



IMPLIKASI PERUBAHAN PERUNTUKAN PRASARANA DAN SARANA TERHADAP PEMILIK RUMAH DALAM MEWUJUDKAN LINGKUNGAN YANG BERKELANJUTAN

THE IMPLICATION OF CHANGE IN THE ALLOCATION OF INFRASTRUCTURE AND FACILITIES TO HOMEOWNERS IN REALIZING SUSTAINABLE ENVIRONMENT

Sulaeman Adhyatma*, Yani Pujiwati**, Maret Priyanta***

ABSTRAK

Kebutuhan terhadap perumahan telah mengalami peningkatan, sebagaimana yang terjadi pada masyarakat dunia, terutama pada masyarakat perkotaan, dimana populasi penduduknya sangat besar, sehingga memaksa pemerintah untuk berupaya memenuhi kebutuhan akan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan. Adapun permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini yaitu implikasi perubahan peruntukan prasarana dan sarana terhadap pemilik rumah yang mengalami kerugian di kawasan permukiman dan arah pengaturan peruntukan prasarana dan sarana di kawasan permukiman dalam mewujudkan lingkungan yang teratur, serasi dan berkelanjutan.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif melalui penelitian kepustakaan yang menitikberatkan terhadap data sekunder yang difokuskan untuk mengkaji kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Analisis data yang dipergunakan adalah yuridis kualitatif yakni memberikan gambaran secara khusus berdasarkan data yang dikumpulkan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa implikasi perubahan peruntukan prasarana dan sarana terhadap pemilik rumah yang mengalami kerugian di kawasan permukiman yaitu terjadi eksklusifitas dalam pemanfaatan fasilitas tersebut, karena fasilitas sosial dan fasilitas umum merupakan *public goods* yang pemanfaatannya tidak dipungut biaya dan tidak boleh ada pihak yang dikecualikan dalam pemanfaatan fasilitas tersebut. Pemilik rumah dapat mengajukan tuntutan kepada pengembang perumahan untuk mendapatkan kompensasi akibat dari kerugian yang dialaminya. Arah pengaturan peruntukan prasarana dan sarana di kawasan permukiman dalam mewujudkan lingkungan yang teratur, serasi dan berkelanjutan adalah untuk mengawasi, mengendalikan dan memanfaatkan ruang, lahan serta sumber daya alam yang tersedia dalam pelaksanaan pembangunan perumahan di kawasan permukiman, sehingga dapat menciptakan keteraturan dan keterpaduan antara lahan yang akan dibangun dengan persentase yang telah diatur.

Kata kunci: lingkungan yang berkelanjutan; pemilik rumah; prasarana dan sarana.

* Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jl. Banda 42 Bandung 40115, email: rdhyatma@gmail.com

** Dosen Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jl. Dipati Ukur 35 Bandung 40132, email: yanipujiwati@gmail.com

*** Dosen Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, Jl. Dipati Ukur 35 Bandung 40231, email: maret.priyanta@unpad.ac.id

ABSTRACT

The need for housing has changed, occurring in the world community, especially in urban communities, where the population is very large, allows for housing in various types such as limited housing. along with the increasing number of people, the space will be available facilities that support community life and also increase. The problems that will be examined in this study are the implication of changes in the allocation of infrastructure and facilities to homeowners who suffered losses in the settlement areas in realizing an orderly, harmonious and sustainable environment.

The method used in this research is judicial normative approach method that is the literature research focuses on secondary data to examine the rules or norms in positive law. Data analysis used is juridical qualitative, which provides a specific description based on the data collected.

The Result of research show that the implication of changing the allocation for facilities and infrastructures for the house owner who has loss in the residential area that is the exlucivity of its utilization, because social facility and public facility are public goods whose utilization is free of charge and there should be no parties excluded in utilization the facility. homeowners can be filed the suits to the developer to get the compensations according to the losses they had. The purpose of the regulation of facilities and infrastructures in the residential area in order to make a measured environment, tidy, and sustainable is to supervise, to control, and to utilize the space, land and also the available natural resources in order to implementation the residential development, so that can create cohesiveness between the land to be built and the presentage to be set.

Keyword: *sustainable environment; homeowners; facilities and infrastructures.*

PENDAHULUAN

Salah satu cita-cita perjuangan bangsa Indonesia adalah terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, seiring dengan tujuan pembangunan nasional adalah mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata. Salah satu unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan perumahan, yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap warga negara Indonesia dan keluarganya, sesuai harkat dan martabatnya sebagai manusia.¹

Salah satu segi dari pembangunan nasional yaitu pembangunan perumahan yang ditujukan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.² Kebutuhan akan rumah dan tempat tinggal dari waktu ke waktu mengalami peningkatan, menyebabkan rumah dan tempat tinggal menjadi hal yang penting untuk disediakan. Tidak ada keseimbangan antara lahan yang ada dengan jumlah penduduk yang ingin membangun merupakan masalah yang harus diatasi agar dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan rumah dan tempat tinggal. Untuk itu

¹ Erwin Kallo, *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2009, hlm. 28.

² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media Group, 2010, hlm. 75.

pembangunan perumahan merupakan solusi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan rumah dan tempat tinggal.

Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.³

Jumlah penduduk Indonesia saat ini sangat besar dan laju pertumbuhan penduduk Indonesia pun sangat berpengaruh pada kebutuhan rumah. Hal itu akan memicu terjadinya peningkatan angka kebutuhan rumah (*backlog*) bagi masyarakat dari berbagai kalangan termasuk mereka yang berpenghasilan rendah. Angka *backlog* perumahan di Indonesia sendiri berdasarkan konsep penghunian pada tahun 2015 sebanyak 7,6 juta unit dan akan menjadi 5,4 juta unit pada 2019. Disamping itu, jumlah rumah tidak layak huni sebesar 3,4 juta unit yang tercatat ditahun 2014, bisa dikurangi secara bertahap menjadi 1,9 juta unit pada 2019.⁴

Dalam hal pembangunan perumahan, pengembang perumahan sebagai pelaku usaha juga wajib memperhatikan hal-hal yang berkaitan dengan faktor keamanan, kenyamanan dan keselamatan pada lokasi pembangunan perumahan. Terkadang pembangunan perumahan dan permukiman itu tidak sesuai dengan konsep awal. Pengembangan perumahan memiliki master plan (rencana induk) dan *site plan* (rencana tapak yang lebih detail), tetapi *master plan* dan

site plan hanya sebuah informasi peruntukan lahan permukiman seperti fasilitas ruang terbuka, prasarana dan utilitas seperti jalan, selokan, dan jaringan listrik.

Akibat kurang siapnya kota dengan sistem perencanaan dan pengelolaan kota yang kurang tepat dalam mengantisipasi pertumbuhan penduduk dengan berbagai motif dan keragaman juga memicu timbulnya permasalahan pada tempat tinggal. Pemenuhan akan kebutuhan prasarana dan sarana perumahan baik dari segi perumahan maupun lingkungan permukiman yang terjangkau dan layak huni belum sepenuhnya dapat disediakan oleh pengembang perumahan maupun pemerintah, sehingga daya dukung prasarana dan sarana lingkungan permukiman yang ada mulai menurun dan pada akhirnya akan memberikan kontribusi terjadinya permukiman yang kumuh.

Untuk mengantisipasi permukiman yang kumuh dan mendukung prasarana dan sarana dalam lingkungan perumahan, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang telah mengamanatkan perlunya penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau yang luasnya proporsi ruang terbuka terbuka hijau pada wilayah kota paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas wilayah kota dan proporsi ruang terbuka hijau publik pada wilayah kota paling sedikit 20 (dua puluh) persen dari luas wilayah kota.⁵ Proporsi ruang terbuka hijau publik disediakan oleh pemerintah kota agar proporsi minimal ruang terbuka hijau dapat lebih dijamin pencapaiannya sehingga memungkinkan pemanfaatannya secara luas oleh masyarakat.

³ Andi Hamzah dkk, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Jakarta: Rineka Cipta, 2006, hlm. 1.

⁴ <http://www.tribunnews.com/nasional/2017/08/09/449702-unit-rumah-telah-dibangun-pemerintah-bagi-masyarakat-berpenghasilan-rendah>, diakses tanggal 27 September 2017, pukul: 11.06 WIB.

⁵ Lihat Pasal 29 Ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Dalam tahap proses pembangunan, perumahan dapat dipasarkan melalui perjanjian pendahuluan jual beli yang dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, yaitu adanya ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.⁶ Namun kenyataannya, banyak pengembang perumahan yang melakukan pelanggaran sehingga merugikan hak-hak konsumen, salah satunya yang berkaitan dengan fasilitas sosial dan fasilitas umum.

Selain mendapatkan tempat tinggal yang layak, masyarakat Indonesia berhak mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat untuk tempat tinggal tersebut. Itu merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam meningkatkan mutu kehidupan serta kesejahteraan dalam kehidupan. Berkaitan dengan pembangunan perumahan maka setiap orang yang melakukan usaha dan/atau kegiatan berkewajiban menjaga keberlanjutan fungsi lingkungan hidup dan menaati ketentuan tentang baku mutu lingkungan hidup dan/atau kriteria baku kerusakan lingkungan hidup.⁷

Prasarana dan sarana perlu disediakan untuk menciptakan keserasian kawasan perumahan dan permukiman. Pemerintah melalui Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman, mengatur persentase ketersediaan prasarana dan sarana yang harus ada di dalam suatu kawasan perumahan dan permukiman. Selain itu di dalam Permendagri Nomor 9 tahun 2009 mensyaratkan penyerahan fasilitas sosial dan fasilitas umum oleh pengembang dalam

keadaan terpelihara. Namun, melihat kondisi di lapangan sepertinya yang terjadi adalah pengembang hanya menyerahkan beberapa bidang tanah lapang yang belum dibangun dan dipelihara. Selain itu, permasalahan lain adalah tidak dipenuhinya janji pengembang perumahan untuk membangun beberapa fasilitas di lingkungan perumahan.

Dalam hal pelanggaran yang dilakukan oleh pengembang perumahan berkaitan dengan prasarana dan sarana yaitu diubahnya peruntukan lahan fasilitas sosial dan fasilitas umum seperti ruang terbuka hijau, tempat/sarana berolahraga dan taman bermain/rekreasi menjadi suatu bangunan baru yang bersifat komersial dan akhirnya berdampak negatif terhadap kelestarian fungsi lingkungan hidup, sehingga terjadi pencemaran dan kerusakan pada lingkungan tersebut yang menimbulkan kerugian terhadap kehidupan masyarakat.

Dari hal tersebut timbul pula kerugian terhadap hak konsumen untuk mendapatkan lingkungan hunian yang baik karena membeli rumah di perumahan yang komersial. Salah satu penyebab hal tersebut disebabkan meningkatnya jumlah penduduk yang relatif banyak sehingga semakin besar keuntungan yang dapat diambil. Pengembang yang awalnya memberikan janji akan membangun fasilitas sosial dan fasilitas umum yang mendukung, menjadi ingkar karena adanya kepentingan untuk pengembangan bangunan lain.

Perumahan tidak hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, yang berfungsi dalam mendukung terselenggaranya pendidikan, keluarga, persemaian budaya, peningkatan kualitas

⁶ Lihat Pasal 42 Ayat (2) poin d Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

⁷ Lihat Pasal 68 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

generasi yang akan datang serta menciptakan tatanan hidup yang baik di dalam masyarakat. Untuk itu negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan.

Adapun permasalahan yang akan dikaji adalah sebagai berikut: Bagaimanakah implikasi perubahan peruntukan prasarana dan sarana terhadap pemilik rumah yang mengalami kerugian di kawasan permukiman dan bagaimanakah arah pengaturan peruntukan prasarana dan sarana di kawasan permukiman dalam mewujudkan lingkungan yang teratur, serasi dan berkelanjutan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yaitu merupakan penelitian kepustakaan yang menitikberatkan terhadap data sekunder.⁸ Penelitian ini difokuskan untuk mengkaji kaidah atau norma-norma dalam hukum positif melalui pendekatan perundang-undangan.⁹

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan ketentuan-ketentuan yang berhubungan dengan fakta-fakta yang berupa data sekunder dengan bahan hukum primer (perundang-undangan), bahan hukum sekunder (doktrin), dan bahan hukum tersier (opini masyarakat).¹⁰

Studi kepustakaan, dilakukan untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat ataupun penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan, dengan mempelajari peraturan perundang-undangan, karya ilmiah para sarjana, dan lain-lain sumber.¹¹

Analisis data dilakukan dengan metode yuridis kualitatif,¹² yakni memberikan gambaran secara khusus berdasarkan data yang dikumpulkan. Metode ini memusatkan diri pada pemecahan-pemecahan masalah yang ada pada masa sekarang, pada masalah yang aktual, data yang dikumpulkan mula-mula disusun, dijelaskan kemudian dianalisis.

PEMBAHASAN

Implikasi Perubahan Peruntukan Prasarana dan Sarana Terhadap Pemilik Rumah yang Mengalami Kerugian di Kawasan Permukiman

Pembangunan perumahan untuk menciptakan lingkungan rumah yang layak huni tidak terlepas dari adanya penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum dalam perumahan tersebut, dan ketentuan pada Pasal 28 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman menegaskan bahwa penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum sudah direncanakan sebelum pembangunan perumahan dilaksanakan. Penyelenggaraan perumahan meliputi perencanaan perumahan, pembangunan perumahan, pemanfaatan perumahan dan pengendalian perumahan. Perumahan sebagaimana dimaksud mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana

⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodeologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982, hlm. 24.

⁹ Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Surabaya: Bayumedia, 2007, hlm. 295.

¹⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodeologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990, hlm. 97-98.

¹¹ *Ibid*, hlm. 98.

¹² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo, hlm. 28.

dan utilitas umum. Dalam pembangunan perumahan juga meliputi pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Memiliki rumah yang layak huni merupakan hak setiap warga negara Indonesia tanpa terkecuali sebagaimana yang telah diamanatkan UUD 1945 maupun peraturan perundang-undangan lainnya. Untuk mewujudkan rumah yang layak dalam lingkungan yang teratur, serasi dan berkelanjutan menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, maka pembangunan perumahan wajib mengikuti persyaratan teknis, administratif, dan ekologis, selain itu wajib melakukan pemantauan dan pengelolaan terhadap lingkungan.

Muatan rencana tata ruang mencakup rencana strukturu ruang dan rencana pola ruang. Rencana struktur ruang meliputi rencana sistem pusat permukiman dan rencana sistem jaringan prasarana. Kumpulan bangunan rumah di bagian wilayah kota dalam jumlah tertentu yang disertai dengan sarana yang lengkap dapat menjadi pusat permukiman. Pasal 32 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menyatakan bahwa pemanfaatan ruang dilakukan melalui pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya. Pemanfaatan ruang dilaksanakan dengan memperhatikan standar pelayanan minimal dalam penyediaan prasarana dan sarana.

Kewajiban dan tanggung jawab pengembang perumahan terdapat dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menyatakan bahwa penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Fasilitas sosial dan fasilitas umum sebagai salah satu sarana perumahan dan permukiman

merupakan suatu kewajiban yang seharusnya diperjanjikan oleh pengembang perumahan. Dalam Pasal 134 kemudian disebutkan bahwa setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

Dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman didasarkan pada asas kesejahteraan, keefisienan, kemanfaatan, keserasian, keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian, keberlanjutan, keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan. Asas-asas tersebut untuk melindungi pemilik rumah yang nantinya akan bertempat tinggal di perumahan tersebut agar kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman yang layak bagi masyarakat dapat terpenuhi sehingga pemilik rumah mampu mengembangkan diri dan beradab, serta dapat melaksanakan fungsi sosialnya. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memaksimalkan potensi yang dimiliki berupa sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat untuk memberikan keuntungan dan manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

Permasalahan yang sering muncul pada pembangunan suatu perumahan karena pengembang perumahan yang tidak membangun prasarana dan sarana dengan baik seperti sistem drainase yang tidak menjadi prioritas utama untuk diperhatikan, sehingga proyek perumahan harus dievaluasi dan yang melanggar ketentuan harus dihentikan. Tanggung jawab moral kalangan pengembang perumahan juga dituntut oleh pemilik rumah yang mendiami perumahan tersebut.

Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum menjadi salah satu hal secara umum yang paling sering dilanggar oleh pihak pengembang perumahan. Maka dari itu pengembang perumahan harus berhati-hati dalam memberikan janji kepada masyarakat yang telah melaksanakan akad untuk pembelian perumahan yang layak untuk ditempati dengan ketersediaan prasarana dan sarana berupa fasilitas sosial dan fasilitas umum yang lengkap. Kebutuhan masyarakat untuk mendapatkan perumahan yang nyaman, sehat, dan aman sangat tinggi. Pengembang perumahan wajib memenuhi janjinya sesuai akad yang telah dilakukan sebagai bentuk kewajiban dan tanggung jawab dalam mewujudkan lingkungan perumahan dan kawasan permukiman yang teratur, serasi dan berkelanjutan.

Untuk perencanaan tata ruang direncanakan penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau yang terdiri dari ruang terbuka hijau publik dan ruang terbuka hijau privat. Proporsi ruang terbuka hijau pada wilayah kota paling sedikit 30% (tiga puluh) persen dari luas wilayah kota. Itu dilakukan agar suatu kawasan tidak akan terkena kerusakan fungsi kelestarian lingkungan hidup. Ruang terbuka hijau digunakan untuk kepentingan masyarakat secara umum dan secara khusus untuk kepentingan pemilik rumah di kawasan permukiman agar proporsi ruang terbuka hijau minimal dapat lebih dijamin pencapaiannya sehingga memungkinkan pemanfaatannya secara luas oleh masyarakat.

Dalam pemanfaatan ruang, setiap orang wajib menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan, memanfaatkan ruang sesuai dengan Izin Pemanfaatan Ruang dari pejabat yang berwenang dan memanfaatkan ruang sesuai dengan Izin Pemanfaatan Ruang dari pejabat yang berwenang.

Apabila pengembang perumahan melanggar ketentuan tersebut maka sesuai Pasal 62 dan Pasal 63 dikenai sanksi administratif berupa peringatan tertulis, penghentian sementara kegiatan, penghentian sementara pelayanan umum, penutupan lokasi, pencabutan izin, pembatalan izin, pembongkaran bangunan, pemulihan fungsi ruang; dan/atau denda administratif.

Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, Pasal 129 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menyatakan bahwa setiap orang berhak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur, memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dan memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pemilik rumah yang terkena dampak kerugian akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman berhak mendapatkan kompensasi. Penggantian tersebut mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 130 mengatur setiap orang dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman wajib menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di perumahan dan kawasan permukiman, turut mencegah terjadinya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan dan membahayakan kepentingan orang lain dan/atau kepentingan umum, menjaga dan memelihara prasarana lingkungan, sarana lingkungan, dan utilitas umum yang berada di perumahan dan kawasan permukiman dan mengawasi pemanfaatan dan berfungsinya prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman.

Pemilik rumah harus mendapatkan hak-haknya dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan apabila terjadi permasalahan di lingkungan tempat tinggalnya, seperti diubahnya peruntukan prasarana dan sarana perumahan maka dengan demikian pemilik rumah tidak mendapatkan manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta mengalami kerugian. Berdasarkan asas kemanfaatan dan Pasal 129 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 pemilik rumah dapat memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Untuk pengembang perumahan dalam hal ini tidak boleh menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan dan membahayakan kepentingan orang lain dan/atau kepentingan umum dan wajib menjaga, memelihara dan mengawasi pemanfaatan dan berfungsinya prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman. Apabila pengembang perumahan tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum maka akan dikenakan sanksi sesuai dengan Pasal 150 sanksi administratif berupa peringatan tertulis, pembatasan kegiatan pembangunan, penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan, penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan, penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel), kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu, pembatasan kegiatan usaha, pembekuan Izin Mendirikan Bangunan, pencabutan Izin Mendirikan Bangunan, pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan rumah, perintah pembongkaran bangunan rumah, pembekuan Izin Usaha, pencabutan Izin

Usaha, pengawasan, pembatalan izin, kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu, pencabutan insentif, pengenaan denda administratif dan/atau penutupan lokasi.

Selain sanksi administratif pengembang perumahan yang melanggar ketentuan Pasal 134, maka dapat dikenakan sanksi pidana berupa pidana denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Selain pidana denda, pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Implikasi yang terjadi pada permasalahan perubahan peruntukan prasarana dan sarana perumahan, yaitu terjadi eksklusifitas dalam pemanfaatan fasilitas tersebut. Fasilitas sosial dan fasilitas umum merupakan *public goods* yang artinya, pemanfaatannya tidak dipungut biaya dan tidak boleh ada pihak yang dikecualikan dalam pemanfaatan fasilitas tersebut. Terkait masalah ini, masyarakat dapat mengajukan tuntutan pada pengembang perumahan apabila terjadi pelanggaran dan menimbulkan kerugian.

Pihak pengembang perumahan tidak boleh mengubah peruntukan lahan tanpa adanya izin mengenai analisis dampak lingkungan yang diberikan oleh pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan ketentuan Pasal 36 yaitu, Setiap usaha dan/atau kegiatan yang wajib memiliki Amdal atau UKL-UPL wajib memiliki Izin Lingkungan, karena telah ditegaskan dalam Pasal 40 yang menyebutkan bahwa Izin Lingkungan merupakan persyaratan untuk memperoleh Izin Usaha dan/atau kegiatan. Dalam hal pengembang perumahan melakukan pelanggaran terhadap Izin Lingkungan, maka menteri, gubernur, atau bupati/walikota dapat menerapkan sanksi

administratif kepada penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan yang berupa teguran tertulis, paksaan pemerintah, pembekuan Izin Lingkungan atau pencabutan Izin Lingkungan berdasarkan Pasal 76 Ayat (1) dan (2).

Akibat dari diubahnya peruntukan prasarana, sarana dan utilitas umum pada perumahan menimbulkan kerugian pada pemilik rumah, maka pengembang perumahan dapat dikenakan sanksi yang berupa sanksi administratif. Jika kewajiban dari pengembang tidak dipenuhi, maka pemerintah harus bertindak tegas untuk mengaplikasikan sanksi administratif tersebut berupa pembatasan kegiatan pembangunan, penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan, kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu, pembatasan kegiatan usaha, pengenaan denda administratif, pembatalan izin, sampai pencabutan Izin Usaha dan penutupan lokasi.

Perlunya penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) perumahan dan permukiman sebagai kelengkapan dasar fisik lingkungan, fasilitas penunjang dan sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan dan atau kawasan perumahan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pembangunan perumahan secara keseluruhan. Oleh karena itu, penyediaan rumah layak huni yang sehat, aman, serasi, teratur dan berkelanjutan perlu didukung dengan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman.

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman tidak hanya dengan melakukan pembangunan baru, tetapi juga

dengan melakukan pembenahan perumahan dan kawasan permukiman yang telah ada melalui pengembangan penataan, atau peremajaan lingkungan hunian perkotaan atau pedesaan serta pembangunan kembali terhadap perumahan permukiman kumuh. Sehubungan dengan hal itu Pemerintah, Pemerintah Daerah dan masyarakat perlu melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan perumahan dan permukiman secara menyeluruh dan terpadu.¹³

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah dan Pemerintah Daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.¹⁴

Arah Pengaturan Peruntukan Prasarana dan Sarana di Kawasan Permukiman dalam Mewujudkan Lingkungan yang Berkelanjutan

Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau setiap orang yang menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah

¹³ Nia Kurniati, "Pemenuhan Hak atas Perumahan dan Kawasan Permukiman yang layak dan Penerapannya Menurut Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya di Indonesia", *Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1, No. 1 Tahun 2014, hlm. 82.

¹⁴ Yani Pujiwati, Betty Rubiati, *Op. Cit*, hlm. 22.

yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.¹⁵ Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan kegiatan terus-menerus/berkelanjutan yang dilakukan secara multisektoral karena memerlukan koordinasi dengan berbagai bidang lain yang terkait.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman harus dilaksanakan sebagai satu kesatuan sistem yang pelaksanaannya secara berkelanjutan dengan pencapaian tujuan pembangunan lingkungan, pembangunan sosial dan pembangunan ekonomi yang sejalan dengan asas-asas pada Undang-Undang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman yaitu asas keterpaduan, keserasian, keberlanjutan, kemanfaatan dan kelestarian untuk tujuan memberdayakan masyarakat secara sosial, ekonomi dan lingkungan. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang di dalamnya termasuk tata ruang, pengadaan prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umumnya untuk menunjang kegiatan sosial ekonomi masyarakat.

Apabila pembangunan perumahan pada suatu kawasan permukiman tidak disertai kelengkapan prasarana, sarana dan utilitas umum, maka akan berdampak pada kawasan tersebut yang tidak akan maju karena pengaruh dari kerusakan fungsi lingkungan hidup akibat pembangunan yang tidak serasi, teratur dan terpadu. Masyarakat pun tidak ada yang mau menempati dan tinggal di perumahan

tersebut karena sulit untuk melakukan proses sosialisasi, sehingga kawasan permukiman akan menjadi kumuh dan menjadi tidak berkembang. Jika dilihat dari segi ekonomi pada kawasan yang tidak serasi, teratur dan berkelanjutan, maka akan sangat sulit menarik para investor untuk menanamkan modalnya di kawasan permukiman tersebut, sehingga pembangunan tersebut tidak dapat menjadi pembaharuan yang diinginkan karena tidak ada nilai ekonomi dan sosial budaya yang bisa didapatkan oleh masyarakat itu sendiri.

Pelaksanaan pembangunan dalam kaitannya dengan lingkungan dan tata ruang yang selama ini cenderung tidak terencana dan tidak berkelanjutan telah berdampak pada menurunnya kualitas dan fungsi lingkungan termasuk sumber daya alam di dalamnya.¹⁶ Pembangunan memerlukan berbagai sumber daya sebagai modal dalam pembangunan. Pemanfaatan sumber daya untuk kepentingan pembangunan berpotensi menyebabkan pencemaran dan atau kerusakan terhadap lingkungan sehingga pemerintah perlu mengatur norma-norma hukum melalui peraturan perundang-undangan sebagai salah satu upaya pencegahan.¹⁷

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menjelaskan bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap Bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman,

¹⁵ Soedjajadi Keman, "Kesehatan Perumahan dan Lingkungan Pemukiman", *Jurnal Kesehatan Lingkungan*, Fakultas Kesehatan Masyarakat Univ. Airlangga, Vol. 2, No. 1, Surabaya, 2005, hlm. 30.

¹⁶ Maret Priyanta, "Pembaruan dan Harmonisasi Peraturan Perundang-Undangan Bidang Lingkungan dan Penataan Ruang Menuju Pembangunan Berkelanjutan", *Hasanuddin Law Review*, Vol. 1, Issue 3, Makassar, 2015, hlm. 340-341.

¹⁷ Maret Priyanta, "Kedudukan Tanggung Jawab Negara terhadap Pencemaran Lingkungan oleh Korporasi: Kajian Hukum Paradigma Penerapan Asas Pencemar Membayar dalam Penuaan dan Penegakan Hukum Lingkungan di Indonesia", *Tadulako Law Review*, Vol. 1, Issue 2, Palu, 2016, hlm. 121.

harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan.

Keberadaan suatu permukiman dapat mempengaruhi berkembangnya suatu wilayah, dan sebaliknya kegiatan pembangunan dalam suatu wilayah dapat mempengaruhi berkembangnya permukiman. Permukiman berkaitan secara langsung dengan kehidupan dan harkat hidup manusia, faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan permukiman cukup banyak, antara lain faktor geografis, faktor kependudukan, faktor kelembagaan, faktor swadaya dan peran serta masyarakat, faktor keterjangkauan daya beli, faktor pertanahan, faktor ekonomi dan moneter. Faktor-faktor lain yang berpengaruh terhadap pembangunan perumahan adalah disebabkan oleh perubahan nilai-nilai budaya masyarakat.¹⁸

Menurut M. Dauh Silalahi¹⁹ perubahan terhadap peruntukan lahan yang tidak disertai dengan perencanaan yang matang dapat menimbulkan dampak yang merugikan dan konflik-konflik yang mengganggu lancarnya kegiatan pembangunan. Kebijakan penataan ruang yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah harus memperhatikan aspek lingkungan hidup, sebagaimana Mochtar Kusumaatmadja di dalam buku M. Daud Silalahi:²⁰ karena pemerintah merupakan pengemban dan penjaga kepentingan umum

masyarakat, maka melalui pemerintahannya, masyarakat harus menuntut agar ongkos-ongkos sosial ini diperhitungkan dengan seksama dan ditentukan pula siapa-siapa saja yang harus membayar ongkos-ongkos sosial ini.

Sejalan dengan Undang-Undang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, Undang-Undang Penataan Ruang dan Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang telah mengatur ketentuan-ketentuan mengenai proporsi penataan ruang antara pembangunan yang dapat menciptakan keterpaduan dan keserasian terhadap lingkungan hidup, memberikan arah pengaturan terhadap kebijakan di daerah melalui Peraturan Daerah.

Arah pengaturan peruntukan prasarana dan sarana di kawasan permukiman dalam mewujudkan lingkungan yang teratur, serasi dan berkelanjutan di dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan lingkungan hidup, penataan ruang, perumahan dan permukiman yaitu mengawasi, mengendalikan dan memanfaatkan ruang, lahan serta sumber daya alam yang tersedia dalam melaksanakan pembangunan suatu perumahan di kawasan permukiman, sehingga dapat menciptakan keteraturan dan keterpaduan antara lahan yang akan dibangun dengan presentase yang telah diatur. Hal tersebut dilakukan untuk memberikan arahan secara seksama demi pengembangan kawasan perumahan yang sesuai dengan persyaratan permukiman.

Dalam Permen Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2008 tentang Pedoman

¹⁸ Nia Kurniasih Pontoh, "Pola Perbaikan dan Pembangunan Rumah Masyarakat Berpenghasilan Rendah: Penelitian di Kampung Cibangkong", *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota ITB*, No. 12 April 1994.

¹⁹ M. Daud Silalahi, *Hukum Lingkungan: dalam sistem penegakan Hukum Lingkungan Indonesia*, Edisi Revisi, Bandung, Alumni, 2001. hlm. 78-79.

²⁰ *Ibid.*

Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman mengatur komposisi lahan efektif dan lahan non efektif dengan parameter ketentuan luas prasarana dan utilitas yaitu luas wilayah perencanaan lebih kecil atau sama dengan 25 ha, maka luas prasarana dan utilitas paling besar 25%. Untuk luas wilayah perencanaan 25 sampai dengan 100 ha, maka luas prasarana dan utilitas paling besar 30% dan untuk luas wilayah perencanaan lebih besar dari 100 ha, maka luas prasarana dan utilitas paling besar 30%.

Ketentuan luas sarana maka luas wilayah perencanaan paling kecil atau sama dengan 25 ha, maka luas sarana paling kecil 5%. Untuk luas wilayah perencanaan 25 sampai dengan 100 ha, maka luas sarana paling kecil 10% dan luas wilayah perencanaan lebih besar dari 100 ha, maka luas sarana paling kecil 15%. Mengacu pada ketentuan tersebut maka pihak pengembang perumahan wajib membangun prasarana, sarana dan utilitas pada perumahan sesuai dengan presentase lahan yang telah diatur demi menciptakan keteraturan lingkungan dan pemilik rumah pun berhak mendapatkan ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas beserta bangunan perumahan yang sesuai dengan aturan.

Pendekatan lingkungan (*environment approach*) memandang dan memperhatikan aspek lingkungan sebagai faktor penting dalam pengelolaan perbatasan merupakan perspektif penting dalam menjaga keberlanjutan lingkungan dan meminimasi dampak yang akan ditimbulkan oleh kegiatan pembangunan. Pendekatan lingkungan dioperasionalkan dengan langkah-langkah pengembangan yang diperlukan, antara lain dengan cara menjaga keseimbangan

lingkungan dalam melakukan proses pembangunan, terutama dalam melakukan pengendalian pemanfaatan ruang.²¹

Apabila lahan prasarana dan sarana perumahan diubah peruntukannya menjadi suatu bangunan baru yang tidak sesuai dengan fungsinya, maka tidak ada keserasian, keseimbangan dan keterpaduan antara kawasan permukiman dan lingkungan sekitarnya. Segala usaha dan/atau kegiatan pembangunan yang dilaksanakan disesuaikan dengan potensi sumber daya alam dan lingkungan hidup untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat dan harkat manusia selaras dengan lingkungannya agar memiliki manfaat.

Berdasarkan Pasal 68 huruf b Undang-Undang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup menyatakan setiap orang yang melakukan usaha dan/atau kegiatan berkewajiban menjaga keberlanjutan fungsi lingkungan hidup. Bagi pengembang perumahan yang tidak mematuhi aturan tersebut dan mengakibatkan pencemaran serta kerusakan terhadap lingkungan maka akan dikenakan sanksi. Hal ini sesuai dengan asas pencemar membayar, bahwa penanggung jawab yang usaha dan/atau kegiatannya menimbulkan pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup wajib menanggung biaya pemulihan lingkungan. Selain diharuskan membayar ganti rugi, pencemar dan/atau perusak lingkungan hidup dapat pula dibebani oleh hakim untuk melakukan tindakan hukum tertentu seperti memulihkan fungsi lingkungan hidup.

Penanganan penyediaan prasarana dan sarana perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pihak swasta

²¹ Nia Kurniati, Maret Priyanta, "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Prasarana Jalan Pada Kawasan Perbatasan Negara Indonesia-Malaysia di Kalimantan", *Bina Hukum Lingkungan*, Vol 2, No 1, 2017.

(pengembang perumahan) belum mampu menyentuh sebagian besar masyarakat kota yang tinggal di suatu kawasan, karena suatu anggapan bahwa pemenuhan prasarana dan sarana pada kawasan tersebut sangat rentan berakibat timbul sebuah konflik sosial. Secara tidak langsung penanganan prasarana dan sarana lebih kepada komersialisasi perumahan sebagai komoditi dagang harga rumah semakin tinggi dan semakin sulit untuk dijangkau oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman mengatur keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen) yaitu telah terbangunnya rumah paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang memberikan arahan setidaknya kepada keharusan menyediakan ruang terbuka hijau perkotaan dan keharusan menjalankan insentif melalui instrumen perizinan dan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Sejalan dengan perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup, penataan ruang diperlukan dalam melaksanakan pembangunan perumahan untuk mengatur hubungan antara berbagai kegiatan dengan fungsi ruang guna tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas, sehingga prasarana dan sarana perumahan dapat terpenuhi. Pengembang perumahan dalam menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman harus mengacu kepada asas keserasian, keselarasan, keseimbangan, keberlanjutan, keberdayagunaan dan keberhasilgunaan. Itu semua dilakukan untuk mewujudkan

keserasian antara struktur ruang dan pola, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah dan kawasan.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, menjelaskan bahwa pembangunan berkelanjutan yang berwawasan lingkungan merupakan upaya sadar dan terencana, yang memadukan lingkungan hidup termasuk sumber daya, kedalam proses pembangunan untuk menjamin kemampuan, kesejahteraan dan mutu hidup generasi masa kini dan generasi masa depan sehingga tercipta lingkungan yang teratur, serasi dan berkelanjutan.

Prasarana, sarana dan utilitas umum dalam perumahan merupakan suatu kewajiban bagi pengembang perumahan untuk menyediakannya dan kemudian diserahkan kepada Pemerintah Daerah Provinsi, Kota/Kabupaten dimana perumahan tersebut dibangun. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur bahwa Pemerintah Daerah berwenang untuk mencabut izin pembangunan perumahan terhadap badan hukum yang tidak memenuhi kewajibannya.

Pengelolaan lingkungan hidup bukan hanya menjadi tanggung jawab pemerintah, namun pihak swasta dan masyarakat juga sangat penting peran sertanya dalam melaksanakan kebijaksanaan pengelolaan lingkungan hidup. Negara hukum sebagai konsep yang dianut oleh Negara Indonesia maka setiap tindakan-tindakan yang dilakukan tidak boleh sewenang-wenang, melainkan harus memperhatikan peraturan-peraturan hukum yang berlaku. Para anggota masyarakat dalam hubungan kemasyarakatan juga harus tunduk pada peraturan-peraturan hukum yang berlaku.

Setiap orang mempunyai hak dan kewajiban berperan serta dalam rangka pengelolaan lingkungan hidup, sehingga dapat tercapai kelestarian fungsi lingkungan hidup.²²

KESIMPULAN

Implikasi perubahan peruntukan prasarana dan sarana terhadap pemilik rumah yang mengalami kerugian di kawasan permukiman yaitu terjadi eksklusifitas dalam pemanfaatan fasilitas tersebut, karena fasilitas sosial dan fasilitas umum merupakan *public goods*. Artinya pemanfaatannya tidak dipungut biaya dan tidak boleh ada pihak yang dikecualikan dalam pemanfaatan fasilitas tersebut. Pemilik rumah dapat mengajukan tuntutan kepada pengembang perumahan untuk mendapatkan kompensasi akibat dari kerugian yang dialaminya dan pengembang perumahan yang mengubah peruntukan prasarana dan sarana akan dikenakan sanksi administratif hingga sanksi pidana.

Arah pengaturan peruntukan prasarana dan sarana di kawasan permukiman dalam mewujudkan lingkungan yang teratur, serasi dan berkelanjutan di dalam peraturan perundang-undangan terkait dengan lingkungan hidup, penataan ruang, perumahan dan permukiman yaitu mengawasi, mengendalikan dan memanfaatkan ruang, lahan serta sumber daya alam yang tersedia dalam melaksanakan pembangunan perumahan di kawasan permukiman, sehingga dapat menciptakan keteraturan dan keterpaduan antara lahan yang akan dibangun dengan persentase yang telah diatur.

SARAN

Pihak pengembang wajib memperhatikan dan bertanggung jawab untuk menyediakan prasarana dan sarana sesuai dengan peruntukannya pada setiap pembangunan perumahan seperti kelengkapan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Tindakan tegas berupa sanksi administratif hingga sanksi pidana harus diimplementasikan kepada pihak pengembang perumahan yang mengubah peruntukan prasarana dan sarana pada perumahan yang tidak sesuai dengan master plan dan site plan.

Pengembang perumahan diharapkan tidak melanggar aturan mengenai peruntukan prasarana dan sarana di kawasan permukiman sesuai dengan arah pengaturan yang telah ditentukan dalam pembangunan suatu perumahan. Pemerintah sebagai stakeholder wajib melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pembangunan tersebut, sehingga pemilik rumah dan masyarakat yang tinggal di suatu kawasan permukiman bisa mendapatkan lingkungan yang teratur, serasi dan berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Andi Hamzah dkk, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta: 2006;
- Erwin Kallo, *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Jakarta: Minerva Athena Pressindo, 2009
- Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Surabaya: 2007;
- M. Daud Silalahi & Kristianto P.H, *Hukum Lingkungan Dalam Perkembangannya Di Indonesia*, Keni Media, Bandung: 2015;

²² Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Ilmu Negara Hukum dan Politik*, Jakarta, Eresco, 1991, hlm. 37.

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodeologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta: 1982;

-----, *Metodeologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta: 1990;

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta: 2010;

Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Ilmu Negara Hukum dan Politik*, Eresco, Jakarta: 1991.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen II dan Amandemen III.;

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman;

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan Dan Permukiman.

Jurnal

Maret Priyanta, "Pembaruan dan Harmonisasi Peraturan Perundang-Undangan Bidang Lingkungan dan Penataan Ruang Menuju Pembangunan Berkelanjutan", *Hasanuddin Law Review*, Vol. 1, Issue 3, Makassar, 2015;

-----, "kedudukan tanggung jawab negara terhadap pencemaran lingkungan oleh korporasi: Kajian Hukum Paradigma Penerapan Asas Pencemar Membayar

dalam Penaatan dan Penegakan Hukum Lingkungan di Indonesia", *Tadulako Law Review*, Vol. 1, Issue 2, Palu, 2016;

Nia Kurniati, "Pemenuhan Hak atas Perumahan dan Kawasan Permukiman yang layak dan Penerapannya Menurut Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya di Indonesia", *Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1, No. 1, 2014;

-----, Maret Priyanta, "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Prasarana Jalan Pada Kawasan Perbatasan Negara Indonesia-Malaysia di Kalimantan", *Bina Hukum Lingkungan*, Vol 2, No. 1, 2017;

Soedjajadi Keman, "Kesehatan Perumahan dan Lingkungan Pemukiman", *Jurnal Kesehatan Lingkungan*, Fakultas Kesehatan Masyarakat Univ. Airlangga, Vol. 2, No. 1, Surabaya, 2005;

Yani Pujiwati, Betty Rubiati, "Alih Fungsi Lahan Pertanian Untuk Pembangunan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan", *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*, Vol. 1, No. 1 Desember 2017.

Sumber Lainnya

<http://www.tribunnews.com/nasional/2017/08/09/449702-unit-rumah-telah-dibangun-pemerintah-bagi-masyarakat-berpenghasilan-rendah>", diakses tanggal 27 September 2017.