah,* Bumi Aksara, Jakarta, 2004, hal. 23.

perencanaan manajemen yang baik, maka organisasi dapat melihat keadaan ke depan, memperhitungkan kemungkinan-kemungkinan yang akan terjadi, serta menjabarkan kegiatan dan membuat urutan prioritas utama yang ingin dicapai organisasi.[22]

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

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

1. Kebijakan publik lebih merupakan tindakan yang mengarah pada tujuan daripada sebagai perilaku atau tindakan yang serba acak dan kebetulan. Kebijakan-kebijakan publik dalam sistem politik modern merupakan suatu tindakan yang direncanakan;
2. Kebijakan pada hakekatnya terdiri atas tindakan-tindakan yang saling berkait dan berpola yang

[22] Soewarmo Hariyoso, *Dasar-Dasar Manajemen dan Administrasi,* Erlangga, Jakarta, 2002, hal. 72.

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 bersangkut paut dengan implementasi dan pemaksaan pemberlakuan;

3. Kebijakan bersangkut paut dengan apa yang senyatanya dilakukan pemerintah dalam bidang tertentu;
4. Kebijakan publik mungkin berbentuk positif, mungkin pula negatif, kemungkinan meliputi keputusan-keputusan pejabat pemerintah untuk tidak bertindak atau tidak melakukan tindakan apapun dalam masalah-masalah dimana justru campur tangan pemerintah diperlukan.

Proses pembuatan kebijakan publik merupakan proses yang kompleks karena melibatkan banyak proses maupun variabel yang harus dikaji. Oleh karena itu beberapa ahli politik yang menaruh minat untuk mengkaji kebijakan publik membagi proses-proses penyusunan kebijakan publik kedalam beberapa tahap. Tujuan pembagian seperti ini adalah untuk memudahkan kita dalam mengkaji kebijakan publik. Namun demikian, beberapa ahli mungkin membagi tahap-tahap ini dengan urutan yang berbeda. Tahap-tahap kebijakan publik menurut Winarno sebagai berikut :[23]

1. Tahap penyusunan agenda

   Para pejabat yang dipilih dan diangkat menempatkan

[23] Budi Winarno, *Kebijakan Publik; Teri dan Proses,* Media Pressindo, Yogyakarta, 2007, hal. 32-34.

masalah pada agenda publik. Sebelumnya masalah ini berkompetisi terlebih dahulu untuk dapat masuk dalam agenda kebijakan. Pada akhirnya, beberapa masalah masuk ke agenda kebijakan para perumus kebijakan.

2. Tahap formulasi kebijakan

   Masalah yang telah masuk ke agenda kebijakan kemudian dibahas oleh para pembuat kebijakan. Masalah-masalah tadi didefinisikan untuk kemudian dicari pemecahan masalah terbaik. Pemecahan masalah tersebut berasal dari berbagai alternatif atau pilihan kebijakan (*policy alternatives/policy options*) yang ada. Pada perumusan kebijakan masing- masing alternatif bersaing untuk dapat dipilih sebagai kebijakan yang diambil untuk memecahkan masalah. pada tahap ini masing-masing aktor akan bersaing dan berusaha untuk mengusulkan pemecahan masalah terbaik.

3. Tahap adopsi kebijakan

   Sekian banyak alternatif kebijakan yang ditawarkan oleh para perumus kebijakan, pada akhirnya salah satu dari alternatif kebijakan tersebut diadopsi dengan dukungan dari mayoritas legislatif, konsensus antara direktur lembaga atau putusan peradilan.

4. Tahap implementasi kebijakan

   Suatu program kebijakan hanya akan menjadi catatan-catatan elit jika program tersebut tidak diimplementasikan, yakni dilaksanakan oleh badan-badan administrasi maupun agen-agen pemerintah di tingkat bawah. Kebijakan yang telah diambil

dilaksanakan oleh unit-unit administrasikan yang memobilisasikan sumber daya finansial dan manusia. Pada tahap implementasi ini berbagai kepentingan akan saling bersaing.

5. Tahap evaluasi kebijakan

   Pada tahap ini kebijakan yang telah dijalankan akan dinilai atau dievaluasi, untuk melihat sejauh mana kebijakan yang dibuat untuk meraih dampak yang diinginkan, yaitu memecahkan masalah yang dihadapi masyarakat. Oleh karena itu ditentukan ukuran-ukuran atau kriteria-kriteria yang menjadi dasar untuk menilai apakah kebijakan publik yang telah dilaksanakan sudah mencapai tujuan yang diinginkan atau belum tercapai.

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

a. Rencana tata ruang yang rinci;
b. Data mengenai luas batas dan pemilikan tanah;
c. Jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan.

Selain hal tersebut, masalah perumahan dan permukiman 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 Kawasan Permukiman dijelaskan pada Pasal 2 bahwa kebijakan penataan permukiman dan perumahan berasaskan pada:

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

Selanjutnya pada Pasal 3 diatur mengenai tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman

menyatakan bahwa:

a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; Pembangunan rumah atau perumahan dilakukan oleh pemilik atas tanah sesuai dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku (ayat 2) pembangunan rumah atau perumahan oleh bukan pemilik hak atas tanah dapat dilakukan persetujuan dari pemilik hak atas tanah dengan suatu perjanjian tertulis.

b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;

c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;

d. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;

e. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan

f. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Kebijakan Pemerintah di Sektor Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Dalam Undang-undang Nomor 1

Tahun 2011 tentang Perumahan dijelaskan bahwa penataan perumahan dan permukiman bertujuan untuk :

1. Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar menusia 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;
4. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial dan bidang-bidang lain.

Untuk mencapai tujuan di atas, pemerintah melakukan beberapa kebijkasanaan pengadaan perumahan di daerah perkotaan yaitu:[24]

1. Pembangunan perumahan dan peningkatan mutu lingkungan di daerah perkotaan dam perdesaan yang diselenggarakan oleh pemerintah melalui Perumnas dan BTN diharapkan dapat menjangkau semua ibukota propinsi dan kota-kota lainnya yang berkembang pesat. Sarana utama pembangunan adalah golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) dan sedang, yang merupakan sebagian besar dari masyarakat keseluruhan;
2. Pembangunan perumahan di daerah perkotaan dititikberatkan pada perbaikan dan pengadaan rumah yang mengimbangi pertumbuhan penduduk, optimasi penggunaan lahan-lahan yang potensial seta menampung mobilitas penduduk/tenaga kerja yang

[24] Eko Budihardjo, *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota,* Alumni, Bandung, 1992, hal. 103

potensial;

3. Pembangunan perumahan di daerah perkotaan ditujukan pada berbagai golongan pendapatan, namun mengutamakan golongan masyarakat berpendapatan rendah dan tidak tetap dengan mengikutsertakan sebanyak mungkin sektor usaha swasta dan masyarakat perseorangan;
4. Pembangunan perumahan di daerah perkotaan dan perdesaan dilakukan setempat dan dapat pula ditempat yang baru. Hal-hal yang dimaksud adalah:
   a. Pembangunan setempat untuk mengatasi masalah kepadatan yang tinggi antara lain dengan memperkenalkan perumahan bertingkat, serta menyempurnakan prasarana pendukung lingkungannya;
   b. Pembangunan di tempat yang baru diarahkan untuk mewujudkan masyarakat berkembang dan sejauh mungkin dilaksanakan dalam skala besar.

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

Selanjutnya rincian kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/kota. Terkait dengan bidang perumahan dan kawasan permukiman adalah:

1. Perumahan, meliputi:
   a. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana

Kabupaten/kota.

b. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah Kabupaten/kota.
c. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan
d. Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).

2. Kawasan Permukiman, meliputi:
   a. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman.
   b. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas dibawah 10 (sepuluh) ha.
3. Perumahan dan Kawasan Permukiman Kumuh, meliputi: Pencegahan Perumahan dan Kawasan permukiman kumuh pada daerah Kabupaten/kota.
4. Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum, meliputi: Penyelenggaraan PSU Perumahan dan permukiman.
5. Sertifikasi, Kualifikasi, Klasifikasi dan Registrasi Bidang Perumahan Kawasan Permukiman, meliputi: Sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan prasarana, Sarana dan Utilitas umum PSU tingkat kemampuan kecil.

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

a. Menyusun dan menetapkan norma, standar, pedoman, dan kriteria rumah, perumahan, permukiman, dan lingkungan hunian yang layak, sehat, dan aman;
b. Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman;
c. Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang- undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
d. Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
e. 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 pelindungan hukum dalam bermukim;
f. Mengoordinasikan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang Mengutamakan sumber daya dalamnegeri dan kearifan lokal;
g. Mengoordinasikan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan Kawasan permukiman.
h. Mengevaluasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
i. Mengendalikan pelaksanaan kebijakan dan strategi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
j. Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;

k. Menetapkan kebijakan dan strategi nasional dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
l. Memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman; dan
m. Memfasilitasi kerja sama tingkat nasional dan internasional antara pemerintah dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa Pemerintah Kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:

1. Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
2. Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang- undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Kabupaten/kota bersama DPRD;
3. Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
4. Melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Kabupaten/kota;
5. Mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR);

6. Menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat Kabupaten/kota;
7. Memfasilitasi kerja sama pada tingkat Kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
8. Menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat Kabupaten/kota; dan
9. Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota.

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

7. Pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman

Prasarana sebagaimana diatur di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah adalah kelangkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan

lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

Adapun sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyeleggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya. Sedangkan utilitas merupakan sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.

Pembangunan prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan dan permukiman sangat tergantung pada minimal jumlah penduduk pendukung yang dibutuhkan untuk pengadaan fasilitas sosial dimaksud. Standar pengadaan fasilitas sosial pada perumahan/ permukiman antara lain ditentukan berdasarkan ketentuan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 278/KPTS/1987.

Pelimpahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan melalui beberapa tahapan seperti perencanaan, pelaksanaan, dan pasca pelaksanaan. Proses pelimpahan prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset 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 perumahan layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati.
7. Bupati menetapkan prasarana, sarana, dan utilitas yang diterima.
8. Tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan SKPD yang berwenang mengelola; dan
9. Penandatanganan berita acara serah terima prasarana, sarana, dan utilitas dilakukan oleh pengembang dan bupati dengan melampirkan daftar prasarana, sarana, dan utilitas, dokumen teknis dan administrasi.

c. Tahap Pasca Penyerahan

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

1. Bupati menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada SKPD yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan prasarana, Sarana dan Utilitas dilaksanakan.
2. Pengelola barang milik daerah melalakukan pencatatan aset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).
3. SKPD yang menerima aset prasarana, Sarana dan Utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP); dan

4. SKPD yang menerima aset prasarana, Sarana dan Utilitas menginformasikan kepada masyarakat mengenai prasarana, Sarana dan Utilitas yang sudah diserahkan oleh pengembang.

Terhadap pengelolaan prasarana, Sarana dan Utilitas yang telah diserahkan kepada pemerintah daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemerintahan daerah yang bersangkutan. pemerintah daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan/atau masyarakat dalam pengelolaan prasarana, Sarana dan Utilitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan. Dalam hal pemerintah daerah melakukan kerja sama pengelolaan prasarana, Sarana dan Utilitas dengan pengembang, badan usaha swasta dan masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan prasarana, Sarana dan Utilitas menjadi tanggung jawab pengelola. Pengelola prasarana, Sarana dan Utilitas tidak dapat merubah peruntukan prasarana, Sarana dan Utilitas.

B. Kajian Terhadap Asas/Prinsip yang Terkait Dengan Penyusunan Norma.

Menurut Van der Vlies sebagaimana dikutip oleh Hamid S. Attamimi membedakan 2 (dua) kategori asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik (*beginselen van behoorlijk regelgeving*), yaitu asas formal dan asas material. Sedangkan menurut UU 12/2011, asas peraturan perundang-undangan dibagi menjadi tiga golongan, yaitu Asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik (Pasal 5), Asas materi muatan Peraturan Perundang-undangan (Pasal 6 ayat (1), Asas lain sesuai dengan bidang hukum peraturan

perundang-undangan.

Melalui Asas pembentukan peraturan perundang-undangan tersebut dapat ditentukan suatu *Ratio Legis* dari peraturan perundang-undangan tersebut, yakni suatu prinsip dasar yang membentuk tujuan umum dibentuknya suatu peraturan perundang- undangan. *Ratio Legis* inilah yang menjadi kerangka acuan perumusan ketentuan dalam suatu peraturan perundang-undang.

Pembentukan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan wajib berpedoman pada asas-asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik. Agus Yudha Hernoko mengemukakan bahwa "suatu aturan atau norma pada hakikatnya mempunyai dasar filosofis serta pijakan asas atau prinsip sebagai rohnya". Merupakan kejanggalan bahkan konyol apabila suatu norma tidak mempunyai dasar filosofis serta pijakan asas atau prinsip dalam konteks operasionalnya. Suatu norma tanpa landasan filosofis serta pijakan asas, ibarat manusia yang "buta dan lumpuh". Menurut Mahadi, kata asas atau prinsip identik dengan *principle* dalam bahasa Inggris yang erat kaitannya dengan istilah *principium* (latin). *Principium* berarti permulaan; awal, mula, sumber, asal, pangkal, pokok, dasar, sebab. Adapun asas atau prinsip adalah sesuatu yang dapat dijadikan alas, dasar, tumpuan, tempat untuk menyandarkan, untuk mengembalikan sesuatu hal, yang hendak dijelaskan. Dalam arti tersebut, kata principle dipahami sebagai sumber yang abadi dan tetap dan banyak hal, aturan atau dasar bagi tindakan seseorang, suatu pernyataan (hukum, aturan, kebenaran) yang dipergunakan sebagai dasar untuk

menjelaskan suatu peristiwa.[25]

Asas hukum menurut Marwan Mas adalah aturan dasar dan prinsip-prinsip hukum yang abstrak dan pada umumnya melatarbelakangi peraturan konkrit dan pelaksanaan hukum.[26] *Bellefroid* berpendapat bahwa asas hukum umum adalah norma dasar yang dijabarkan dari hukum positif dan yang oleh ilmu hukum tidak dianggap berasal dari aturan-aturan yang lebih umum. Jadi asas hukum umum merupakan kristalisasi (pengendapan) hukum positif dalam suatu masyarakat.[27]

Van Eikema Hommes menjelaskan bahwa asas hukum tidak boleh dianggap sebagai norma-norma hukum yang konkrit, akan tetapi perlu dipandang sebagai dasar-dasar umum atau petunjuk- petunjuk bagi hukum yang berlaku. Pembentukan hukum praktis perlu berorientasi pada asas-asas hukum tersebut. Dengan kata lain, asas hukum ialah dasar-dasar atau petunjuk arah dalam pembentukan hukum positif. Selanjutnya The Liang Gie berpendapat bahwa asas adalah suatu dalil umum yang dinyatakan dalam istilah umum tanpa menyarankan cara-cara khusus mengenai pelaksanaannya, yang diterapkan pada serangkaian perbuatan untuk menjadi petunjuk yang tepat bagi perbuatan itu. Sedangkan Paul Scholten mengemukakan bahwa asas hukum adalah kecenderungan- kecenderungan yang diisyaratkan oleh pandangan kesusilaan kita pada hukum, merupakan sifat-sifat umum dengan segala keterbatasannya sebagai pembawaan yang umum, tetapi yang tidak boleh tidak harus

[25] Mahadi, Falsafah Hukum Suatu Pengantar, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989, hal.119.
[26] Marwan Mas, Pengantar Ilmu Hukum, Cet. I edisi ketiga, Ghalia Indonesia, 2014, hal. 111.
[27] Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum (Suatu Pengantar), Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2010, hal. 41.

ada.[28]

Soetiksno mengemukakan bahwa asas hukum merupakan unsur yang penting dan pokok dari peraturan hukum, bahkan asas hukum merupakan jantungnya peraturan hukum, karena asas hukum adalah landasan yang paling luas bagi lahirnya atau *ratio legis* dari peraturan hukum. Asas hukum tidak akan habis kekuatannya dengan melahirkan suatu peraturan hukum, melainkan akan tetap ada dan akan melahirkan peraturan-peraturan hukum selanjutnya.[29]

Asas-asas hukum hanya akan memberikan argumen-argumen bagi pedoman perilaku yang harus diterapkan dan asas-asas itu sendiri tidak memberikan pedoman (bagi pelaku). Asas hukum ini memainkan peranan pada interpretasi terhadap aturan hukum, sehingga menentukan wilayah penerapan kaidah hukum. Jadi, asas hukum termasuk tipe meta-kaidah sekaligus perpanjangan dari kaidah perilaku, karena asas hukum juga memberikan arah pada perilaku yang dikehendaki.[30]

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat dikatakan bahwa asas-asas hukum merupakan dasar filosofis yang kedudukannya *conditio sine quanon*[31] bagi suatu kaidah-kaidah hukum dalam aturan hukum positif, yang memberikan arahan yang layak dan patut menurut hukum *(rechtmatig)* dalam menerapkan aturan-aturan

---

[28] *Ibid*

[29] Soetiksno, Filsafat Hukum (Bagian I), Pradnya Paramita, 2002, H.2. Periksa pendapat G.W. Paton dalam Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, 2000, hal. 45.

[30] J.J.H. Bruggink, Refleksi tentang Hukum, Pengertian-Pengertian Dasar dalam Teori Hukum, Alih Bahasa : B. Arief Sidharta, cet. Ketiga, Citra Aditya Bakti, 2011, hal. 123.

[31] Smith dalam Herlien Budiono, Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hal. 82. (selanjutnya disebut Herlien Budiono I)

hukum positif.

Jika dilihat dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan daerah dalam Pasal 237 mengatur tentang asas pembentukan peraturan daerah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal ini berarti bahwa asas pembentukan peraturan daerah sama dengan asas yang tercantum dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 dan asas materi muatan perda asasnya sama dengan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Berkaitan dengan uraian tersebut di atas, maka dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang- undangan yang baik, sebagaimana diatur didalam Pasal 5 Undang- Undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundangundangan yang meliputi :

a. Asas Kejelasan Tujuan

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

b. Asas Kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat

   Yang dimaksud dengan “asas kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat” adalah bahwa setiap jenis Peraturan Perundang-undangan harus dibuat oleh lembaga negara atau pejabat Pembentuk Peraturan Perundang-undangan yang berwenang. Peraturan Perundang-undangan

tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum apabila dibuat oleh lembaga negara atau pejabat yang tidak berwenang.

c. Asas Kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan

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

d. Asas Dapat Dilaksanakan

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

e. Asas Kedayagunaan dan Kehasilgunaan

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

f. Asas Kejelasan Rumusan

Yang dimaksud dengan “asas kejelasan rumusan” adalah bahwa setiap Peraturan Perundang-undangan harus memenuhi persyaratan teknis penyusunan Peraturan Perundang-undangan,

sistematika, pilihan kata atau istilah, serta bahasa hukum yang jelas dan mudah dimengerti sehingga tidak menimbulkan berbagai macam interpretasi dalam pelaksanaannya.

g. Asas Keterbukaan.

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

Sementara itu berkaitan dengan materi muatan peraturan daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan ini berpedoman pada beberapa asas, dilihat pada Pasal 6 Undang- Undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang berupa :

a. "asas pengayoman" adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus berfungsi memberikan pelindungan untuk menciptakan ketentraman masyarakat.
b. "asas kemanusiaan" adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan pelindungan dan penghormatan hak asasi manusia serta harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.

c. “asas kebangsaan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan sifat dan watak bangsa Indonesia yang majemuk dengan tetap menjaga prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.
d. “asas kekeluargaan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundangundangan harus mencerminkan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam setiap pengambilan keputusan.
e. “asas kenusantaraan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan senantiasa memperhatikan kepentingan seluruh wilayah Indonesia dan Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan yang dibuat di daerah merupakan bagian dari sistem hukum nasional yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
f. “asas bhinneka tunggal ika” adalah bahwa Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus memperhatikan keragaman penduduk, agama, suku dan golongan, kondisi khusus daerah serta budaya dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.
g. “asas keadilan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundangundangan harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara.
h. “asas kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan tidak boleh memuat hal yang bersifat membedakan

berdasarkan latar belakang, antara lain, agama, suku, ras, golongan, gender, atau status sosial.

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

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

k. asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.

“asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan”, antara lain :

a. alam Hukum Pidana, misalnya, asas legalitas, asas tiada hukuman tanpa kesalahan, asas pembinaan narapidana, dan asas praduga tak bersalah;

b. dalam Hukum Perdata, misalnya, dalam hukum perjanjian, antara lain, asas kesepakatan, kebebasan berkontrak, dan itikad baik.

Berdasarkan uraian penjelasan tersebut di atas, dalam penyusunan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan, asas-asas pembentukan peraturan perundang- undangan tersebut dijadikan pedoman dalam perumusannya.

C. Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan Prasarana, Sarana dan Utilitas dan Permasalahan Yang Dihadapi

a. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Bulukumba

Secara Geografis, Kabupaten Bulukumba berada terletak diantara 05°20´-05°40´ Lintang Selatan (LS) dan 119°58´-120°28´ Bujur Timur (BT) dan secara wilayah, Kabupaten Bulukumba berada pada kondisi empat dimensi, yakni dataran tinggi pada kaki Gunung Bawakaraeng – Lompobattang, dataran rendah, pantai dan laut lepas. Kabupaten Bulukumba terletak di ujung bagian selatan ibu kota Provinsi Sulawesi Selatan, terkenal dengan industri perahu phinisi yang banyak memberikan nilai tambah ekonomi bagi masyarakat dan Pemerintah Daerah. Luas wilayah Kabupaten Bulukumba tercatat 1.154.58 km persegi yang meliputi 10 Kecamatan, antara lain :

Gambar: Peta Wilayah Kabupaten Bulukumba.[32]

Kabupaten Bulukumba memiliki daerah dataran

[32] https://petatematikindo.wordpress.com/2013/01/07/administrasi-kabupaten-bulukumba, diakses pada hari Selasa, 29 April 2025

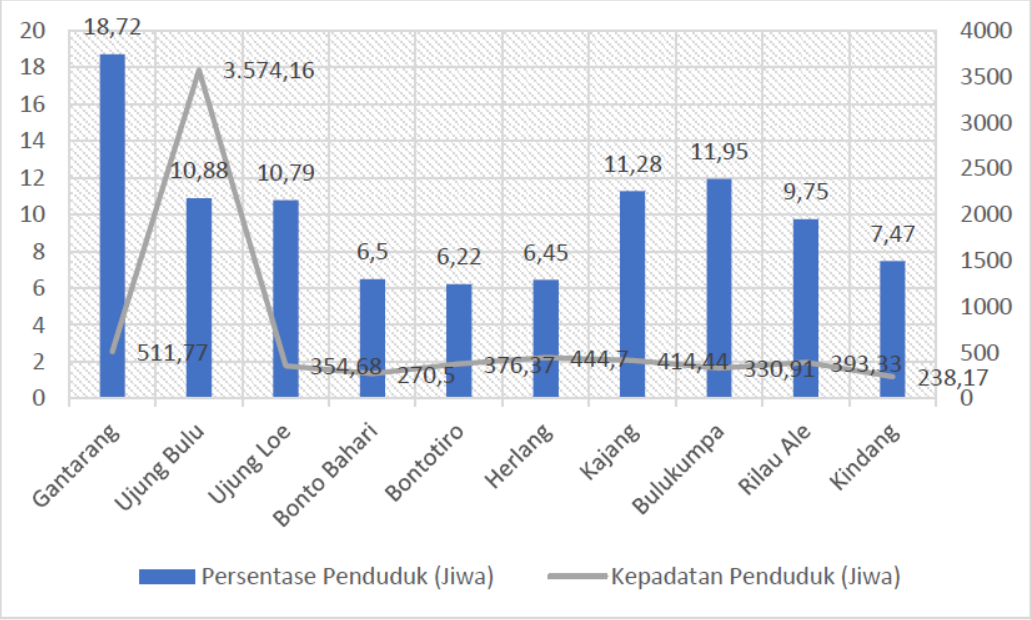
rendah dengan ketinggian antara 0 s/d 25 meter di atas permukaan laut meliputi tujuh kecamatan pesisir yaitu: Kecamatan Gantarang, Kecamatan Ujungbulu, Kecamatan Ujung Loe, Kecamatan Bonto Bahari Kecamatan Bontotiro, Kecamatan Kajang dan Kecamatan Herlang. Disamping itu, Kabupaten Bulukumba memiliki Daerah bergelombang dengan ketinggian antara 25 s/d 100 meter dari permukaan laut meliputi bagian dari Kecamatan Gantarang, Kecamatan Kindang, Kecamatan Bonto Bahari, Kecamatan Bontotiro, Kecamatan Kajang, Kecamatan Herlang, Kecamatan Bulukumpa dan Kecamatan Rilau Ale, dan juga terdapat Daerah perbukitan di Kabupaten Bulukumba terbentang mulai dari Barat ke utara dengan ketinggian 100 s/d di atas 500 meter dari permukaan laut meliputi bagian dari Kecamatan Kindang, Kecamatan Bulukumpa dan Kecamatan Rilau Ale.

Dari aspek geologi, keberadaan satuan batuan yang menyusun geomorfologi Bulukumba mempunyai dimensi yang berbeda-beda. Batuan tertua berumur Miosen tengah (Bedrock) berada pada pemekaran dasar laut Teluk Bone sementara batuan termuda berumur Plistosen berada pada sesar Walanae di daratan Bulukumba (Formasi Lompobattang). Hal ini menandakan sistem tektonik yang bekerja tidak selalu sama. Sungai di Kabupaten Bulukumba ada 43 aliran yang terdiri dari sungai besar dan sungai kecil. Sungai-sungai ini mencapai panjang 772,5 km dan yang terpanjang adalah sungai Balangbessi yakni 65.30 km, sedangkan yang terpendek adalah sungai Balibo yakni 5 km. Sungai-sungai ini mampu mengairi lahan sawah seluas 23.365 Ha.

Penduduk Kabupaten Bulukumba berdasarkan data

BPS penduduk tahun 2024 adalah 480.672 jiwa, yang terdiri atas 235.138 jiwa penduduk laki-laki dan 245.534 jiwa penduduk perempuan. Dibandingkan dengan hasil sensus penduduk tahun 2023, penduduk di Kabupaten Bulukumba mengalami pertumbuhan penduduk sebesar 2,17 persen. Sementara itu besarnya rasio jenis kelamin tahun 2024 penduduk laki-laki terhadap perempuan sebesar 95,60 persen. Kepadatan penduduk di Kabupaten Bulukumba tahun 2024 mencapai 408,90 jiwa/km2. Kepadatan Penduduk di 10 kecamatan cukup beragam dengan kepadatan penduduk tertinggi terletak di Kecamatan Ujung Bulu dengan kepadatan sebesar 3.574,16 jiwa/km2 dan terendah di Kecamatan Kindang sebesar 238,17 jiwa/Km2.

Grafik : Jumlah dan Kepadatan Penduduk Kabupaten Bulukumba[33]



Sebagaimana Grafik di atas menunjukkan bahwa Kecamatan yang memiliki jumlah penduduk terbesar ialah

[33] BPS Kabupaten Bulukumba Tahun 2025

Kecamatan Ujung bulu, dengan jumlah penduduk sebesar 3.574,16 jiwa dan kecamatan yang memiliki jumlah penduduk terkecil adalah Kecamatan Kindang dengan jumlah penduduk sebesar 238,17 jiwa. Komposisi penduduk Kabupaten Bulukumba tahun 2024 jika dilihat dari piramida penduduk menunjukkan jenis ekspansif dimana jumlah penduduk usia muda merupakan jumlah yang dominan.

Berdasarkan data pada gambar grafik Jumlah dan Kepadatan Penduduk Kabupaten Bulukumba halaman 46, pada tahun 2020 jumlah penduduk Kabupaten Bulukumba sebanyak 437.607 jiwa. Jumlah tersebut terus mengalami peningkatan hingga pada tahun 2024 mencapai 480.672 jiwa. Artinya selama lima tahun terkahir, jumlah penduduk Kabupaten Bulukumba bertambah sekitar 8.984 jiwa atau 2,17 persen.

Selanjutnya, untuk mengetahui komposisi penduduk di Kabupaten Bulukumba menurut jenis kelaminnya. Rasio Jenis Kelamin (RJK) tahun 2020-2024 dapat dilihat pada Tabel, Informasi mengenai Rasio Jenis Kelamin dapat digunakan untuk perencanaan pembangunan terutama yang berkaitan dengan perimbangan pembangunan laki-laki dan perempuan secara adil. Selengkapnya pada tabel berikut.

Tabel : Rasio Jenis Kelamin Kabupaten Bulukumba tahun 2020-2024[34]

Kelompok Umur	2020	2021	2022	2023	2024
0 - 14	104,59	104,48	104,35	106,98	105,95
15 - 64	93,79	93,96	94,12	94,3	94,80
65 +	81,13	81,14	81,18	77,1	76,23
Total	95,22	95,24	95,26	95,61	95,75

[34] *Ibi*

Pada tahun 2024, Rasio Jenis Kelamin di Kabupaten Bulukumba sebesar 95,75. Artinya, setiap 100 penduduk perempuan ada sebanyak 65 penduduk laki-laki. Dengan kata lain, penduduk perempuan di Kabupaten Bulukumba lebih banyak dibandingkan dengan penduduk laki-laki. Jika dilihat menurut kelompok umur, komposisi penduduk usia 0-14 tahun justru menunjukkan perempuan lebih sedikit dibandingkan laki-laki. Pada Tahun 2024, Rasio Jenis Kelamin untuk penduduk usia 0-14 tahun adalah sebesar 105,95. Sementara itu, untuk penduduk usia 15-16 tahun dan usia 65 tahun keatas komposisinya menunjukkan lebih banyak perempuan dibandingkan laki-laki. Rasio Jenis Kelamin penduduk usia 15-64 tahun sebesar 94,80 pada tahun 2024. Untuk penduduk usia 65 tahun keatas Rasionya sebesar 76,23.

Sedangkan kecamatan dengan luas wilayah terbesar adalah Kecamatan Gantarang dan Bulukumpa, yang masing-masing seluas 175.84 km2 dan 173.63 km2 . Sementara, Kecamatan Ujung Bulu yang merupakan pusat kota memiliki luas wilayah terkecil hanya sekitar 14.63 km2. Kabupaten Bulukumba secara administratif terdiri dari 10 kecamatan, 27 kelurahan dan 109 desa sebagamana dalam tabel berikut :

Tabel : Pembagian Wilayah Administrasi Kabupaten Bulukumba[35]

[35] *Perda RTRW Kabupatem Bulukumba Tahun 2012-2032 dan BPS Kabupaten Bulukumba Tahun 2025*

No.	Kecamatan	Kelurahan	Desa	Lingk.	Dusun	Luas Wilayah (km2)	% Luas Kecamatan Terhadap Luas Kabupaten
1.	Gantarang	3	18	8	82	175,84	14,96
2.	Ujung Bulu	9	0	31	-	14,63	1,24
3.	Ujung Loe	1	12	4	42	146,25	12,44
4.	Bontobahari	4	4	13	13	115,51	9,83
5.	Bontotiro	1	12	5	45	79,39	6,75
6.	Herlang	2	6	10	27	69,71	5,93
7.	Kajang	2	17	11	100	130,79	11,13
8.	Bulukumpa	3	14	7	76	173,63	14,77
9.	Rilau Ale	1	14	5	58	119,11	10,13
10.	Kindang	1	12	4	47	150,67	12,82
Kabupaten Bulukumba		27	109	98	490	1175,53	100

b. Identifikasi Permasalahan Yang Dihadapi

Terhadap pelaksanaan kewajiban penyelenggaraan perumahan dan permukiman Kabupaten Bulukumba, yang diketahui sebelumnya bahwa penyelenggaraan perumahan dan permukiman merupakan hak yang harus didapatkan setiap masyarakat daerah Kabupaten Bulukumba sebagaimana tertuang dalam dalam Pasal 129 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menyatakan bahwa dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, bahwa setiap orang berhak:

a. menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
b. melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
c. memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
d. memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;

e. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; dan
f. mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan masyarakat.

Tidak dapat dipungkiri bahwa seiring dengan peningkatan jumlah penduduk Kabupaten Bulukumba menyebabkan peningkatan kebutuhan akan perumahan dan fasilitas-fasilitas lainnya yang terkait. Pemenuhan kebutuhan perumahan dan fasilitas-fasilitas yang terkait tersebut tidak terlepas dari peningkatan penggunaan lahan. Pengembangan kawasan permukiman akibat tidak tertata dan semakin berkurangnya lahan permukiman mendorong peningkatan permukiman tidak layak di Kabupaten Bulukumba. Sedangkan dikatakan bahwa permukiman yang baik merupakan hak setiap orang dalam Negara Indonesia.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki fungsi strategis sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengamanatkan bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Untuk melaksanakan tanggung jawab pelayanan dasar di bidang Kawasan perumahan dan kawasan permukiman khususnya urusan penyelenggaraan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan, Pemerintah Kabupaten Bulukumba pada dasarnya telah menerbitkan Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba Nomor 10 Tahun 2021 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman dimana di dalam peraturan tersebut telah memuat mengenai kewajiban penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum di Perumahan maupun di kawasan permukiman, namun saat ini belum diatur mengenai mekanisme penyerahan dari pengembang kepada pemerintah daerah sehingga sangat penting bagi pemerintah daerah untuk membentuk aturan teknis yang memadai.

Peraturan perundang-undangan yang saat ini berlaku menjadi landasan hukum Pemerintah Daerah Kabupaten Bulukumba dalam melaksanakan tugas dan wewenang pemerintahan serta kewajibannya dalam bidang perumahan dan kawasan pemukiman khususnya penyelenggaraan prasarana, Sarana dan Utilitas pada kawasan perumahan. Pemerintah melakukan usaha-usaha untuk memenuhi kebutuhan akan rumah tinggal melalui penyelenggaraan perumahan dengan melibatkan berbagai pihak baik perorangan maupun kelompok usaha berbadan hukum. Usaha-usaha ini tidak hanya sampai pada pengadaan rumahnya saja tetapi juga beserta prasarana, sarana, dan utilitas. Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan merupakan hal tak terpisahkan dari kawasan perumahan yang sangat krusial dan dibutuhkan untuk

menunjang kualitas hidup warga. Hal ini menjadi kewajiban mutlak bagi pemerintah daerah beserta pengembang perumahan untuk menyediakan, mengelola, dan memelihara serta meningkatkan kualitas dan kuantitasnya. Sedang untuk melaksanakan tugas pemerintah daerah dalam memelihara dan meningkatkan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas sebuah perumahan maka terlebih dahulu harus dilaksanakan penyerahan oleh pengembang kepada pemerintah daerah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kawasan perkotaan sebagai daerah yang didominasi kegiatan manufaktur industri, perdagangan dan jasa menjadi pusat perekonomian suatu wilayah sehingga mendorong terjadinya migrasi masyarakat dari desa ke kota dan meningkatkan jumlah penduduk kota serta memicu pertumbuhan kota dengan pesat. Hingga awal Januari 2025 berdasarkan data Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan kebutuhan rumah layak huni di Kabupaten Bulukumba masih cukup tinggi sehingga Pemerintah mencanangkan program perumahan di dalam RPJMD. Jumlah unit rumah sedang dibangun dan terafiliasi PSU hanya sekitar 2.676, sedangkan jumlah rumah tidak layak huni berkisar 7.923 dari 116.308 unit rumah yang telah di data.[36] Jika dibandingkan dengan jumlah Penduduk yang saat ini telah mencapai 480.672 jiwa dan terus meningkat maka dipastikan kebutuhan akan perumahan juga akan meningkat.

Selain itu, urbanisasi atau pertumbuhan kota yang cepat secara langsung berimplikasi pada pembangunan

[36] Data LPPD Tahun 2024

infrastruktur dasar dan pelayanan publik. Kurangnya pelayanan air bersih, sanitasi yang baik, penyediaan rumah, fasilitas pendidikan dan kesehatan serta transportasi yang baik untuk memenuhi kebutuhan pertumbuhan kota menjadi penyebab utama timbulnya masalah di kota-kota di Negara berkembang. Sejalan dengan meningkatnya jumlah penduduk perkotaan serta meningkatnya tuntutan kebutuhan kehidupan dalam spek-aspek politik, ekonomi, sosial, budaya dan teknologi telah mengkibatkan meningkatnya kegiatan penduduk perkotaan, hal tersebut berakibat pada meningkatnya kebutuhan ruang perkotaan yang besar khususnya untuk perumahan dan fasilitas penunjangnya. Terhitung sejak tahun 2017-2021 telah ada sebanyak 1.644 unit rumah yang dikelola pengembang namun belum menyerahkan diserahkan Prasarana, sarana, dan utilitas kepada pemerintah Kabupaten Bulukumba. Padahal Prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan permukiman yang diserahkan nantinya akan menjadi aset daerah yang dikelola untuk menunjang aktivitas warga. Warga hanya memahami bahwa pemeliharaan bahkan peningkatan kualitas Prasarana, Sarana dan Utilitas adalah kewajiban dan wewenang pemerintah dan sangat urgen untuk dipenuhi sementara pemerintah Kota tidak dapat melaksanakan kewajibannya tanpa adanya proses penyerahan secara administratif yang diakui oleh peraturan perundang undangan yang berlaku.

Sampai dengan saat ini, Kabupaten Bulukumba belum memiliki peraturan daerah yang secara khusus dan teknis mengatur mengenai penyediaan, penyerahan, dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum pada

perumahan dan kawasan permukiman. Ketiadaan regulasi ini menyebabkan belum adanya landasan hukum yang memadai untuk mengatur kewajiban pengembang dalam menyediakan dan menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas umum kepada pemerintah daerah, serta belum terbangunnya mekanisme yang baku untuk pengelolaan fasilitas tersebut setelah diserahkan.

Seiring dengan pesatnya pertumbuhan pembangunan perumahan dan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan lingkungan hunian yang layak, sehat, aman, dan berkelanjutan, diperlukan pembentukan peraturan daerah yang secara komprehensif mengatur tentang penyediaan, penyerahan, dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Pembentukan peraturan daerah ini menjadi langkah strategis untuk menjamin keteraturan pembangunan permukiman, meningkatkan kualitas layanan publik, serta melindungi hak masyarakat atas hunian yang layak dan lingkungan yang berkualitas di Kabupaten Bulukumba.

D. Kajian Terhadap Implikasi Peraturan Daerah Terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya Terhadap Aspek Beban Keuangan Daerah

Rancangan Peraturan Daerah Bulukumba tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan merupakan acuan dan pedoman bagi pemerintah daerah dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman, serta para pengembang dalam menjalankan usahanya membangun perumahan di wilayah Kabupaten Bulukumba. Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan

Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman didasarkan pada Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan dokumen perencanaan yang merupakan jabaran pengisian rencana pola ruang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Rencana Tata Ruang Wilayah, serta memuat skenario penyelenggaraan pengelolaan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang terkoordinasi dan terpadu secara lintas sektoral dan lintas wilayah administratif.

Pengaturan tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman harus mampu:

1. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
2. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
3. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun

kawasan perdesaan;

4. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
5. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
6. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Ruang lingkup Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi:

Penyediaan dan penyerahan Prasarana dan Utilitas;

1. Tim Verifikasi;
2. Pelaporan;
3. Pembiayaan;
4. Pembinaan dan Pengawasan;
5. Larangan;
6. Sanksi Administasi;
7. Sanksi Pidana.

Terhadap dampak Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman terhadap keuangan daerah adalah perlunya alokasi anggaran dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) guna membiayai penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah. Dengan demikian dengan Peraturan Daerah ini akan sedikit banyak membebani APBD itu sendiri.

BAB III
EVALUASI DAN ANALISIS
PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN TERKAIT

Peraturan perundang-undangan sebagaimana hakekatnya isi dan substansi tidak boleh bertentangan dengan isi perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya atau derajatnya. Berdasarkan asas peraturan perundang-undangan dapat diperinci hal-hal sebagai berikut:[37]

1. Perundang-undangan yang rendah derajatnya tidak dapat mengubah atau mengenyampingkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi, tetapi yang sebaliknya dapat.
2. Perundang-undangan hanya dapat dicabut, diubah atau ditambah oleh atau dengan perundang-undangan yang sederajat atau yang lebih tinggi tingkatannya.

[37] Amiroeddin Syarif, *Perundang-Undangan, Dasar, Jenis dan Teknik Membuatnya,* Rineka Cipta, Jakarta, 1997, hal. 78

3. Ketentuan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat apabila bertentangan dengan perundang- undangan yang lebih tinggi tingkatannya. Dan ketentuan- ketentuan perundang-undangan yang yang lebih tinggi tetap berlaku dan mempunyai kekuatan hukum serta mengikat, walaupun diubah, ditambah, diganti atau dicabut oleh perundang-undangan yang lebih tinggi.
4. Materi yang seharusnya diatur oleh perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya tidak dapat diatur oleh perundang- undangan yang lebih rendah.

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

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

Dalam Pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Umum Perumahan ini, substansi yang akan diatur memiliki relevansi dengan beberapa peraturan perundang- undangan. Menyangkut Penyelenggaraan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Bulukumba, beberapa peraturan perundangan menjadi acuan pengaturannya. Dalam Rancangan Peraturan Daerah ini, antara lain peraturan perundang- undangan tentang: (i) Dasar Hukum yang memberikan kewenangan pembentukan Peraturan Daerah terkait; (ii) Dasar Hukum yang memerintahkan pembentukan Peraturan Daerah terkait; dan (iii) Dasar Hukum yang memiliki relevansi dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Secara rinci beberapa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini, antara lain sebagaimana tersebut di bawah ini.

A. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Ketentuan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang relevan dikemukakan terkait Rancangan Peraturan Daerah ini adalah:

1. Pasal 18 ayat (6)

Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan Pemerintah.

2. Pasal 18H ayat (1)

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

3. Pasal 33

(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.

B. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang relevan dikemukakan terkait Rancangan Peraturan Daerah ini adalah:

1. Pasal 6

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. 2. Pasal 7

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

3. Pasal 8

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

4. Pasal 9

(1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas- batas ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2.

(2) Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama

untuk memperioleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

C. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang relevan dikemukakan terkait rancangan peraturan daerah ini adalah:

Pasal 5

(1) Fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.

(2) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara.

(3) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi masjid, gereja, pura, wihara, dan kelenteng.

(4) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan penyimpanan.

(5) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium, dan pelayanan umum.

(6) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang diputuskan

oleh menteri.

(7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.

(8) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas- batas ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2.

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

D. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Sebagaimana Diubah Beberapali Terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang relevan dikemukakan terkait Rancangan Peraturan Daerah ini adalah:

1. Pasal 1

(1) Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.

(2) Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan,

yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

(3) Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

(4) Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

(5) Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.

(6) Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.

(7) Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.

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

2. Pasal 32

(1) Pembangunan perumahan meliputi:

a. Pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau

b. peningkatan kualitas perumahan.

(2) Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan.

(3) Industri bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memenuhi Standar Nasional Indonesia.

3. Pasal 36

(1) Dalam hal pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan rumah umum harus dilaksanakan dalam satu daerah Kabupaten/kota.

(2) Pembangunan rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.

(3) Kemudahan akses sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Daerah.

4. 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;
c. ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
d. Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah Kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

5. Pasal 49:

(1) Pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.

(2) Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian.

(3) Ketentuan mengenai pemanfaatan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Daerah.

E. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-

Undangan yang relevan dikemukakan terkait Rancangan Peraturan Daerah ini adalah:

1. Pasal 5

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

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

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

Huruf a

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

Huruf b

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

Huruf c

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

Huruf d

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

Huruf e

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

Huruf f

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

Huruf g

Yang dimaksud dengan “asas keterbukaan” adalah bahwa dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan mulai dari perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pengundangan bersifat

transparan dan terbuka. Dengan demikian, seluruh lapisan masyarakat mempunyai kesempatan yang seluas-luasnya untuk memberikan masukan dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

2. Pasal 6

(1) Materi muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan asas:
   a. pengayoman;
   b. kemanusiaan;
   c. kebangsaan;
   d. kekeluargaan;
   e. kenusantaraan;
   f. bhinneka tunggal ika;
   g. keadilan;
   h. kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;
   i. ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau
   j. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.

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

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

Huruf a

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

Huruf b

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

Huruf c

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

Huruf d

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

Huruf e

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

Huruf f

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

bernegara.

Huruf g

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

Huruf h

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

Huruf i

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

Huruf j

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

3. Pasal 14

Materi muatan Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten/kota berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau

penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

F. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah Sebagaimana Diubah Beberapakali Terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang relevan dikemukakan terkait Rancangan Peraturan Daerah ini adalah:

1. Pasal 12 ayat (1)

Salah satu urusan pemerintahan konkuren yang bersifat wajib dan berkaitan dengan pelayanan dasar adalah urusan perumahan dan kawasan permukiman.

2. Pasal 236:

(1) Untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan, Daerah membentuk Perda.

(2) Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk oleh DPRD dengan persetujuan bersama kepala Daerah.

(3) Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi muatan:
Penyelenggaraan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan; dan penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang- undangan yang lebih tinggi.

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

3. Pasal 237

(1) Asas pembentukan dan materi muatan Perda berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.

(2) Pembentukan Perda mencakup tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, penetapan, dan pengundangan yang berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

(3) Masyarakat berhak memberikan masukan secara lisan dan/atau tertulis dalam pembentukan Perda.

(4) Pembentukan Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan secara efektif dan efisien.

4. Pasal 250

(1) Perda dan Perkada sebagaimana dimaksud dalam Pasal 249 ayat

(1) dan ayat (3) dilarang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, kepentingan umum, dan/atau kesusilaan.

(2) Bertentangan dengan kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. terganggunya kerukunan antarwarga masyarakat;
b. terganggunya akses terhadap pelayanan publik;
c. terganggunya ketenteraman dan ketertiban umum;
d. terganggunya kegiatan ekonomi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat; dan/atau
e. diskriminasi terhadap suku, agama dan kepercayaan, ras, antar-golongan, dan gender.

G. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sebagaimana Diubah Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang relevan dikemukakan terkait Rancangan Peraturan Daerah ini adalah:

1. Pasal 2

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman bertujuan untuk:

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

2. Pasal 3

Lingkup Peraturan Pemerintah ini meliputi:

a. penyelenggaraan Perumahan;
b. penyelenggaraan kawasan Permukiman;
c. keterpaduan Prasarana, Sarana, Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman;
d. pemeliharaan dan perbaikan;

e. pencegahan dan peningkatan kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
f. Konsolidasi Tanah; dan
g. sanksi administrasi.

3. Pasal 4

(1) Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan satu kesatuan sistem yang dilaksanakan secara terkoordinasi, terpadu dan berkelanjutan.

(2) Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan prinsip penyelenggaraan kawasan Permukiman sebagai dasar penyelenggaraan Perumahan.

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

4. Pasal 5

(1) Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilaksanakan berdasarkan kebijakan dan strategi nasional di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

(2) Kebijakan Perumahan dan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:

a. kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan; dan
b. peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan antar pemangku kepentingan dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

(3) Strategi kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
a. penyediaan kebutuhan pemenuhan Perumahan dan Kawasan Permukiman melalui perencanaan dan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang; dan
b. keterjangkauan pembiayaan dan pendayagunaan teknologi.

(4) Strategi peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
a. pelaksanaan keterpaduan kebijakan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman antar pemangku lintas sektor, lintas wilayah, dan masyarakat;
b. peningkatan kapasitas kelembagaan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai kebijakan dan strategi nasional bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

diatur dengan Peraturan Presiden.

5. Pasal 6

(1) Penyelenggaraan Perumahan meliputi:
   a. perencanaan Perumahan;
   b. pembangunan Perumahan;
   c. pemanfaatan Perumahan; dan
   d. pengendalian Perumahan.

(2) Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup Rumah atau Perumahan beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

(3) Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menurut jenis dan bentuknya.

(4) Jenis Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian meliputi Rumah komersial, Rumah umum, Rumah swadaya, Rumah khusus, dan Rumah negara.

(5) Bentuk Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antarbangunan meliputi Rumah tunggal, Rumah deret, dan Rumah susun.

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

6. Pasal 7

(1) Dalam hal penyelenggaraan Perumahan bagi MBR, Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dapat memberikan fasilitasi terhadap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan Perumahan.

(2) Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh lembaga atau badan yang ditugasi

oleh Pemerintah dan atau Pemerintah Daerah.

(3) Penugasan lembaga atau badan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan.

7. Pasal 47

(1) Arahan pengembangan kawasan Permukiman meliputi:

a. hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung;

b. keterkaitan Lingkungan Hunian perkotaan dengan Lingkungan Hunian perdesaan;

c. keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan pengembangan Kawasan Perkotaan;

d. keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan dan pengembangan Kawasan Perdesaan;

e. keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;

f. keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang; dan

g. lembaga yang mengoordinasikan pengembangan Kawasan Permukiman.

(2) Arahan pengembangan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi acuan dalam mewujudkan:

a. hubungan antara pengembangan Perumahan sebagai bagian dari kawasan Permukiman; dan

b. kemudahan penyediaan pembangunan Perumahan sebagai bagian dari kawasan

Permukiman.

8. Pasal 55

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

9. Pasal 56

(1) Penyelenggaraan kawasan Permukiman dilaksanakan melalui tahapan:
   a. Perencanaan;
   b. Pembangunan;
   c. Pemanfaatan; dan
   d. Pengendalian.

(2) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam:
   a. Pengembangan yang telah ada;
   b. Pembangunan baru; atau
   c. Pembangunan kembali.

10. Pasal 90

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

(2) Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana penyediaan tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(3) Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana

dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memperhitungkan kebutuhan pelayanan sesuai dengan standar teknis yang berlaku.

(4) Ketentuan mengenai pedoman keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai hierarki Perumahan dan Kawasan Permukiman diatur dalam Peraturan Menteri.

11. Pasal 91

(1) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman wajib dilaksanakan sesuai dengan rencana yang telah disahkan dan izin yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.

(2) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah; Pemerintah Daerah, dan/atau setiap orang.

(3) Dalam pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui kerja sama antara:

a. Pemerintah dengan Pemerintah Daerah;
b. Pemerintah Daerah dengan Pemerintah Daerah lainnya;
c. Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dengan Badan Hukum; dan/atau
d. Badan Hukum dengan Badan Hukum lainnya.

(4) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan

perundang-undangan.

12. Pasal 92

(1) Pemeliharaan dan perbaikan dimaksudkan untuk menjaga fungsi Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan kualitas hidup orang perorangan.

(2) Pemeliharaan dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian dan kawasan Permukiman.

13. Pasal 93

(1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah melakukan penyusunan pedoman pemeliharaan Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian dan kawasan Permukiman.

(2) Pemeliharaan Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilakukan melalui perawatan dan pemeriksaan secara berkala.

14. Pasal 94

(1) Pemeliharaan Rumah wajib dilakukan oleh setiap orang.

(2) Pemeliharaan Rumah dilakukan terhadap Rumah yang telah selesai dibangun.

(3) Rumah sebelum diserahterimakan kepada pemilik, pemeliharaan Rumah menjadi tanggung jawab pelaku pembangunan.

(4) Tanggung jawab pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sekurang-kurangnya selama 3 (tiga) bulan.

(5) Pemeliharaan Rumah sebagaimana dimaksud pada

ayat (1) dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

15. Pasal 95

(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.

(4) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Peraturan Menteri.

16. Pasal 96

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

17. Pasal 98

(1) Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan dan Permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

(2) Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

(3) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat menunjuk atau bekerjasama dengan Badan

Hukum untuk melakukan perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

(4) Dalam hal Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah maka perbaikan merupakan kewajiban penyelenggara pembangunan.

18. Pasal 99

(1) Perbaikan Prasarana untuk Lingkungan Hunian dan kawasan Permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya.

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

19. Pasal 100

Ketentuan mengenai tata cara perbaikan Rumah dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum untuk Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian, dan kawasan Permukiman diatur dengan Peraturan Menteri.

20. Pasal 122

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

21. Pasal 123

(1) Dalam rangka peningkatan kualitas lingkungan dan sekaligus menyediakan tanah untuk pembangunan Prasarana dan fasilitas umum dilaksanakan pengaturan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan

pemanfaatan tanah dalam bentuk konsolidasi tanah di wilayah perkotaan dan di pedesaan.

(2) Kegiatan Konsolidasi Tanah meliputi penataan kembali bidang- bidang tanah termasuk hak atas tanah dan/atau penggunaan tanahnya dengan dilengkapi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dengan melibatkan partisipasi para pemilik tanah dan/atau penggarap tanah.

22. Pasal 124

(1) Konsolidasi Tanah dilakukan dalam rangka penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan RTRW Kabupaten/kota, sebagai upaya penyediaan tanah untuk Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

(2) Konsolidasi Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan bagi pembangunan Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah susun.

23. Pasal 125

(1) Penetapan lokasi Konsolidasi Tanah yang terletak pada satu Kabupaten/kota dilakukan oleh bupati/Bupati, khusus untuk DKI Jakarta, dilakukan oleh Gubernur.

(2) Lokasi Konsolidasi Tanah yang sudah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memerlukan izin lokasi.

H. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan

Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang relevan dikemukakan terkait Rancangan Peraturan Daerah ini adalah:

1. Pasal 2

(1) Pembangunan Perumahan MBR dilakukan untuk luas lahan tidak lebih dari 5 (lima) hektare dan paling kurang 0,5 (nol koma lima) hektare serta berada dalam 1 (satu) lokasi yang diperuntukkan bagi pembangunan Rumah tapak.

(2) Lokasi pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

2. Pasal 3

Pembangunan Perumahan MBR sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh Menteri.

3. Pasal 4

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

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

4. Pasal 5

(1) Badan Hukum yang akan melaksanakan pembangunan Perumahan MBR menyusun proposal pembangunan Perumahan MBR.

(2) Proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perencanaan pembangunan Perumahan MBR yang memuat paling sedikit:

a. perencanaan dan perancangan Rumah MBR;
b. perencanaan dan perancangan Prasarana,

Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR;

c. perolehan tanah; dan

d. pemenuhan perizinan.

5. Pasal 6

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

a. perizinan yang menyangkut pengesahan site plan;
b. surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan;\
c. izin mendirikan bangunan dan pengesahan dokumen rencana teknis.

6. Pasal 7

(1) Badan Hukum mengajukan proposal pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 kepada bupati/walikota melalui PTSP.

(2) Proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan lampiran, yaitu:
   a. sertifikat tanah atau bukti kepemilikan tanah lainnya; dan
   b. bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan tahun terakhir;

(3) Dalam hal Badan Hukum melampirkan bukti kepemilikan tanah lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, Badan Hukum sekaligus mengajukan permohonan izin pemanfaatan tanah.

(4) PTSP memberikan persetujuan atas proposal pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 7 (tujuh) Hari kerja sejak permohonan diterima oleh PTSP secara lengkap

dan benar.

(5) Dalam hal PTSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum terbentuk, pengajuan proposal disampaikan melalui satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Perumahan.

7. Pasal 8

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

8. Pasal 15

(1) Pelaksanaan konstruksi Perumahan MBR berupa Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan oleh PTSP.

(2) Kegiatan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. pemeriksaan dokumen pelaksanaan;
b. persiapan lapangan;
c. kegiatan konstruksi;
d. pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi; dan
e. penyerahan hasil akhir pekerjaan.

(3) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi (*constructability*) dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.

(4) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi penyusunan program pelaksanaan,

mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.

(5) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi dengan menerapkan prinsip- prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.

(6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.

(7) Penyerahan hasil akhir pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e merupakan berita acara serah terima rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung yang laik fungsi.

9. Pasal 18

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

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

10. Pasal 19

(1) Kabupaten/kota menetapkan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR berdasarkan nilai harga jual Rumah.

(2) Dalam rangka penetapan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperlukan validasi oleh Kabupaten/kota.

(3) Pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebaskan dari pengenaan pajak pertambahan nilai.

11. Pasal 20

(1) Dalam hal Rumah MBR telah dijual kepada masyarakat, Badan Hukum mengajukan kepada Kantor Pertanahan untuk pemecahan sertifikat hak guna bangunan dan peralihan hak dari Badan Hukum kepada masyarakat.

(2) Pengajuan pemecahan sertifikat dan peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan dilampiri dengan akta jual beli dari pejabat pembuat akta tanah.

(3) Kantor Pertanahan melakukan penyelesaian penerbitan sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 4 (empat) Hari sejak pengajuan diterima secara lengkap dan benar oleh Kantor Pertanahan.

12. Pasal 21

(1) Badan Hukum mengajukan kepada satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan daerah untuk pemecahan dokumen pajak bumi dan bangunan atas nama Badan Hukum menjadi atas nama masyarakat yang membeli Rumah MBR.

(2) Pengajuan pemecahan pajak bumi dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dengan dokumen pemecahan sertifikat dan dokumen Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Badan Hukum.

(3) Satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan daerah melakukan penyelesaian pemecahan pajak bumi dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 3 (tiga) Hari sejak pengajuan diterima secara lengkap dan benar oleh satuan kerja perangkat daerah.

13. Pasal 22

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

14. Pasal 23

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

15. Pasal 24

(1) Dalam hal persyaratan perizinan yang disampaikan oleh Badan Hukum kepada PTSP telah terpenuhi dan

perizinan tidak diberikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, Badan Hukum menyampaikan kepada bupati/walikota untuk penerbitan izin sesuai ketentuan peraturan perundang- undangan di bidang pemerintahan daerah.

(2) Dalam hal izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diterbitkan oleh bupati/walikota, Badan Hukum menyampaikan kepada gubernur untuk pemberian sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pemerintahan daerah.

(3) Dalam hal sanksi administratif telah dikenakan dan perizinan tidak diterbitkan oleh bupati/walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (1), gubernur mengambil alih pemberian izin dimaksud.

(4) Dalam hal persyaratan perizinan yang disampaikan kepada gubernur telah terpenuhi dan perizinan tidak diberikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, Badan Hukum menyampaikan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pemerintahan dalam negeri untuk pemberian sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pemerintahan daerah.

(5) Dalam hal sanksi administratif telah dikenakan dan perizinan tidak diterbitkan oleh gubernur sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pemerintahan dalam negeri mengambil alih pemberian izin dimaksud.

16. Pasal 25

Dalam hal persyaratan yang berkaitan dengan pertanahan disampaikan oleh Badan Hukum kepada Kantor

Pertanahan telah terpenuhi dan perizinan dan nonperizinan tidak diberikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, Badan Hukum menyampaikan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan untuk penerbitan izin dan sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV
LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS

A. Filosifis

Peraturan perundang-undangan harus mendapatkan pembenaran yang dapat diterima apabila dikaji secara filosofis, yaitu cita-cita kebenaran, keadilan, dan kesusilaan. Landasan filosofis merupakan pertimbangan atau alasan

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

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

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

Pemerintah dan Pemerintah Daerah perlu lebih

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

Kebijakan umum pembangunan perumahan pada dasarnya diarahkan untuk:

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

Oleh karena itu, dalam membentuk regulasi daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman harus mencerminkan nilai-nilai Pancasila dan

menjunjung tinggi norma beserta tujuan pembangunan nasional serta berdasarkan pada visi- misi Pemerintah Kabupaten Bulukumba. Keberadaan regulasi tersebut nantinya harus mampu memberikan kontribusi bagi pembangunan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat Kabupaten Bulukumba secara menyeluruh.

B. Yuridis

Landasan yuridis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk mengatasi permasalahan hukum atau mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ada, yang akan diubah, atau yang akan dicabut guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat. Dalam sebuah negara hukum pada asasnya setiap tindakan pemerintah harus dilakukan berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Suatu tindakan pemerintahan yang dilakukan tanpa dasar kewenangan adalah berakibat batal demi hukum.

Adapun persyaratan yuridis dalam pembentukan peraturan daerah harus mencakup beberapa hal, antara lain sebagai berikut:

1. Dibuat atau dibentuk oleh organ yang berwenang, artinya suatu peraturan perundang-undangan harus dibuat oleh pejabat atau badan yang mempunyai kewenangan untuk itu dengan konsekuensi apabila tidak diindahkan persyaratan ini maka konsekuensinya undang-undang tersebut batal demi hukum (*van rechtswegenietig*);
2. Adanya kesesuaian bentuk/jenis peraturan perundang-undangan dengan materi muatan yang akan diatur,

artinya ketidaksesuaian bentuk/jenis dapat menjadi alasan untuk membatalkan peraturan perundang-undangan yang dimaksud;

3. Adanya prosedur dan tata cara pembentukan yang telah ditentukan, artinya pembentukan suatu peraturan perundang-undangan harus melalui prosedur dan tata cara yang telah ditentukan;
4. Tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang- undangan yang lebih tinggi tingkatannya, artinya sesuai dengan pandangan *stufenbau theory*, peraturan perundang- undangan mengandung norma-norma hukum yang sifatnya hierarkis, artinya suatu peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya merupakan *grundnorm* (norma dasar) bagi peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya.

Dengan demikian landasan yuridis terkait Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dapat dibagi menjadi 2 (dua), yaitu meliputi:

1. Landasan yuridis dari sudut formal yaitu landasan yuridis yang memberikan kewenangan bagi instansi/pejabat tertentu untuk membuat peraturan tertentu seperti Pasal 236 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah memberikan landasan yuridis dan sudut formal kepada Pemerintah Daerah dan DPRD untuk membuat peraturan daerah. Keberadaan peraturan daerah merupakan “condition sine quanon” (syarat absolute/mutlak) dalam rangka melaksanakan kewenangan otonomi, peraturan daerah harus dijadikan pedoman bagi pemerintah daerah dalam

melaksanakan urusan-urusan pemerintahan, disamping itu peraturan daerah juga dapat memberikan perlindungan hukum bagi rakyat di daerah. Kewenangan pemerintah daerah sesuai dengan Undang- Undang Nomor 23 Tahun 2014 tersebut diatas merupakan kewenangan atribusi dari UUD 1945 Pasal 18 ayat (6) yang menyatakan bahwa “Pemerintah Daerah berhak menetapkan Peraturan Daerah dan Peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan”.

2. Landasan yuridis dari sudut materiil, yaitu landasan yang memberikan dasar hukum untuk mengatur hal-hal tertentu.

Oleh karenanya agar materi produk hukum daerah tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi secara hierarki maka dalam penyusunan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan perlu memperhatikan dasar pengaturannya sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7,

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) 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 diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
6. 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 diubah beberapa kali 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);
7. 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);

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

C. Sosiologis

Setiap norma hukum yang dituangkan dalam berbagai peratuan harus mencerminkan tuntutan kebutuhan masyarakat akan norma hukum yang sesuai dengan realitas kesadaran hukum masyarakat. Oleh karena itu, gagasan normatif yang dituangkan dalam peraturan daerah harus benar-benar didasarkan atas kenyataan yang hidup dalam masyarakat. Dengan demikian, norma hukum yang tertuang dalam Perda tersebut kelak dapat dilaksanakan dengan sebaik-baiknya di tengah-tengah masyarakat hukum yang diaturnya.

Secara aktual, bahwa masih banyak pengembang perumahan di wilayah Kabupaten Bulukumba yang belum memenuhi tuntutan kebutuhan kehidupan perumahan dan permukiman yang layak huni karena belum tersedianya lahan, prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial yang memadai. Perhatian terhadap penyediaan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial pada lingkungan perumahan dan permukiman yang

dikembangkan belum menyeluruh, sehingga masyarakat atau konsumen perumahan lebih banyak dirugikan karena kondisi lingkungan perumahan yang tidak layak huni. Pada sisi lain, beberapa lingkungan perumahan sudah disediakan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang, namun problematikanya belum dilakukan penyerahan oleh pengembang kepada pemerintah daerah.

Hal itu menyebabkan terjadinya 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, karena kalau tetap dibebankan pada penghuni atau konsumen perumahan jelas menjadi berat beban biaya mereka, namun kalau dibebankan pada pengembang juga memberatkan pengembang. Kondisi tersebut kalau tidak segera dicari jalan keluarnya menjadikan 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, Pemerintah dan 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.

Sejalan dengan arah kebijakan umum tersebut, penyelenggaraan perumahan dan permukiman, baik di daerah perkotaan yang berpenduduk padat maupun di daerah perdesaan yang ketersediaan lahannya lebih luas perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pengelolaannya. Pemerintah dan pemerintah daerah perlu memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dalam bentuk pemberian kemudahan pembiayaan dan/atau pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan hunian.

Selama ini landasan hukum Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman pada dasarnya telah diatur di dalam Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2023 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Namun, Ketentuan Peraturan Daerah tersebut tidak secara teknis mengatur mengenai penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan sehingga tidak dapat dijadikan sebagai landasan hukum Penyelenggaraan prasarana, sarana, dan utilitas Perumahan di Kabupaten Bulukumba. Maka untuk menjamin ketersediaan prasarana, Sarana dan Utilitas pada masyarakat penghuni perumahan perlu ada pengaturan lebih teknis.

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

A. Jangkauan dan Arah Pengaturan

Terhadap jangkauan naskah akademik adalah semua yang menjadi ruang lingkup pengaturan norma yang akan diatur dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sehingga diharapkan dapat menjawab segala tantangan yang ada pada saat ini dan yang akan muncul

dimasa depan sesuai visi dan misi Kabupaten Bulukumba.

Arah pengaturan Peraturan Daerah yaitu bahwasanya naskah akademik yang pada akhirnya menghasilkan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan merupakan:

1. Penyesuaian terhadap adanya kebutuhan pembentukan penyelenggaraan yang sesuai dengan peraturan perundang- undangan dibidang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan;
2. Sebagai pedoman untuk Pemerintah Kabupaten Bulukumba dan pihak terkait dalam penyelenggaraan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan; dan
3. Memastikan ruang lingkup kewenangan dan kewajiban Pemerintah Kabupaten Bulukumba dalam penyelenggaraan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.

Melalui pengaturan serta regulasi tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan ini, diharapkan mampu untuk:

1. Mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
2. Memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
3. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk

mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;

4. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan di seluruh Kawasan Kabupaten Bulukumba;
5. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
6. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
7. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

B. Ruang Lingkup Materi Muatan

Berdasarkan sistematika dan materi muatan dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan meliputi:

1. Judul

   Judul Peraturan Daerah yang disusun ini adalah “Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan”.

2. Pendahuluan/Konsideran

   Peraturan Daerah merupakan produk hukum daerah sekaligus merupakan produk kebijakan daerah di bidang tertentu. Peraturan Daerah merupakan instrumen yuridis dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah, disamping sebagai instrumen pelaksana dari kebijakan yang lebih tinggi. Dalam lampiran Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011

tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, disebutkan bahwa konsideran yang diawali dengan kata “Menimbang” memuat uraian singkat mengenai pokok- pokok pikiran yang menjadi latar belakang dan alasan pembuatan Peraturan Daerah. Pokok-pokok pikiran tersebut memuat unsur filosofis, yuridis, dan sosiologis yang menjadi latar belakang pembuatannya. Konsideran juga memuat adanya dasar hukum yang terkait peraturan perundang-undangan yang memerintahkan pembuatan suatu peraturan dengan tujuan untuk menunjukkan :

a. Kewenangan institusi pembuat peraturan;
b. Ketentuan yang berhubungan dengan peraturan yang dibuat, baik yang masih akan berlaku maupun yang akan dicabut pemberlakuannya, baik sebagian atau seluruhnya, oleh peraturan baru yang dibuat.

Selain itu, Konsideran juga memuat kata “Memutuskan dan “Menetapkan” yang bertujuan untuk menyatakan :

a. Persetujuan yang telah diberikan oleh institusi pembuat peraturan.
b. Keabsahan Peraturan berdasarkan kewenangan institusi dan tingkat/level dari peraturan tersebut berdasarkan hirarki yang ada.

3. Batang Tubuh/Isi Peraturan

Berdasarkan Batang Tubuh/Isi Peraturan yang kemudian dikelompokkan ke dalam 3 (tiga) bagian yaitu Ketentuan Umum, Materi Pokok yang Diatur serta Ketentuan Penutup. Ketentuan Umum memuat kebijakan dasar terkait Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan. Materi Pokok Peraturan Daerah tidak boleh memuat hal-hal yang

melanggar hak asasi manusia, hal-hal yang menimbulkan stigma dan diskriminasi serta hal-hal yang tidak dapat diaplikasikan.

4. Penutup

Terhadap Penutup dalam rumusan Peraturan Daerah memuat:

a. Perumusan perintah pengundangan dan pemuatan dalam Lembaran Daerah dan Tambahan Lembaran Daerah;
b. Penandatanganan; dan
c. Penetapan.

C. Materi Pokok Rancangan Peraturan Daerah

1. Ketentuan Umum

Ketentuan umum memuat batasan pengertian dan definisi dari istilah-istilah yang terdapat dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan, yaitu:

1. Daerah.
2. Pemerintah Daerah.
3. Bupati.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.
5. Perangkat Daerah.
6. Prasarana.
7. Sarana.
8. Utilitas Umum.
9. Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
10. Perumahan.

11. Permukiman.
12. Rumah Susun.
13. Perumahan Tidak Berususun.
14. Kawasan.
15. Kawasan Perumahan.
16. Persetujuan Bangunan Gedung.
17. Rencana Tapak.
18. Pengembang.
19. Berita Acara Serah Terima Administrasi.
20. Berita Acara Serah Terima Fisik.
21. Barang Milik Daerah.
22. Pengelola Barang Milik Daerah.
23. Kantor Pertanahan.

2. Ketentuan Materi Pengaturan

Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sekurang-kurangnya mengatur ketentuan mengenai:

a. Maksud dan Tujuan;
b. Wewenang;
c. Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum;
d. Pengawasan dan Pengendalian;
e. Koordinasi Penyelenggaraan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan;
f. Penyidikan;
g. Sanksi Administratif;
h. Ketentuan Pidana; dan
i. Ketentuan Peralihan.

3. Ketentuan Penutup

Ketentuan Penutup dalam Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan ini meliputi :

a. Nama singkat Peraturan Daerah; dan
b. Saat mulai berlakunya Peraturan Daerah tersebut.

4. Rancangan Penjelasan

Suatu peraturan pada hakekatnya disertai penjelasan atau *memorie van toelichting.* Penjelasan lazimnya terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu penjelasan bersifat umum yang disebut penjelasan umum dan penjelasan pasal demi pasal yang disebut penjelasan pasal demi pasal.

Fungsi dari penjelasan adalah menjelaskan segala sesuatu yang dianggap masih memerlukan penjelasan, ketentuan yang sudah jelas tidak perlu dijelaskan lagi. Penjelasan yang semacam ini berupa lampiran yang isinya uraian atau penegasan dari beberapa hal yang diatur dalam pasal-pasal dibatang tubuh sehingga maknanya tidak bisa dan orang dapat dengan mudah memahaminya.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab sebelumnya maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Penyelenggaraan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dibentuk dalam rangka penyelenggaraan kewenangan daerah di bidang perumahan dan Kawasan permukiman serta sebagai penjabaran lebih lanjut dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi khususnya Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang lainnya yang terkait beserta peraturan

pelaksanaannya dan sekaligus menjadi landasan hukum atas permasalahan di daerah (*local problem solving*) Kabupaten Bulukumba terkait di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

2. Upaya mewujudkan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan merupakan aksi vital dan urgensi untuk segera dipraktekan dalam otonomi daerah. Pelaksanaan atas nama Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan niscaya akan membawa dampak yang sangat positif bagi kemajuan daerah jika dimbangi dengan niat baik para inisiator dan para implementator.
3. Penyusuan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan memiliki landasan akademik sehingga dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah. Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dibentuk dalam rangka mewujudkan adanya regulasi daerah yang dapat dijadikan acuan dan pedoman dalam penyelenggaraan Penyediaan, Penyerahan Dan Pengelolaan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum Perumahan yang dilakukan Pemerintah Daerah Kabupaten Bulukumba.
4. Pokok-pokok pengaturan yang perlu dirumuskan dan menjadi landasan ilmiah yang memberikan arahan dalam penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan minimal harus mengatur ketentuan sebagai berikut ini:

a. Judul Peraturan Daerah;
b. Pendahuluan/Konsideran;
c. Materi Pokok Rancangan Peraturan, yang memuat:
    1. Ketentuan Umum;
    2. Ketentuan Materi Pengaturan, meliputi :
        a. Maksud dan Tujuan;
        b. Wewenang;
        c. Tata Cara Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum;
        d. Pengawasan dan Pengendalian;
        e. Koordinasi Penyelenggaraan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan;
        f. Penyidikan;
        g. Sanksi Administratif;
        h. Ketentuan Pidana; dan
        i. Ketentuan Peralihan
        d. Ketentuan Penutup; dan
        e. Rancangan Penjelasan.

B. Rekomendasi

Terkait dengan kesimpulan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan, direkomendasikan hal-hal sebagai berikut:

1. Kajian akademik ini dapat ditindaklanjuti dengan penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
2. Untuk dapat lebih mengetahui respon dan menaikan

tingkat penerimaan terhadap Rancangan Peraturan Daerah oleh pihak- pihak terkait maupun masyarakat luas, disarankan untuk mensosialisasikan atau uji publik terhadap Rancangan Peraturan Daerah ini dalam suatu forum ilmiah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku/Jurnal

Amiroeddin Syarif, 1997, *Perundang-Undangan, Dasar, Jenis dan Teknik Membuatnya,* Rineka Cipta, Jakarta.

Ani Sri Rahayu, 2017, *Pengantar Pemerintahan Daerah Kajian Teori, Hukum, dan Aplikasinya*, Sinar Grafika, Malang.

Budi Hardiman. F., 2003, *Melampaui Fositivisme dan Modernitas,* Kanisius, Jakarta, 2003.

Budi Winarno, 2007, *Kebijakan Publik; Teri dan Proses,* Media Pressindo, Yogyakarta.

Bruggink J.J.H., 2011, R*efleksi tentang Hukum,*

Pengertian-Pengertian Dasar dalam Teori Hukum, Alih Bahasa : B. Arief Sidharta, cet. Ketiga, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Dewa Gede Atmadja. I., 2012, *Ilmu Negara, Sejarah, Konsep Negara dan Kajian Ketatanegaraan,* Setara Press, Malang.

Eddy Mulyadi Soepardi, 2009, *Memahami Kerugian Keuangan Negara Sebagai Salah Satu Unsur Tindak Pidana Korupsi,* Makalah pada ceramah ilmiah FH Universitas Pakuan.

Eko Budihardjo, 1992, *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota,* Alumni, Bandung.

Freeman. M.D.A, 2001, *Introduction to Jurisprudence,* Sweet & Maxwell, London.

Hanafi, 2003, *Analisis Laporan Keuangan,* Edisi Revisi, UPP AMP YKPN, Yogyakarta.

Herlien Budiono, 2006, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Julius Sembiring, 2016, *Tanah Negara,* Kencana, Jakarta.

Kantaadmadja, 1994, *Hukum Angkasa dan Hukum Tata Ruang,*
Mandar Maju, Bandung.

Mahadi, 1989, *Falsafah Hukum Suatu Pengantar*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Maria S.W. Sumardjono, 2007, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi,* Kompas, Jakarta.

Marwan Mas, 2014, Pengantar Ilmu Hukum, Cet. I edisi ketiga, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Melayu. S.P. Hasibuan, 2004, *Manajemen Dasar, Pengertian, dan Masalah,* Bumi Aksara, Jakarta.

Natabaya. HS., 2008, *Sistem Peraturan Perundang-Undangan Indonesia,* Konstitusi Press, Jakarta.

Pangerang Moenta & Pradana Anugrah, 2017, *Pokok-Pokok Hukum Pemerintahan Daerah,* PT. Raja Grafindo Persada, Bulukumba.

Parlindungan. A.P., 1994, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang- Undang Pokok Agraria,* Mandar Maju, Bandung.

Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti,

Bandung. Satya Arianto, 2003, *Hak Asasi Manusia Dalam Transisi Politik di*

Indonesia, Pusat Studi Hukum Tata Negara, FHUI.

Silalahi. M. Daud, 2006, *Hukum Lingkungan Dalam Sistem Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia,* Alumni, Bandung.

Sinyo Harry Sarundajang, 1999, *Arus Balik Kekuasaan Pusat ke Daerah,* Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.

Siregar Doli, D, 2004, *Managemen Aset,* Setyatama Graha Tara, Jakarta.

Soewarmo Hariyoso, 2002, *Dasar-Dasar Manajemen dan Administrasi,*

Erlangga, Jakarta.

Sudikno Mertokusumo, 2010, Mengenal Hukum (Suatu Pengantar), Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.

Supriadi, 2007, *Hukum Agraria,* Sinar Grafika, Jakarta.

Urip Santoso, 2012, *Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional,* Jurnal Mimbar Hukum.

Website

sulsel.bps.go.id

Bulukumbakota.bps.go.id

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104);

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) 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 diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan

Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);

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 diubah beberapa kali 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 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6004).

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

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

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

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Nomor 32/PRT/M/2016 tentang Pedoman Nomenklatur Perangkat Daerah Yang Melaksanakan Urusan Pemerintahan Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Nomor 14/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh. (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 785);

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Nomor 12 Tahun 2020 tentang Peran Masyarakat danlam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 511);

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 44);

Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba Nomor 13 Tahun 2006 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kabupaten Bulukumba

Tahun 2005-2025 Sebagaimana Telah Diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba Nomor 3 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba Nomor 13 Tahun 2006 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kabupaten Bulukumba Tahun 2005-2025 (Lembaran Daerah Kabupaten Bulukumba Tahun 2017 Nomor 3);

Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba Nomor 4 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bulukumba Tahun 2015-2034 (Lembaran Daerah Kabupaten Bulukumba Tahun 2015 Nomor 4).