
**IMPLEMENTASI OTONOMI DAERAH TERHADAP KEBIJAKAN PUBLIK
DIHUBUNGKAN DENGAN PERATURAN DAERAH KOTA TANGERANG
SELATAN NOMOR 3 TAHUN 2014 TENTANG PENYELENGGARAAN
PERUMAHAN DAN KAWASAN PEMUKIMAN
(Studi pada Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan
Pertanahan Kota Tangerang Selatan)**

Oleh: Agung Arafat Saputra

Dosen Universitas Pamulang

Jl. Surya Kencana Satu Pamulang Tangerang Selatan

Email: arsf@gmail.com

Abstrak

Dalam pembangunan perumahan diperlukan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum, kebijakan publik, arahan, dan pedoman dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan menjadi dasar hukum dalam penyelesaian masalah, kasus dan sengketa dibidang perumahan. Dalam rangka pelaksanaan kebijakan publik, Pemerintah Daerah Kota Tangerang Selatan memberlakukan Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman melalui proses dan tahapan penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan pemukiman dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dengan rumusan masalah yang dikemukakan adalah (1) Bagaimanakah implementasi Otonomi Daerah terhadap kebijakan publik dihubungkan dengan Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman di Wilayah Kota Tangerang Selatan ? (2) Bagaimanakah kendala dan penyelesaian pelaksanaan kebijakan publik dihubungkan dengan Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman di Wilayah Kota Tangerang Selatan ? Dalam menjawab rumusan permasalahan tersebut digunakan pendekatan secara yuridis sosiologis yaitu dengan mengumpulkan data sekunder dan data primer melalui studi perpustakaan dan wawancara kemudian dianalisis secara kualitatif. Dalam pelaksanaan Pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman di Kota Tangerang Selatan terdapat kendala seperti kasus pengembang yang meninggalkan begitu saja perumahannya sebelum menyerahkan sarana, prasarana dan utilitas umum kepada pihak Pemerintah Daerah bahkan sampai ada yang menjual lahan yang sebelumnya dalam rencana tapak (*site plan*) menjadi lahan untuk sarana, prasarana dan utilitas umum, permasalahan ini biasanya terjadi pada pengembang skala kecil, walaupun di dalam peraturan yang ada dikatakan bahwa tidak diperbolehkan lahan tersebut untuk diperjualbelikan, karena lahan tersebut merupakan aset daerah Kota Tangerang Selatan. Penyelesaian kendala dalam permasalahan ini dapat ditempuh dengan beberapa cara, yaitu musyawarah mufakat, penyelesaian melalui jalur pengadilan / litigasi, dan penyelesaian diluar pengadilan/non litigasi yang berbentuk arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Kata Kunci : Kebijakan Publik, Penyelenggaraan Perumahan, Kendala, Sanksi.

Abstract

In housing construction is required legislation that became law, public policy, directives, and guidelines for the implementation of housing construction and the legal basis in the resolution of problems, cases and disputes in the housing sector. In the framework of the implementation of public policies, South Tangerang City Government imposed a South Tangerang City Regional Regulation No. 3 of 2014 on the Implementation of Housing and Settlement Region. Implementation of the construction of housing and residential areas through the process and stages of the supply of land for housing construction, housing and residential areas carried out in accordance with the legislation. With the formulation of the problem raised is (1) How is the implementation of regional autonomy for public policy associated with the South Tangerang City Regional Regulation No. 3 of 2014 on the Implementation of Housing and Settlements in the Region of South Tangerang City area? (2) How are the constraints and the completion of the implementation of public policies associated with the South Tangerang City Regional Regulation No. 3 of 2014 on the Implementation of Housing and Settlements in the Region of South Tangerang City area ? In answer to the problem formulation used sociological juridical approach is by collecting secondary data and primary data through library studies and interview then analyzed qualitatively. In the implementation of the construction of housing and residential areas in South Tangerang City there are constraints such as the case of a developer who left just housing before handing facilities, infrastructure and public utilities to the Regional Government even to anyone sell land that was formerly the site plan into land for facilities, infrastructure and public utilities, this problem typically occurs on a small scale developers, although in the existing regulations are not allowed to say that the land is for sale, because the land is an asset of the City of South Tangerang. Completion of the constraints in this problem can be reached in several ways, namely consensus, settlement through the courts / litigation and settlement out of court / non litigation in the form of arbitration, consultation, negotiation, mediation, conciliation, and / or expert judgment in accordance with the provisions of law -invitation.

Keywords: Public Policy, Implementation of Housing, Obstacle, Sanctions.

A. Pendahuluan

Tujuan dibentuknya Negara Republik Indonesia telah ditetapkan didalam cita-cita bangsa Indonesia sebagaimana tercantum dalam alinea ke-empat pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi: “Untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan untuk melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial”¹

¹Alinea ke-empat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Salah satu tujuan dibentuknya Negara Republik Indonesia ialah memajukan kesejahteraan umum. Untuk memajukan kesejahteraan umum maka harus dilaksanakan pembangunan nasional, yang hakikatnya yaitu pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh rakyat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah.

Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa: “ tiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan”.² Rumah sebagai tempat tinggal mempunyai peran yang strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjatidiri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.

Perumahan merupakan kebutuhan dasar disamping pangan dan sandang. Karena itu, untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang meningkat bersamaan dengan penambahan penduduk, diperlukan penanganan dengan perencanaan yang seksama disertai keikiutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat.³ Setiap manusia dihadapkan pada tiga kebutuhan dasar, yaitu pangan (makanan), sandang (pakaian), dan papan (rumah). Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian, baik dipertanian maupun perdesaan terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Pada dasarnya, pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian merupakan tanggung jawab masyarakat itu sendiri. Namun demikian, pemerintah, pemerintah daerah, dan perusahaan swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan didorong untuk dapat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian.

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa, perlu dibina dan

² Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

³C. Djamabut Blaang, *Perumahan dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 1986), hal. 4.

dikembangkan demi kelangsungan peningkatan kehidupan dan penghidupan manusia.⁴ Perumahan tidak hanya semata-mata menjadi sarana pemenuhan kebutuhan dasar manusia, tetapi lebih dari itu dapat menjadi tempat dalam pembentukan karakter bagi seluruh manusia guna mencapai peningkatan kehidupannya.

Negara bertanggung jawab untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan memajukan kesejahteraan umum melalui penyelenggaraan pembangunan perumahan agar masyarakat mampu bertempat tinggal dan menghuni rumah yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan diseluruh wilayah Republik Indonesia. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan masyarakat yang tinggal di kawasan padat penduduk. Negara juga bertanggungjawab menyediakan dan memberikan kemudahan dalam perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan serta keswadayaan masyarakat.

Komarudin menyatakan bahwa perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia. dalam rangka memenuhinya, perlu diperhatikan kebijaksanaan umum pembangunan perumahan, kelembagaan, masalah pertanahan, pembiayaan, dan unsur-unsur penunjang pembangunan perumahan.⁵ Masalah pertanahan menjadi salah satu faktor yang harus diperhatikan dalam pembangunan perumahan disebabkan pada dasarnya perumahan dibangun diatas tanah dengan status tanah tertentu. Pembangunan perumahan ditujukan agar setiap keluarga menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Rumah yang layak adalah bangunan rumah yang sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur merupakan lingkungan yang memenuhi persyaratan penataan ruang, persyaratan penggunaan tanah, penguasaan hak atas tanah, dan kelayakan prasarana dan sarana lingkungannya.

⁴A. P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-Undang Rumah Susun*, (Bandung: Mandar Maju, 1997), hal 30.

⁵Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan Dan Pemukiman*, (Jakarta: Yayasan REI-Raka-Sindo, 1997), hal. 46.

Dalam pembangunan perumahan diperlukan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum, kebijakan publik, arahan, dan pedoman dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dalam penyelesaian masalah, kasus dan sengketa dibidang perumahan. Pembangunan perumahan oleh siapapun harus mengikuti ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan sehingga tidak menimbulkan masalah, sengketa, dan kerugian. Dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah untuk mempercepat dalam pemerataan pembangunan di daerah, pemerintah memberlakukan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 jo Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, dalam penjelasan umum poin satu, dasar pemikiran huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 jo Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, memuat prinsip otonomi daerah.

Menggunakan prinsip otonomi daerah seluas-luasnya dalam arti daerah di beri kewenangan mengurus dan mengatur semua urusan pemerintahan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini, bahwa penyelenggaraan pemerintahan daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pembangunan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, dan kekhasan suatu daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.⁶

Dari penjelasan umum Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 jo Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, diatas terlihat jelas bahwa salah satu tujuan pemberian otonomi daerah adalah untuk meningkatkan pembangunan serta pelayanan publik di daerah. Undang-Undang ini mengatur secara kongkret apa saja yang menjadi urusan Pemerintahan Daerah Provinsi, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota. Berdasarkan ketentuan pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 jo Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, urusan wajib yang menjadi kewenangan pemerintah daerah untuk Kabupaten /Kota meliputi:⁷

- a. Pendidikan;
- b. Kesehatan;

⁶ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 jo Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.

⁷ Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 jo Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.

- c. Pekerjaan umum dan penataan ruang;
- d. Perumahan rakyat dan kawasan pemukiman;
- e. Ketentraman, ketertiban umum, perlindungan masyarakat dan
- f. Sosial.

Dari uraian di atas urusan wajib yang menjadi kewenangan pemerintah daerah untuk Kabupaten/Kota, salah satunya yaitu urusan tentang pelaksanaan pembangunan perumahan rakyat dan kawasan pemukiman yang secara keseluruhan bertujuan untuk peningkatan kesejahteraan yang akomodatif dan aspiratif sesuai dengan ciri khas dan kondisi masyarakat setempat. Dengan demikian dapat dikatakan pemerintah telah berupaya dalam penyelenggaraan pemerintah kearah terwujudnya tata pemerintahan yang baik. Untuk melaksanakan otonomi daerah tersebut, maka dari itu pemerintah Daerah Kota Tangerang Selatan membuat suatu kebijakan tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman untuk seluruh masyarakatnya.

Kota Tangerang Selatan merupakan Kota dengan jumlah penduduk yang cukup tinggi sehingga memerlukan hunian dan lingkungan yang layak huni, namun hal ini memunculkan permasalahan-permasalahan dalam hal penyerahan sarana, prasarana dan utilitas umum juga penataan ruang untuk perumahan dan pemukiman sehingga sangat perlunya menganalisis dalam implementasi pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, serta melaksanakan ketentuan Pasal 36 ayat (3), Pasal 49 ayat (3) dan Pasal 98 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman merupakan salah satu bentuk kebijakan publik, disamping itu izin mendirikan bangunannya merupakan salah satu retribusi Kota Tangerang Selatan yang berarti sumber pendapatan daerah. Dengan penelitian ini maka dapat diketahui bagaimana prosedur penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman, bagaimanakah kualitas pelayanan publiknya dari sarana dan prasarana yang disediakan, upaya-upaya apa yang dilakukan oleh pemerintah daerah Kota Tangerang Selatan dalam meningkatkan pelayanan pembangunan, dalam masa-masa yang akan datang untuk menciptakan tata pemerintahan yang baik.

Berkembangnya budaya paternalistik dalam birokrasi sebagai variabel dominan dalam menyelenggarakan kebijakan publik, elit politik, ekonomi birokrasi dan para

pelaku bisnis yang mempunyai kepentingan tertentu, seringkali memperoleh kemudahan akses dalam menyelenggarakan pembangunan perumahan dan pemukiman yang tidak berlandaskan pada kesejahteraan masyarakat.

pembangunan yang dilakukan oleh para pelaku bisnis yang hanya menginginkan keuntungan untuk dirinya itu seringkali mengusik rasa keadilan dalam masyarakat yang merasa diperlakukan secara tidak wajar oleh kebijakan publik tersebut, untuk berpartisipasi dalam pengambilan keputusan publik sangat terbatas, sehingga banyak kebijakan dan program pemerintah tidak responsif serta mengalami kegagalan karena tidak ada dukungan dari masyarakat.⁸

Praktek Korupsi Kolusi Nepotisme (KKN) dalam kehidupan birokrasi yang selama ini terjadi di pusat, telah bergerak ke daerah-daerah, semakin memperburuk citra birokrasi dihadapan masyarakat, didalam pelayanan perizinan untuk pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman, kepada para pihak pelaku bisnis pembangunan dinilai masyarakat begitu mudah terlaksana, sedangkan masyarakat harus membayar mahal untuk memperoleh hunian tersebut yang seharusnya pemerintah mampu membuat kehidupan masyarakat menjadi semakin sejahtera dengan adanya pembangunan tersebut, oleh karena itu kreatifitas aparat birokrasi sangat diperlukan dalam upaya pemulihan kondisi kehidupan masyarakat⁹.

Pengalaman empirik dilapangan menunjukkan bahwa pelaksanaan pelayanan di bidang fasilitas masih sangat jauh dalam realitasnya dari apa yang semestinya bahkan masih adanya praktik gratifikasi, karena untuk mempermudah dan mempersingkat waktu dalam proses pengurusan izin mendirikan bangunan. Keluhan yang dirasakan oleh masyarakat adalah persoalan memperoleh rumah umum, dalam Ketentuan Umum Pasal (1) Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Yang dimaksud rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, sedangkan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah masyarakat yang mempunyai

⁸Dwiyanto Agus, *Mewujudkan Good Governance Melalui Pelayanan Publik*, (Yogyakarta: Ghajah Mada University Press, 2006), hal. 43.

⁹Syahrin, Alvi, *Pengantar Hukum dan Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Berkelanjutan*, (Jakarta: Pustaka Bangsa, 2003), hal. 54.

keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.¹⁰

mekanisme yang panjang dan waktu tunggu yang lama hanya menciptakan kejenuhan bagi masyarakat, prosedur yang panjang ini tentu menyita banyak waktu, tuntutan masyarakat semakin meningkat, tetapi birokrasi dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat berpenghasilan rendah jarang sekali mendapatkan respon yang positif, maka dari itu sangat perlu untuk menilai kinerja atas kebijakan publik di Kota Tangerang Selatan baik kualitas, kuantitas, efisiensi pelayanan sehingga dapat memotifasi aparat pelaksana, mendorong pemerintah agar lebih memperhatikan masyarakat yang memang perlu diperhatikan dalam hal memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Pemerintah Kota Tangerang Selatan dituntut menjadi penyelenggara yang bukan hanya sekedar menyelenggarakan namun harus benar-benar berorientasi pada penyelenggaraan yang berkualitas dan profesional sebab, penyelenggaraan pelayanan publik di era otonomi daerah menjadi variabel penting yang akan mempengaruhi proses menjadi daerah otonon yang berhasil. Tuntutan masyarakat agar tegaknya sistem kelola pemerintahan yang baik (*Good Governance*), dan pemerintahan yang bersih (*Clean Governance*), sangat ditentukan oleh ada atau tidaknya suatu kebijakan pemerintah yang dapat memuaskan kepentingan dan kebutuhan masyarakat, sebab adanya fenomena pertumbuhan penduduk yang sangat pesat yang disertai laju pertumbuhan ekonomi yang signifikan yang mengakibatkan terus bertambahnya kebutuhan akan perumahan dan permukiman.

Meskipun pembangunan perumahan dan permukiman yang layak sudah diarahkan agar terjangkau oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah, akan tetapi sasaran ini masih belum dapat tercapai secara menyeluruh. Lambatnya upaya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan dan permukiman yang sehat dan layak antara lain disebabkan karena belum terciptanya iklim yang memadai serta terbatasnya kemampuan pemerintah daerah untuk membiayai pembangunan perumahan dan permukiman tersebut. Pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman tentu

¹⁰Ketentuan Umum Pasal 1 Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Perumahan dan Pemukiman.

tidak terlepas dari berbagai kendala, disamping tantangan dan kendala, ada juga peluang yang dapat dimanfaatkan dalam pembangunan perumahan dan permukiman.

Peluang itu adalah semakin meningkatnya pendapatan daerah, meningkatnya kemampuan dan kepedulian dunia usaha dan masyarakat, terkendalinya pertumbuhan penduduk, telah tersusunnya sejumlah rencana tata ruang baik di tingkat Provinsi maupun Kabupaten bahkan tingkat Kecamatan, perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, serta mulai meningkatnya koordinasi dalam pembangunan perumahan dan permukiman

Permasalahan kebijakan publik tentang perumahan dan permukiman merupakan permasalahan yang harus dihadapi oleh Pemerintah Daerah Kota Tangerang Selatan. Berdasarkan permasalahan perumahan dan permukiman tersebut maka penulis akan membahas hal yang berkaitan dengan kebijakan publik tentang perumahan dan Permukiman yang salah satunya bertujuan untuk menciptakan masyarakat sejahtera (*social Welfare*) adil dan makmur, secara sosial, politik, ekonomi, dan budaya.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tentang pembangunan perumahan tersebut di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah implementasi Otonomi Daerah terhadap kebijakan publik dihubungkan dengan Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman di Wilayah Kota Tangerang Selatan ?
2. Bagaimanakah penyelesaian kendala dalam pelaksanaan kebijakan publik dihubungkan dengan Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman di Wilayah Kota Tangerang Selatan ?

C. Metode Penelitian

Untuk memperoleh data yang akurat demi keberhasilan penulisan Jurnal ini maka penulis menggunakan metode sebagai berikut :

1. Pendekatan Masalah, dalam penelitian ini pendekatan yang dilakukan penulis menggunakan pendekatan masalah secara yuridis sosiologis yaitu pendekatan

terhadap masalah dengan melihat norma hukum yang berlaku dihubungkan dengan fakta-fakta yang ditemukan di lapangan yaitu pada:

- a) Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Pertanahan Kota Tangerang Selatan;
 - b) Masyarakat kompleks perumahan yang ada di wilayah Kota Tangerang Selatan dan
 - c) Pihak pengembang perumahan.
2. Sifat Penelitian ini menggunakan metode deskriptif analisis kualitatif yaitu mengungkapkan suatu keadaan sebagaimana adanya, secara logis dan sistematis, sesuai dengan rumusan masalah pada penelitian studi kasus, yaitu suatu penelitian yang dilakukan untuk mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan sekarang, dan interaksi lingkungan suatu unit sosial individu, kelompok, lembaga, atau masyarakat.
3. Jenis dan Sumber Data,

Dalam penulisan ini penulis menggunakan jenis-jenis data sebagai berikut :

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, seperti norma dasar, kaidah dasar peraturan perundang-undangan serta regulasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman di Kota Tangerang Selatan. Bahan hukum primer dalam penelitian ini diantaranya adalah :
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
 - 2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 jo Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah
 - 3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman;
 - 4) Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman; dan
 - 5) Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Tugas Pokok, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Tata Kota Bangunan dan Pemukiman Kota Tangerang Selatan.
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu, bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti rancangan Undang-Undang, naskah akademis, karya ilmiah dan bahan-bahan yang terkait dengan objek penelitian yaitu Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman di wilayah Kota Tangerang Selatan.

- c. Bahan Hukum Tersier yaitu bahan penelitian yang menunjang dalam melengkapi penulisan penelitian ini, seperti kamus Bahasa Indonesia, Bahasa Inggris, Hukum.

4. Alat Dan Teknik Pengumpulan Data

Alat dan teknik pengumpulan data yang penulis gunakan sebagai berikut:

- a. Wawancara (*interview*)

Data primer diperoleh dengan cara wawancara, wawancara yang dilakukan adalah secara semi terstruktur, maksudnya pertanyaan-pertanyaan yang akan diberikan telah disiapkan terlebih dahulu dalam bentuk daftar pertanyaan dan akan berkembang sesuai dengan jalannya wawancara. Wawancara ini akan dilakukan kepada Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan kepada salah satu management pengembang rumah dan perumahan yang ada di wilayah Kota Tangerang Selatan.

- b. Studi Dokumen atau Kepustakaan

Terhadap data skunder dilakukan studi dokumen, dengan mengumpulkan bahan kepustakaan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dalam penyusunan penelitian ini.

- c. Analisis Data

Data dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan menjabarkan dan menginterpretasikan data yang berlandaskan pada teori-teori ilmu hukum (*Theoretical Interpretation*) yang ada. Selanjutnya, analisis data dalam penelitian kualitatif dengan berdasarkan pada model interaktif yaitu, peneliti melakukan kegiatan yang berulang-ulang dan berlanjut, seperti koleksi data, reduksi data, penyajian data, dan verifikasi atau penarikan kesimpulan atas penelitian yang berkaitan dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman di wilayah Kota Tangerang Selatan.

D. Pembahasan

1. Pengertian Otonomi Daerah

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.¹¹ Namun istilah otonomi daerah itu dipergunakan untuk menyebut satuan pemerintahan dibawah pemerintah pusat yang berwenang untuk menyelenggarakan pemerintahan sendiri

Asas Otonomi Daerah menurut Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 jo Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah adalah prinsip dasar penyelenggaraan pemerintahan daerah berdasarkan otonomi daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.¹²

Tujuan otonomi daerah itu sendiri dibedakan dari dua sisi kepentingan, yaitu kepentingan pemerintah pusat dan kepentingan pemerintah daerah, dari kepentingan pemerintah pusat tujuan utamanya adalah pendidikan politik, pelatihan kepemimpinan, menciptakan stabilitas politik dan mewujudkan demokratisasi sistem pemerintahan di daerah, namun bila dilihat dari sisi kepentingan pemerintah daerah ada tiga tujuan yaitu:¹³

1. Untuk mewujudkan apa yang disebut sebagai *political equality*, artinya melalui otonomi daerah diharapkan akan lebih membuka kesempatan bagi masyarakat untuk berpartisipasi dalam berbagai aktifitas politik di tingkat daerah;
2. Untuk menciptakan *local accountability*, artinya dengan otonomi akan meningkatkan kemampuan pemerintah daerah dalam memperhatikan hak-hak masyarakat; dan
3. Untuk mewujudkan *local responsiveness*, artinya dengan otonomi daerah diharapkan akan mempermudah antisipasi terhadap berbagai masalah yang muncul serta meningkatkan akselerasi pembangunan sosial dan ekonomi daerah.

Selanjutnya jika dilihat dari tujuan otonomi daerah adalah diarahkan untuk memacu pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, meningkatkan kesejahteraan rakyat, menggalakkan prakarsa dan peran aktif masyarakat serta pendayagunaan potensi daerah secara optimal, dinamis dan bertanggungjawab sehingga memperkuat persatuan dan kesatuan bangsa, mengurangi beban pemerintah pusat dan campur tangan di daerah yang akan memberikan peluang untuk koordinasi tingkat lokal.

¹¹Pasal 1 ayat (6) Undang- undang Nomor 9 Tahun 2015 jo Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.

¹²Pasal 1 ayat (7) Undang- undang Nomor 9 Tahun 2015 jo Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.

¹³Esmi Warasih, *Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis*, (Semarang; Suryandaru Utama, 2005), hal. 131

Sangat jelas bahwa pemberian otonomi pada daerah didasarkan oleh faktor-faktor, perhitungan, tindakan, dan kebijaksanaan yang benar-benar menjamin daerah yang bersangkutan dapat mengurus rumah tangganya sendiri. Sedangkan pada kondisi dan perkembangan pembangunan yang bertanggungjawab adalah pemberian otonomi yang diupayakan untuk memperlancar pembangunan di pelosok tanah air. Uraian di atas merupakan tujuan ideal dari otonomi daerah, pencapaian tujuan tersebut tentunya tergantung dari kesiapan masing-masing daerah yang menyangkut ketersediaan sumberdaya atau potensi daerah, terutama pada sumberdaya manusia yang tentunya akan berperan aktif sebagai pelaksana jalannya pemerintahan daerah.

2. Bentuk Pemerintahan Daerah

Setelah amandemen ke- II terhadap Pasal 18 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada tanggal 18 Agustus Tahun 2000, pengaturan mengenai Pemerintahan Daerah secara lengkap di atur sebagai berikut :¹⁴

1. Negara Kesatuan Republik Indonesia di bagi atas daerah-daerah Provinsi, Kabupaten dan Kota, tiap-tiap Provinsi, Kabupaten dan Kota mempunyai pemerintahan daerah yang di atur dengan Undang-Undang;
2. Pemerintahan Daerah Provinsi, Daerah Kabupaten dan Kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan;
3. Pemerintah Daerah Provinsi, Kabupaten dan Kota memiliki Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang anggota-anggotanya di pilih melalui pemilihan umum;
4. Gubernur, Bupati dan Walikota masing-masing sebagai kepala daerah Provinsi, Kabupaten dan Kota di pilih secara demokratis;
5. Pemerintah daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh Undang-Undang ditentukan sebagai urusan pemerintah pusat;
6. Pemerintah daerah berhak menetapkan Peraturan Daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan; dan
7. Susunan dan tata cara penyelenggaraan pemerintah daerah diatur dalam Undang-Undang.

Lebih lanjut di dalam ketentuan pasal 18 B Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, ditegaskan:

¹⁴ Pasal 18 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

1. Hubungan wewenang antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah Provinsi, Kabupaten dan Kota diatur dengan undang-undang dengan memperhatikan kekhususan dan keragaman daerah.
2. Hubungan keuangan, pelayanan umum, pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya lainnya antara pemerintahan pusat dan pemerintahan daerah diatur dan dilaksanakan secara adil dan selaras berdasarkan Undang-Undang.

Sedangkan menurut pasal 18 B Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 juga di tegaskan mengenai status daerah yang bersifat istimewa dan kesatuan masyarakat adat, pasal ini secara lengkap menyatakan:

1. Negara mengakui dan menghormati satuan-satuan pemerintahan daerah yang bersifat khusus atau bersifat istimewa yang diatur dengan Undang-Undang.
2. Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionilnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dengan Undang-Undang.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa di dalam Amandemen Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, telah diberikan garis secara tegas mengenai penyelenggaraan pemerintahan daerah di Indonesia.

Garis tegas tersebut menyangkut pemberian otonomi yang seluas-luasnya bagi daerah untuk menyelenggarakan kewenangan pemerintahan sendiri, serta penguatan kepada daerah-daerah yang bersifat khusus atau istimewa termasuk kesatuan-kesatuan masyarakat adat asalkan tidak melanggar batas-batas dari prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, hal ini menunjukkan setelah Amandemen Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, titik tolak penyelenggaraan pemerintahan daerah hanya ditekankan pada otonomi daerah.¹⁵

Dalam teori Hukum Tata Negara dikenal pula adanya dua bentuk penyelenggaraan pemerintahan di tingkat daerah, kedua bentuk pemerintahan daerah tersebut adalah :¹⁶

¹⁵ B. Hestu Cipto Handoyo, *Op, Cit* , hal.287.

¹⁶ *Ibid*, hal. 287.

1. Pemerintahan Daerah Administratif, yaitu satuan-satuan pemerintahan daerah dibawah pemerintahan pusat yang semata-mata hanya menyelenggarakan aktifitas pemerintahan pusat di wilayah-wilayah negara. Satuan pemerintahan daerah ini pada hakekatnya hanya merupakan perpanjangan tangan dari pemerintah pusat, maka dapat dikatakan bahwa pemerintahan daerah administratif hanya merupakan kegiatan-kegiatan atau aktifitas pemerintahan yang dilakukan oleh organ-organ pemerintah pusat yang ditempatkan di wilayah-wilayah negara.
2. Pemerintahan Daerah Otonom, yaitu satuan-satuan pemerintahan daerah yang berada di bawah pemerintah pusat yang berhak atau berwenang menyelenggarakan pemerintahan sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat setempat.

Kedua bentuk penyelenggaraan pemerintahan daerah tersebut di atas pernah dilakukan secara bersama-sama dalam satu wilayah, hal ini nampak jelas ketika politik Perundang-Undangan tentang pemerintahan daerah di Indonesia menggunakan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 Tentang pokok-pokok Pemerintahan di Daerah, di dalam Undang-Undang ini dinyatakan bahwa di dalam suatu wilayah akan terdapat Pemerintahan Daerah Otonom dan Wilayah Administratif.¹⁷

Menurut Undang-Undang yang mengatur tentang tata cara pelaksanaan Pemerintahan Daerah di wilayah Negara Kasatuan Republik Indonesia setelah reformasi 1998 dapat disimpulkan adanya pembagian definisi menjadi dua bentuk penyelenggaraan pemerintahan daerah tersebut yang sudah di pisahkan secara tegas baik Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah maupun Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah, menegaskan bahwa pemerintahan daerah hanya di laksanakan di tingkat Kabupaten dan tingkat Kota, sedangkan dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah administratif dan penyelenggaraan pemerintahan daerah otonom di laksanakan secara bersama-sama dan secara berkoordinasi di wilayah Provinsi yang dalam hal ini dilakukan oleh seorang Gubernur sebagai wakil dari penyelenggaraan Pemerintah Pusat di daerah.

3. Sistem Rumah Tangga Daerah.

Sistem rumah tangga daerah adalah tatanan yang bersangkutan dengan cara-cara membagi wewenang, tugas, dan tanggungjawab mengatur dan mengurus urusan

¹⁷ Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah.

pemerintahan antara pusat dan daerah. Salah satu penjelmaan pembagian tersebut, daerah-daerah akan memiliki sejumlah urusan pemerintahan baik itu atas dasar penyerahan, pengakuan, atau yang dibiarkan sebagai urusan rumah tangga daerah.¹⁸ dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah dikenal adanya tiga sistem rumah tangga daerah yaitu:¹⁹

1. Sistem Rumah Tangga Materiil.

Pada hakikatnya sistem rumah tangga ini berpijak dari isi atau substansi dari urusan atau wewenang pemerintahan yang dapat diserahkan kepada daerah. Secara singkat sistem rumah tangga materiil ini mengandung sifat-sifat sebagai berikut :

- a. Isi atau urusan rumah tangga daerah yang merupakan wewenang dari pemerintah daerah telah ditentukan secara tegas;
- b. Ada pembagian wewenang, tugas dan tanggungjawab yang rinci antara pusat dan daerah;
- c. Secara kodrati antara wewenang pemerintah pusat dan wewenang pemerintah daerah sudah dapat dipisahkan;
- d. Daerah berhak mengatur dan mengurus urusan pemerintahan sebagai urusan pemerintahan sendiri, apabila urusan tersebut telah diserahkan kepada daerah. Penyerahan tersebut harus berdasarkan pada prinsip pembedaan urusan pemerintahan pusat dan daerah;
- e. Sistem rumah tangga ini berpangkal tolak dari asumsi bahwa memang ada perbedaan yang mendasar antara urusan pemerintahan pusat dan urusan pemerintahan daerah. Artinya daerah tidak berhak menyelenggarakan kewenangan untuk mengatur dan mengurus pemerintahan jikalau urusan tersebut urusan pusat.

Menurut Sujamto, dalam sistem rumah tangga formil urusan-urusan yang termasuk ke dalam urusan rumah tangga daerah harus ditetapkan dengan Undang-Undang. Lebih lanjut dikatakan bahwa daerah boleh mengatur dan mengurus segala sesuatu yang dianggap penting bagi daerahnya asal tidak memasuki hal-hal atau urusan-urusan yang telah diatur dan diurus oleh pemerintah pusat atau daerah yang lebih tinggi tingkatannya. Jadi pembatasan terhadap urusan rumah tangga daerah

¹⁸Bagir Manan, dalam B.Hestu Cipto Handoyo, *Otonomi Daerah, Titik Berat Otonomi dan Urusan Rumah Tangga Daerah*, (Yogyakarta: Univ.Atma Jaya, 1998), hal. 5.

¹⁹ *Ibid*, hal. 22.

menurut sistem rumah tangga formil terletak pada tingkatan derajat yang mengaturnya.²⁰

Terkait dengan argumentasi di atas, Bagir Manan mengemukakan bahwa menurut sistem rumah tangga formil isi rumah tangga daerah tidak diberikan (*toekennen*) tetapi sesuatu yang dibiarkan tumbuh (*toelaten*) atau diberi pengakuan (*erkennen*).²¹

Dengan demikian dalam sistem rumah tangga formil penentuan isi rumah tangga daerah tidak didasarkan pada jenis dari urusan tersebut, akan tetapi didasarkan pada derajat atau tingkat pengaturan serta kemanfaatan dari urusan pemerintahan tersebut. Pendek kata, pembagian wewenang, tugas dan tanggungjawab untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan antara pusat dan daerah semata-mata didasarkan pada keyakinan bahwa suatu urusan pemerintahan itu akan lebih baik dan lebih berhasil kalau dilakukan oleh satuan pemerintahan tertentu. Begitu pula sebaliknya.²²

Berdasarkan pengertian-pengertian kebijakan publik di atas, maka disimpulkan bahwa kebijakan adalah serangkaian tindakan pemerintah yang bersifat mengatur dalam rangka merespon permasalahan yang dihadapi masyarakat dan mempunyai tujuan tertentu, berorientasi kepada kepentingan publik (masyarakat) dan bertujuan untuk mengatasi masalah, memenuhi keinginan dan tuntutan seluruh anggota masyarakat.

4. Gambaran Umum Kota Tangerang Selatan.

Kota Tangerang Selatan adalah sebuah kota yang terletak di Provinsi Banten, Indonesia. Kota ini terletak 30 (tiga puluh) km sebelah barat Jakarta dan 90 (Sembilan puluh) km sebelah tenggara Serang, ibu Kota Provinsi Banten. Kota Tangerang Selatan berbatasan dengan Kota Tangerang di sebelah utara, Kabupaten Bogor (Provinsi Jawa Barat) di sebelah selatan, Kabupaten Tangerang di sebelah barat, serta Daerah Khusus Ibukota Jakarta di sebelah timur.

²⁰Sujamto, *Otonomi Daerah Yang Nyata dan Bertanggungjawab*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1984), hal. 98.

²¹B. Hestu Cipto Handoyo, *Op. Cit*, hal 21.

²²*Ibid*, hal. 22.

Dari segi jumlah penduduk, Tangerang Selatan merupakan kota terbesar kedua di Provinsi Banten setelah Kota Tangerang serta terbesar kelima di kawasan Jabodetabek setelah Jakarta, Bekasi, Tangerang, dan Depok.

Wilayah Kota Tangerang Selatan merupakan hasil pemekaran dari Kabupaten Tangerang, terdiri atas 7 (tujuh) kecamatan, yaitu Kecamatan Serpong, Kecamatan Serpong Utara, Kecamatan Pondok Aren, Kecamatan Ciputat, Kecamatan Ciputat Timur, Kecamatan Pamulang, dan Kecamatan Setu. Kota Tangerang Selatan, memiliki luas wilayah keseluruhan $\pm 147,19$ km² dengan penduduk pada tahun 2007 berjumlah ± 918.783 jiwa. Dengan terbentuknya Kota Tangerang Selatan, sebagai daerah otonom, Pemerintah Provinsi Banten berkewajiban membantu dan memfasilitasi terbentuknya kelembagaan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dan perangkat daerah yang efektif dan efisien sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan, serta membantu dan memfasilitasi pelaksanaan pemindahan personel, pengalihan aset dan dokumen untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan daerah dalam rangka meningkatkan pelayanan publik dan mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat di Kota Tangerang. Setelah perencanaan dan syarat-syarat dalam pembangunan perumahan sudah terpenuhi maka dapat dilakukan proses pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman di Kota Tangerang Selatan.

Namun berkaitan pembangunan tersebut apabila sudah selesai dalam pengerjaannya, pengembang perumahan wajib menyerahkan sarana, prasarana dan utilitas umum yang sudah dibangun kepada pemerintah daerah Kota Tangerang Selatan dalam keadaan fisik bangunan yang baik. Adapun syarat dalam penyerahan fisik sarana, Prasarana dan utilitas umum dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan di Kota Tangerang Selatan yaitu melalui persiapan, pelaksanaan penyerahan dan pasca penyerahan.

Tata cara persiapan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf (a) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Perumahan di Daerah, meliputi :²³

²³ Pasal 19 huruf (a) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Perumahan di Daerah.

- a. Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk (provinsi DKI Jakarta) menerima permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang;
- b. Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta menugaskan tim verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas;
- c. Tim verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan;
- d. 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 tim verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.
- e. Tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
- f. Tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas;
- g. 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;
- h. Prasarana, sarana; dan utilitas yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
- i. Hasil perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
- j. Prasarana, sarana, dan utilitas yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta;
- k. Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta menetapkan prasarana, sarana, dan utilitas yang diterima;
- l. Tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD)yang berwenang mengelola; dan
- m. Penandatanganan berita acara serah terima prasarana, sarana, dan utilitas dilakukan oleh pengembang dan Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta

dengan melampirkan daftar prasarana, sarana, dan utilitas, dokumen teknis dan administrasi.

Tata cara pasca penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf (c) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Perumahan di Daerah, meliputi :

- a. Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk Provinsi DKI Jakarta menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dilaksanakan.
- b. Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan asset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD);
- c. Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang menerima asset prasarana, sarana, dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP);
- d. Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang menerima asset prasarana, sarana, dan utilitas menginformasikan kepada masyarakat mengenai prasarana, sarana, dan utilitas yang sudah diserahkan oleh pengembang;
- e. Dalam hal prasarana, sarana, dan utilitas yang ditelantarkan dan belum diserahkan, pemerintah daerah membuat berita acara perolehan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman;
- f. 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;
- g. Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk Provinsi DKI Jakarta menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah kantor Badan Pertanahan Nasional menerbitkan hak atas tanah;
- h. Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan asset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD); dan
- i. Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang menerima asset prasarana, sarana, dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP).

5. Kendala dan Penyelesaian Dalam Pelaksanaan Kebijakan Publik Tentang Perumahan dan Pemukiman di Kota Tangerang Selatan.

1. Kendala yang ditemukan dalam pelaksanaan kebijakan publik tentang perumahan dan pemukiman di Kota Tangerang Selatan.

Dari hasil pengamatan yang dilakukan dan wawancara secara mendalam, penulis memperoleh informasi dalam menganalisis faktor-faktor penghambat didalam pelaksanaan kebijakan publik tentang perumahan dan pemukiman di Kota Tangerang Selatan, kendala yang paling mendasar yang penulis temukan dilapangan banyak berkaitan dengan permasalahan dalam penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan di Kota Tangerang Selatan.

Adapun hasil dari analisis faktor-faktor kendala dalam pelaksanaan perumahan dan pemukiman yang terkait dengan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan adalah sebagai berikut:

- a. Pengembang yang tidak bertanggungjawab.

Ternyata di dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan pemukiman di Kota Tangerang Selatan, masih banyak pengembang yang memiliki etika kurang baik, seperti kasus pengembang yang meninggalkan begitu saja perumahannya sebelum menyerahkan sarana, prasarana dan utilitas umum kepada pihak Pemerintah Daerah bahkan sampai ada yang menjual lahan yang sebelumnya dalam rencana tapak (*site plan*) menjadi lahan untuk sarana, prasarana dan utilitas umum, permasalahan ini biasanya terjadi pada pengembang skala kecil, walaupun di dalam peraturan yang ada dikatakan bahwa tidak diperbolehkan lahan tersebut untuk diperjualbelikan, karena lahan tersebut merupakan aset daerah Kota Tangerang Selatan.

Seperti dalam hasil wawancara dengan Bapak Ir. Dendi Pryandana, M.T. Kepala Bidang Perumahan dan Pemukiman Dinas Tata Kota Bagunan dan Pemukiman Kota Tangerang Selatan, tanggal 25 Januari 2017 yang memberikan penjelasan bahwa ada beberapa pengembang perumahan yang tidak bertanggung jawab dan tidak mematuhi Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Pemukiman di Daerah. Beliau sempat menyebutkan salah satu contoh

pengembang yang tidak mematuhi peraturan tersebut yaitu perumahan Maharta Pondok Aren dengan nama pengembang PT. Griya Gemilang Sakti.²⁴

6. Analisa Data

Asas kepastian hukum yang menjadi ciri negara hukum yang dianut oleh Negara Kesatuan Republik Indonesia menjamin kepastian hukum terhadap semua kegiatan yang dilaksanakan baik oleh pemerintah maupun oleh masyarakat. Hal ini juga berlaku terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman sebagai salah satu kebutuhan dasar masyarakat bagi peningkatan kesejahteraan.

Pemerintah Daerah merupakan perpanjangan tangan dari pemerintah pusat maka dapat dikatakan berhak atau berwenang untuk mengatur dan melakukan pengawasan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman yang menjamin kepastian hukum bagi para pelaku dibidang tersebut. Kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman tercermin dalam kebijakan publik pemerintah daerah yang dituangkan melalui Peraturan Daerah di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman.

Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman mempunyai maksud dan tujuan yaitu mengarahkan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan pemukiman di Kota Tangerang Selatan agar dapat dilaksanakan sesuai arahan pola tata ruang, aksesibel, berimbang dan sehat.

Dari data yang diperoleh pada Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman, dan Pertanahan Pemerintah Kota Tangerang Selatan, terdapat banyak pengembang yang belum menyerahkan prasarana. Sarana dan utilitas umum perumahan. Nyatanya masih terdapat beberapa perumahan yang masih belum atau kurang memiliki prasarana, sarana dan utilitas umum, seperti saluran pembuangan air, tempat ibadah, tempat pemakaman umum, penerangan jalan, taman, lapangan olah raga dan sarana lainnya. Terhambatnya penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum disebabkan karena ketidaksepahaman Antara pengembang perumahan dengan Pemerintah Daerah terkait peraturan yang berlaku terhadap perumahan dan kawasan pemukiman.

Hal ini menimbulkan dampak negatif bagi masyarakat seperti tidak terpeliharanya prasarana, sarana dan utilitas umum yang berubah fungsi sesuai dengan aslinya.

²⁴Hasil Wawancara Dengan Bapak Ir. Dendi Pryandana, M.T, Kepala Bidang Perumahan dan Pemukiman Dinas Tata Kota Bangunan dan Pemukiman Kota Tangerang Selatan tanggal 25 Januari 2017.

Sedangkan bagi pemerintah daerah timbulnya ketidakpercayaan dari masyarakat baik pengguna perumahan maupun pelaku usaha dibidang perumahan dan berkurangnya pendapatan daerah diakibatkan hilangnya aset daerah yang bersumber dari prasarana, sarana dan utilitas umum tersebut.

E. Kesimpulan

1. Implementasi otonomi daerah mengenai kebijakan publik dalam Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman di Kota Tangerang Selatan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan masyarakat bagi peningkatan kesejahteraan sosial masyarakat. Namun dalam penyelenggaraan rumah dan perumahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan masih terdapat banyak kelemahan dan banyak kondisi yang ditemukan dilapangan tentang perumahan yang tidak melengkapi dengan ruang terbuka hijau, serta kelemahan dalam penerapan kebijakan, norma, standar, prosedur dan manual penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam rangka menjamin hak masyarakat Kota Tangerang Selatan untuk menempati, menikmati, dan memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
2. Penyelesaian kendala dalam pelaksanaan kebijakan publik dapat ditempuh dengan tiga cara, yaitu musyawarah mufakat, penyelesaian melalui jalur pengadilan / litigasi, dan penyelesaian diluar pengadilan / non litigasi yang berbentuk arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Adapun sanksi yang diterapkan berupa: *a.* sanksi administratif, *b.* sanksi pidana penjara, pidana kurungan, dan pidana denda., *c.* sanksi tambahan. Hal ini dilakukan agar pelaksanaan kebijakan publik penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman baik oleh pihak pengembang perumahan, masyarakat sekitar dan Pemerintah Daerah Kota Tangerang Selatan dapat terlaksana dengan baik dan bertanggungjawab.

Daftar Pustaka

Buku

- A. P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-Undang Rumah Susun*, (Bandung; Mandar Maju, 1997).
- Bagir Manan, dalam B.Hestu Cipto Handoyo, *Otonomi Daerah, Titik Berat Otonomi dan Urusan Rumah Tangga Daerah*, (Yogyakarta; Univ.Atma Jaya, 1998).
- C. Djamabut Blaang, *Perumahan dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, (Jakarta; Yayasan Obor Indonesia, 1986).
- Dwiyanto Agus, *Mewujudkan Good Governance Melalui Pelayanan Publik*, (Yogyakarta; Ghajah Mada University Press, 2006).
- Esmi Warasih, *Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis*, (Semarang; Suryandaru Utama, 2005).
- Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan Dan Pemukiman*, (Jakarta; Yayasan REI- Raka-Sindo, 1997).
- Syahrin, Alvi, *Pengantar Hukum dan Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Berkelanjutan*, (Jakarta; Pustaka Bangsa, 2003).
- Sujamto, *Otonomi Daerah Yang Nyata dan Bertanggungjawab*, (Jakarta; Ghalia Indonesia, 1984).

Peraturan Perundang-Undangan

- Alinea ke-empat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Pasal 18 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah.
- Pasal 19 huruf (a) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Perumahan di Daerah.
- Pasal 1 ayat (6) Undang- undang Nomor 9 Tahun 2015 jo Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.

Pasal 1 ayat (7) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2015 jo Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.

Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 jo Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.

Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 jo Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 jo Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.

Ketentuan Umum Pasal 1 Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Perumahan dan Pemukiman.

Wawancara

Hasil Wawancara Dengan Bapak Ir. Dendi Pryandana, M.T, Kepala Bidang Perumahan dan Pemukiman Dinas Tata Kota Bangunan dan Pemukiman Kota Tangerang Selatan tanggal 25 Januari 2017.