

Implementasi Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 8 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman

Intan Rachmawati, Maria Madalina

Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

<i>Article Information</i>	<i>Abstract</i>
Kata Kunci: Prasarana, Sarana, Utilitas Umum	Penelitian hukum ini menganalisis dan mengkaji, <i>pertama</i> apakah implementasi Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 8 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Magelang sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. <i>Kedua</i> , berkaitan dengan faktor-faktor yang menghambat dan upaya yang dapat dilakukan dalam implementasi Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 8 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Magelang. Hasil penelitian hukum ini menunjukkan bahwa implementasi Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 8 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman saat ini dalam proses melaksanakan target DPRD. Faktor penghambat yang mempengaruhi berkaitan dengan <i>site plan</i> , kepemilikan, dan termasuk dalam produk hukum baru.

A. Pendahuluan

Perumahan dan kawasan permukiman merupakan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan, perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan dan peran serta masyarakat. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman merupakan tanggung jawab negara. Penyelenggaraan urusan pemerintah dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman berperan penting dalam mencapai tujuan kesejahteraan sosial. Pemerintah berperan dalam penyediaan dan kemudahan bagi masyarakat untuk membantu mewujudkan lingkungan hunian yang layak.

Kota Magelang sebagai salah satu daerah otonom melaksanakan penyelenggaraan urusan pemerintahan sebagaimana yang diamanatkan oleh undang-undang. Peraturan daerah yang mengatur mengenai produk hukum daerah menjadi landasan dalam pembuatan peraturan mengenai prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan perumahan dan kawasan permukiman.

Peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai perumahan dan permukiman termuat dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2021 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman di Daerah. Tindak lanjut atas peraturan tersebut dituangkan dalam Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 8 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman. Secara garis besar peraturan daerah tersebut mengatur penyerahan sampai pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sehingga dapat digunakan oleh masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman.

Prasarana, sarana, dan utilitas umum merupakan kelengkapan dasar dalam perumahan dan kawasan permukiman yang menjadi tanggung jawab pemerintah daerah dan pengembang perumahan. Perlu dikaji agar dapat diketahui pelaksanaan peraturan daerah tersebut sudah berlaku sesuai dengan ketentuan dan faktor penghambat serta upaya yang dapat dilakukan.

B. Landasan Teori

1. Implementasi

Secara umum, implementasi merupakan tindakan atau aktifitas dari hasil kebijakan untuk diterapkan sehingga dapat diterima dengan baik. Pelaksanaan tindakan yang disebut dengan implementasi harus dilakukan secara sistematis. Tindakan yang dilakukan tanpa adanya keteraturan atau sistematis tidak akan mencapai tujuan yang diharapkan.

2. Peraturan Daerah

Peraturan daerah dibuat oleh Kepala Daerah bersama dengan DPRD.¹Rancangan peraturan daerah yang sudah disepakati bersama oleh kedua belah pihak menjadi peraturan yang dapat langsung berlaku sejak ditetapkan oleh Kepala Daerah tanpa harus menunggu pengesahan dari Gubernur atas nama Menteri Dalam Negeri (untuk Perda Kabupaten/Kota) ataupun Menteri Dalam Negeri atas nama Presiden (untuk Perda Propinsi). Kepala daerah bersama dengan DPRD bekerja sama dan bersinergi merumuskan peraturan yang sesuai dengan kebutuhan daerah. Dua unsur tersebut menjadi wakil bagi pemerintah daerah untuk melaksanakan perumusan peraturan sebagaimana yang diamanatkan oleh undang-undang.

1 Ni'matul Huda, Hukum Pemerintah Daerah, Bandung : Nusa Media, 2009, hlm 215.

3. Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum memiliki kriteria-kriteria sebagai berikut :

- a. Untuk prasarana berupa tanah dan bangunan sudah selesai dibangun dan dipelihara;
- b. Untuk sarana dalam bentuk tanah siap bangun; dan
- c. Untuk utilitas umum, harus selesai dibangun dan dipelihara.

²Pasal 29 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 8 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah diserahkan kepada pemerintah daerah berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan barang milik daerah.

4. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

³Pasal 1 ayat (13) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman mendefinisikan prasarana sebagai kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman. Sarana adalah fasilitas umum yang berfungsi untuk mendukung lingkungan hunian yang layak, nyaman, dan aman. Sedangkan, utilitas umum adalah kelengkapan yang menjadi unsur pelengkap dalam lingkungan hunian atau perumahan.

5. Perumahan dan Kawasan Permukiman

Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa 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 Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 8 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan, Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman

3 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016

C. Pembahasan

1. Implementasi Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman terlaksana dengan baik apabila unsur-unsur di dalamnya bekerja sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pengaturan mengenai prasarana, sarana, dan utilitas umum yang termuat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Daerah kemudian ditindaklanjuti dengan peraturan daerah Kota Magelang tersebut. Prinsipnya prasarana, sarana, dan utilitas umum tidak dapat dilakukan pengelolaan apabila belum menjadi aset daerah. Oleh karena itu, proses penyerahan dari pengembang ke pemerintah perlu diatur untuk menjamin hak masyarakat di lingkungan perumahan dan kawasan permukiman. Penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana diatur dalam Pasal 11 Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 8 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman menjadi tanggung jawab bagi pengembang perumahan. Pasal 19 Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 8 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum mengatur pengembang menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas umum kepada pemerintah daerah. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum dapat dilakukan dalam bentuk bangunan maupun tanah bangunan. Berkaitan dengan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum diatur dalam Pasal 29 Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 8 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pengelolaan yang menjadi kewenangan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan dengan berpedoman pada peraturan pengelolaan barang milik daerah tanpa mengubah status penggunaan. Penyediaan, penyerahan, dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang berada di lingkungan perumahan berpedoman pada target yang telah ditentukan oleh DPRD Kota Magelang. Implementasi Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 8 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman yang berlaku secara efektif dan efisien merupakan salah satu kompetensi Pemerintah Daerah Kota Magelang. Wilayah yang tidak terlalu luas menjadi kelebihan penyelenggaraan peraturan daerah yang mengatur tentang perumahan dan permukiman, sebab pelaksanaannya dapat fokus pada tempat atau obyek yang terkait. Khususnya yang tergolong dalam prasarana, sarana, dan utilitas umum. Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 12 Tahun 2017

menjadi pedoman untuk melaksanakan pengelolaan karena berkaitan dengan aset daerah. Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dilakukan untuk menjaga ataupun memperbaiki agar dapat digunakan untuk kepentingan umum semaksimal mungkin. Namun dalam pengelolaannya tidak diperbolehkan mengubah status bangunan maupun tanah. Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dipelihara dan dikelola dengan baik akan memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk beraktivitas dan menjamin hak masyarakat akan hal tersebut.

2. Faktor-faktor penghambat implementasi Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 8 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Magelang adalah sebagai berikut:
 - a. Prasarana, sarana, dan utilitas umum tidak tercantum dalam *site plan*, sehingga menghambat implementasi Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 8 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman.
 - b. Prasarana, sarana, dan utilitas umum belum memiliki sertifikat. Faktor ini terjadi karena pengembang mendaftarkan sertifikat setiap unit perumahan secara kolektif. Namun tidak mendaftarkan sertifikat obyek prasarana, sarana, dan utilitas umum yang digunakan masyarakat.
 - c. Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 8 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman tergolong peraturan baru sehingga belum semua masyarakat mengetahuinya.

Upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi penghambat implementasi Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 8 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Magelang adalah sebagai berikut :

- a. Memastikan bahwa *site plan* memuat keterangan yang jelas mengenai fasilitas umum dan sudah memiliki sertifikat yang tidak mengatasnamakan pengembang.
- b. Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman meningkatkan kerja sama dengan Organisasi Perangkat Daerah lain yang menitikberatkan pendekatan pada pengembang perumahan. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum wajib dilakukan untuk menjamin kesejahteraan masyarakat. Hal tersebut akan mempermudah dalam pembuatan surat kuasa pelepasan yang digunakan untuk proses

administrasi implementasi Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 8 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman.

- c. Upaya selanjutnya meningkatkan sosialisasi kepada pengembang dan masyarakat mengenai Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 8 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman. Masyarakat perlu dilibatkan karena memiliki peran serta dalam menggunakan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

D. Penutup

Implementasi Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dilakukan pengembang ke pemerintah perlu diatur untuk menjamin hak bagi kepentingan umum. Penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 8 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum mengatur pengembang menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas umum kepada pemerintah daerah. Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum diatur dalam Pasal 29 Peraturan Daerah Nomor 8 Kota Magelang tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pengelolaan menjadi kewenangan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan dengan berpedoman pada peraturan pengelolaan barang milik daerah. Penyediaan, penyerahan, dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang berada di lingkungan perumahan berpedoman untuk memberikan kemudahan dan pemenuhan hak bagi kepentingan umum.

Faktor-faktor penghambat implementasi Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 8 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Magelang, pertama adalah tidak tercantum dalam *site plan*. Kedua, prasarana, sarana, dan utilitas umum belum memiliki sertifikat. Hal ini terjadi karena pengembang tidak mendaftarkan sertifikat obyek yang digunakan untuk kepentingan umum. Ketiga, Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 8 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman tergolong peraturan baru sehingga belum semua masyarakat mengetahuinya.

Upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi faktor penghambat implementasi Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 8 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Magelang, pertama memastikan bahwa *site plan* memuat keterangan yang jelas mengenai fasilitas umum dan sudah memiliki sertifikat yang tidak mengatasnamakan pengembang. Kedua, peran Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman meningkatkan kerja sama dengan Organisasi Perangkat Daerah lain yang menitikberatkan pendekatan pada pengembang perumahan. Ketiga, meningkatkan sosialisasi kepada pengembang dan masyarakat mengenai Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 8 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman. Masyarakat perlu dilibatkan karena memiliki peran serta dalam menggunakan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Daftar Pustaka

Buku

- Friedman, Lawrence Mair. 2001. *American Law: An Introduction (Hukum Amerika: Sebuah Pengantar)*, Jakarta: PT Tata Nusa.
- Huda, Ni'matul. 2009. *Hukum Pemerintahan Daerah*. Bandung: Nusa Media.

Jurnal

- Abikusna, R. Agus. 2019. "Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah". *Jurnal Sosfilkom*, Vol. 08, No. 1, Januari-Juni 2019. Fakultas Ilmu Sosial dan Politik UMC.
- Andhika, Rian Lesmana dan Heru Nurasa. 2018. "Logic Model of Governance Innovation and Public Policy in Public Service". *IAPA*. Vol. 02, No. 2. Mei 2018.

Peraturan Perundang-Undangan

- Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 8 Tahun 2020 tentang Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2021 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman di Daerah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.