

Pembangunan Perumahan Dengan Hunian Berimbang Bagi Pemenuhan Kebutuhan Rumah Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Sri Maharani

*Universitas Jayabaya

ARTICLE INFO

Keywords:
Balanced Residential,
Low-Income Communities

email:
maharani59@gmail.com

Jurnal Penelitian Hukum Legalitas
Volume 9 Nomor 1
Mei - Oktober 2015
ISSN. 1411-8564
hh. 41– 50

ABSTRACT

The house is a basic human need, therefore, the state must guarantee the fulfillment of the house, especially the urban poor. It has dimanatkan also in the Constitution 45 Article 28 H, and strengthened in Law No. 1 of 2011 on housing and settlement area as well as Law No. 20 of 2011 on the Flats. The method used in this research is empirical juridical, with the analysis of legislation related to legal theories as well as constraints - constraints faced. The study found that 1) the implementation of the balanced residential housing development to meet the needs of the common home for the MBR, it still has not done the maximum; and 2) The need for an increase in the underlying policy formulation balanced residential development with strategic, effective and implementable.

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia, oleh sebab itu negara wajib menjamin pemenuhan kebutuhan rumah terutama bagi MBR. Hal tersebut telah diamanatkan pula dalam UUD 45 Pasal 28 H, dan dikuatkan dalam UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan Permukiman serta UU nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, dengan melakukan analisa peraturan perundang-undangan dikaitkan dengan teori-teori hukum serta kendala-kendala yang dihadapi. Hasil penelitian menemukan bahwa 1) pelaksanaan pembangunan perumahan dengan hunian berimbang bagi pemenuhan kebutuhan rumah umum untuk MBR, masih belum terlaksana dengan maksimal; dan 2) Perlunya suatu peningkatan rumusan kebijakan yang mendasari pembangunan dengan hunian berimbang yang strategis, efektif dan implementatif.

Pendahuluan

Kajian ini berkaitan dengan pembangunan perumahan dan pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat yang tergolong memiliki penghasilan rendah. Fokus kajian ini adalah analisis hal tersebut diatas dengan UU nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan UU nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Permasalahan perumahan ini di latarbelakangi oleh fenomena yang terjadi sampai dengan tahun 2014, yang disebut dengan istilah *backlog*/kekurangan kebutuhan rumah terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) (Bramantyo, 2012). Kekurangan tersebut mencapai jumlah sebanyak 13,5 juta unit. Selain dari itu, terdapat pula permukiman kumuh seluas 37.407 Ha, dengan jumlah masyarakat yang menghuni rumah tidak layak huni sejumlah 3,4 juta (Direktorat Pengembangan Permukiman Kementerian Pekerjaan Umum, 2014).

Fenomena tersebut diatas terlihat tidak sesuai dengan amanat UUD 1945 Pasal 28 H yang mengamatkan bahwa: "setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan." Fenomena persoalan *backlog* atau kekurangan akan kebutuhan rumah antara lain disebabkan karena harga tanah dan bahan bangunan terus meningkat, penduduk terus bertambah, sementara Pemerintah tidak mempunyai anggaran yang cukup untuk memenuhinya, salah satu alternatif strategis yang segera harus dilakukan adalah dengan mengikutsertakan masyarakat pelaku pembangunan untuk aktif dalam melaksanakan pembangunan perumahan dengan hunian berimbang.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, kebijakan mengenai hunian berimbang diatur dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman Pasal 34 ayat (1) yang mencantumkan bahwa badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang. Pembangunan perumahan skala besar yang dilakukan oleh suatu badan hukum, diwajibkan untuk mewujudkan hunian berimbang dalam satu hamparan. Kewajiban tersebut dikecualikan untuk badan hukum yang membangun perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan rumah umum. Dalam hal pembangunan perumahan bagi MBR, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dapat memberikan insentif kepada badan hukum untuk mendorong pembangunan perumahan dengan hunian berimbang.

Sedangkan Pasal 35 mengatur bahwa pembangunan perumahan skala besar dengan hunian berimbang meliputi rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah. Pasal 36 ayat (1) mengatur dalam hal pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan rumah umum harus dilaksanakan dalam satu daerah kabupaten/kota. Pembangunan rumah umum tersebut harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja. Kemudahan akses diatur dengan peraturan daerah. Pembangunan perumahan bagi MBR dengan hunian berimbang dilakukan oleh badan hukum yang sama, pengaturan ini termasuk yang memberatkan pelaku pembangunan.

Selain Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman. Hunian berimbang juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang mencantumkan bahwa pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun umum (rusun bagi MBR), sekurang-kurangnya 20 % dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun, kewajiban dimaksud dapat dilakukan di luar lokasi rumah susun komersil pada kabupaten / kota yang sama.

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas permasalahan yang akan dikaji dalam tesis ini adalah sebagai berikut: (1) Bagaimana pelaksanaan ketentuan permasalahan pembangunan perumahan dengan hunian berimbang bagi pemenuhan kebutuhan rumah umum untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan relevansinya dengan UU nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan UU nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun?; dan (2) Bagaimana ketentuan pembangunan perumahan dengan hunian berimbang bagi pemenuhan kebutuhan rumah umum untuk masyarakat berpenghasilan rendah, apakah telah sesuai dengan amanat UU 1945 dan bagaimanakah konsekwensi hukum dalam pelaksanaan tersebut?.

Konsep hunian berimbang sesuai Peraturan Menteri Perumahan Nomor 10 Tahun 2012. Dalam Pasal 1 angka 1, hunian berimbang adalah perumahan dan kawasan permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu dalam bentuk rumah tunggal dan rumah deret antara rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah, atau dalam bentuk rumah susun antara rumah susun umum dan rumah susun komersial. Selanjutnya di dalam Pasal 5 dicantumkan bahwa, setiap orang yang membangun perumahan dan kawasan permukiman wajib dengan hunian berimbang, kecuali

seluruhnya diperuntukkan bagi rumah sederhana dan/atau rumah susun umum.

Dalam rangka pelaksanaan kebijakan hunian berimbang tersebut Kementerian Perumahan Rakyat telah berkoordinasi dengan Kejaksaan Agung RI melalui Surat Menteri Perumahan Rakyat No 265/M/HK.01.01/09/2013 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun. Persyaratan lokasi diatur dalam Pasal 6 ayat (1) yang mencantumkan bahwa, penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang harus memenuhi persyaratan lokasi dan komposisi, kemudian ayat (2) mengatur bahwa, penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang dilaksanakan di perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman.

Dalam rangka upaya penegakan hukum terhadap pelaksanaan hunian berimbang undang-undang telah mengatur sebagai berikut :

1. Sanksi Administrasi sebagaimana pasal 150 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan pasal 107 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun berfungsi untuk pencegahan pelanggaran dan bertujuan agar pelaku pembangunan, baik perorangan maupun badan hukum mematuhi ketentuan Hunian Berimbang;
2. Sanksi pidana sebagaimana dimaksud pasal 151 s/d 163 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan pasal 109 s/d 117 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun berfungsi untuk memberikan efek jera agar badan hukum tidak mengulangi pelanggaran tentang ketentuan hunian berimbang;
3. Sanksi perdata sebagaimana pasal 147 s/d 149 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan pasal 105 s/d 106 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun berfungsi untuk pengenaan ganti rugi dan pemulihan hak.

Penerapan hunian berimbang membutuhkan penegakan hukum (*law enforcement*) yang kuat. Pengalaman menunjukkan bahwa skema sejenis hunian berimbang rawan penyalahgunaan. Sebagai ilustrasi, ketika dibangun rumah sederhana pada lokasi dengan harga tanah yang cukup mahal, terdapat kecenderungan rumah tersebut akan dialihkan ke

pihak lain oleh pemiliknya demi memperoleh keuntungan finansial jangka pendek.

Selain sanksi administrasi UU nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dalam Pasal 109 mengatur, Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial yang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah).

Metodologi Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif sosiologis yang bersifat evaluatif. Hadjon (2005) mengatakan bahwa penelitian hukum normatif adalah suatu penelitian yang terutama mengkaji ketentuan-ketentuan hukum positif maupun azas-azas hukum. Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode yang digunakan dalam kajian ini adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian yuridis dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka disebut penelitian kepustakaan dengan pendekatan undang-undang (*statute approach*) (Soemitro, 2001).

Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah UU nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan UU nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, serta peraturan Menteri Perumahan Rakyat sebagai peraturan pelaksanaannya. Sedangkan bahan hukum sekunder merupakan semua publikasi tentang hukum yang bukan dokumen-dokumen resmi, buku-buku teks, kamus hukum, literatur-literatur, jurnal ilmiah, dan kamus lain sebagai penunjang.

Bahan hukum terkait dengan pokok permasalahan yang akan diteliti dianalisis melalui langkah-langkah deskriptif, interpretatif, sistematis, evaluatif, dan argumentatif. Bahan hukum yang telah tersistematisasi, baik berupa pendapat hukum maupun aturan-aturan hukum selanjutnya dilakukan evaluasi dan diberikan pendapat atau argumentasi disesuaikan dengan koherensinya terhadap permasalahan yang dibahas.

Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Strategi Kebijakan Mengatasi Permasalahan Sulitnya Mendapatkan Lokasi Rumah Umum Harus Dalam Satu Kabupaten Kota Yang Sama

Persoalan yang muncul di lapangan yang dialami oleh para pelaku adalah sulitnya mendapatkan lo-

kasi pembangunan rumah umum dalam satu kabupaten kota sebagaimana dipersyaratkan oleh kedua Undang-Undang. Namun hal tersebut wajib dipatuhi oleh para pelaku pembangunan, hal ini mendasari pada teori perilaku Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam memenuhi kebutuhan rumahnya, menurut Suparlan (1984), bahwa Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) cenderung mencari rumah yang berdekatan dengan tempat bekerjanya. Agar pembangunan perumahan dengan hunian berimbang dapat terlaksana dengan maksimal, maka diperlukan tanggungjawab dari pemerintah dan pemerintah daerah. Hal tersebut diperlukan mengingat lokasi pembangunan baik untuk rumah komersial atau untuk rumah umum, ditetapkan oleh pemerintah daerah dan pemberian perijinan dilakukan pula oleh pemerintah daerah.

Dalam hal pembangunan rumah sederhana dengan komposisi sebagaimana dimaksud tidak dapat dilaksanakan dalam bentuk rumah tapak pembangunan dapat dikonversi dalam bentuk rumah susun umum. Konversi tersebut dapat dilakukan berdasarkan jumlah unit rumah atau jumlah harga jual rumah sederhana yang harus dibangun pada hamparan yang sama. Jika konversi dimaksud dilakukan pada hamparan yang berbeda, kewajiban jumlah satuan rumah susun umum ditambah sekurang-kurangnya 20% (duapuluh persen) dari jumlah unit atau 20 % (duapuluh persen) jumlah harga jual rumah sederhana.

Pengaturan tersebut untuk memudahkan pelaku pembangunan rumah komersial dalam mencari lokasi pembangunan rumah umumnya, maka pemenuhan rumah bagi MBR dapat dikonversi dilakukan dalam bentuk rumah susun, alternatif dapat dihitung dalam jumlah unit rumah atau dalam jumlah harga adalah juga dalam rangka memudahkan bagi pelaku. Untuk mengatasi kebutuhan akan tanah bagi pelaku pembangunan, maka pemerintah wajib menetapkan lokasi perumahan bagi MBR dalam rendahnya detail tata ruang daerah. Oleh karena itu pemerintah daerah segera menerbitkan peraturan daerah yang mengatur pembangunan perumahan dengan hunian berimbang yang di dalamnya mencantumkan penetapan lokasi bagi pembangunan rumah untuk MBR.

Strategi Kebijakan Mengatasi Permasalahan Sulitnya Pelaksanaan Hunian Berimbang Harus Dilakukan oleh Badan Hukum Yang Sama

Dalam kedua undang-undang dirumuskan bahwa, pembangunan perumahan dengan hunian berimbang harus dilakukan oleh badan hukum yang

sama. Artinya pelaku pembangunan yang membangun rumah komersial juga sebagai pelaku pembangunan yang membangun rumah umum. Hal ini membuat sulit para pelaku pembangunan apalagi pemodal besar yang pekerjaannya khusus membangun rumah mewah dan menengah, disamping itu agar tercapai azas keadilan dan pemerataan bagi setiap pelaku, maka kebijakan yang akan datang seyogyanya memberikan peluang bagi pelaku yang hanya mempunyai modal kecil dan hanya dapat membangun rumah umum untuk ikut berperan dalam hunian berimbang bersama dengan pelaku pembangunan rumah komersial. Hal tersebut perlu dilakukan agar seluruh masyarakat badan hukum (baik pemodal besar atau kecil) dapat berperan serta dalam pembangunan perumahan terutama bagi MBR.

Kebijakan yang akan datang akan mengatur, badan hukum yang melakukan pembangunan rumah komersial yang diwajibkan membangun rumah umum bagi MBR dimaksud dapat berupa badan hukum yang berdiri sendiri atau kumpulan badan hukum dalam bentuk kerjasama. Bentuk kerjasama dapat berupa (Von Schmid, 1959): (a) konsorsium; (b) kerjasama operasional; atau (c) bentuk kerjasama lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Kerjasama tersebut dituangkan dalam Perjanjian Kerjasama atau Akta Kerjasama. Nomor, Tanggal dan Hal yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kerjasama atau Akta Kerjasama pembangunan perumahan dengan hunian berimbang harus dicantumkan dalam rencana tapak pembangunan perumahan mewah dan/ atau rumah menengah, hal untuk menjaga konsistensi pelaksanaannya serta memudahkan dalam segi pemantauan oleh pemerintah daerah.

Strategi Kebijakan Mengatasi Permasalahan Kurangnya Minat Pelaku Pembangunan Rumah Komersial Untuk Membangun Rumah Umum

Untuk memberikan rangsangan minat kepada para pelaku pembangunan dalam rangka melaksanakan ketentuan hunian berimbang, maka diperlukan pemberian insentif oleh Pemerintah, pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota dengan ketentuan sebagai berikut.

Pertama, Pemerintah memberikan insentif kepada pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota meliputi: (a) bantuan program pembangunan perumahan ; (b) pemberian penghargaan di bidang perumahan.

Kedua, insentif diberikan kepada pemerintah daerah provinsi yang memenuhi persyaratan (Nurcholis, 2007): (a) mempunyai peraturan mengenai pembangunan perumahan dengan hunian berimbang dan telah melaksanakannya secara konsisten; atau (b) memberikan insentif kepada badan hukum yang melaksanakan pembangunan perumahan dengan hunian berimbang.

Ketiga, Pemerintah memberikan insentif kepada pemerintah kabupaten/kota meliputi: (a) bantuan program pembangunan perumahan; (b) bantuan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau (c) pemberian penghargaan di bidang perumahan. Insentif diberikan kepada pemerintah kabupaten/kota yang memenuhi persyaratan mempunyai peraturan mengenai pembangunan perumahan dengan hunian berimbang dan telah melaksanakannya secara konsisten; atau memberikan insentif kepada badan hukum yang telah melaksanakan pembangunan perumahan dengan hunian berimbang.

Keempat, Pemerintah memberikan insentif kepada badan hukum yang meliputi antara lain: (a) keringanan pajak untuk rumah sederhana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; (b) bantuan prasarana, sarana, dan utilitas umum; (c) bantuan kredit konstruksi melalui program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP); dan/atau (d) pemberian penghargaan di bidang perumahan.

Kelima, Pemerintah daerah kabupaten/kota memberikan insentif kepada badan hukum yang meliputi (Riwu, 1991): (a) bantuan program pembangunan perumahan dengan hunian berimbang; (b) fasilitasi kemudahan perolehan tanah untuk pembangunan dan pengembangan program hunian berimbang; (c) dukungan aksesibilitas ke lokasi; (d) kemudahan perizinan; (e) keringanan biaya retribusi; (f) bantuan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau (g) penghargaan di bidang pembangunan perumahan dengan hunian berimbang.

Strategi Kebijakan Mengatasi Keterbatasan Lahan Perkotaan Untuk Pembangunan Rumah Umum

Pemberian izin lokasi wajib mencantumkan pemberian kelonggaran koefisien lantai bangunan (KLB) dan kelonggaran koefisien dasar bangunan (KDB). Penetapan lokasi dilakukan sesuai rencana detail tata ruang (RDTR) yang telah ditetapkan. Penetapan lokasi pembangunan rumah susun umum diatur dengan peraturan bupati/walikota atau Gubernur untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Pengaturan tersebut melaksanakan amanat. Pemerintah daerah

provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota memberikan kelonggaran koefisien dasar bangunan (KDB) rumah susun umum untuk kota metropolitan dan kota besar ditetapkan sebesar 40% – 60% (empat puluh persen sampai dengan enam puluh persen).

Pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota memberikan kelonggaran koefisien lantai bangunan (KLB) rumah susun umum untuk kota metropolitan dan kota besar sama atau lebih besar dari 6,0 (enam koma nol). Rumah susun umum yang tidak berada dalam lokasi yang sama dengan rumah susun komersial dapat memperoleh kelonggaran KLB sebesar 6,0 (enam koma nol) dan KDB sebesar 40% (empat puluh persen). Rumah susun umum yang berada dalam satu hamparan dengan rumah susun komersial dapat memperoleh kelonggaran KLB sama atau lebih besar dari 6,0 dan KDB sebesar 60% (enam puluh persen).

Pelaku pembangunan wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum (Melinawati & Handayani, 2013). Luas tanah bersama untuk setiap menara rumah susun umum pada lokasi kota metropolitan atau kota besar paling sedikit antara 3.000 M² – 5.000 M² (tiga ribu meter persegi sampai dengan lima ribu meter persegi). Penetapan luas tapak bangunan menara rumah susun, KDB dan KLB diatur dengan peraturan bupati/walikota atau Gubernur untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Strategi Kebijakan Mengatasi Keberatan Beban Pelaku Untuk Menyediakan Sarana Umum, Sarana Sosial, Sarana Komersial Dan Sarana Pemerintahan

Dalam perencanaan pembangunan rumah susun umum, pelaku pembangunan wajib menyediakan 20% (dua puluh persen) dari luas lantai rumah susun umum untuk sarana umum, sarana sosial, dan sarana komersial serta sarana pemerintahan. Sarana umum, sarana sosial, dan sarana komersial serta sarana pemerintahan bagi perencanaan beberapa menara rumah susun umum pada 1 (satu) hamparan dapat direncanakan: (a) terpadu dalam 1 (satu) atau 2 (dua) lantai menara rumah susun umum tertentu; atau (b) pada bangunan menara yang terpisah dengan rumah susun umum dalam satu tanah bersama.

Perencanaan dan penyediaan sarana umum, sarana sosial dan sarana komersial serta sarana pemerintahan mempertimbangkan efisiensi dan efektifitas pembangunan dan pemanfaatannya. Sarana umum,

sarana sosial dan sarana komersial dapat dimiliki secara bersama-sama atau secara perorangan. Pemilikan tersebut diberikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penyediaan sarana pemerintahan dalam bentuk kantor wajib dilakukan berdasarkan jumlah penduduk yang menghuni rumah susun sesuai Standar Nasional Indonesia.

Pelaku pembangunan rumah susun umum wajib menyediakan sarana parkir kendaraan bermotor roda 2 (dua) (sepeda motor) atau tidak bermotor (sepeda) dengan perbandingan 1 (satu) parkir sepeda motor atau sepeda untuk 1 (satu) sarusun umum. Pelaku pembangunan rumah susun umum tidak diwajibkan menyediakan sarana parkir untuk kendaraan bermotor roda 4 (empat). Pelaku pembangunan rumah susun umum wajib menyediakan jalan akses bagi kendaraan roda 4 (empat) untuk melayani situasi darurat, seperti ambulans, mobil jenazah dan mobil pemadam kebakaran. Pelaku pembangunan rumah susun umum bercampur rumah susun komersial dapat menyediakan sarana parkir untuk kendaraan roda 4 (empat) bagi sarusun komersil, sepanjang menjadi milik perorangan pemilik sarusun komersil, bukan menjadi hak bersama. Hak dan tanggung jawab area parkir yang dimiliki perorangan menjadi hak dan tanggung jawab pemilik sarusun komersil.

Pelaku pembangunan dapat membangun rumah susun umum dengan fungsi hunian; dan/atau rumah susun umum dengan fungsi campuran. Rumah susun umum dengan fungsi campuran dapat berupa: (a) sarusun-sarusun yang difungsikan sebagai hunian dan bukan hunian, (b) sarusun-sarusun yang difungsikan sebagai bukan hunian dapat berupa sarana komersial.

Strategi Kebijakan Mengatasi Permasalahan Harga Tanah yang Terus Melambung

Dalam rangka mengatasi harga tanah yang terus melambung, maka diperlukan pengendalian terhadap NJOP dengan memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah bahwa NJOP untuk tanah dalam lokasi rumah susun umum bagi MBR tidak dinaikkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun, sehingga para pelaku tidak terbebani dengan harga jual tanah.

Pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota menetapkan NJOP tanah untuk pembangunan rumah susun umum yang berada dalam 1 (satu) hamparan dengan rumah susun komersial setinggi-tingginya 20% (dua puluh persen) dari biaya pembangunan per meter persegi bangunan

rumah susun umum. Pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota menetapkan NJOP tanah untuk pembangunan rumah susun umum yang tidak berada dalam 1 (satu) hamparan dengan rumah susun komersial sebesar NJOP yang berlaku dan tidak lebih besar dari 20% (dua puluh persen) biaya pembangunan per meter persegi bangunan rumah susun umum. NJOP tanah untuk pembangunan rumah susun umum ditetapkan yang nilainya lebih kecil.

Pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota tidak akan menaikkan NJOP tanah untuk pembangunan rumah susun umum yang telah ditetapkan selama 5 (lima) tahun. Pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota memberikan kemudahan kepada pelaku pembangunan rumah susun komersial yang memenuhi kewajiban membangun rumah susun umum berupa penurunan NJOP paling tinggi sebesar 30% (tiga puluh persen). Penurunan NJOP sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Harga jual sarusun umum yang dibangun oleh pelaku pembangunan rumah susun komersial diatur dengan Peraturan Menteri.

Strategi Kebijakan Mengatasi Sulitnya Pelaku Dalam Mengurus Perijinan

Agar pelaku dengan mudah dapat segera membangun rumah susun umum, pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota memberikan insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun komersial berupa kemudahan perizinan untuk meningkatkan pemenuhan kebutuhan rumah susun umum. Tatacara pemberian kemudahan perizinan diatur dalam Peraturan Menteri.

Pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota memberikan keringanan berupa pembebasan retribusi izin mendirikan bangunan kepada pelaku pembangunan rumah susun umum, dalam hal rumah susun umum dibangun dalam 1 (satu) hamparan dengan rumah susun komersil. Pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota memberikan keringanan retribusi izin mendirikan bangunan kepada pelaku pembangunan rumah susun umum sebesar 50% (lima puluh persen), dalam hal rumah susun umum dibangun tidak dalam 1 (satu) hamparan dengan rumah susun komersil. Pembebasan dan keringanan retribusi hanya berlaku bagi retribusi izin mendirikan bangunan bagi rumah susun umum. Pemberian keringanan retribusi izin mendirikan bangunan diatur

dengan peraturan bupati/walikota atau Gubernur untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Pelaku pembangunan wajib mengajukan permohonan sertifikat laik fungsi kepada bupati/walikota atau Gubernur untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta setelah menyelesaikan seluruh atau sebagian pembangunan rumah susun sepanjang tidak bertentangan dengan izin mendirikan bangunan. Pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota wajib menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bagi bangunan rumah susun yang memenuhi kelayakan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis. Penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dikenakan retribusi. Perubahan fungsi atau denah ruang atau penambahan ruang pada rumah susun umum yang mengakibatkan perubahan izin mendirikan bangunan, penerbitan SLF nya tidak dikenakan retribusi. Perubahan fungsi tidak mengakibatkan perubahan pada struktur, mekanikal, elektrik dan plambing rumah susun umum.

Pelaku pembangunan rumah susun komersial yang membangun rumah susun umum dalam satu hamparan, harus dilakukan bersama-sama. Pelaku pembangunan rumah susun komersial yang membangun rumah susun umum tidak dalam satu hamparan, pembangunan rumah susun umum harus dilakukan paling lambat setelah rumah susun komersial terbangun 20% (duapuluh persen).

Strategi Kebijakan Mengatasi Sulitnya Penegakan Hukum

Menurut Raharjo (dalam Assidiqie, 2008); Ridwan & Sudrajat (2009), faktor yang mempengaruhi penegakan hukum di Indonesia antara lain adalah faktor hukumnya itu sendiri, dalam hal ini dibatasi pada Undang-Undang nya saja. Oleh sebab itu dalam bagian ini disajikan rumusan kebijakan (dalam hal ini RPP) mengenai penegakan hukum bagi pelaku pembangunan rumah komerseial yang tidak membangun rumah umum berupa sanksi administrasi (yang oleh undang-undang diatur dalam PP) dan sanksi pidana (yang telah diamanatkan oleh undang-undang) sebagai berikut.

Badan hukum yang tidak melakukan pembangunan perumahan dengan hunian berimbang serta pembangunan perumahan skala besar dan tidak melaksanakan kewajiban mewujudkan hunian berimbang dalam satu hamparan dikenakan sanksi administratif berupa: (a) peringatan tertulis; (b) penghentian sementara pelaksanaan pembangunan; (c) penguasaan sementara oleh pemerintah; (d) pembongkaran

sendiri bangunan; (e) pencabutan izin mendirikan bangunan; dan (f) denda administrasi.

Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif dilakukan sebagai berikut. Pertama, peringatan tertulis pada huruf a diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja; Kedua, badan hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a dikenakan sanksi administratif berupa penghentian sementara pelaksanaan pembangunan sebanyak 1 (satu) kali paling lama 5 (lima) hari kerja; Ketiga, badan hukum yang mengabaikan penghentian sementara pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada huruf b dikenakan sanksi administratif berupa penguasaan sementara oleh pemerintah paling lama 14 (empat belas) hari kerja; Keempat, badan hukum yang mengabaikan penguasaan sementara oleh pemerintah sebagaimana dimaksud pada huruf c dikenakan sanksi administratif berupa pembongkaran sendiri bangunan dengan jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari; Kelima, badan hukum yang mengabaikan pembongkaran sendiri bangunan sebagaimana dimaksud pada huruf d, dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenakan sanksi administratif berupa pencabutan izin mendirikan bangunan; dan Keenam, badan hukum yang mengabaikan pencabutan izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud pada huruf e dikenakan sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Badan hukum yang membangun rumah sederhana (umum) tidak menyediakan akses menuju pusat pelayanan atau tempat dikenakan sanksi administratif berupa: (1) peringatan tertulis; (2) penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan; (3) pembekuan izin mendirikan bangunan; dan (4) denda administratif.

Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut: (a) peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja; (b) badan hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a, dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenakan sanksi administratif berupa penghentian sementara pelaksanaan pembangunan; (c) badan hukum yang mengabaikan penghentian sementara pelaksana-

naan pembangunan sebagaimana dimaksud pada huruf b, dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan izin mendirikan bangunan; (d) badan hukum yang mengabaikan pembekuan izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud pada huruf c dikenakan sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Setiap orang yang melakukan pemanfaatan rumah sebagai kegiatan usaha secara terbatas yang tidak memelihara perumahan dan lingkungan hunian dikenakan sanksi administratif berupa: (1) peringatan tertulis; (2) pencabutan izin usaha; dan (3) denda administratif.

Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif dilakukan sebagai berikut: (a) peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan sebanyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja; (b) setiap orang yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada huruf a, dalam jangka paling lama 5 (lima) hari kerja dikenakan sanksi administratif berupa pencabutan izin usaha; dan (c) setiap orang yang mengabaikan pencabutan izin usaha sebagaimana dimaksud pada huruf b dikenakan sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Strategi Kebijakan Mengatasi Sulitnya Pengendalian Dalam Perencanaan, Pembangunan dan Pengendalian

Disamping kemudahan dan bantuan kepada pelaku diperlukan pula pengendalian dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dengan hunian berimbang. Setiap orang dapat melakukan perencanaan perumahan dengan hunian berimbang dalam bentuk rumah susun, baik dalam satu hamparan atau tidak dalam satu hamparan. Perencanaan yang tidak dalam satu hamparan wajib diajukan oleh setiap orang yang sama kepada pemerintah daerah sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh perizinan. Perencanaan sebagaimana dimaksud dilakukan pada lokasi baru dan/atau pada lokasi pengembangan yang sebagian sudah terbangun.

Perencanaan pada lokasi baru dan/atau pada lokasi pengembangan disusun dalam bentuk dokumen perencanaan yang menjamin terlaksananya hunian berimbang. Dokumen perencanaan dimaksud se-

kurang-kurangnya meliputi: (a) rencana tapak atau rencana blok (*blokplan*) pada rumah susun; (b) desain rumah; (c) spesifikasi teknis rumah; (d) rencana kerja perwujudan hunian berimbang; dan (e) rencana kerjasama.

Pemerintah dan/atau pemerintah daerah provinsi dan/atau pemerintah daerah kabupaten/kota wajib melaksanakan pengendalian pembangunan perumahan dengan hunian berimbang. Pengendalian pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap: (a) perencanaan; (b) pembangunan; dan (c) pemanfaatan. Sedangkan pengendalian pembangunan perumahan dilaksanakan dalam bentuk antara lain: (a) perizinan; (b) penertiban; dan/atau (c) penataan.

Pengendalian pembangunan perumahan dengan hunian berimbang dilakukan melalui pengawasan meliputi: (a) pemantauan; (b) evaluasi; (c) koreksi; dan (d) pelaporan. Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian, pemanfaatan dan evaluasi serta pelaporan pembangunan perumahan dengan hunian berimbang diatur dengan Peraturan Menteri.

Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan

1. Pelaksanaan pembangunan perumahan dengan hunian berimbang bagi pemenuhan kebutuhan rumah umum untuk MBR, masih belum terlaksana dengan maksimal, karena terdapat berbagai kendala, seperti (a) Sulitnya pelaku pembangunan rumah umum dan rumah susun umum untuk mendapatkan lokasi pada kabupaten/kota yang sama; (b) Sulitnya pembangunan rumah komersial dan rumah susun komersial dilakukan oleh badan hukum yang sama dengan pembangunan rumah umum dan rumah susun umum; (c) Pemerintah daerah yang menerbitkan peraturan daerah yang mengatur tentang hunian berimbang saat ini baru 5 kabupaten/kota; (d) Ijin yang dikeluarkan pemerintah daerah belum memuat kewajiban hunian berimbang, sehingga sulit untuk dilaksanakan pemantauan; (e) Lemahnya kebijakan pemberian insentif dan disinsentif dan (e) Lemahnya penegakan hukum.
2. Perlunya suatu peningkatan rumusan kebijakan yang mendasari pembangunan dengan hunian berimbang yang strategis, efektif dan implementatif (selama ini telah ada rumusan kebijakannya namun dalam pelaksanaannya perlu peningkatan yang lebih strategis dan implementatif) dengan pertimbangan sebagai berikut: (a) Bahwa dalam rangka negara menjamin hak

setiap warga negara untuk bertempat tinggal/ menghuni rumah yang layak dengan lingkungan yang sehat dan aman tersebut, UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta UU nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun telah mengatur, percepatan pembangunan rumah umum dan rumah susun umum bagi MBR melalui pembangunan perumahan dengan hunian berimbang; (b) Berdasarkan kedua UU tersebut telah diterbitkan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat yang mengatur, pelaku pembangunan yang membangun rumah susun komersial (mewah) sejumlah 1 (satu) unit atau membangun rumah menengah sejumlah 2 (dua) unit, wajib membangun rumah umum bagi MBR sejumlah 3 (tiga) unit dan pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib membangun rumah susun umum sebanyak 20 % (duapuluh persen) dari luas lantai rumah susun komersial. Pembangunan rumah susun tersebut wajib berada dalam satu kabupaten/kota yang sama; dan (c) Namun mengingat masih banyak kendala dalam pelaksanaannya, maka diperlukan peraturan pemerintah sebagai pelaksanaan kedua UU, agar amanat percepatan pembangunan rumah umum bagi MBR segera dapat dipenuhi.

Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut di atas secara ringkas penulis menyarankan pokok-pokok pikiran pengaturan dalam RPP sebagai berikut: *Pertama*, agar kewajiban tersebut dapat efektif dilaksanakan, maka kewajiban untuk membangun rumah susun umum dicantumkan dalam Ijin Lokasi dan Izin Mendirikan Bangunan rumah susun komersial; *Kedua*, pemerintah kabupaten/kota, wajib menyediakan lokasi pembangunan rumah susun umum dalam rencana tata ruang; *Ketiga*, badan hukum yang membangun rumah komersial yang wajib membangun rumah umum dapat bekerjasama dengan badan hukum di bidang perumahan; *Keempat*, perumusan koefisien dasar bangunan/KDB dan koefisien dasar bangunan/KLB; *Kelima*, perumusan pemberian kemudahan dan bantuan bagi pelaku pembangunan yang membangun rumah umum. *Keenam*, perumusan sanksi administrasi dalam RPP dan pelaksanaannya, harus segera disosialisasikan, termasuk sanksi pidana yang telah tercantum dalam kedua UU; dan *Ketujuh*, secara keseluruhan muatan RPP yang telah tercantum dalam penelitian ini.

Referensi

- Assidiqie, Jimly. (2008). *Pokok-Pokok Hukum Tata Negara Indonesia Pasca Reformasi*, Cetakan ke 2, Jakarta: BIP.
- Bramantyo. (2012). Efektivitas Regulasi Perumahan Di Indonesia Dalam Mendukung Penyediaan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). *Widyariset*, Vol. 15 No.1, pp. 243-248.
- Hadjon, Philipus M. (2005). *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media.
- Melinawati, Minarsih & Nur Handayani. (2013). Analisis Penyediaan Fasilitas Umum Oleh Pemkot Surabaya. *Jurnal Ilmu & Riset Akuntansi*. Vol. 2 No. 9.
- Nurcholis, Hanif. (2007). *Teori Dan Praktik Pemerintahan Dan Otonomi Daerah*, Jakarta:, Grasindo.
- Raharjo, Nanang Pujo. (2010). *Dinamika Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Tesis Program Pasca Sarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah Dan Kota Universitas Diponegoro.
- Ridwan, Juniarso dan Achmad Sodik Sudrajat. (2009). *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Bandung: Nuansa Cendekia.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. (2001). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Suparlan, P. (1984). *Kemiskinan di Perkotaan*. Jakarta: Gramedia.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Von Schmid, J. J., (1959). *Ahli-Ahli Pemikir Besar Tentang Negara dan Hukum (Dari Plato sampai Kant)*, Terjemahan oleh R. Wiratno dan Djamaluddin Dt. Singomangkuto, PT. Pembangunan, Jakarta 1959.