

**BAB I  
PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Menurut catatan Rahmawati dan Rukmana, produksi perumahan di Indonesia dimulai pada masa sebelum kemerdekaan, pada masa pemerintahan Hindia Belanda, keduanya untuk orang Eropa dan lokal.<sup>1</sup> Untuk memenuhi kebutuhan rumah yang terjangkau, pemerintah membeli tanah milik pribadi, mengubahnya menjadi perumahan milik perumahan, dan menyewakannya kepada masyarakat berpenghasilan rendah (Cobban, 1993).<sup>2</sup> Aksi ini dilakukan oleh pengelola perumahan (*Gemeentelijke Woningbedrijven*) yang didirikan di beberapa kota di Indonesia, yaitu Surabaya, Semarang, dan Bandung, di mana mereka membiayai dan mengawasi proses pembangunan rumah tersebut (van Genabeek dan Rietbergen, 1991) secara langsung. Ini upaya yang bertujuan untuk mengurangi kekurangan perumahan (Colombijn, 2010).<sup>3</sup>

Pola penyediaan perumahan oleh pemerintah tersebut sejatinya masih berlanjut hingga saat ini, untuk itulah dipertahankannya kementerian bidang perumahan bersama dengan pekerjaan umum dengan nama Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR).

Selain yang dikelola oleh pemerintah dengan berbagai programnya, perumahan diusahakan pula oleh pihak swasta, maupun swadaya masyarakat. Peran pemerintah dalam penyediaan perumahan lebih ditujukan kepada golongan masyarakat yang tidak mampu sehingga mereka dapat memperoleh rumah dengan harga pasar.

---

<sup>1</sup> Rahmawati D., Rukmana D., The financialization of housing in Indonesia: Actors and their roles in the transformation of housing production (2022) *Cities*, 131, art. no. 103918, DOI: 10.1016/j.cities.2022.103918

<sup>2</sup> Cobban, J. L. (1993). Government housing policy in Indonesia 1900–1940. *GeoJournal*, 29(2), 143–154. <https://doi.org/10.1007/BF00812811>

<sup>3</sup> Colombijn, F. (2010). Under construction: The politics of urban space and housing during the decolonization of Indonesia, 1930-1960. In *Under construction*. KITLV Press. <https://brill.com/abstract/title/24546>

Sedangkan pihak swasta, dalam hal ini developer mempunyai peran menyediakan perumahan untuk berbagai golongan walaupun pada kenyataannya developer lebih banyak menyediakan perumahan untuk golongan menengah ke atas. Swadaya masyarakat merupakan salah satu alternatif yang cukup membantu pemerintah dalam penyediaan perumahan untuk rakyat.

Keberadaan developer atau pengembang perumahan/properti, keberadaan mereka ikut meninggikan capaian pembangunan di daerah. Menurut Kemalawarta (1998:5), properti dan ekonomi saling terkait, karena bisnis properti tergantung dari perkembangan ekonomi, dimana ekonomi bagaikan lokomotif dan properti bagaikan gerbongnya, kecepatan gerbong harus lebih kecil atau sama dengan kecepatan lokomotif. Artinya pertumbuhan bisnis properti setidaknya lebih kecil atau sama dengan pertumbuhan ekonomi. Konsep yang sama juga berlaku di Kabupaten Way Kanan.

Ditinjau dari data statistik kesejahteraan rakyat bidang perumahan di Kabupaten Way Kanan Tahun 2022, 91,54% status kepemilikan bangunan tempat tinggal yang ditempati rumah tangga merupakan milik sendiri.<sup>4</sup> Sementara ditinjau dari ketahanan bangunan yang ditempati, masih dalam angka 90,59%.<sup>5</sup> Dari persentase tersebut diketahui bahwa masih terdapat hampir 9% rumah yang dihuni rumah tangga bukan merupakan milik sendiri di Kabupaten Way Kanan. Selain itu juga hampir 10% yang bangunannya tidak memenuhi standar ketahanan.

Kondisi diatas menjadikan Kabupaten Way Kanan sebagai daerah dengan peluang pembangunan perumahan yang masih terbuka lebar berdasarkan kebutuhannya. Kebutuhan ini dapat dipenuhi oleh pemerintah, swasta, dan swadaya. Terkhusus bagi swasta yang menjadi pengembang perumahan, berlaku ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengharuskan penyerahan

---

<sup>4</sup>Tim Penyusun, *Statistik Kesejahteraan Rakyat Way Kanan 2022*, (Way Kanan: BPS Kabupaten Way Kanan, 2022), hlm. 45.

<sup>5</sup> Tim Penyusun, *Hasil Long Form Sensus Penduduk 2020 Kabupaten Way Kanan*, (Way Kanan: BPS Kabupaten Way Kanan, 2020), hlm. 19.

fasilitas perumahan berupa prasarana, sarana, dan utilitas kepada Pemerintah Daerah.

Penyelenggaraan otonomi daerah diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Undang-Undang tersebut telah meletakkan dasar hukum yang kuat pada daerah untuk melaksanakan otonomi yang seluas-luasnya dengan arah untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat. Di samping itu melalui otonomi luas, dalam lingkungan strategis globalisasi, Daerah diharapkan mampu meningkatkan daya saing dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, serta keadilan.

Ketentuan tersebut menggariskan pembangunan perumahan yang dilaksanakan oleh pengembang hendaknya sejalan dengan semangat otonomi daerah itu. Salah satu bentuk pegasarahan pengembang perumahan kepada semangat otonomi daerah adalah sebagaimana diatur dalam undang-undang pemukiman dan perumahan khususnya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.

Permendagri tersebut hadir dalam rangka memberikan jaminan ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan, perlu dilakukan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas. Setiap pengembang perumahan diwajibkan untuk mengalokasikan sebagian area perumahan untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial, dalam rangka keberlanjutan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan tersebut perlu dilakukan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dari pengembang kepada pemerintah daerah.

Pada akhirnya penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan kepada pemerintah daerah itu sekaligus mengalihkan tanggung jawab pengelolaannya dari pengembang kepada pemerintah daerah. Sekaligus menjadi aset daerah yang bisa diakses masyarakat, khususnya pemilik rumah dilingkungan perumahan yang bersangkutan. Pemanfaatan aset daerah tersebut juga ditujukan

untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat jika pada akhirnya prasarana, sarana, dan utilitas perumahan tersebut dapat ikut meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Bila prasarana, sarana, dan utilitas perumahan ternyata selain berfungsi sosial, dapat pula diatur hingga memiliki nilai ekonomis. Untuk sampai pada kondisi tersebut, maka tentunya perlu diatur prosedur penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan juga hak dan kewajiban pengembang dan pemerintah daerah. Untuk itu tentu dibutuhkan regulasi yang mampu memberikan kepastian hukum.

Pada lingkup daerah Kabupaten Way Kanan, suatu ketentuan perangkat Peraturan Daerah perlu dibuat dengan suatu pemikiran untuk memberikan pijakan hukum yang sama mengenai obyek yang diaturnya. Demikian pula dengan pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Way Kanan mengenai penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan adalah juga sebagai dasar hukum bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Way Kanan dalam mengelola prasarana, sarana, dan utilitas perumahan sebagai salah satu peran pemerintah daerah pada aspek perumahan dan permukiman serta aspek sosial. Hingga kini Pemerintah Kabupaten Way Kanan belum memiliki dasar hukum di tingkat daerah dalam upaya pengalihan dan atau penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dari pengembang kepada pemerintah daerah.

Sebuah regulasi daerah mengenai pedoman penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan di Kabupaten Way Kanan ini dikonstruksi untuk memberikan pijakan hukum yang kokoh bagi pemanfaatan alih tanggung jawab pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan secara prosedural. Peraturan daerah yang akan disusun ini, secara yuridis ditujukan untuk memberikan kepastian hukum dan kemanfaatan hukum bagi Pengembang Perumahan, Pemerintah Kabupaten Way Kanan dan warga masyarakat, khususnya warga perumahan yang memiliki prasarana, sarana, dan utilitas perumahan.

## **B. Identifikasi Masalah**

Permasalahan yang akan ditemukan dan diuraikan lebih lanjut dalam penyusunan naskah akademik ini adalah:

1. Mengapa rancangan peraturan daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan diperlukan di Kabupaten Way Kanan?
2. Apa yang menjadi pertimbangan filosofis, sosiologis, yuridis pembentukan rancangan peraturan daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan di Kabupaten Way Kanan?
3. Apa sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan rancangan peraturan daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan di Kabupaten Way Kanan?

## **C. Tujuan dan Kegunaan**

Sesuai dengan ruang lingkup identifikasi masalah yang dikemukakan di atas, tujuan penyusunan Naskah Akademik ini adalah:

1. Merumuskan permasalahan hukum yang dihadapi sebagai alasan pembentukan Rancangan Peraturan Daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan di Kabupaten Way Kanan sebagai dasar hukum penyelesaian atau solusi permasalahan dalam penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan.
2. Merumuskan pertimbangan filosofis, sosiologis, yuridis pembentukan rancangan peraturan daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan di Kabupaten Way Kanan.
3. Merumuskan sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan di Kabupaten Way Kanan.

#### **D. Metode Penelitian**

Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (*dogmatic legal research*) yang dilakukan dengan studi pustaka yang menelaah (terutama) bahan hukum primer yang berupa Peraturan Perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian, kontrak, atau dokumen hukum lainnya, serta hasil penelitian, hasil pengkajian, dan referensi lainnya. Selain itu kajian ini akan dilengkapi dengan data lapangan yang berkenaan langsung dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan di Kabupaten Way Kanan dan FGD (*focus group discussion*).

## **BAB II**

### **KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIS EMPIRIS**

#### **A. Kajian Teoritis**

Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan 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.

Rumah adalah salah satu jenis ruang tempat manusia beraktivitas, harus dipandang dari seluruh sisi faktor yang mempengaruhinya dan dari sekian banyak faktor tersebut, yang menjadi sentral adalah manusia. Dengan kata lain, konsepsi tentang rumah harus mengacu pada tujuan utama manusia yang menghuninya dengan segala nilai dan norma yang dianutnya.<sup>6</sup>

Pada masyarakat modern, perumahan menjadi masalah yang cukup serius. Pemaknaan atas rumah, simbolisasi nilai-nilai dan sebagainya seringkali sangat dipengaruhi oleh tingkat ekonomi dan status sosial. Rumah pada masyarakat modern, terutama di perkotaan, menjadi sangat bervariasi, dari tingkat paling minim, yang karena keterbatasan ekonomi hanya dijadikan sebagai tempat berteduh, sampai kepada menjadikan rumah sebagai lambang prestise karena kebutuhan menjaga citra kelas sosial tertentu.<sup>7</sup>

Berbagai program pengadaan perumahan telah dilakukan Pemerintah dan swasta (*real estat*). Tetapi apa yang dilakukan belum mencukupi, baik dari segi kualitas maupun kuantitas. Dari segi jumlah ternyata Pemerintah dan swasta hanya mampu menyediakan lebih kurang 10 % saja dari kebutuhan rumah, sementara sisanya

---

<sup>6</sup> Eko Budiharjo. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1998, hlm.4.

<sup>7</sup> Hendrawan, *Pembangunan Perumahan Berwawasan Lingkungan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004. hlm.54

dibangun sendiri oleh masyarakat. Dari segi kualitas, banyak pihak yang berpendapat bahwa program yang ada belum menyentuh secara holistik dimensi sosial masyarakat, sehingga masih perlu diupayakan perbaikan-perbaikan.<sup>8</sup>

Masalah rumah dan perumahan sering hanya didekati dengan penyelesaian teknis ekonomi yang sepihak, tanpa melibatkan masyarakat pemakai yang berhubungan erat dengan latar belakang budaya, tradisi dan perilaku mereka. Hal ini menimbulkan kesenjangan dalam memandang rumah yang layak huni. Salah satu akibatnya adalah rumah siap huni berupa rumah susun, misalnya, ditinggalkan oleh penghuninya, atau berkembang menjadi sangat rawan akan kriminalitas, atau dipugar, yang tentunya membutuhkan biaya tambahan.

Perumahan tidak dapat dipandang secara sendiri-sendiri, karena ia terkait dan harus peduli dengan lingkungan sosialnya, maka perumahan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari sistem sosial lingkungannya. Perencanaan perumahan harus dipandang sebagai unit yang menjadi satu kesatuan dengan lingkungan sekitarnya, sehingga harus terdapat ruang-ruang sosial (ruang bersama) untuk masyarakat berinteraksi satu sama lain. Unit-unit rumah adalah pengorganisasian kebutuhan akan privasi dan kebutuhan untuk berinteraksi sosial.<sup>9</sup>

Ruang-ruang dalam kompleks perumahan yang lestari adalah ruang-ruang yang mampu mengakomodasi aktivitas sosial masyarakat pada lingkungan tersebut, termasuk mengorganisasikan keberagaman sosial dalam masyarakat. Harus diberi ruang-ruang untuk aktivitas dengan latar belakang tradisi yang berlainan, dengan proporsi yang seimbang untuk setiap aktivitas yang berbeda, misalnya tradisi beragama dan adat istiadat. Dengan demikian rasa aman secara spiritual akan tercapai dengan terpeliharanya tradisi dan

---

<sup>8</sup> *Ibid.* Hlm. 15.

<sup>9</sup> Zulfie Syarief, *Kebijakan Pemerintah di Bidang Perumahan dan Permukiman bagi Masyarakat Berpendapatan Rendah*, USU Press, Medan. 2000. hlm. 6.

aktivitas sosial masyarakat setempat juga dengan adanya penerimaan bahwa perbedaan adalah hal yang wajar.

Perencanaan perumahan harus menggunakan pendekatan ekologi, rumah dipandang sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari ekosistem. Keseluruhan bagian rumah, mulai dari proses pembuatan, pemakaian, sampai pembongkarannya akan sangat berpengaruh terhadap keseimbangan alam. Menurunnya kualitas lingkungan-meningkatnya suhu global; meningkatnya pencemaran air, udara dan tanah; berkurangnya keanekaragaman hayati; berkurangnya cadangan energi dari minyak dan gas yang sebagian besar diakibatkan oleh pembangunan yang tidak terkendali, adalah masalah yang harus dipecahkan dengan pendekatan teknologi yang ramah lingkungan. Berdasarkan kenyataan ini maka perumahan adalah rumah yang seluruh prosesnya pembangunan, pemakaian dan pembongkaran-berusaha untuk tidak mengganggu keseimbangan alam, bahkan jika mungkin memperbaiki kualitas lingkungan. Bahwa usaha-usaha untuk kenyamanan dan kesehatan penghuni harus dicapai dengan pendekatan teknis yang tidak merusak alam.<sup>10</sup>

Berdasarkan beberapa pendapat di atas maka dapat dinyatakan bahwa perumahan adalah suatu kumpulan beberapa rumah yang dijadikan sebagai permukiman, baik yang berada di wilayah perkotaan maupun perdesaan dan dilengkapi dengan berbagai prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak bagi penghuni perumahan tersebut.

Untuk mendapatkan lingkungan hunian yang nyaman, perlu adanya suatu kawasan yang pemanfaatannya digunakan untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial sebagai sarana interaksi sosial guna menciptakan kawasan yang nyaman dan menarik bagi penduduk perumahan tersebut. Pihak pengembang adalah sebagai pihak pengusaha yang melalui badan hukum dimana kegiatannya adalah penyelenggaraan pembangunan perumahan yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum, fasilitas umum dan fasilitas

---

<sup>10</sup> *Ibid.* Hlm. 7.

sosial sesuai standar yang ditentukan oleh pemerintah.<sup>11</sup> Fasilitas umum merupakan satu keterkaitan dengan prasarana lingkungan utilitas umum dan fasilitas sosial.<sup>12</sup>

Kehadiran berbagai fasilitas dalam kawasan perumahan merupakan daya tarik tersendiri bagi sebagian konsumen. Fasilitas standar dalam perumahan adalah keamanan, jalan, taman, dan jaringan listrik, air, dan limbah. Namun, ada beberapa pengembang yang memberikan fasilitas khusus untuk menambah kenyamanan dalam kawasan perumahan yang mereka jual. Namun dalam perkembangannya berbagai fasilitas yang dihadirkan dalam kawasan perumahan malah bisa menjadi beban bagi penghuni perumahan jika tidak ada kejelasan tentang pengelolaannya.

Dalam peraturan perundangan tidak ditemukan istilah Fasilitas Umum (fasum) dan Fasilitas Sosial (fasos). Bahasa lain dari fasum dan fasos adalah Prasarana, Sarana dan Utilitas umum (PSU). Definisi dari PSU ini dapat kita ketahui di Pasal 1 ayat (21), (22) dan (23) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perumahan). Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UU Perumahan, penyelenggaraan perumahan harus mencakup juga penyelenggaraan PSU untuk perumahan tersebut. Jadi, bagi setiap pengembang atau perorangan yang ingin menyelenggarakan kawasan perumahan harus menyediakan kawasan PSU sebagai sarana interaksi sosial untuk menciptakan kawasan yang nyaman dan menarik bagi penduduk perumahan tersebut. Untuk setiap PSU yang telah selesai dibangun harus diserahkan kepada Pemerintah kabupaten atau kota yang mana pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah (Permendagri No. 9/2009).

Berdasarkan pada peraturan perundang-undangan khususnya Permendagri Nomor 9 Tahun 2009, yang dimaksud dengan:

---

<sup>11</sup> Andi Hamzah, I Wayan Suandra dan BA manalu, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1990), hlm. 15.

<sup>12</sup> Eko Budihardjo, *Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Perkotaan*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press), hlm. 80.

1. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
2. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya.
3. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
4. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada pemerintah daerah.
5. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas.
6. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.

Prasarana perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud, antara lain:

1. jaringan jalan;
2. jaringan saluran pembuangan air limbah;
3. jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*); dan
4. tempat pembuangan sampah.

Sedangkan yang dimaksud dengan sarana perumahan dan permukiman, antara lain:

1. sarana perniagaan/perbelanjaan;
2. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
3. sarana pendidikan;
4. sarana kesehatan;
5. sarana peribadatan;
6. sarana rekreasi dan olah raga;
7. sarana pemakaman;
8. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
9. sarana parkir.

Adapun utilitas perumahan dan permukiman, antara lain:

1. jaringan air bersih;
2. jaringan listrik;
3. jaringan telepon;
4. jaringan gas;
5. jaringan transportasi;
6. pemadam kebakaran; dan
7. sarana penerangan jasa umum.

Diantara prasarana, sarana, dan utilitas diatas, yang utama yaitu:

1. Prasarana jalan

Merupakan bagian penting dari suatu kota dalam system suatu jaringan. Jalan sekunder yang menurut fungsinya adalah jalan local dan jalan lingkungan di kawasan perumahan. Sedangkan wewenang penyelenggaraan jalan pada kawasan perumahan adalah pemerintah. Harus memperhatikan cara membangun jalan - jalan tersebut, prototype konstruksi jalan, parameter perencanaan, perencanaan dimensi minimal ideal jalan.

2. Prasarana drainase

Mampu menjamin kawasan tersebut tidak tergenang air pada waktu musim hujan, dan terintegrasi dengan system drainase diluar kawasan dengan mengalirkan kesaluran induk yaitu laut sungai danau. Perlu disediakan sumur resapan yang berfungsi menyimpan dan meresapkan air ke dalam tanah. Melakukan pengumpulan data analisis kerusakan dan kerugian akibat banjir sistem pengembangan drainase.

3. Prasarana air minum

Layanan air minum dalam kawasan dapat diberikan oleh PDAM atau badan pengelola air minum atau dapat pula menyediakan sendiri melalui sumur gali. Perhitungan volume air minum minimal untuk kebutuhan rumah tangga adalah 60 liter /orang /hari.

4. Prasarana pengelolaan air limbah

Perlu diperhatikan dalam pemilihan system pengolahan air limbah dan bagaimana penanganan air limbah dengan menggunakan

system jaringan (perpipaan). Pemilihan system penanganan air limbah, perencanaan system pengolahan air limbah setempat dan perencanaan system pengolahan air limbah terpusat.

#### 5. Prasaranan pengolahan persampahan

Kawasan perumahan yang sehat dan bersih adalah kawasan perumahan yang dilengkapi dengan sistem pengolahan sampah yang memadai. Pengolahan sampah pada kawasan perumahan, meliputi penentuan timbunan dan densitas dan komposisi sampah, prediksi beban timbunan sampah, pengrlolaan sampah tingkat kawasan dan tehnik operasional pengelolaan sampah pada kawasan perumahan. Pengelolaan persampahan mandiri termasuk pembuatan komposier komunal untuk kebutuhan kawasan perumahan.

#### 6. Prasarana jaringan listrik

Perlu koordinasi antara pemerintah dan pengembang dengan PLN yang menanganin PLN dikawasan bersangkutan. Permasalahan yeng sering timbul dalam pengalokasian daya ini adalah karena terlambatnya informasi yang disampaikan oleh pemerintah daerah atau pengembang kepihak PLN. Koordinasi untuk pembangunan gardu induk, apabilla sudah diprogramkan oleh PLN, pihak pemda atau pengembang tinggal menyambung kepada konsumen. Untuk kawasan perumahan dan pemukiman yang kekurangan pasokan daya listrik dari PLN atau belum ada jaringan listrik dari PLN perlu dicarikan alternatif lainnya.

#### 7. Ruang terbuka hijau

Perlu menyediakan ruang terbuka hijau (RTH) yang bermanfaat unntuk menjaga kualitas dan keseimbangan lingkungan disekitar kawasan RTH bermanfaat tidak langsung seperti perlindungan tata air dan konservasi hayati atau keanekaragaman hayati dan bermanfaat langsung seperti kenyamanan fisik (teduh, segar) tempat wisata, bermain serta bangunan umum yang bersifat terbatas (pos polisi, lampu taman, gardu listrik, dll). Persyaratan RTH didasarkan luas wilayah dan berdasarkan jumlah penduduk. RTH public (milik pemmerintah dan terbuka untuk umum) dan privasi (perorangan) paling sedikit 10% dari seluruh wilayah kawasan perumahan atau

mengacu pada peraturan perundang undangan. Jumlah penduduk ditentukan luas perkapita dan m<sup>2</sup> 250 jiwa – 450 000 jiwa diperlukan RTH sebesar 1 m<sup>2</sup> - 0.3 m<sup>2</sup> perkapita. Bentuk tipologi RTh berupa taman lingkungan dan taman kota, jalur hijau sempadan sungai jalur hijau sempadan rel kereta api jalur hijau tegangan tinggi, RTH pemakaman dan RTH pekarangan RTH dikelola secara rutin oleh pemerintah daerah, dalam pengelolaan RTH diperlukan peran serta masyarakat swasta dan organisasi non pemerintah.

Pembangunan perumahan sebagai bagian dari pembangunan yang berkelanjutan berwawasan lingkungan juga mutlak menerapkan prinsip sustainabilitas dalam perencanaan dan pembangunannya. Prinsip dan nilai pembangunan berkelanjutan yang dapat diterjemahkan dalam sektor perumahan yaitu :

1. *Justice*; yaitu perumahan yang layak bagi seluruh lapisan masyarakat.
2. *Compassionate*; dalam arti aksesibilitas yang mensyaratkan bahwa perumahan harus mudah diakses dan terhubung dengan baik ke pusat bisnis serta lokasi strategis lain termasuk ke tempat ibadah.
3. *Trustworthy and credible*; yaitu perencanaan lokasi perumahan seharusnya melibatkan seluruh faktor yang terkait dengan mempertimbangkan kesesuaian secara sistematis. Misalnya perumahan perencanaan perumahan disesuaikan dengan tipologi lingkungan, karakter masyarakat lokal, dan topografi di sekitarnya.
4. *Unity*; yaitu perumahan yang baik memiliki orientasi *layout* yang memungkinkan bagi warganya untuk berkumpul bersama di suatu area publik.
5. *Knowledgeable*; yaitu perumahan memiliki atmosfer yang kondusif bagi warganya sehingga dapat mendidik dan membangun pola pikir. Melalui upaya penyediaan fasilitas seperti sekolah dan perpustakaan maka diharapkan

perumahan juga dapat mendorong terciptanya masyarakat yang madani.

6. *Right of the individual and society*; prinsip ini meliputi beberapa hal antara lain keamanan bagi warga perumahan terutama anak-anak dengan penyediaan sarana seperti pedestrian, jalur sepeda, dan sistem transportasi lain yang aman dan nyaman. Di samping itu perumahan juga harus dirancang agar dapat member rasa nyaman bagi penghuninya dengan mengatur ventilasi dan pencahayaan serta memberi ruang yang cukup bagi privasi setiap warganya.
7. *Sensitivity*; tata ruang dari area perumahan cukup peka memperhatikan kebutuhan orang tua, orang cacat, dan anak-anak dengan menerapkan teknologi yang dapat membantu warganya memperoleh peningkatan kualitas hidup.
8. *Joint consultation*; perumahan dibangun dengan perencanaan yang memperhatikan aspirasi masyarakat dan melibatkan peran serta masyarakat sehingga pelaksanaan pembangunan mendapat dukungan yang memadai.
9. *Friendly*; yaitu adanya interaksi yang didukung oleh tata ruang yang menyediakan ruang terbuka dan ruang interaksi publik di lokasi yang memungkinkan terjadinya interaksi yang optimal.
10. *Clean and beautiful*; area perumahan harus dirancang dengan memperhatikan lansekap di sekitar perumahan sehingga tetap indah dan menarik.
11. *Preservation*; yaitu adanya area yang sensitif secara lingkungan di suatu perumahan harus dijaga, dilestarikan, dan diintegrasikan dalam perencanaan pembangunan perumahan tersebut.
12. *Economical and efficient*; yaitu adanya variasi atau keragaman yang dicerminkan dari tersedianya berbagai tipe

rumah yang layak dan dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat.

## **B. Kajian Asas Penyusunan Norma Peraturan Daerah**

Peraturan daerah sebagai salah satu jenis peraturan perundang-undangan dalam pembentukannya tidak luput dari asas formal dan material. Apalagi substansinya merupakan norma sentral dalam mewujudkan secara lebih konkret isi otonomi di suatu daerah. Untuk mendapatkan kualitas peraturan daerah yang seperti itu, maka dalam pembentukannya harus didasarkan pada beberapa asas.

Menurut Van der Vlies sebagaimana dikutip oleh Hamid Attamimi dan Maria Farida, secara umum membedakan dua kategori asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang patut (*algemene beginselen van behoorlijk regelgeving*), yaitu asas formal dan asas material.<sup>13</sup>

Asas-asas formal meliputi:

- a) Asas tujuan jelas; Asas ini terdiri dari tiga tingkat: kerangka kebijakan umum bagi peraturan yang akan dibuat, tujuan tertentu bagi peraturan yang akan dibuat dan tujuan dari berbagai bagian dalam peraturan.
- b) Asas lembaga yang tepat; Asas ini menghendaki agar suatu organ memberi penjelasan bahwa suatu peraturan tertentu memang berada dalam kewenangannya, dan agar suatu organ, khususnya pembuat undang-undang, memberi alasan mengapa ia tidak melaksanakan sendiri pengaturan atas suatu materi tertentu tetapi menugaskannya kepada orang lain.
- c) Asas urgensi/perlunya pengaturan; Jika tujuan sudah dirumuskan dengan jelas, masalah berikutnya adalah apakah

---

<sup>13</sup> I.C. Van der Vlies, *Handboek Wetgeving* (Buku Pegangan Perancang Peraturan Perundang-Undangan), Dirjen Peraturan Perundang-Undangan DEPKUMHAM RI, Jakarta, 2007. Hlm 258-303. Lihat juga Attamimi, A. Hamid S. *Peranan Keputusan Presiden Republik Indonesia Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara*, Fakultas Pascasarjana Universitas Indonesia, 1990 dan Maria Farida Indrati S. *Ilmu Perundang-undangan: Proses dan Teknik Pembentukannya*. Jld 2. Yogyakarta: Kanisius, 2007.

tujuan itu memang harus dicapai dengan membuat suatu peraturan.

- d) Asas dapat dilaksanakan; Asas ini menyangkut jaminan-jaminan bagi dapat dilaksanakannya apa yang dimuat dalam suatu peraturan.
- e) Asas konsensus; Asas ini berisi bahwa perlu diusahakan adanya konsensus antara pihak-pihak yang bersangkutan dan pemerintah mengenai pembuatan suatu peraturan serta isinya.

Asas-asas material meliputi:

- a) Asas kejelasan terminologi dan sistematika; Menurut asas ini, suatu peraturan harus jelas, baik kata-kata yang digunakan maupun strukturnya.
- b) Asas bahwa peraturan perundang-undangan mudah dikenali; Menurut asas ini, suatu peraturan harus dapat diketahui oleh setiap orang yang perlu mengetahui adanya peraturan itu.
- c) Asas kesamaan hukum; Asas ini menjadi dasar dari semua peraturan perundang-undangan, peraturan tidak boleh ditujukan kepada suatu kelompok tertentu yang dipilih secara semauanya.
- d) Asas kepastian hukum; Asas ini menghendaki agar harapan (ekspektasi) yang wajar hendaknya dihormati; khususnya ini berarti bahwa peraturan harus memuat rumusan norma yang tepat, bahwa peraturan tidak diubah tanpa adanya aturan peralihan yang memadai, dan bahwa peraturan tidak boleh diperlakukan surut tanpa alasan yang mendesak.
- e) Asas penerapan-hukum yang khusus; Asas ini menyangkut aspek-aspek kemungkinan untuk menegakkan keadilan didalam kasus tertentu yang dapat diwujudkan dengan memberikan *margin* keputusan kepada pemerintah di dalam undang-undang, memberikan kemungkinan penyimpangan bagi keadaan-keadaan khusus di dalam undang-undang, memungkinkan perlindungan hukum terhadap semua tindakan pemerintah.

Asas-asas formal dan material yang ada di atas merupakan asas pembentukan peraturan-perundang-undangan yang juga telah

diakomodir dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan ini akan menjadi pijakan dasar dalam pembuatan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan.

Meskipun bukan merupakan norma hukum, asas-asas ini bersifat normatif karena pertimbangan etik yang masuk ke dalam ranah hukum. Asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan ini penting untuk diterapkan karena dalam era otonomi luas dapat terjadi pembentuk Perda membuat suatu peraturan atas dasar intuisi sesaat bukan karena kebutuhan masyarakat. Pada prinsipnya asas pembentukan peraturan perundang-undangan sangat relevan dengan asas umum administrasi publik yang baik (*general principles of good administration* sebagai berikut:<sup>14</sup>

- a) Asas kepastian hukum (*principle of legal security*);
- b) Asas keseimbangan (*principle of proportionality*);
- c) Asas kesamaan dalam pengambilan keputusan pangreh (*principle of equality*);
- d) Asas bertindak cermat (*principle of carefulness*);
- e) Asas motivasi untuk setiap keputusan pangreh (*principle of motivation*);
- f) Asas jangan mencampuradukan kewenangan (*principle of non misuse of competence*);
- g) Asas permainan yang layak (*principle of fair play*);
- h) Asas keadilan atau kewajaran (*principle of reasonableness or prohibition of arbitrariness*);
- i) Asas menanggapi pengharapan yang wajar (*principle of meeting raised expectation*);

---

<sup>14</sup> Ateng Syafrudin, "Asas-asas Pemerintahan Yang Layak Pegangan Bagi Pengabdian Kepala Daerah", dalam *Himpunan Makalah Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (A.A.U.P.B)*, penyusun: Paulus Effendie Lotulung, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hlm 38-39.

- j) Asas meniadakan akibat-akibat suatu keputusan yang batal (*principle of undoing the consequences of an annulled decision*);
- k) Asas perlindungan atas pandangan hidup (cara hidup) pribadi (*principle of protecting the personal way of life*);
- l) Asas kebijaksanaan (*sapientia*);
- m) Asas penyelenggaraan kepentingan umum (*principle of public service*).

Asas-asas umum administrasi publik yang baik ini bersifat umum dan adaptif terhadap keunikan jenis pelayanan yang diselenggarakan terhadap masyarakat, termasuk dalam hal pengelolaan barang. Urgensi asas ini karena sangat mungkin Perda yang dibentuk muatannya tidak baik tapi pelaksanaannya baik, atau sebaliknya aturannya baik tapi penyelenggaranya menerapkannya dengan tidak baik.

Berdasarkan Pasal 237 Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 menentukan bahwa 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. Maka asas pembentukan dan materi muatan peraturan daerah disesuaikan dengan UU Nomor 12 Tahun 2011, yang meliputi:

- a) kejelasan tujuan; artinya, tujuan dari perda yang akan dibentuk tidak menyimpang dari tujuan yang telah digariskan dalam dasar filosofis, sosiologis dan yuridis. Pembentukan Perda tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang akan dibentuk haruslah memiliki sinkronisasi anatara tujuan yang ingin dicapai dengan landasan filosofis, sosiologis dan yuridis yang merupakan dasar legitimasi penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan di Kabupaten Way Kanan.
- b) kelembagaan atau organ pembentuk yang tepat; artinya, perda ini dapat dibentuk atas usulan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (hak inisiatif lembaga legislatif) atau oleh Kepala Daerah. Perda dibahas

bersama antara lembaga legislatif dengan lembaga eksekutif, dan atas persetujuan bersama antara keduanya, kepala daerah menetapkan perda.

- c) kesesuaian antara jenis dan materi muatan; Artinya, materi muatan yang terkandung dalam perda yang akan dibentuk berkesesuaian dengan jenis perdanya. Pembentukan Perda penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan, materi muatannya intinya akan mengatur mengenai mekanisme penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dari pengembang kepada Pemerintah Kabupaten Way Kanan.
- d) dapat dilaksanakan; artinya, perda yang akan dibentuk akan menjadi pedoman perilaku bagi semua pihak serta ketentuan pasal/norma dalam perda dapat diimplentasikan/operasional. Pembentukan Perda penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan akan menjadi pedoman bagi Pemerintah Kabupaten Way Kanan dalam penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan di Kabupaten Way Kanan.
- e) kedayagunaan dan kehasilgunaan; artinya perda yang akan dibentuk dapat diterima baik secara filosofis, sosiologis dan yuridis. Pembentukan Perda penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dilandasi dengan aspek filosofis, sosiologis dan yuridis, sehingga diharapkan keberlakuannyapun dapat tercermin secara filosofis, sosiologis dan yuridis.
- f) kejelasan rumusan; artinya bahwa rumusan pasal dapat dipahami dan dilaksanakan dan tidak menimbulkan tafsir ganda (ambigu). Pembentukan Perda penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan akan dirumuskan dengan bahasa hukum yang tepat sehingga tidak multitafsir.
- g) Keterbukaan; artinya, peran serta masyarakat dapat diakomodasi baik dalam proses penyusunan, pelaksanaan maupun pengawasan. Pembentukan Perda penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan akan melibatkan peran serta masyarakat baik dalam proses penyusunan, pelaksanaan maupun pengawasannya.

Asas-asas tersebut di atas merupakan landasan dalam penyusunan Ranperda yang akan disusun. Asas-asas tersebut akan diakomodir dalam perumusan norma atau pasal yang menjadi materi muatan Perda yang akan disusun. Salah satu aspek pokok dalam penyusunan Raperda adalah menentukan Materi muatan. Dalam menentukan materi muatan Perda juga hendaknya memerhatikan asas:

- a) Pengayoman, yaitu setiap Peraturan Perundang-undangan harus berfungsi mengayomi seluruh masyarakat dan memberikan perlindungan hak asasi manusia yang hakiki;
- b) Kemanusiaan, yaitu setiap Peraturan Perundang-undangan harus bersifat manusiawi dan menghargai harkat dan martabat manusia serta tidak boleh membebani masyarakat di luar kemampuan masyarakat itu sendiri;
- c) Kebangsaan, yaitu setiap Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan sifat dan watak bangsa Indonesia yang berasaskan musyawarah dalam mengambil keputusan;
- d) Kekeluargaan, yaitu setiap Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan asas musyawarah mufakat dalam setiap penyelesaian masalah yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan;
- e) Kenusantaraan, yaitu setiap Peraturan Perundang-undangan merupakan bagian dari sistem hukum nasional yang berdasarkan Pancasila atau wilayah/daerah tertentu, sesuai dengan jenis Peraturan Perundang-undangan tersebut;
- f) Kebhinnekatunggalikaan, yaitu setiap perencanaan, pembuatan, dan penyusunan serta materi muatan Peraturan Perundang-undangan harus memperhatikan keragaman penduduk, agama, suku, dan golongan khususnya yang menyangkut masalah-masalah yang sensitif dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara;

- g) Keadilan yang merata, yaitu setiap Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keadilan bagi setiap warga negara tanpa kecuali;
- h) Kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan, yaitu setiap Peraturan Perundang-undangan materi muatannya tidak boleh berisi hal-hal yang bersifat diskriminatif;
- i) Ketertiban dan kepastian hukum; yaitu setiap Peraturan Perundang-undangan harus dapat menimbulkan kepastian hukum dan ketertiban dalam masyarakat;
- j) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan, yaitu setiap Peraturan Perundang-undangan materi muatannya atau isinya harus mencerminkan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan antara kepentingan individu dan masyarakat, serta bangsa dan negara.

Selain asas-asas yang secara umum dipakai dalam perumusan peraturan daerah, berdasarkan Pasal 3 Permendagri Nomor 9 Tahun 2009, penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan juga harus memperhatikan prinsip-prinsip sebagai berikut:

- a) keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahui prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan dan atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas;
- b) akuntabilitas, yaitu proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
- c) kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat;
- d) keberpihakan, yaitu pemerintah daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman; dan

- e) keberlanjutan, yaitu pemerintah daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Pemberlakuan asas dan prinsip tersebut diatas dalam penyusunan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan akan disesuaikan dengan kondisi masyarakat, aspek sosial politik dan kearifan lokal di Kabupaten Way Kanan.

### **C. Kajian Praktik Penyelenggaraan, Kondisi dan Permasalahan**

#### **C.1. Perkembangan Kabupaten Way Kanan**

Kabupaten Way Kanan dengan ibukota Blambangan Umpu adalah salah satu kabupaten di Provinsi Lampung yang merupakan salah satu pemekaran dari Lampung Utara. Kabupaten Way Kanan dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1999 tentang Pembentukan Dati II Way Kanan, Kabupaten Dati II Lampung Timur dan Kotamadya Metro. Peresmian Kabupaten Way Kanan dilakukan pada tanggal 27 April 1999, sehingga pada tanggal tersebut ditetapkan sebagai hari jadi Kabupaten Way Kanan.

Secara topografi, Kabupaten Way Kanan dapat dibagi menjadi 2 (dua) unit topografis, yaitu: daerah topografis berbukit sampai bergunung dan daerah River Basin.<sup>15</sup>

#### **a. Topografi Berbukit Sampai Bergunung**

Lereng-lereng yang curam atau terjal dengan ketinggian bervariasi antara 450-1500 m dari permukaan laut. Daerah

---

<sup>15</sup> Tim Penyusun, *Kabupaten Way Kanan dalam Angka 2023*, (Way Kanan: BPS Kabupaten Way Kanan, 2023), hlm. 7.

ini meliputi Bukit Barisan yang umumnya ditutupi oleh vegetasi hutan primer atau sekunder dengan puncak-puncaknya antara lain Bukit Barisan dan Bukit Pesagi.

b. Daerah River Basin

Di Kabupaten Way Kanan terdapat river basin sungai-sungai kecil.

Kabupaten Way Kanan memiliki 15 kecamatan, baik kecamatan baru dan kecamatan lama, kecamatan-kecamatan yang ada di wilayah Way Kanan terdiri dari:<sup>16</sup>

- a. Kecamatan Bahuga, dengan ibukota di Kampung Mesir Ilir, luas wilayahnya 81,92 km<sup>2</sup>.
- b. Kecamatan Banjit, dengan ibukota di Kampung Pasar Banjit, luas wilayahnya 331,6 km<sup>2</sup>.
- c. Kecamatan Baradatu, dengan ibukota di Kampung Tiuh Balak Pasar, memiliki luas wilayah 152,03 km<sup>2</sup>.
- d. Kecamatan Blambangan Umpu, beribukota di Kampung Blambangan Umpu yang sekaligus merupakan ibukota Kabupaten Way Kanan. Kecamatan ini luasnya 357,09 km<sup>2</sup>.
- e. Kecamatan Gunung Labuhan, dengan ibukota di Kampung Gunung Labuhan, memiliki luas wilayah 115,22 km<sup>2</sup>.
- f. Kecamatan Kasui, dengan ibukota Kampung Jaya Tinggi, luas wilayahnya 150,20 km<sup>2</sup>.

---

<sup>16</sup> Tim Penyusun, *Kabupaten Way Kanan dalam Angka 2023*, (Way Kanan: BPS Kabupaten Way Kanan, 2023), hlm. 16.

- g. Kecamatan Negara Batin, dengan ibukota di Kampung Negara Batin, luas wilayahnya 348,4 km<sup>2</sup>.
- h. Kecamatan Negeri Agung, dengan ibukota di Kampung Negeri Agung, luas wilayahnya 562,98 km<sup>2</sup>.
- i. Kecamatan Negeri Besar, dengan ibukota Kampung Negeri Besar, luas wilayah 362,37 km<sup>2</sup>.
- j. Kecamatan Pakuan Ratu, dengan ibukota di Kampung Pakuan Ratu, luas wilayahnya 580,34 km<sup>2</sup>.
- k. Kecamatan Rebang Tangkas, dengan ibukota Kampung Gunung Sari, memiliki luas wilayah 207,18 km<sup>2</sup>.
- l. Kecamatan Way Tuba, dengan ibukota di Kampung Way Tuba, luas wilayahnya 206,25 km<sup>2</sup>.
- m. Kecamatan Bumi Agung, dengan ibukota di Bumi Agung, luas wilayahnya 131,75 km<sup>2</sup>.
- n. Kecamatan Buay Bahuga, dengan ibukota di Bumi Harjo, luas wilayahnya 102,04 km<sup>2</sup>.
- o. Kecamatan Umpu Semenguk, dengan ibukota di Negeri Baru, luas wilayahnya 334,62 km<sup>2</sup>.

Kabupaten Way Kanan terletak di sebelah selatan Provinsi Sumatra Selatan, dengan letak geografis 104,17°-105,04° bujur timur dan 4,12°- 4,58° lintang selatan. Kabupaten Way Kanan memiliki luas kurang lebih 392.163 (tiga ratus sembilan puluh dua ribu seratus enam puluh tiga) hektar. Kabupaten ini merupakan kabupaten terluas keempat dari 15 Kabupaten/Kota se-Lampung. Adapun batas wilayah Kabupaten Way Kanan meliputi:

- a. sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur, Provinsi Sumatera Selatan;
- b. sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Lampung Utara;
- c. sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Tulang Bawang Barat; dan
- d. sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Lampung Barat.

Ditinjau dari data statistik kesejahteraan rakyat Kabupaten Way Kanan Tahun 2022, 91,54% status kepemilikan bangunan tempat tinggal yang ditempati rumah tangga merupakan milik sendiri. Sementara ditinjau dari ketahanan bangunan yang ditempati, masih dalam angka 90,59%. Dengan jumlah penduduk 476.871 ribu jiwa, persentase tersebut cukup signifikan. Untuk itu, kondisi ini perlu diperbaiki dengan usaha berbagai pihak, selain oleh pemerintah, swadaya masyarakat, juga para pengembang perumahan.

Penelusuran data dari Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan menunjukkan, pengembang perumahan di Kabupaten Way Kanan memang cukup massif bergeliat. Tercatat terdapat 5 pengembang atas 6 perumahan, sebagai berikut:

No.	Nama Perumahan	Lokasi	Pengembang
1.	Hunian Ramah Berseri	Desa Bedeng Sirep Kecamatan Blambangan Umpu	CV. Fajar Indah

2.	Perumahan Tabriz	Desa Pasar Baru Kecamatan Blambangan Umpu	PT. Tabriz Karya Utama
3.	Perumahan Ramik Ragom	Kecamatan Blambangan Umpu	PT. Daedong
4.	Perumahan Korpri	Kecamatan Blambangan Umpu	Koperasi Ramik Ragom
5.	Perumahan Tens Residence	Kecamatan Blambangan Umpu	PT. Mitra Saburai Properti
6.	Perumahan Pitaloka	Kecamatan Blambangan Umpu	-

### C.2. Perangkat Daerah Yang Bersangkutan

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dari pengembang kepada pemerintah daerah menimbulkan konsekuensi dialihkannya pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan tersebut kepada pemerintah daerah. Perangkat daerah yang akan mengampu pelaksanaan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan tersebut adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (Dinas PUPR), Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan (Dinas Perkim), dan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD).

Menurut Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang bahwa kota berwawasan lingkungan sesuai dengan tata ruang pada dasarnya merupakan konsep dasar pembangunan yang bertujuan menselaraskan langkah-langkah pembangunan dengan upaya-upaya pencegahan kerusakan lingkungan kota, dan menjadikan kawasan kota menjadi lebih tertib, bersih, bebas polusi

serta menjadikan kota bernuansakan lingkungan yang masih alami, guna menjamin fungsi pelestarian fungsi lingkungan.

Perkembangan daerah yang sangat besar, hampir tak terkendali, telah menimbulkan berbagai dampak pada kondisi psikologis manusia maupun lingkungan. Berkembangnya kawasan-kawasan strategis di kota, menarik penduduk pedesaan untuk bekerja di kota yang mereka anggap dapat meningkatkan kualitas hidup. Meningkatnya jumlah penduduk perkotaan merupakan beban bagi lingkungan baik lingkungan fisik maupun lingkungan sosial budaya dan estetika. Dengan memperhatikan semua kendala tersebut, maka para pengelola pembangunan baik pemerintah maupun swasta, diharapkan dapat menyusun dan melaksanakan suatu mekanisme kerja yang terpadu serta turut sertanya masyarakat dan instansi-instansi penegak hukum dihimbau agar dapat turut serta dalam mengelola pembangunan kota, khususnya yang berwawasan lingkungan. Pengelola pembangunan kota yang berwawasan lingkungan bertujuan meningkatkan kualitas manusia melalui peningkatan kualitas lingkungan baik fisik maupun sosialnya.<sup>17</sup>

Dengan demikian dapat dinyatakan bahwa daerah berwawasan lingkungan merupakan konsep pembangunan yang bersifat prasarana fisik, bertujuan untuk mencegah kerusakan lingkungan alam sekitar kita dan menjadi kawasan kota berwawasan lingkungan yang bernuansakan alam, agar masyarakat merasa nyaman dan terwujud kehidupan yang sejahtera.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang tentang Kota berwawasan lingkungan harus berjalan efektif dan efisien sesuai dengan tata ruang daerah dan dilaksanakan berdasarkan perencanaan-perencanaan pembangunan.

Berdasarkan beberapa pengertian di atas maka dapat dinyatakan bahwa tata ruang daerah merupakan suatu usaha

---

<sup>17</sup> Budi Raharjo. *Kota Berwawasan Lingkungan*, Pranada Media. Jakarta, 2004. Hlm.12.

pemegang kebijakan untuk menentukan visi ataupun arah dari daerah yang menjadi tanggung jawab pemegang kekuasaan di wilayah tersebut, dalam upaya untuk mewujudkan tata ruang yang dapat memwadahi kegiatan seluruh warga secara berkesinambungan.

Pembangunan di perkotaan yang dilaksanakan selama ini tampaknya ada konsep yang cenderung dilupakan, yakni mengenai bagaimana mengidentifikasi dan mengkonseptualisasi cita-cita masyarakat berwawasan ekologi perkotaan yang di dalamnya mencakup dimensi-dimensi teknologis, politis, sosiologis, dan juga dimensi kemanusiaan. Belajar dari beragam bencana yang berulang dari tahun ketahun, seperti misalnya banjir, maka orientasi pembangunan kota sudah saatnya ditekankan pada penciptaan kota yang manusiawi dan sebuah kota yang bersahabat dengan wawasan lingkungan. Paradigma ini tampak mendesak dan menjadi sebuah keharusan karena kebanyakan kota-kota besar berkembang dengan mengabaikan kepentingan sosial-budaya masyarakat dan cenderung merusak keseimbangan ekosistem. Indikasi paling kuat akan ketidakseimbangan tata ruang adalah semakin merebaknya komersialisasi ruang yang ditandai dengan semakin membanjirnya bisnis properti dan bisnis lokasi tanpa regulasi yang jelas.<sup>18</sup>

Faktor-faktor yang mempengaruhi proses perencanaan daerah adalah:

1. Keahlian Profesional

Keahlian khusus dalam menyusun perencanaan lingkungan fisik, merancang lingkungan tidak hanya sekedar masalah apa yang lebih disukai tetapi harus diteliti dan di konsep sebaik mungkin dalam proses perencanaan pemembangunan kota berwawasan lingkungan untuk itu diperlukan keahlian profesional dalam merencanakan pembangunan kota lingkungan dengan mengacu pada aspek-aspek yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

2. Keterlibatan Masyarakat

---

<sup>18</sup> Ruddy Williams. *Klasifikasi Perencanaan Pembangunan Kota Berwawasan Lingkungan*. Penerbit Widiatama. Jakarta. 2001. hlm 56.

Kunci lain agar perencanaan bisa efektif ialah mengetahui bahwa keterlibatan masyarakat perlu untuk mencapai kesepakatan masyarakat yang diperlukan untuk pelaksanaan kerja. Perencanaan harus membantu semua pihak yang berkepentingan untuk mencapai kesepakatan tentang sifat permasalahan dan rencana yang diinginkan. Berbagai macam teknik telah difikirkan secara baik untuk membuka proses perencanaan untuk membuat setiap rencana.

Paling umum adalah mengadakan lokakarya atau dengar pendapat secara umum mengenai pokok-pokok permasalahan agar dapat mengumpulkan gagasan-gagasan dan mengundang tanggapan-tanggapan tentang perencanaan. Proses yang lebih ambisius ialah yang melibatkan rakyat secara langsung dalam pembuatan rencana peningkatan kualitas permukiman kumuh yaitu dengan cara mensosialisasikan kepada masyarakat kota agar beramai-ramai ikut membantu pemerintah dalam mewujudkan kota berwawasan lingkungan.

### 3. Mencapai Kesepakatan Tindakan Pelaksanaan

Dalam merencanakan kota berwawasan lingkungan perlu mencapai cukup kesepakatan atas keinginan melakukan perubahan dalam rangka mewujudkan suatu tindakan, sementara ada banyak contoh usaha-usaha perbaikan kota waktu lampau yang dipahami dibalik ruang tertutup dan dilaksanakan dengan sedikit keterlibatan masyarakat, karena seharusnya proses perencanaan tidak berjalan dengan baik tanpa keterlibatan dari masyarakat. Dalam hubungan ini proses perencanaan kota berwawasan lingkungan harus menggunakan sumber daya perubahan secara efektif karena rencana yang tidak dilanjutkan dengan tindakan pelaksanaan berarti suatu proses yang gagal.

### 4. Mewujudkan Rencana Menjadi Kenyataan

Perencanaan bertujuan mengubah kenyataan suatu tempat dengan memaparkan gambaran masa depan yang diinginkan dan pada akhirnya mengusahakan supaya gambaran ini dapat diterima oleh pemerintah dan masyarakat pada umumnya, lalu diwujudkan dalam bentuk nyata. Dalam usaha perencanaan umum ada tiga

macam tindakan pelaksanaan yang diperlukan supaya dapat melaksanakan keputusan-keputusan:

1. Tindakan Langsung, tindakan tertentu dapat dapat diambil secara langsung oleh Negara dan badan pemerintah di daerah, yang berusaha memutuskan tindakan-tindakan mana harus diambil dan berusaha agar tindakan itu dapat diterima pembuat undang-undang.
2. Tindakan Tak Langsung, tindakan lain menentukan campur tangan sektor swasta, dan cara-caranya harus diikuti untuk menentukan apakah tindakan-tindakan itu sesuai dengan rencana umum.
3. Tindakan kelembagaan, dalam banyak contoh akan adanya kebutuhan perubahan-perubahan organisasi guna menjamin apakah inisiatif dijalankan secara benar dan terkoordinir dan bahwa keputusan-keputusan yang datang kemudian menentukan jiwa rencana aslinya. Kekuatan kelembagaan untuk menjalankan perubahan-perubahan akan mempengaruhi oleh rencana-rencana lingkungan fisik kota. Dalam hal ini dinas tata kota sebagai lembaga instansi terkait perlu mencerminkan gaya-gaya pelaksanaan para pelaku utama, tradisi-tradisi setempat tentang bagaimana segala sesuatu diselesaikan dan tuntutan-tuntutan tugas, terutama kepandaian dan modal manusia yang diperlukan untuk mengamati penyelenggaraan perencanaan kota berwawasan lingkungan sehingga dapat terkoordinasi dan sesuai pelaksanaannya.<sup>19</sup>

### C.3. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan Sebagai Aset Daerah

Pasca penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dari pengembang kepada pemerintah daerah, maka status prasarana, sarana, dan utilitas perumahan tersebut berubah menjadi aset

---

<sup>19</sup> Thomas H. Roberts, *Perencanaan Tata Guna Lahan Perkotaan*, Penerbit Bentara Jakarta 2006. hlm 14-15

daerah. Oleh karena itu, pengelolaannya diselenggarakan sebagaimana aset daerah dikelola.

Berdasarkan Pasal 6 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, Kepala Daerah selaku pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah mempunyai wewenang:

- a. menetapkan kebijakan pengelolaan barang milik daerah;
- b. menetapkan penggunaan, pemanfaatan, atau pemindahtanganan tanah dan bangunan;
- c. menetapkan kebijakan pengamanan barang milik daerah;
- d. mengajukan usul pemindahtanganan barang milik daerah yang memerlukan persetujuan DPRD;
- e. menyetujui usul pemindahtanganan dan penghapusan barang milik daerah sesuai batas kewenangannya; dan
- f. menyetujui usul pemanfaatan barang milik Daerah selain tanah dan/atau bangunan.

Dalam kaitannya dengan wewenang tersebut, Kepala Daerah sebagai pemegang kuasa pengelolaan barang milik daerah dalam hal-hal tertentu membutuhkan persetujuan DPRD terutama berkaitan dengan kerja sama pemanfaatan aset/barang daerah, dengan begitu dapat dikatakan bahwa kewenangan DPRD sifatnya terbatas pada memberikan persetujuan. Berdasarkan Pasal 58 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, persetujuan yang diberikan oleh DPRD hanya terbatas dalam hal pemindahtanganan barang milik daerah yang berupa tanah dan/atau bangunan; dan selain tanah dan/atau bangunan yang bernilai lebih dari Rp.5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dari pengembang kepada pemerintah daerah memberi konsekuensi bertambahnya aset daerah. Pengaturan mengenai pengelolaan prasara, sarana, dan uttilitas perumahan yang telah diserahkan kepada pemerintah daerah harus disesuaikan dengan peraturan mengenai pengelolaan aset sebagaimana diatur dalam peraturan

menteri dalam negeri ini. Termasuk jika selanjutnya aset tersebut akan dimaksimalkan agar tidak hanya bernilai sosial melainkan juga bernilai ekonomis, maka dimungkinkan pengelolaannya melibatkan pihak ketiga. Kondisi hukum inilah yang kemudian mendasari pentingnya pembentukan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan di Kabupaten Way Kanan.

#### **D. Kajian Implikasi Penerapan Peraturan Daerah**

Implikasi penerapan peraturan daerah ini dibidang tata kota yang akan diatur dalam peraturan daerah, akan dikaji kaitannya terhadap aspek kehidupan masyarakat, aspek pengembang perumahan dan dampaknya terhadap aspek beban keuangan negara.

Terhadap aspek kehidupan masyarakat, pengaturan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dengan peraturan daerah tentu akan memberikan kekuatan hukum dan kepastian hukum bagi Pemerintah Kabupaten Way Kanan untuk mengambil alih, mendayagunakan dan menghasilkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan-perumahan yang ada di wilayah Kabupaten Way Kanan, bahkan jika memungkinkan mengubah fungsi sosialnya menjadi bernilai ekonomis tanpa bagi pendapatan daerah, tentu saja tanpa memberatkan keuangan masyarakat. Misalnya pendayagunaan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan sebagai media promosi produk perdagangan dan jasa dengan persyaratan pengguna layanan/pemasang iklan membayar jumlah tertentu kepada pemerintah daerah untuk kemudian masuk kas daerah. Terhadap masyarakat, khususnya pemilik dan penghuni perumahan yang bersangkutan akan memiliki kejelasan pengelolaan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang mungkin sebelumnya tidak terkelola dan tidak diurus dengan baik.

Bagi pengembang perumahan pun akan mendapat kepastian hukum prosedur dan mekanisme penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang telah selesai dibangun. Dengan pra kondisi tertentu pengembang dapat segera menyerahkan dan mengalihkan

tanggung jawab pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang telah dibangunnya.

Terhadap aspek beban keuangan daerah, pengaturan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dengan peraturan daerah akan memperjelas alokasi keuangan daerah, khususnya penganggaran yang melalui dinas tata kota untuk pengelolaan dan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang telah diserahkan pihak pengembang.

Demikian pula bagi dinas pendapatan, jika sampai pada kondisi tertentu sehingga prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dapat bernilai ekonomis sebagai media iklan misalnya, maka dinas pendapatan perlu menjelaskan prosedur dan mekanisme pengiklanan dan seterusnya. Bagi Satuan Kerja Pemerintah Daerah yang bertugas sebagai pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan asset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD) untuk kemudian menginformasikan kepada masyarakat mengenai prasarana, sarana, dan utilitas yang sudah diserahkan oleh pengembang.

**BAB III**  
**EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN**  
**PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT**

Kajian terhadap peraturan perundang-undangan ini dimaksudkan untuk mengetahui kondisi hukum atau peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai substansi atau materi yang akan diatur. Dalam kajian ini akan diketahui posisi dari peraturan daerah yang baru. Analisis ini akan menggambarkan sinkronisasi, harmonisasi peraturan perundang-undangan yang ada serta posisi dari peraturan daerah untuk menghindari terjadinya tumpang tindih pengaturan.

**1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang  
Perbendaharaan Negara**

Ketentuan Pasal 5 menyatakan, gubernur/bupati/walikota selaku Kepala Pemerintahan Daerah memiliki kewenangan untuk:

- a. menetapkan kebijakan tentang pelaksanaan APBD;
- b. menetapkan Kuasa Pengguna Anggaran dan Bendahara Penerimaan dan/atau Bendahara Pengeluaran;
- c. menetapkan pejabat yang bertugas melakukan pemungutan penerimaan daerah;
- d. menetapkan pejabat yang bertugas melakukan pengelolaan utang dan piutang daerah;
- e. menetapkan pejabat yang bertugas melakukan pengelolaan barang milik daerah;
- f. menetapkan pejabat yang bertugas melakukan pengujian atas tagihan dan memerintahkan pembayaran.

**2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan  
Kawasan Permukiman;**

Undang-undang ini menjadi dasar penyelenggaraan perumahan dan permukiman setelah dihapusnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun

1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Ketentuan mengenai prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dirumuskan tidak kurang dalam 50 (lima puluh) pasal. Diantara ketentuan pasal yang mesti diperhatikan oleh oleh pengembang adalah:

- a. Pasal 144 yang menyatakan bahwa Badan Hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di luar fungsinya. Dengan ancaman pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) jika mengalihfungsikan.
- b. Pasal 151 mengatur bahwa Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan... dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

**3) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan UndangUndang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah**

Esensi otonomi daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri Urusan Pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pembagian urusan pemerintahan dalam bidang perumahan dan permukiman dalam UU ini memberi wewenang kepada pemerintah daerah kabupaten/kota dalam beberapa hal diantaranya:

- 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).

- e. Termasuk juga dalam hal penerbitan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU).

Lebih lanjut pada akhirnya, prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang telah diserahkan pengembang akan menjadi aset daerah. Karenanya daerah berhak mengelola kekayaan daerah berupa aset daerah yang salah satu upaya atau langkah dalam pengelolaan kekayaan berupa aset daerah yaitu dengan memanfaatkan potensi aset daerah hingga jika memungkinkan lebih bernilai ekonomis, disamping tentu bernilai sosial.

#### **4) Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008**

Ketentuan Pasal 5 menjelaskan mengenai wewenang kuasa pengelolaan barang milik daerah, wewenang dan tanggung jawab pengelola barang milik daerah yaitu:

- (1) Gubernur/bupati/walikota adalah pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah.
- (2) Pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah mempunyai wewenang:
  - a. menetapkan kebijakan pengelolaan barang milik daerah;
  - b. menetapkan penggunaan, pemanfaatan atau pemindahtanganan tanah dan bangunan;
  - c. menetapkan kebijakan pengamanan barang milik daerah;
  - d. mengajukan usul pemindahtanganan barang milik daerah yang memerlukan persetujuan DPRD;
  - e. menyetujui usul pemindahtanganan dan penghapusan barang milik daerah sesuai batas kewenangannya;
  - f. menyetujui usul pemanfaatan barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan.
- (3) Sekretaris daerah adalah pengelola barang milik daerah.
- (4) Pengelola barang milik daerah berwenang dan bertanggung jawab:

- a. menetapkan pejabat yang mengurus dan menyimpan barang milik daerah;
- b. meneliti dan menyetujui rencana kebutuhan barang milik daerah;
- c. meneliti dan menyetujui rencana kebutuhan pemeliharaan/perawatan barang milik daerah;
- d. mengatur pelaksanaan pemanfaatan, penghapusan, dan pemindahtanganan barang milik daerah yang telah disetujui oleh Bupati/bupati/walikota atau DPRD;
- e. melakukan koordinasi dalam pelaksanaan inventarisasi barang milik daerah;
- f. melakukan pengawasan dan pengendalian atas pengelolaan barang milik daerah.

Mengacu pada ketentuan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2006 tersebut yang menyatakan bahwa pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah memiliki kewenangan untuk menetapkan penggunaan, pemanfaatan atau pemindahtanganan tanah dan bangunan, maka secara yuridis pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk dapat menetapkan kebijakan dalam memanfaatkan barang milik daerah yang merupakan salah satu bagian dari aset daerah. Karenanya ketentuan ini juga memberikan landasan yuridis bagi pembentukan raperda penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan di Kabupaten Way Kanan hingga memanfaatkannya sebagai aset daerah.

#### **5) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Pemerintah Kabupaten/Kota**

Kewenangan Pemerintahan Daerah dalam memanfaatkan aset daerah telah diatur dalam urusan wajib pemerintahan sebagaimana terdapat pada Lampiran Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah,

Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Pemerintah Kabupaten/Kota Bidang otonomi daerah, pemerintahan umum, administrasi keuangan daerah, perangkat daerah, kepegawaian, dan persandian. Sub bidang administrasi keuangan daerah, Sub-sub bidang pendapatan dan investasi daerah-investasi dan aset daerah yaitu sebagai berikut:

- a) Penetapan kebijakan pengelolaan investasi dan aset daerah kabupaten/kota.
- b) Pelaksanaan pengelolaan investasi dan aset daerah kabupaten/kota.
- c) Pengawasan pengelolaan investasi dan aset daerah kabupaten/kota.
- d) Fasilitasi pengelolaan aset daerah pemekaran skala kabupaten/kota.

Dalam kewenangan yang telah ditentukan dalam Lampiran Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tersebut tergambar bahwa pemerintah daerah memiliki kewenangan dalam hal pengelolaan investasi dan aset daerah yang dimilikinya, meliputi penetapan kebijakan, pelaksanaan, pengawasan hingga pengelolaan pemekaran skala kabupaten/kota.

Dalam pengertian pengelolaan aset daerah termasuk di dalamnya adalah pemanfaatan aset daerah hal ini merujuk pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah yang menyebutkan bahwa pengelolaan barang milik daerah meliputi juga pemanfaatannya. Dengan demikian maka secara yuridis pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk menetapkan peraturan daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang pada akhirnya akan menjadi aset daerah.

## **6) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah**

Ketentuan Pasal 5 Ayat (1) menyatakan: Kepala Daerah sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah berwenang dan bertanggung jawab atas pembinaan dan pelaksanaan pengelolaan barang milik daerah. Selanjutnya di ayat (2), dalam melaksanakan ketentuan pada ayat (1), Kepala Daerah dibantu oleh:

- a. Sekretaris Daerah selaku Pengelola;
- b. Kepala SKPD/Biro/Bagian yang membidangi pengelolaan aset selaku Pembantu Pengelola;
- c. Kepala SKPD selaku Pengguna;
- d. Kepala UPTD selaku Kuasa Pengguna;
- e. Penyimpan barang milik daerah;
- f. Pengurus barang milik daerah.

Pemanfaatan aset daerah yang termasuk dalam pengertian ini adalah pemanfaatan barang milik daerah telah diatur dalam Pasal 32 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah yang menyebutkan bahwa: bentuk-bentuk pemanfaatan barang milik daerah berupa:

- a. Sewa;
- b. Pinjam pakai;
- c. Kerja sama pemanfaatan; dan
- d. Bangun Guna Serah dan Bangun Serah Guna.

Dari ketentuan tersebut dinyatakan secara tegas bahwasanya salah satu metode dalam pemanfaatan barang/aset daerah adalah dengan cara bekerja sama dengan pihak ketiga. Selanjutnya dalam Pasal 36 dijelaskan lebih lanjut bahwasanya kerja sama pemanfaatan barang milik daerah dengan pihak lain dilaksanakan dalam rangka:

- a. Mengoptimalkan daya guna dan hasil guna barang milik daerah; dan
- b. Meningkatkan penerimaan daerah.

Selanjutnya Pasal 37, 38 dan 39 menyatakan bahwa:

Pasal 37

- (1) Kerja sama pemanfaatan barang milik daerah dilaksanakan sebagai berikut:

- a. Kerja sama pemanfaatan barang milik daerah atas tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh pengguna kepada pengelola;
  - b. Kerja sama pemanfaatan atas sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh pengguna; dan
  - c. Kerja sama pemanfaatan atas barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan.
- (2) Kerja sama pemanfaatan atas barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilaksanakan oleh pengelola setelah mendapatkan persetujuan Kepala Daerah.
- (3) Kerja sama pemanfaatan atas barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan c, dilaksanakan oleh pengguna setelah mendapatkan persetujuan pengelola.

Pasal 38

- (1) kerja sama pemanfaatan barang milik daerah dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. tidak tersedia dan/atau tidak cukup tersedia dana dalam APBD untuk memenuhi biaya operasional/pemeliharaan/perbaikan yang perlu dilakukan terhadap barang milik daerah dimaksud;
  - b. mitra kerja sama pemanfaatan ditetapkan melalui tender/lelang dengan mengikutsertakan sekurang-kurangnya 5(lima) peserta/peminat, kecuali untuk kegiatan yang bersifat khusus dapat dilakukan penunjukan langsung;
  - c. besaran pembayaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil kerja sama pemanfaatan ditetapkan dari hasil perhitungan tim yang ditetapkan oleh Kepala Daerah; dan
  - d. pembayaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan hasil kerja sama pemanfaatan disetor ke kas daerah setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian.

- (2) Biaya pengkajian, penelitian, penaksir dan pengumuman tender/lelang, dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- (3) Biaya yang berkenaan dengan persiapan dan pelaksanaan penyusunan surat perjanjian, konsultan pelaksana/pengawas, dibebankan pada Pihak Ketiga.
- (4) Selama jangka waktu pengoperasian, mitra kerja sama pemanfaatan dilarang menjaminkan atau menggadaikan barang milik daerah yang menjadi obyek kerja sama pemanfaatan.
- (5) Jangka waktu kerja sama pemanfaatan paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang.

**7) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Di Daerah;**

Peraturan ini adalah dasar hukum dan substansi utama peraturan daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan di tingkat daerah. Dalam konsiderannya, pertimbangan utama lahirnya Permendagri ini adalah dalam rangka memberikan jaminan ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman, perlu dilakukan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas. Selanjutnya dalam rangka keberlanjutan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman perlu dilakukan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dari pengembang kepada pemerintah daerah.

- (a) Perumahan dan permukiman terdiri atas:
  1. perumahan tidak bersusun: dan
  2. rumah susun.
- (b) Perumahan dan permukiman tersebut dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas.

Prasarana perumahan dan permukiman, antara lain:

1. jaringan jalan;
2. jaringan saluran pembuangan air limbah;
3. jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*); dan
4. tempat pembuangan sampah.

Sarana perumahan dan permukiman, antara lain:

1. sarana perniagaan/perbelanjaan;
2. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
3. sarana pendidikan;
4. sarana kesehatan;
5. sarana peribadatan;
6. sarana rekreasi dan olah raga;
7. sarana pemakaman;
8. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
9. sarana parkir.

Utilitas perumahan dan permukiman, antara lain:

1. jaringan air bersih;
2. jaringan listrik;
3. jaringan telepon;
4. jaringan gas;
5. jaringan transportasi;
6. pemadam kebakaran; dan
7. sarana penerangan jasa umum.

(c) Ketentuan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas

1. Pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang dibangun oleh pengembang.
2. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan:
  1. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
  2. sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah.

(d) Persyaratan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas

Pemerintah daerah menerima penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang telah memenuhi persyaratan:

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

Persyaratan umum, meliputi:

1. lokasi prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan rencana tapak yang sudah disetujui oleh pemerintah daerah; dan
2. sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan.

Persyaratan teknis, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman.

Persyaratan administrasi, harus memiliki:

1. dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah;
2. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) bagi bangunan yang dipersyaratkan;
3. Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bagi bangunan yang dipersyaratkan; dan
4. surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada pemerintah daerah.

(e) Pembentukan tim verifikasi

Bupati membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman. Tim Verifikasi terdiri atas unsur:

1. Sekretariat Daerah;
2. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA);
3. Badan Pertanahan Nasional (BPN);
4. Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD);
5. Camat; dan
6. Lurah/Kepala Desa.

Tugas tim verifikasi adalah:

1. melakukan inventarisasi prasarana, sarana, dan utilitas yang dibangun oleh pengembang di wilayah kerjanya secara berkala;
2. melakukan inventarisasi prasarana, sarana, dan utilitas sesuai permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang;
3. menyusun jadwal kerja;
4. melakukan verifikasi permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang;
5. menyusun berita acara pemeriksaan;
6. menyusun berita acara serah terima;
7. merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas; dan
8. menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan penilaian prasarana, sarana, dan utilitas secara berkala kepada Bupati.

Tim verifikasi melakukan penilaian terhadap:

1. kebenaran atau penyimpangan antara prasarana, sarana, dan utilitas yang telah ditetapkan dalam rencana tapak dengan kenyataan di lapangan.
2. kesesuaian persyaratan teknis prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

(f) Tata cara penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas

Tata cara penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan melalui:

1. persiapan;
2. pelaksanaan penyerahan; dan
3. pasca penyerahan.

Tata cara persiapan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas, meliputi:

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.
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 disetujui oleh pemerintah daerah, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran prasarana, sarana, dan utilitas; dan
5. tim verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.

Tata cara pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas, 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, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
6. prasarana, sarana, dan utilitas yang 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
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.

Tata cara pasca penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas, 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 melakukan pencatatan asset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD);
3. SKPD yang menerima asset prasarana, sarana, dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP); dan
4. SKPD yang menerima asset prasarana, sarana, dan utilitas menginformasikan kepada masyarakat mengenai prasarana, sarana, dan utilitas yang sudah diserahkan oleh pengembang.

(g) Prasarana, sarana, dan utilitas yang ditelantarkan

Dalam hal prasarana, sarana, dan utilitas ditelantarkan dan belum diserahkan, pemerintah daerah membuat berita acara perolehan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman. Pemerintah daerah membuat pernyataan asset atas tanah prasarana, sarana, dan utilitas tersebut sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional setempat. Bupati menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada SKPD yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah kantor Badan Pertanahan Nasional menerbitkan hak atas tanah.

Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan asset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD). SKPD yang menerima asset prasarana, sarana, dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP).

(h) Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas

- (1) Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan kepada pemerintah daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemerintah daerah yang bersangkutan.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Pengelola prasarana, sarana, dan utilitas tidak dapat merubah peruntukan prasarana, sarana, dan utilitas.

(i) Pelaporan

- (1) Bupati menyampaikan laporan perkembangan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas di daerahnya kepada Gubernur secara berkala setiap 6 (enam) bulan.
- (2) Gubernur menyampaikan laporan perkembangan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas di wilayahnya kepada Menteri secara berkala setiap tahun.

(j) Pembinaan dan pengawasan

- (1) Bupati melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas.
- (2) Gubernur mengkoordinasikan kabupaten/kota dalam pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas.
- (3) Menteri melakukan pembinaan umum penyelenggaraan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas.

(k) Pembiayaan

- (1) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.
- (2) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas setelah penyerahan menjadi tanggung Jawab pemerintah daerah, yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten Way Kanan.

**8) Peraturan Menteri Perumahan Nomor 1 Tahun 2014 tentang  
Petunjuk Teknis Penggunaan Dana Alokasi Khusus Bidang  
Perumahan dan Kawasan Permukiman**

Dalam peraturan ini dijelaskan bahwa bagi pemerintah daerah yang akan mengelola prasaran, sarana, dan utilitas perumahan

dimungkinkan untuk mengajukan atau menggunakan dana alokasi khusus dari APBN. Dana alokasi khusus ini merupakan dana yang dialokasikan kepada pemerintah daerah untuk meningkatkan ketersediaan rumah yang layak huni dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Komponen dana alokasi khusus adalah air minum, air limbah, persampahan, jaringan distribusi listrik dan penerangan jalan umum, yang meruoakan bagian dari prasarana, sarana dan utilitas umum.

### **9) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 2003 tentang Pedoman Penilaian Barang Daerah**

Ketentuan Pasal 2 menyatakan bahwa obyek penilaian barang daerah meliputi seluruh barang daerah yang dimiliki/dikuasai oleh pemerintah daerah dan mempunyai nilai ekonomis. Adapun kriteria penilaian yang digunakan dalam penilaian barang daerah ditentukan pada Pasal 3 yaitu:

- a. Penilaian tanah menggunakan harga pasar dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
- b. Penilaian Bangunan dengan menggunakan umur ekonomis, faktor fisik, bahan material, konstruksi dan karakteristik bangunan.
- c. Penilaian kendaraan dan mesin-mesin menggunakan faktor fisik, umur ekonomis, merk, jenis, tipe, tahun pembuatan dan spesifikasi teknis dan harga pasar.
- d. Penilaian perlengkapan alat kantor dan rumah tangga menggunakan faktor fisik, manfaat, kondisi peralatan dan umur ekonomis.
- e. Penilaian Hewan dan Tanaman menggunakan faktor fisik, jenis, umur, manfaat dan harga pasar.

Berdasarkan Pasal 10 dinyatakan bahwa hasil penilaian barang daerah digunakan untuk keperluan menyusun neraca daerah untuk pertama kalinya, dan dapat dipergunakan untuk keperluan lain seperti pinjaman daerah, asuransi, perubahan status hukum, pemanfaatan barang daerah dan lain sebagainya.

**10) Keperluan pengaturan dalam Peraturan Daerah**

Dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang telah dipetakan diatas, dapat dilihat bahwa pemerintah daerah berwenang mengatur penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dari pengembang kepada pemerintah daerah. Prasarana, sarana, dan utilitas perumahan tersebut kemudian ditetapkan sebagai aset daerah dan dipergunakan semaksimal mungkin sebagai fasilitas umum dan fasilitas sosial khususnya bagi warga perumahan yang bersangkutan, umumnya bagi semua masyarakat Kabupaten Way Kanan. Setelah didaftarkan sebagai aset daerah, maka prasarana, sarana, dan utilitas perumahan tersebut akan dikelola layaknya pengelolaan aset daerah yaitu melalui pemanfaatan aset daerah sebagai upaya pemerintah daerah untuk dapat meningkatkan nilai ekonomis dari aset daerah yang ada. Oleh karena itu, diperlukan sebuah peraturan daerah yang mengatur mengenai penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dari pengembang kepada pemerintah daerah untuk selanjutnya diintegrasikan pengelolaannya berdasarkan pengaturan mengenai aset daerah yang ada di Kabupaten Way Kanan.

## **BAB IV**

### **LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS**

Menurut Van Apeldoorn, Pembentukan peraturan perundang-undangan pada hakikatnya ialah pembentukan norma-norma hukum yang berlaku keluar dan bersifat umum dalam arti yang luas. Peraturan perundang-undangan adalah keputusan tertulis negara atau pemerintah yang berisi petunjuk atau pola tingkah laku yang bersifat dan mengikat secara umum.<sup>20</sup> Menurut Jimly Asshiddiqie<sup>21</sup>, pembentukan sebuah aturan yang baik haruslah dilandaskan kepada aspek filosofis, sosiologis, yuridis, politis dan administratif dan keberlakuannya juga haruslah tercermin secara filosofis, sosiologis, yuridis dan politis. Sesuai dengan konsep landasan pembentukan aturan tersebut, dalam pembentukan Peraturan Daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dari pengembang kepada pemerintah daerah ini juga didasarkan pada politik hukum yang dilandaskan pada aspek filosofis, sosiologis dan yuridis pembentukannya.

#### **A. Landasan Filosofis**

Arief Sidharta menjelaskan bahwa cita hukum Pancasila yang berakar dalam pandangan hidup Pancasila, dengan sendirinya akan mencerminkan tujuan menegara dan nilai-nilai dasar yang secara formal dicantumkan dalam Pembukaan, khususnya dalam rumusan lima dasar kefilosafatan negara, dan dijabarkan lebih lanjut dalam pasal-pasal Batang Tubuh Undang-Undang Dasar 1945 tersebut. Tujuan bernegara tersebut diwujudkan dengan penyelenggaraan pemerintahan oleh pemerintah.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Yuliandri, *Asas-Asas Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Yang Baik*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm 25.

<sup>21</sup> Jimly Asshiddiqie. *Perihal Undang-Undang*. Jakarta: Konstitusi Press, 2006, hlm. 243-244.

<sup>22</sup> B. Arief Sidharta. *Ilmu Hukum Indonesia*. Bandung : Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan, 2010, hlm. 85.

Pemerintahan yang ada dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dilakukan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Karenanya setiap tindakan maupun kebijakan yang dilakukan dan ditetapkan oleh pemerintahan daerah tentunya wajib bernafaskan tujuan bernegara sebagaimana disebutkan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Penyelenggaraan pemerintahan daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan, pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah. Tujuan penyelenggaraan pemerintahan daerah tersebut hanya dapat dicapai dengan dukungan perekonomian daerah yang baik, untuk mewujudkan perekonomian daerah yang baik pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah dengan mengoptimalkan segala bentuk potensi perekonomian yang ada termasuk di dalamnya adalah pemanfaatan aset daerah.

Prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang telah menjadi aset daerah sebagai salah satu unsur penting dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan masyarakat harus dimanfaatkan dengan baik dan benar serta dapat dipertanggungjawabkan. Dengan begitu ide hukum otonomi daerah untuk percepatan pembangunan dan kesejahteraan rakyat, dalam konteks ini dengan mengoptimalkan pemanfaatan aset daerah untuk peningkatan pendapatan asli daerah, kinerja dan pelayanan kepada masyarakat dapat berangsur direalisasikan.

Lebih lanjut jika diperlukan, maka proses optimalisasi pemanfaatan aset daerah demi meningkatkan pendapatan asli daerah ataupun pelayanan publik kepada masyarakat perlu mengikutsertakan pihak ketiga diluar dari organisasi pemerintahan daerah itu sendiri. Hal ini dikarenakan keterbatasan potensi dan kemampuan pemerintah daerah itu sendiri yang membatasi ruang gerak dalam optimalisasi pemanfaatan aset daerah. Landasan Filosofis pembentukan perda ini adalah bahwa prasarana, sarana, dan

utilitas perumahan hendaknya dapat dioptimalkan pengelolaannya bagi penghuni perumahan, lebih lanjut menjadi aset daerah sehingga perlu diatur.

## **B. Landasan Sosiologis**

Pembentukan suatu peraturan perundang-undangan memerlukan landasan sosiologis agar mendapat “legitimasi sosial” dari masyarakat. Dengan landasan sosiologis, maka akan dapat diukur potensi ketataatan masyarakat atas suatu peraturan perundang-undangan. Jangan sampai dibentuk suatu peraturan yang justru akan mendapatkan resistensi dari masyarakat itu sendiri.

Proses pembentukan peraturan daerah sebagai salah satu bentuk peraturan perundang-undangan semestinya berangkat dari realitas yang ada dalam masyarakat. Realitas tersebut bisa berupa fakta sosial maupun aspirasi yang berkembang, masalah yang ada maupun tuntutan atas kepentingan perubahan-perubahan. Dari realitas tersebut maka proses berikutnya adalah mencoba untuk mencari sebuah jalan keluar yang terbaik yang dapat mengatasi persoalan yang muncul atau memperbaiki keadaan yang sekarang.

Menurut Syaukani dan Thohari<sup>23</sup>, bila hukum itu dibangun di atas landasan yang tidak sesuai dengan struktur rohaniah masyarakat, bisa dipastikan resistensi masyarakat terhadap hukum itu akan sangat kuat. Hart<sup>24</sup> mengemukakan eksistensi sebuah sistem hukum merupakan fenomena sosial yang selalu menghadirkan dua aspek, yang harus kita perhatikan agar tinjauan kita mengenainya menjadi realistis. Aspek-aspek itu mencakup sikap dan perilaku yang berwujud pengakuan atas peraturan-peraturan dan juga sikap dan perilaku yang lebih sederhana berupa sekadar kepatuhan atau penerimaan secara diam. Karena dengan pengakuan yang terwujud pada sikap dan perilaku berarti sebuah aturan hukum dapat diterima masyarakat

---

<sup>23</sup> Imam Syaukani dan Ahsin Thohari, *Dasar-Dasar Politik Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2008, hlm. 25.

<sup>24</sup> H.L.A. Hart. *Konsep Hukum (The Concept Of Law)*. Bandung: Nusamedia, 2009, hlm. 311.

dan telah mencapai bentuknya yang lengkap dalam aspek sosiologis, karena pada dasarnya menurut Gilissen dan Gorle<sup>25</sup> sumber hukum primer adalah kebiasaan hukum masyarakat.

Rancangan peraturan daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan ini merupakan jawaban atas kebutuhan hukum masyarakat. Didalamnya akan diatur mengenai mekanisme penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan. Pada perkembangan selanjutnya prasarana, sarana, dan utilitas perumahan tersebut dapat dimaksimalkan tidak hanya berfungsi sosial, namun juga dapat dikreasikan bernilai ekonomis guna meningkatkan pendapatan asli daerah dengan tetap dalam kerangka pelayanan kepada masyarakat.

### **C. Landasan Yuridis**

Pembentukan rancangan peraturan daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan ini ditujukan untuk mengatasi permasalahan hukum pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan mengisi kekosongan hukum karena memang sebelumnya pengaturan mengenai penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dari pengembang kepada pemerintah daerah Kabupaten Way Kanan tidak diatur dalam peraturan daerah. Guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat serta untuk menghindari peraturan yang tidak harmonis atau tumpang tindih mengenai pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan, maka haruslah dibentuk peraturan daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan. Landasan yuridis pembentukan perda ini adalah: bahwa untuk melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan khususnya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah perlu dilakukan penetapan mekanisme dan

---

<sup>25</sup> John Gilissen dan Fritz Gorle. *Historische Inleiding Tot Het Recht*, atau *Sejarah Hukum* Terj. Freddy Tengker. Bandung: PT Refika Aditama, 2007, hlm 23.

prosedur penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan, bahkan jika diperlukan sampai pada pengelolaan dan pemanfaatannya sebagai aset daerah sesuai dengan prinsip-prinsip penyelenggaraan pemerintahan daerah yang baik.

## **BAB V**

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

#### **A. Jangkauan**

Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan menjangkau hal-hal pengaturan yang berkenaan dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dari pengembang perumahan kepada Pemerintah Kabupaten Way Kanan.

#### **B. Arah Pengaturan**

Arah pengaturan dalam raperda ini disesuaikan dengan ketentuan yang terdapat pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah. Berdasarkan ketentuan dalam regulasi tersebut peraturan daerah yang mengatur penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan semestinya sudah harus ada di daerah paling lambat 1 (satu) tahun sejak Permendagri tersebut disahkan. Secara garis besar Perda ini akan mengarah pada mekanisme, prosedur, serta akibat hukum penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dari pengembang kepada pemerintah daerah Kabupaten Way Kanan.

#### **C. Ruang Lingkup Materi Muatan**

Ruang lingkup dan materi muatan rancangan peraturan daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan sebagai berikut:

I. Ketentuan umum:

1. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

2. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya.
3. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
4. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada pemerintah daerah.
5. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas.
6. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
7. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.
8. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Way Kanan.
9. Perangkat Daerah adalah perangkat daerah pada pemerintah daerah Kabupaten Way Kanan selaku pengguna anggaran/pengguna barang.
10. Masyarakat adalah Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) penghuni perumahan dan permukiman, atau asosiasi penghuni untuk rumah susun.
11. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lain yang sah.
12. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.
13. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan barang milik daerah.

- II. Perumahan dan permukiman terdiri atas:
1. perumahan tidak bersusun: dan
  2. rumah susun.
- III. Perumahan dan permukiman tersebut dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas.

Prasarana perumahan dan permukiman, antara lain:

1. jaringan jalan;
2. jaringan saluran pembuangan air limbah;
3. jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*); dan
4. tempat pembuangan sampah.

Sarana perumahan dan permukiman, antara lain:

1. sarana perniagaan/perbelanjaan;
2. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
3. sarana pendidikan;
4. sarana kesehatan;
5. sarana peribadatan;
6. sarana rekreasi dan olah raga;
7. sarana pemakaman;
8. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
9. sarana parkir.

Utilitas perumahan dan permukiman, antara lain:

1. jaringan air bersih;
2. jaringan listrik;
3. jaringan telepon;
4. jaringan gas;
5. jaringan transportasi;
6. pemadam kebakaran; dan
7. sarana penerangan jasa umum.

- IV. Ketentuan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas

1. Pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang dibangun oleh pengembang.
2. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan:
  1. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
  2. sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah.

V. Persyaratan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas

Pemerintah daerah menerima penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang telah memenuhi persyaratan:

1. umum;
2. teknis; dan
3. administrasi

Persyaratan umum, meliputi:

1. lokasi prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan rencana tapak yang sudah disetujui oleh pemerintah daerah; dan
2. sesuai dengan dokumen perijinan dan spesifikasi teknis bangunan.

Persyaratan teknis, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman.

Persyaratan administrasi, harus memiliki:

1. dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah;
2. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) bagi bangunan yang dipersyaratkan;

3. Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bagi bangunan yang dipersyaratkan; dan
4. surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada pemerintah daerah.

#### VI. Pembentukan tim verifikasi

Bupati membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman. Tim Verifikasi terdiri atas unsur:

1. Sekretariat Daerah;
2. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA);
3. Badan Pertanahan Nasional (BPN);
4. Perangkat Daerah teknis terkait;
5. Camat; dan
6. Lurah/Kepala Desa.

Tugas tim verifikasi adalah:

1. melakukan inventarisasi prasarana, sarana, dan utilitas yang dibangun oleh pengembang di wilayah kerjanya secara berkala;
2. melakukan inventarisasi prasarana, sarana, dan utilitas sesuai permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang;
3. menyusun jadwal kerja;
4. melakukan verifikasi permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang;
5. menyusun berita acara pemeriksaan;
6. menyusun berita acara serah terima;
7. merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas; dan
8. menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan penilaian prasarana, sarana, dan utilitas secara berkala kepada Bupati.

Tim verifikasi melakukan penilaian terhadap:

1. kebenaran atau penyimpangan antara prasarana, sarana, dan utilitas yang telah ditetapkan dalam rencana tapak dengan kenyataan di lapangan.
2. kesesuaian persyaratan teknis prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

VII. Tata cara penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas

Tata cara penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan melalui:

1. persiapan;
2. pelaksanaan penyerahan; dan
3. pasca penyerahan.

Tata cara persiapan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas, meliputi:

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.
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 disetujui oleh pemerintah daerah, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran prasarana, sarana, dan utilitas; dan
5. tim verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.

Tata cara pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas, 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, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
6. prasarana, sarana, dan utilitas yang 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 Perangkat Daerah 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.

Tata cara pasca penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas, meliputi:

1. Bupati menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dilaksanakan.

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

#### VIII. Prasarana, sarana, dan utilitas yang ditelantarkan

Dalam hal prasarana, sarana, dan utilitas ditelantarkan dan belum diserahkan, pemerintah daerah membuat berita acara perolehan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman. Pemerintah daerah membuat pernyataan asset atas tanah prasarana, sarana, dan utilitas tersebut sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional setempat. Bupati menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah kantor Badan Pertanahan Nasional menerbitkan hak atas tanah.

Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan asset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD). Perangkat Daerah yang menerima asset prasarana, sarana, dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP).

#### IX. Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas

- (1) Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan kepada pemerintah daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemerintah daerah yang bersangkutan.

- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Pengelola prasarana, sarana, dan utilitas tidak dapat merubah peruntukan prasarana, sarana, dan utilitas.

#### X. Pelaporan

- (1) Bupati menyampaikan laporan perkembangan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas di daerahnya kepada Gubernur secara berkala setiap 6 (enam) bulan.
- (2) Gubernur menyampaikan laporan perkembangan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas di wilayahnya kepada Menteri secara berkala setiap tahun.

#### XI. Pembinaan dan pengawasan

- (1) Bupati melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas.
- (2) Gubernur mengkoordinasikan kabupaten/kota dalam pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas.
- (3) Menteri melakukan pembinaan umum penyelenggaraan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas.

#### XII. Pembiayaan

- (1) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.

- (2) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas setelah penyerahan menjadi tanggung Jawab pemerintah daerah, yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten Way Kanan.

### XIII. Ketentuan penutup

Bupati menetapkan Peraturan Bupati<sup>26</sup> tentang teknis penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dengan berpedoman pada Peraturan Daerah ini paling lambat 1 (satu) tahun sejak ditetapkan.

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

---

<sup>26</sup> Ketentuan mengenai Peraturan Bupati ini opsional jika dibutuhkan pengaturan lebih teknis.

## **BAB VI PENUTUP**

### **A. Simpulan**

Berdasarkan uraian yang telah dibahas pada bab-bab sebelumnya, maka akan di kemukakan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

Pertama, rancangan peraturan daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan diperlukan di Kabupaten Way Kanan karena pemerintah Kabupaten Way Kanan selama ini belum mampu mengoptimalkan alih kelola prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang telah dibangun oleh pengembang, sementara disisi lain pengembang cenderung tidak baik dalam mengelolanya. Prasarana, sarana, dan utilitas perumahan ini pada akhirnya akan lebih dapat bermanfaat bagi masyarakat, terlebih jika dapat dimaksimalkan fungsinya tidak hanya sebatas berfungsi sosial melainkan berfungsi ekonomis sebagai aset daerah yang mendatangkan penghasilan daerah. Mekanisme dan prosedur penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan ini akan memberi legitimasi yang kuat bagi pemerintah Kabupaten Way Kanan untuk melaksanakan pengalihan pengelolaan dari pengembang perumahan.

Kedua, pertimbangan filosofis pembentukan peraturan daerah ini adalah bahwa prasarana, sarana, dan utilitas perumahan merupakan elemen penting bagi kenyamanan hunian masyarakat oleh karena itu perlu dikelola dengan baik. Jika dibiarkan pengelolaannya oleh pengembang yang cenderung tidak memerhatikan kualitas pengelolaan maka kenyamanan warga perumahan akan berkurang.

Pertimbangan sosiologis rancangan peraturan daerah penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan ini merupakan jawaban atas kebutuhan hukum masyarakat, didalamnya akan diatur mekanisme dan prosedur penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dari pengembang kepada pemerintah daerah

yang akan menjadi dasar hukum bagi pemerintah daerah Kabupaten Way Kanan dalam melakukan pengambilalihan untuk memaksimalkan potensinya bagi masyarakat. Bahkan jika dimungkinkan dapat ditingkatkan fungsinya tidak hanya berfungsi sosial namun juga dapat berfungsi ekonomis sebagai sumber pendapatan daerah.

Pertimbangan yuridis pembentukan rancangan peraturan daerah tentang penyerahan prasara, sarana, dan utilitas perumahan adalah untuk melaksanakan ketentuan Pasal 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah perlu dilakukan penetapan mekanisme dan prosedur penyerahan sesuai dengan prinsip-prinsip penyelenggaraan pemerintahan daerah yang baik.

Sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan yang akan dituangkan dalam materi pengaturan adalah:

- (a) Ketentuan umum
- (b) Jenis perumahan dan permukiman
- (c) Kelengkapan perumahan dan permukiman
- (d) Ketentuan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas
- (e) Persyaratan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas
- (f) Pembentukan tim verifikasi
- (g) Sekretariat tim verifikasi
- (h) Tata cara penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas
- (i) Prasarana, sarana, dan utilitas yang ditelantarkan
- (j) Pelaporan
- (k) Pembinaan dan pengawasan
- (l) Pembiayaan dan
- (m) Ketentuan penutup

## **B. Saran**

Penyusunan naskah akademik Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan ini merupakan kajian mekanisme dan prosedur penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan antara pengembang dengan Pemerintah Kabupaten Way Kanan dapat dilakukan dengan baik dan berdasarkan kaidah peraturan perundang-undangan. Untuk itu, Pemerintah Kabupaten Way Kanan perlu mengkaji lebih lanjut dan jika diperlukan aturan yang lebih teknis operasional dapat mempersiapkan produk hukum daerah berupa Peraturan Bupati dan Keputusan Bupati untuk mendukung keberlakuan teknis peraturan daerah ini. Agar semangat penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan untuk kenyamanan masyarakat dapat terwujud.

**DAFTAR PUSTAKA**

- A. Hamid S. Attamini, *Peranan Keputusan Presiden Republik Indonesia Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara*, Fakultas Pascasarjana Universitas Indonesia, 1990.
- Andi Hamzah, I Wayan Suandra dan BA manalu, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta: Rineka Cipta, 1990.
- Asshiddiqie, Jimly. *Perihal Undang-Undang*, Konstitusi Press, Jakarta. 2006.
- Budi Raharjo. *Kota Berwawasan Lingkungan*, Pranada Media. Jakarta, 2004.
- Cobban, J. L. (1993). Government housing policy in Indonesia 1900–1940. *GeoJournal*, 29(2), 143–154. <https://doi.org/10.1007/BF00812811>
- Colombijn, F. (2010). Under construction: The politics of urban space and housing during the decolonization of Indonesia, 1930-1960. In *Under construction*. KITLV Press. <https://brill.com/abstract/title/24546>
- Eko Budiharjo. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1998.
- Gilissen, John dan Fritz Gorle. *Historische Inleiding Tot Het Recht*, yang telah diterjemahkan ke dalam bahasa indonesia oleh Freddy Tengker, *Sejarah Hukum*, PT Refika Aditama, Bandung, 2007.
- Hart, H.L.A. *Konsep Hukum (The Concept Of Law)*, Nusamedia, Bandung. 2009.
- Hendrawan, *Pembangunan Perumahan Berwawasan Lingkungan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004.
- Maria Farida Indrati Soeprapto, *Ilmu Perundang-undangan*, Kanisius, Yogyakarta, 1998.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Prenada Media, Jakarta, 2005.
- Rahmawati D., Rukmana D., *The financialization of housing in Indonesia: Actors and their roles in the transformation of housing*

- production (2022) *Cities*, 131, art. no. 103918, DOI: 10.1016/j.cities.2022.103918
- Ruddy Williams. *Klasifikasi Perencanaan Pembangunan Kota Berwawasan Lingkungan*. Penerbit Widiatama. Jakarta. 2001.
- Sidharta, B. Arief. *Ilmu Hukum Indonesia*. Bandung : Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan, 2010.
- Syafrudin, Ateng, “Asas-asas Pemerintahan Yang Layak Pegangan Bagi Pengabdian Kepala Daerah”, dalam *Himpunan Makalah Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (A.A.U.P.B)*, penyusun: Paulus Effendie Lotulung, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994.
- Syaukani, Imam dan Ahsin Thohari, *Dasar-Dasar Politik Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta. 2008.
- Thomas H. Roberts, *Perencanaan Tata Guna Lahan Perkotaan*, Penerbit Bentara Jakarta. 2006.
- Tim Penyusun, *Statistik Kesejahteraan Rakyat Way Kanan 2022*, (Way Kanan: BPS Kabupaten Way Kanan, 2022).
- Tim Penyusun, *Hasil Long Form Sensus Penduduk 2020 Kabupaten Way Kanan*, (Way Kanan: BPS Kabupaten Way Kanan, 2020).
- Tim Penyusun LAN-Depdagri, Modul 1 Diklat Teknis Manajemen Aset Daerah, *Dasar-Dasar Manajemen Aset/Barang Milik Daerah*, Depdagri-LAN, Jakarta, 2007.
- Tim Penyusun LAN-Depdagri, Modul 1 *Diklat Teknis Penyusunan Peraturan Perundang-Undangan (Legal Drafting)* Depdagri-LAN, Jakarta, 2007.
- Tim Penyusun LAN-Depdagri, Modul 2 Diklat Teknis Manajemen Aset Daerah, *Inventarisasi dan Mapping Aset/Barang Milik Daerah*, Depdagri-LAN, Jakarta, 2007.
- Vlies, I.C. van der, *Handboek Wetgeving* (Buku Pegangan Perancang Peraturan Perundang-Undangan), Dirjen Peraturan Perundang-Undangan DEPKUMHAM RI, Jakarta, 2007.
- Yuliandri, *Asas-Asas Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Yang Baik*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.

Zulfie Syarief, *Kebijakan Pemerintah di Bidang Perumahan dan Permukiman bagi Masyarakat Berpendapatan Rendah*, USU Press, Medan. 2000.

## LAMPIRAN RAPERDA