DRAFT LAPORAN AWAL

NASKAH AKADEMIK

RANCANGAN
RANCANGAN PERATURAN DAERAH KOTA SALATIGA TENTANG PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN



Disiapkan oleh:

Tim Tenaga Ahli
DPRD Kota Salatiga

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH

KOTA SALATIGA
2021

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga kami dapat menyelesaikan Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan.

Berdasarkan Pasal 32 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menyatakan bahwa Pembangunan Perumahan meliputi: pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau peningkatan kualitas perumahan. Selanjutnya dalam Pasal 47 ayat (4) UU No 1 Tahun 2011 dijelaskan bahwa: "*Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.* Saat ini ketentuan terkait penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang kepada pemerintah kabupaten/kota adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri No 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri No 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah dinyatakan bahwa: *Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta menetapkan Peraturan Daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utllitas perumahan dan permukiman dengan berpedoman pada Peraturan Menteri ini paling lambat 1 (satu) tahun sejak ditetapkan.*

Saat ini ketentuan terkait penyerahan PSU Perumahan di Kota Salatiga diatur dalam Peraturan Walikota Saltiga Nomor 74 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan. Selanjutnya dalam rangka pelaksanaan secara konsisten ketentuan Pasal 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri No 9 Tahun 2009 tersebut, maka perlu dibentuk Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman sebagai payung hukum dalam Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan di Daerah. Untuk mewujudkan sebuah Peraturan Daerah yang baik dan ideal, maka perlu dilakukan kajian akademis.

Kajian hukum ini dilaksanakan dalam rangka mendapatkan kajian yang mendalam secara yuridis terhadap Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan di Daerah Kota Salatiga. Atas selesainya naskah akademik ini, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyiapan sampai selesainya laporan pelaksanaan kegiatan penelitian ini.

Laporan ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu kami akan menerima dengan tangan terbuka kritik dan saran guna perbaikannya. Akhirnya kami berharap semoga hasil kajian ini dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang memerlukannya.

Salatiga, Juni 2021

Tim Penyusun

DAFTAR ISI

Halaman

Halaman Judul i

Kata Pengantar ii

Daftar Isi …….. iii

BAB I : PENDAHULUAN I-1

A. Latar Belakang I-1

B. Identifikasi Masalah I-6

C. Maksud, Tujuan dan Target I-12

D. Kegunaan I-13

D. Metode Penulisan I-14

BAB II : KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIS EMPIRIS II-1

A. Kajian Teoretis II-1

1. Tinjauan tentang Pemerintahan Daerah II-1

2. Urusan Pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukinan yang menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota Berdasarkan UU No 23 Tahun 2014..... II-8

3. Manajemen Urusan Pemerintahan II-13

4. Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman II-17

5. Tinjauan tentang Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman II-21

6. Cakupan Prasarana, Sarana dan Utilitas II-22

7. Keterlibatan dan Partisipasi Seluruh Stakeholder dalam Proses Penyerahan Prasanan, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan II-24
8. Tinjauan tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah II-26
B. Kajian Terhadap Asas Terkait Dengan Penyusunan Norma II-29
C. Kajian Terhadap Kondisi yang Ada Terkait Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan dan Permukiman serta Permasalahan yang Dihadapi Masyarakat di Kota Salatiga II-34
D. Kajian Implikasi Peraturan Daerah Terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya Terhadap Aspek Beban Keuangan Daerah II-46

BAB III : EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT III-1

BAB IV : LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS IV-1
A. Landasan Filosofis IV-1
B. Landasan Sosiologis IV-4
C. Landasan Yuridis IV-6

BAB V : JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH V-1
A. Jangkauan dan Arah Pengaturan..... V-1
B. Ketentuan Umum V-1
C. Materi Muatan Yang Akan Diatur V-5
D. Ketentuan Sanksi V-20
E. Ketentuan Peralihan V-22
F. Ketentuan Penutup V-24
G. Rancangan Penjelasan V-25

BAB VI : PENUTUP VI-1
A. Kesimpulan VI-1
B. Saran VI-2

LAMPIRAN:

A. Daftar Kepustakaan.
B. Daftar Inventarisasi Peraturan Perundang-undangan.
C. Draft Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan.

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perumahan atau papan adalah kebutuhan primer yang tidak bisa ditawar dalam pemenuhannya. Terhadap kebutuhan utama (primer) tersebut telah menimbulkan lahan bisnis baru bagi pengusaha pengembang untuk membuat perumahan baik yang mewah, menengah atau perumahan yang terjangkau dan murah. Hal ini juga merupakan program pemerintah untuk memberikan perumahan yang laik bagi masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Konsideran Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang menyatakan:

1. *bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif;*
2. *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 perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia;*

Dengan demikian, hadirnya perumahan-perumahan tersebut dapat diterima dengan baik karena tentu berkaitan erat dengan program Pemerintah dan juga kebutuhan Masyarakat akan perumahan yang laik dan baik akan terpenuhi. Kehadiran dan keberadaan perumahan-perumahan khususnya di Kota Salatiga perlu memperhatikan aspek kelayakan dan kepatuhan terhadap aturan yang sudah digariskan oleh Undang-Undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Kehadiran berbagai fasilitas dalam kawasan perumahan merupakan daya tarik tersendiri bagi sebagian konsumen. Fasilitas standar dalam perumahan adalah keamanan, jalan, taman, dan jaringan listrik, air, dan limbah. Namun, ada beberapa pengembang yang memberikan fasilitas khusus untuk menambah kenyamanan dalam kawasan perumahan yang mereka jual. Namun dalam perkembangannya berbagai fasilitas yang dihadirkan dalam kawasan perumahan malah bisa menjadi beban bagi penghuni perumahan jika tidak ada kejelasan tentang pengelolaannya. Kota Salatiga juga menghadapi permasalahan terkait keberadaan perumahan ini. Perumahan dengan berbagai fasilitas prasarana, sarana dan utilitas (PSU) yang memadahi banyak ditawarkan kepada masyarakat agar tertarik untuk membelikan. Namun, kadang keberadaan berbagai prasarana, sarana dan utilitas dalam perumahan tersebut belum ada kejelasan terkait pengelolaannya.

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian

yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya. Dan yang dimaksud utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.

Berdasarkan Pasal 32 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menyatakan bahwa Pembangunan Perumahan meliputi: pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau peningkatan kualitas perumahan. Selanjutnya dalam Pasal 47 ayat (4) UU No 1 Tahun 2011 dijelaskan bahwa: "*Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*

Saat ini ketentuan terkait penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang kepada pemerintah kabupaten/kota adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri No 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah. Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No 9 Tahun 2009 tersebut dijelaskan pengertian dari Prasarana, sarana, dan utilitas umum, yakni:

Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya, meliputi:

a. jaringan jalan;
b. jaringan saluran pembuagan air limbah;
c. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
d. tempat pembuangan sampah.

Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya, meliputi:

a. sarana perniagaan/perbelanjaan;
b. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
c. sarana pendidikan;
d. sarana kesehatan;
e. sarana peribadatan;
f. sarana rekreasi dan olah raga;
g. sarana pemakaman;
h. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
i. sarana parkir.

Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan, meliputi:

a. jaringan air bersih;
b. jaringan listrik;
c. jaringan telepon;
d. jaringan gas;
e. jaringan transportasi;
f. pemadam kebakaran; dan
g. sarana penerangan jalan umum (Pasal 8 s.d Pasal 10).

Selanjutnya berdasarkan Pasal 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri No 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah dinyatakan bahwa: *Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta menetapkan Peraturan Daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utllitas perumahan dan permukiman dengan berpedoman pada Peraturan Menteri ini paling lambat 1 (satu) tahun sejak ditetapkan*.

Dalam rangka keberlanjutan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan perlu dilakukan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dari pengembang kepada Pemerintah Daerah. Penyerahan dimaksudkan agar memberikan jaminan ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan, perlu dilakukan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas.

Terhadap prasarana, sarana dan utilitas perumahan yang selesai dibangun oleh pengembang kemudian diserahkan kepada pemerintah daerah, maka Pemerintah Kota Salatiga perlu adanya regulasi daerah dalam bentuk Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman. Peraturan Daerah ini nantinya mengatur mengenai ketentuan penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan yang telah selesai dibangun oleh pengembang.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, serta Untuk menjamin penyerahan prasarana, sarana dan utilitas

perumahan kepada Pemerintah Daerah sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, maka dipandang perlu menetapkan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan.

Atas dasar pertimbangan sebagaimana dimaksud di atas maka Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Salatiga sesuai dengan fungsinya menginisiasi pembentukan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan yang subtansinya disesuaikan dengan kebutuhan hukum masyarakat di Daerah dan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait dengan perumahan dan Kawasan permukiman.

Untuk mewujudkan sebuah Perda yang ideal maka dilakukanlah kegiatan Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan.

B. Identifikasi Masalah

Perkembangan dan pertumbuhan jumlah penduduk di Daerah Kota Salatiga menuntut adanya pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal (rumah). Dari banyaknya rumah yang berdiri akan membentuk perumahan maupun permukiman. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum

sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sedangkan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

Kehadiran dan keberadaan perumahan-perumahan khususnya di Kota Salatiga perlu memperhatikan aspek kelayakan itu sendiri dan terutama kepatuhan terhadap aturan yang sudah digariskan oleh UU tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Kehadiran berbagai fasilitas dalam kawasan perumahan merupakan daya tarik tersendiri bagi sebagian konsumen. Fasilitas standar dalam perumahan adalah keamanan, jalan, taman, dan jaringan listrik, air, dan limbah. Namun, ada beberapa pengembang yang memberikan fasilitas khusus untuk menambah kenyamanan dalam kawasan perumahan yang mereka jual. Namun dalam perkembangannya berbagai fasilitas yang dihadirkan dalam kawasan perumahan malah bisa menjadi beban bagi penghuni perumahan jika tidak ada kejelasan tentang pengelolaannya. Kota Salatiga beberapa tahun terakhir menjadi daerah yang sedang tumbuh berkembang berbagai kawasan perumahan. Perumahan-perumahan dengan berbagai fasilitas prasarana, sarana dan utilitas (PSU) yang memadahi banyak ditawarkan. Kehadiran berbagai prasarana, sarana dan utilitas dalam kawasan tersebut perlu diatur dalam peraturan daerah untuk kejelasan pengelolaannya.

Hingga saat ini pengembang yang ada di Kota Salatiga masih banyak yang belum menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) perumahan kepada Pemerintah Daerah (Pemda). Saat ini regulasi terkait sudah ditetapkan baik dari pemerintah pusat maupun dari daerah. Regulasi dari pemerintah yakni UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana diubah dengan UU No 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja maupun Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman. Sedangkan yang dari daerah adalah Peraturan Walikota Saltiga Nomor 74 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan. Namun demikian, kinerja penyerahan PSU perumahan oleh penembang kepada Pemerintah Daerah hasilnya masih belum optimal.

Dari sisi pengelolaan aset, Pemerintah Daerah dan masyarakat sesungguhnya dirugikan atas hal tersebut. Oleh karena itu harus ada perhatian yang serius dari pemerintah pusat maupun daerah. Keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas dalam lingkungan perumahan sangatlah penting. Pada dasarnya pemerintah telah mengeluarkan peraturan tentang pelaksanaan pengadaan prasarana, sarana, dan utilitas di perumahan. Peraturan tersebut mengharuskan perusahaan pembangun perumahan atau pengembang perumahan dan Pemerintah Daerah untuk menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang dibutuhkan warganya.

Faktor yang mempengaruhi belum optimalnya pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan di Kota Salatiga, antara lain menyangkut belum adanya kebijakan daerah dalam bentuk Peraturan Daerah terkait penyerahan, pengawasan dan pengendalian pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dari pihak pengembang sesuai dengan tahapan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009. Di samping itu juga ketiadaan dan/atau ketidakjelasan keberadaan pengembang, kemungkinan pengembang yang kesulitan anggaran, ketidakjelasan perizinan dari pengembang, atau PSU tersebut ditinggal begitu saja oleh pihak pengembang, tanpa menyerahkannya terlebih dahulu ke Pemerintah Daerah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, salah satu urusan pemerintahan konkuren yang bersifat wajib dan berkaitan dengan pelayanan dasar adalah urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman. Salah satu kewenangan bidang urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman yang menjadi kewenangan Pemerintahan Daerah Kabupaten, khususnya sub urusan PSU adalah penyelenggaraan PSU Perumahan.

Daerah Otonom adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus Urusan Pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri

berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Sebagai daerah Otonom, maka Pemerintahan Daerah Kota Salatiga berwenang mengatur penyelenggaraan urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman yang menjadi kewenangannya dalam sebuah Peraturan Daerah.

Peraturan daerah hakekatnya adalah kebijakan publik untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan. Peraturan daerah dibentuk selaras atau dalam kerangka mewujudkan tujuan otonomi daerah. Selanjutnya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 14 UU No 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana diubah dengan UU No 15 Tahun 2019, Pasal 236 UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri No 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No 120 Tahun 2018, disebutkan bahwa Peraturan Daerah memuat materi muatan:

a. penyelenggaraan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan; dan
b. penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Selain materi muatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Perda dapat memuat materi muatan lokal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Hingga saat ini terkait dengan urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman, Pemerintah Kota Salatiga

telah mengundangkan produk hukum daerah antara lain: 1) Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 3 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Taman Pemakaman; 2) Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 5 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; 3) Peraturan Walikota Saltiga Nomor 74 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan; dan 4) Peraturan Walikota Salatiga Nomor 25 Tahun 2020 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kulaitas Perumahan Kumuh dan Kawasan Permukiman Kumuh.

Selanjutnya dalam rangka konsistensi penyelenggaraan pembentukan peraturan daerah sesuai dengan kaidah sebagaimana diatur dalam UU No 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No 120 Tahun 2018, serta dalam rangka menjabarkan lebih lanjut ketentuan Pasal 47 ayat (4) UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pasal 26 Permendagri No 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan PSU Perumahan dan Permukiman di Daerah, sekaligus menjadi bentuk penyelesaian permasalahan di daerah *(local problem solving)* terkait penyerahan PSU Perumahan kepada Pemerintah Daerah.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas maka perumusan masalah dalam penyusunan naskah akademik ini adalah:

1. Apakah pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah memiliki landasan akademik sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.
2. Bagaimana pokok-pokok pengaturan yang perlu dirumuskan dalam draft Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah.

C. Maksud, Tujuan dan Target

1. Maksud Kegiatan

   Kegiatan ini dimaksudkan untuk menyiapkan Naskah Akademik untuk memberikan arah, tinjauan akademis dan kerangka normatif sebagai bahan untuk penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah.

2. Tujuan Kegiatan

   Tujuan yang diharapkan dari kegiatan Penyusunan Naskah Akademis Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah adalah sebagai berikut:

   a. Untuk mengetahui kelayakan secara akademik atas Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang

Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah.

b. Untuk mengetahui pokok-pokok pengaturan yang perlu dirumuskan dalam Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah yang dapat diterima masyarakat serta dapat diberlakukan secara efektif dan efisien.

3. Target Kegiatan

Target dari kegiatan ini adalah tersusunnya Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah.

D. Kegunaan

Kegunaan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah sebagai dokumen resmi yang menyatu dengan konsep Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyerahan yang akan dibahas bersama antara Pemerintah daerah dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Salatiga berdasarkan prioritas Program Pembentukan Peraturan Daerah.

E. Metodologi Penulisan

Penyusunan Naskah Akademik pada dasarnya merupakan suatu kegiatan penelitian, sehingga kegiatan penelitian dimaksud dilakukan dengan menggunakan metode penelitian tertentu yang berbasis pada metode penelitian hukum.

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penyusunan Naskah Akademik ini adalah Metode pendekatan yuridis normatif. Metode pendekatan yuridis normatif dilakukan melalui studi pustaka yang menelaah (terutama) data sekunder yang berupa Peraturan Perundang-undangan, dokumen hukum lainnya, hasil penelitian, hasil pengkajian, atau referensi lainnya. Metode yuridis normatif ini juga dilengkapi dengan wawancara, diskusi (*focus group discussion*), dan rapat dengar pendapat dengan langkah-langkah strategis yang dilakukan meliputi:

a. Menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan (*tinjauan legislasi)* yang berkaitan dengan Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman kepada Pemerintah Daerah.
b. Melakukan tinjauan akademis melalui diskusi dan melaksanakan pertemuan-pertemuan untuk mendapatkan masukan dari masyarakat dan pejabat terkait.

c. Merumuskan dan mengkaji persoalan krusial dalam penyusunan Rancangan Peraturan Daerah sehingga memperoleh kesepahaman diantara *stakeholder* yang kepentingannya terkait dengan substansi pengaturan Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan.
d. Melakukan sosialisasi dalam rangka untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang pentingnya pengaturan mengenai Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah.
e. Menganalisis informasi dan aspirasi yang berkembang dari berbagai instansi/ lembaga terkait dan tokoh-tokoh masyarakat *(tinjauan teknis)*, dan seluruh pihak yang berkepentingan dengan Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah.
f. Merumuskan dan menyusun dalam bentuk deskriptif analisis serta menuangkannya dalam Naskah Akademis Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah.

2. Jenis dan Sumber Data

Sebagaimana dikemukakan bahwa pendekatan penelitian ini adalah yuridis normatif maka data utama yang digunakan adalah data sekunder. Data sekunder

yaitu data digunakan untuk mendukung dan melengkapi data primer yang berhubungan dengan masalah penelitian. Menurut Soerjono Soekanto (1986) data sekunder digunakan dalam penelitian meliputi tiga bahan hukum yaitu :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ialah bahan hukum yang menjadi dasar pedoman penelitian. Adapun yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2) Undang–Undang Nomor 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah–Daerah Kota Kecil Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, dan Jawa Barat;
3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
4) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
5) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;

6) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
7) Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman;
8) Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1992 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Salatiga dan Kabupaten Daerah Tingkat II Semarang;
9) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
10) Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
11) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

12) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
13) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;
14) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 34/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Perumahan;
15) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/PERMEN/M/2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman;
16) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah; dan
17) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
18) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 130 Tahun 2018 tentang Kegiatan Pembangunan Sarana dan Prasarana Kelurahan dan Pemberdayaan Masyarakat di Kelurahan;
19) Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Salatiga 2010-2030;
20) Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 3 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Taman Pemakaman;

21) Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah sebagaimana dubah dengan Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 4 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Salatiga;
22) Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 5 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
23) Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 9 Tahun 2018 tentang Rencana Detail Tata Ruang BWP PK I, II, III dan IV Kota Salatiga Tahun 2017-2030;
24) Peraturan Walikota Saltiga Nomor 74 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan; dan
25) Peraturan Walikota Salatiga Nomor 25 Tahun 2020 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kulaitas Perumahan Kumuh dan Kawasan Permukiman Kumuh.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Adapun yang digunakan dalam penelitian ini adalah jurnal, literatur, buku, internet, laporan penelitian dan

sebagainya berkaitan Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder (Soerjono Soekanto,1986:52). Bahan hukum tersier seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, dan Ensiklopedi.

Di samping itu guna melengkapi informasi dan memperkuat kesimpulan dalam kajian ini digunakan pula data primer. Data Primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama. Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari Pejabat yang terkait dengan Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data dilakukan melalui 3 (tiga) cara sebagai berikut:

a. Studi kepustakaan,

Studi kepustakaan yaitu suatu bentuk pengumpulan data dengan cara membaca buku literatur, hasil penelitian terdahulu, dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan obyek penelitian.

b. Wawancara

Wawancara merupakan proses tanya-jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan antara dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan (Cholid Narbuko dan Abu Achmadi,2004: 83).

c. *Focus Group Disscussion* (FGD)

FGD diselenggarakan untuk merumuskan dan menyelesaikan persoalan-persoalan krusial dalam penyusunan peraturan perundang-undangan sehingga memperoleh kesepahaman diantara *stakeholder* yang ada.

4. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan proses mengumpulkan dan mengolah data kedalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar, sehingga dengan analisis data akan menguraikan dan memecahkan masalah yang diteliti berdasarkan data yang diperoleh. Dalam penelitian ini digunakan teknik analisis kualitatif.

Model analisis kualitatif digunakan model analisis interaktif, yaitu model analisis yang memerlukan tiga komponen berupa reduksi data, sajian data, serta penarikan kesimpulan/verifikasi dengan menggunakan proses siklus (H.B. Sutopo, 1998:48). Dalam menggunakan analisis kualitatif, maka interprestasi terhadap apa yang ditentukan dan merumuskan kesimpulan akhir digunakan logika atau penalaran

sistematik. Ada 3 (tiga) komponen pokok dalam tahapan analisa data, yaitu:

a. *Data Reduction* merupakan proses seleksi, pemfokusan, penyederhanaan dan abstraksi data kasar yang ada dalam *field note.* Reduksi data dilakukan selama penelitian berlangsung, hasilnya data dapat disederhanakan dan ditransformasikan melalui seleksi, ringkasan serta penggolongan dalam suatu pola.
b. *Data Display* adalah paduan organisasi informasi yang memungkinkan kesimpulan riset yang dilakukan, sehingga peneliti akan mudah memahami apa yang terjadi dan harus dilakukan.
c. *Conclution Drawing* adalah berawal dari pengumpulan data peneliti harus mengerti apa arti dari hal-hal yang ditelitinya, dengan cara pencatatan peraturan, pola-pola, pernyataan konfigurasi yang mapan dan arahan sebab akibat, sehingga memudahkan dalam pengambilan kesimpulan.

Tiga komponen analisis data di atas membentuk interaksi dengan proses pengumpulan yang berbentuk siklus (diagram *flow*) (HB Sutopo, 1998:37).

BAB II

KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

A. Kajian Teoritis

1. Tinjauan tentang Pemerintahan Daerah

Negara Indonesia adalah negara kesatuan yang terbagi dalam bagian-bagian pemerintahan daerah, baik provinsi, kabupaten maupun kota. Pemerintahan daerah ini mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 18, 18A dan 18B UUD 1945. Selengkapnya bunyi pasal-pasal tersebut adalah sebagai berikut.

Pasal 18

(1) Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten, dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah, yang diatur dengan undang-undang.
(2) Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.
(3) Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota memiliki Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang anggota-anggotanya dipilih melalui pemilihan umum.
(4) Gubernur, Bupati, Walikota masing-masing sebagai kepala pemerintah daerah provinsi, kabupaten, dan kota dipilih secara demokratis.

(5) Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh Undang-Undang ditentukan sebagai urusan Pemerintah Pusat.

(6) Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.

(7) Susunan dan tata cara penyelenggaraan pemerintahan daerah diatur dalam Undang-Undang.

Pasal 18A

(1) Hubungan wewenang antara pemerintah pusat dan pemerintahan daerah provinsi, kabupaten, dan kota, atau antara provinsi dan 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 pemerintah pusat dan pemerintahan daerah diatur dan dilaksanakan secara adil dan selaras berdasarkan undang-undang.

Pasal 18B

(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 tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang.

Dasar mengenai pemerintahan daerah tersebut, memuat pokok-pokok pikiran sebagai berikut:

a) Daerah Indonesia akan dibagi atas dasar besar dan kecil yang akan diatur dengan undang-undang;

b) Pengaturan tersebut harus memandang dan mengingat dasar permusyawaratan dalam sistem pemerintahan

negara serta hak-hak asal-usul dalam daerah yang bersifat istimewa (Manan, Bagir, 2002: 2-3)

Selanjutnya dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah pada angka 1, dijelaskan bawa:

> Pemberian otonomi yang seluas-luasnya kepada Daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat.
>
> Disamping itu melalui otonomi luas, dalam lingkungan strategis globalisasi, Daerah diharapkan mampu meningkatkan daya saing dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, keistimewaan dan kekhususan serta potensi dan keanekaragaman Daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.
>
> Pemberian otonomi yang seluas-seluasnya kepada Daerah dilaksanakan berdasarkan prinsip negara kesatuan. Dalam negara kesatuan kedaulatan hanya ada pada pemerintahan negara atau pemerintahan nasional dan tidak ada kedaulatan pada Daerah. Oleh karena itu, seluas apapun otonomi yang diberikan kepada Daerah, tanggung jawab akhir penyelenggaraan Pemerintahan Daerah akan tetap ada ditangan Pemerintah Pusat. Untuk itu Pemerintahan Daerah pada negara kesatuan merupakan satu kesatuan dengan Pemerintahan Nasional. Sejalan dengan itu, kebijakan yang dibuat dan dilaksanakan oleh Daerah merupakan bagian integral dari kebijakan nasional. Pembedanya adalah terletak pada bagaimana memanfaatkan kearifan, potensi, inovasi, daya saing, dan kreativitas Daerah untuk mencapai tujuan nasional tersebut di tingkat lokal yang pada gilirannya akan mendukung pencapaian tujuan nasional secara keseluruhan.

Daerah sebagai satu kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai otonomi berwenang mengatur dan mengurus Daerahnya sesuai aspirasi dan kepentingan masyarakatnya sepanjang tidak bertentangan dengan tatanan hukum nasional dan kepentingan umum. Dalam rangka memberikan ruang yang lebih luas kepada Daerah untuk mengatur dan mengurus kehidupan warganya maka Pemerintah Pusat dalam membentuk kebijakan harus memperhatikan kearifan lokal dan sebaliknya Daerah ketika membentuk kebijakan Daerah baik dalam bentuk Perda maupun kebijakan lainnya hendaknya juga memperhatikan kepentingan nasional. Dengan demikian akan tercipta keseimbangan antara kepentingan nasional yang sinergis dan tetap memperhatikan kondisi, kekhasan, dan kearifan lokal dalam penyelenggaraan pemerintahan secara keseluruhan.

Pada hakekatnya Otonomi Daerah diberikan kepada rakyat sebagai satu kesatuan masyarakat hukum yang diberi kewenangan untuk mengatur dan mengurus sendiri Urusan Pemerintahan yang diberikan oleh Pemerintah Pusat kepada Daerah dan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh kepala daerah dan DPRD dengan dibantu oleh Perangkat Daerah. Urusan Pemerintahan yang diserahkan ke Daerah berasal dari kekuasaan pemerintahan yang ada ditangan Presiden. Konsekuensi dari negara kesatuan adalah tanggung jawab akhir pemerintahan ada ditangan Presiden. Agar pelaksanaan Urusan Pemerintahan yang diserahkan ke Daerah berjalan sesuai dengan kebijakan nasional maka Presiden berkewajiban untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan Pemerintahan Daerah.

Negara Kesatuan memiliki dua macam sistem penyelenggaraan wewenangnya yaitu sentralisasi dan desentralisasi. *Sistem sentralisasi* adalah sistem yang tidak menyelenggarakan pembagian daerah. Pembagian daerah yang dilakukan hanya dalam bentuk

daerah-daerah administrasi. Sedang dalam *sistem desentralisasi*, negara kesatuan tersebut menyelenggarakan pembagian daerah yang masing-masing daerah berhak mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. Setiap daerah mempunyai pemerintahan sendiri yang disebut pemerintah daerah.

Bentuk negara kesatuan yang mengambil sistem pemerintahan desentralisasi menurut Dharma Setyawan (2004), memiliki karakteristik:

1) Terjadi transfer kewenangan (otoritas) pusat kepada daerah untuk mengurus rumah tangganya sendiri sesuai dengan aspirasi daerah dan masyarakat di daerah;
2) Sistem lebih demokratis karena lebih mengikutsertakan rakyat dalam pengambilan keputusan;
3) Implementasi sistem pemerintahan desentralisasi adalah terbentuknya daerah otonomi seperti kabupaten atau kota;
4) Memberi keleluasaan dan otonom kepada daerah tidak akan menimbulkan disintegrasi dan tidak akan menurunkan derajat/wibawa pemerintah pusat, bahkan sebaliknya akan menimbulkan respek daerah kepada pemerintah pusat sehingga memperkuat pelaksanaan pemerintahan.

Urgensi penyelenggaraan pemerintahan desentralisasi melalui otonomi daerah adalah:

1) Untuk mencegah menumpuknya kekuasaan di satu tangan yang menimbulkan tirani,
2) Mengikutsertakan rakyat dalam kegiatan pemerintahan dan mendidik rakyat untuk menggunakan hak dan kewajibannnya dalam penyelenggaraan pemerintahan.
3) Untuk mencapai pemerintahan yang efektif dan efisien.
4) Untuk dapat mengambil keputusan yang lebih cepat dan tepat sehingga pelayanan kepada masyarakat lebih cepat, tepat, mudah dan murah.
5) Untuk mengantisipasi adanya perbedaan faktor-faktor geografis, demografis, ekonomi, sosial budaya antar daerah.
6) Untuk memperlancar pembangunan sosial ekonomi.
7) Mencegah disintegrasi bangsa (Dharma Setyawan, 2004:47-52).

Karena itu, yang utama dalam penyelenggaraan otonomi daerah adalah pengakuan kemandirian suatu masyarakat dan daerah sehingga masyarakat berpartisipasi aktif dalam pembangunan nasional dan peningkatan kualitas pelayanan birokrasi pemerintah kepada masyarakat.

Selanjutnya tujuan dari pemberian otonomi daerah (Sarundajang, 2005: 80), adalah :

(1) peningkatan pelayanan dan kesejahteraan masyarakat yang semakin membaik;
(2) pengembangan kehidupan demokrasi;

(3) distribusi pelayanan publik yang semakin membaik, merata dan adil;
(4) penghormatan terhadap budaya lokal; dan
(5) perhatian atas potensi dan keanekaragaman daerah.

Tujuan pemberian otonomi daerah setidak-tidaknya harus meliputi empat aspek yaitu:

1) Dari segi politik

Untuk mengikutsertakan, menyalurkan inspirasi dan aspirasi masyarakat, baik untuk kepentingan daerah sendiri, maupun untuk mendukung politik dan kebijaksanaan nasional dalam rangka pembangunan dalam proses demokrasi di lapisan bawah.

2) Dari segi manajemen pemerintahan

Untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna penyelenggaraan pemerintahan, terutama dalam memberikan penyelenggaraan pemerintahan, terutama dalam memberikan pelayanan terhadap masyarakat dengan memperluas jenis-jenis pelayanan dalam berbagai bidang kebutuhan masyarakat.

3) Dari segi kemasyarakatan

Untuk meningkatkan partisipasi serta menumbuhkan kemandirian masyarakat, dengan melakukan usaha pemberdayaan *(empowerment)* masyarakat, sehingga masyarakat makin mandiri, dan tidak terlalu banyak tergantung pada pemberian

pemerintah serta memiliki daya saing yang kuat dalam proses penumbuhannya.

4) Dari segi ekonomi pembangunan

Untuk melancarkan pelaksanaan program pembangunan guna tercapainya kesejahteraan rakyat yang makin meningkat (Sarundajang, 2005: 82)

2. Urusan Pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukinan yang menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota Berdasarkan UU No 23 Tahun 2014

Esensi Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Berbeda dengan UU No 32 Tahun 2004 yang rincian pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota diatur lebih lanjut dalam PP yaitu PP No 38 Tahun 2007, dalam UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota terdapat dalam lampirannya.

Pembagian urusan berdasarkan UU No 23 Tahun 2014 didasarkan pada prinsip:

a. *Akuntabilitas* adalah bahwa penanggungjawab penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan ditentukan berdasarkan kedekatannya dengan luas, besaran, dan jangkauan dampak yang ditimbulkan oleh penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan;
b. *Efisiensi* adalah bahwa penyelenggaraan suatu ursan pemerintahan ditentukan berdasarkan perbandingan tingkat daya guna yang paling tinggi yang dapat diperoleh;
c. *Eksternalitas* adalah bahwa penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan ditentukan berdasarkan luas , besaran, dan jangkauan dampak yang timbul akibat penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan; dan
d. *Strategi Nasional*; adalah bahwa penyelenggaraan suatu ursan pemerintahan ditentukan berdasarkan pertimbangan dalam rangka menjaga keutuhan dan kesatuan bangsa, menjaga kedaulatan negara, implementasi hubungan luar negeri, pencapaian program strategis nasional, dan pertimbangan lain yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan prinsip tersebut kriteria Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Kabupaten/Kota adalah:

a. Urusan Pemerintahan yang lokasinya dalam Daerah kabupaten/kota;

b. Urusan Pemerintahan yang penggunanya dalam Daerah kabupaten/kota;
c. Urusan Pemerintahan yang manfaat atau dampak negatifnya hanya dalam Daerah kabupaten/kota; dan/atau
d. Urusan Pemerintahan yang penggunaan sumber dayanya lebih efisien apabila dilakukan oleh Daerah kabupaten/kota.

Berdasarkan UU No 23 Tahun 2014 urusan pemerintahan dibagi menjadi 3 (tiga) jenis yaitu urusan absolut, urusan konkuren dan urusan pemerintahan umum. Selanjutnya urusan konkuren terbagi menjadi urusan wajib dan urusan pilihan. Urusan wajib yang terdiri urusan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar dan urusan wajib yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar.

Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar meliputi:

a. pendidikan;
b. kesehatan;
c. pekerjaan umum dan penataan ruang;
d. perumahan rakyat dan kawasan permukiman;
e. ketenteraman, ketertiban umum, dan pelindungan masyarakat; dan
f. sosial (Ps 12 ayat (1) UU No 23 Tahun 2014).

Sedangkan Pemerintahan Wajib yang tidak berkaitan dengan Pelayanan Dasar meliputi:

a. tenaga kerja;

b. pemberdayaan perempuan dan pelindungan anak;
c. pangan;
d. pertanahan;
e. lingkungan hidup;
f. administrasi kependudukan dan pencatatan sipil;
g. pemberdayaan masyarakat dan Desa;
h. pengendalian penduduk dan keluarga berencana;
i. perhubungan;
j. komunikasi dan informatika;
k. koperasi, usaha kecil, dan menengah;
l. penanaman modal;
m. kepemudaan dan olah raga;
n. statistik;
o. persandian;
p. kebudayaan;
q. perpustakaan; dan
r. kearsipan (Ps 12 ayat (2) UU No 23 Tahun 2014).

Selanjutnya Urusan Pemerintahan Pilihan meliputi:

a. kelautan dan perikanan;
b. pariwisata;
c. pertanian;
d. kehutanan;
e. energi dan sumber daya mineral;
f. perdagangan;
g. perindustrian; dan
h. transmigrasi (Ps 12 ayat (3) UU No 23 Tahun 2014).

Pemerintahan Daerah menyelenggarakan urusan pemerintahan konkuren menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam

sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUD Tahun 1945.

Salah satu Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar adalah bidang perumahan dan kawasan permukiman. Selanjutnya rincian kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota terkait dengan bidang perumahan dan kawasan permukiman adalah sebagaimana tersebut dalam tabel berikut.

NO	Sub Urusan	Kewenangan Daerah Kabupaten/ Kota
1	***2***	***3***
1.	Perumahan	a. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/kota. b. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah kabupaten/kota. c. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan. d. Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).
2.	Kawasan Permukiman	a. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman. b. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas dibawah 10 (sepuluh) ha.
3.	Perumahan dan Kawasan Permukiman Kumuh	Pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada Daerah kabupaten/kota.
4.	**Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU)**	**Penyelenggaraan PSU perumahan.**
5.	Sertifikasi, Kualifikasi,	Sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan

NO	Sub Urusan	Kewenangan Daerah Kabupaten/ Kota
1	*2*	*3*
	Klasifikasi, dan Registrasi Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman	perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum PSU tingkat kemampuan kecil.

3. Manajemen Urusan Pemerintahan

Substansi urusan yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Daerah provinsi dan Daerah kabupaten/kota sebagaimana dimuat dalam matriks pembagian Urusan Pemerintahan konkuren antara Pemerintah Pusat dan Daerah provinsi dan Daerah kabupaten/kota sebagaimana terlampir dalam UU No 23 Tahun 2014 termasuk kewenangan dalam pengelolaan unsur manajemen dan kewenangan dalam penyelenggaraan fungsi manajemennya. Pengelolaan unsur manajemen dalam hal meliputi: sarana dan prasarana, personil, bahan-bahan, dan metode kerja. Kewenangan dalam penyelenggaraan fungsi manajemen meliputi: perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, pengoordinasian, penganggaran, pengawasan, penelitian dan pengembangan, standardisasi, dan pengelolaan informasi.

Dalam substansi Urusan Pemerintahan tersebut melekat menjadi kewenangan masing-masing tingkatan atau susunan pemerintahan tersebut, kecuali apabila

dalam matriks pembagian Urusan Pemerintahan konkuren antara Pemerintah Pusat dan Daerah provinsi dan Daerah kabupaten/kota tersebut terdapat unsur manajemen dan/atau fungsi manajemen yang secara khusus sudah dinyatakan menjadi kewenangan suatu tingkatan atau susunan pemerintahan yang lain, sehingga tidak lagi melekat pada substansi Urusan Pemerintahan pada tingkatan atau susunan pemerintahan tersebut.

Salah satu contoh matriks pembagian Urusan Pemerintahan bidang Pendidikan. Dalam matrik Urusan Pemerintahan bidang Pendidikan terdiri atas 6 (enam) sub Urusan Pemerintahan yaitu manajemen pendidikan, kurikulum, akreditasi, pendidik dan tenaga kependidikan, perizinan pendidikan, dan bahasa dan sastra. Dari keenam sub Urusan Pemerintahan tersebut yang merupakan substansi Urusan Pemerintahan adalah sub urusan manajemen pendidikan; kurikulum; perizinan pendidikan; dan bahasa dan sastra, sedangkan yang merupakan unsur manajemen adalah sub urusan pendidik dan tenaga kependidikan dan yang merupakan fungsi manajemen adalah sub urusan akreditasi.

Perincian pembagian Urusan Pemerintahan bidang pendidikan yang merupakan substansi Urusan Pemerintahan bidang pendidikan adalah sebagai berikut:

1. Sub urusan manajemen pendidikan:
   a. penetapan standar nasional pendidikan dan pengelolaan pendidikan tinggi menjadi kewenangan Pemerintah Pusat;

b. pengelolaan pendidikan menengah dan pendidikan khusus menjadi kewenangan Daerah Provinsi; dan
c. pengelolaan pendidikan dasar, pendidikan anak usia dini dan pendidikan nonformal menjadi kewenangan Daerah kabupaten/kota.

2. Sub urusan kurikulum:
   a. Penetapan kurikulum nasional pendidikan menengah, pendidikan dasar, pendidikan anak usia dini, dan pendidikan nonformal menjadi kewenangan Pemerintah Pusat;
   b. Penetapan kurikulum muatan lokal pendidikan menengah dan muatan lokal pendidikan khusus menjadi kewenangan Daerah provinsi; dan
   c. Penetapan kurikulum muatan lokal pendidikan dasar, pendidikan anak usia dini, dan pendidikan nonformal menjadi kewenangan Daerah kabupaten/kota.
3. Sub urusan perizinan pendidikan:
   a. penerbitan izin perguruan tinggi swasta yang diselenggarakan masyarakat dan penerbitan izin penyelenggaraan satuan pendidikan asing menjadi kewenangan Pemerintah Pusat;
   b. penerbitan izin pendidikan menengah yang diselenggarakan masyarakat dan penerbitan izin pendidikan khusus yang diselenggarakan oleh masyarakat menjadi kewenangan Daerah provinsi; dan
   c. penerbitan izin pendidikan dasar yang diselenggarakan masyarakat dan penerbitan izin pendidikan anak usia dini dan pendidikan nonformal

yang diselenggarakan oleh masyarakat menjadi kewenangan Daerah kabupaten/kota.

4. Sub urusan bahasa dan sastra:
   a. pembinaan bahasa dan sastra Indonesia menjadi kewenangan Pemerintah Pusat;
   b. pembinaan bahasa dan sastra yang penuturnya lintas Daerah kabupaten/kota dalam 1 (satu) Daerah provinsi menjadi kewenangan Daerah provinsi; dan
   c. pembinaan bahasa dan sastra yang penuturnya dalam Daerah kabupaten/kota menjadi kewenangan Daerah kabupaten/kota.

Seharusnya seluruh fungsi dan unsur manajemen sub urusan manajemen pendidikan tersebut melekat pada pengelolaan masing-masing jenjang pendidikan yang sudah dibagi menjadi kewenangan tingkatan atau susunan pemerintahan. Namun karena dalam matriks pembagian Urusan Pemerintahan bidang pendidikan telah ditetapkan bahwa pendidik dan tenaga kependidikan secara nasional seluruh jenjang pendidikan dan akreditasi seluruh jenjang pendidikan ditetapkan menjadi kewenangan Pemerintah Pusat, maka pendidik dan tenaga kependidikan secara nasional dan akreditasi seluruh jenjang pendidikan tidak lagi menjadi kewenangan Daerah provinsi atau Daerah kabupaten/kota.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa seluruh pengelolaan sub urusan manajemen pendidikan termasuk unsur dan fungsi manajemen pengelolaan jenjang pendidikan menjadi kewenangan masing-masing tingkatan atau susunan pemerintahan, kecuali pendidik

dan tenaga kependidikan akreditasi secara nasional karena dalam matriks pembagian Urusan Pemerintahan bidang pendidikan ditetapkan menjadi kewenangan Pemerintah Pusat.

4. Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman

Prasarana sebagaimana dimuat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Perukiman di Daerah adalah kelangkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

Adapun sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untyk penyeleggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, social dan budaya. Sedangkan utilitas merupakan sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.

Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman sangat tergantung pada minimal jumlah penduduk pendukung yang dibutuhkan untuk pengadaan fasilitas sosial dimaksud. Standar pengadaan fasilitas sosial pada perumahan/ permukiman antara lain ditentukan berdasarkan ketentuan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 278/KPTS/1987.

Pelimpahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan melalui beberapa

tahapan seperti perencanaan, pelaksanaan, dan pasca pelaksanaan. Proses penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

a. Tahap Perencanaan

Tata cara persiapan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan itu dapat dirinci sebagai berikut:

1) Bupati menerima permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang;
2) Bupati menugaskan Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman;
3) Tim Verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan;
4) Tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan meliputi: rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah, tata letak bangunan dan lahan, serta besar prasarana, sarana, dan utilitas dan
5) Tim Verifikasi menyusun jadwal kerja tim.

b. Tahap Pelaksanaan

Tata cara pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan itu, meliputi:

1) Tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;

2) Tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas;

3) Tim verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas serta merumuskan prasarana, sarana, dan utilitas yang layak atau tidak layak diterima.

4) Prasarana, sarana, dan utilitas yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;

5) Hasil perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali.

6) Prasarana, sarana, dan utilitas layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati/Walikota.

7) Bupati menetapkan prasarana, sarana, dan utilitas yang diterima.

8) Tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan SKPD yang berwenang mengelola; dan

9) Penandatanganan berita acara serah terima prasarana, sarana, dan utilitas dilakukan oleh pengembang dan Bupati/Walikota dengan melampirkan daftar prasarana, sarana, dan utilitas, dokumen teknis dan administrasi.

c. Tahap Pasca Penyerahan

Selanjutnya tata cara pasca penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas itu diatur secara rinci, meliputi:

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

2) Pengelola barang milik daerah melalakukan pencatatan asset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).

3) SKPD yang menerima asset prasarana, sarana dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP); dan

4) SKPD yang menerima asset prasarana, sarana dan utilitas menginformasikan kepada masyarakat mengenai prasarana, sarana dan utilitas yang sudah diserahkan oleh pengembang.

5. Tinjauan tentang Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman

Sejak diberlakukannya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, maka Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Hal itu sesuai dengan bunyi Pasal 27 Permendagri Nomor 9 Tahun 2009: "Pada saat Peraturan ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan, Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku".

Nomenklatur pendukung perumahan dan permukiman dalam Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 itu menjadi sedikit berbeda dengan Permendagri Nomor 1 Tahun 1987. Terdapat perubahan beberapa beberapa istilah yang dulu digunakan dalam Permendagri Nomor 1 Tahun 1987, istilah "prasarana lingkungan" dalam Permendagri Nomor 9 tahun 2009 diistilahkan "prasarana" saja, sedangkan "fasilitas sosial" lebih diperluas menjadi "sarana". Sedangkan "utilitas umum" diganti dengan nomenklatur yang lebih bersifat umum menjadi "utilitas".

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

Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.

6. Cakupan Prasarana, Sarana dan Utilitas

Perumahan dan permukiman yang perlu dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas meliputi: (i) perumahan tidak bersusun; dan (ii) rumah susun. Perumahan tidak bersusun adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian, dimana kelompok rumah itu dibatasi berlantai satu atau dua.

Rumah susun merupakan bangunan gedung bertingkat dalam suatu lingkungan, dimana bangunan gedung bertingkat itu terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal atau vertikaldan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Adapun Prasarana perumahan dan permukiman antara lain mencakup:

a. Jaringan jalan;
b. Jaringan saluran pembuangan air limbah;
c. Jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
d. Tempat pembuangan sampah.

Sarana perumahan dan permukiman antara lain mencakup:

a. Sarana perniagaan / perbelanjaan;
b. Sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
c. Sarana pendidikan;
d. Sarana kesehatan;
e. Sarana peribadatan;
f. Sarana rekreasi dan olahraga;
g. Sarana pemakaman;
h. Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
i. Sarana parkir.

Utilitas perumahan dan permukiman antara lain meliputi:

a. Jaringan air bersih;
b. Jaringan listrik;
c. Jaringan telepon;
d. Jaringan gas;
e. Jaringan transportasi;
f. Pemadam kebakaran; dan
g. Sarana penerangan jasa umum.

Mekanisme penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman diatur dalam Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 sebagai berikut:

a. Pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang dibangun oleh pengembang.
b. Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan:
   1) paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan

2) Sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah, dapat dilakukan:
   a) secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan secara bertahap; dan
   b) sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

c. Penyerahan prasarana dan utilitas pada perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan;
d. Penyerahan sarana pada perumahan tidak bersusun berupa tanah siap bangun.
e. Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas rumah susun berupa tanah siap bangun yang berada di satu lokasi dan di luar hak milik atas satuan rumah susun.

7. Keterlibatan dan Partisipasi Seluruh Stakeholder dalam Proses Penyerahan Prasanan, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan.

Keterlibatan dan partisipasi seluruh stakeholder di dalam mendukung berjalannya proses penyerahan PSU perumahan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah merupakan salah satu hal utama yang dibutuhkan. Sebagaimana dinyatakan oleh Goggin (1990) bahwa setiap stakeholder yang terkait langsung dengan proses implementasi kebijakan memiliki peran untuk mendukung berhasilnya implementasi kebijakan tersebut. Dalam proses penyerahan PSU perumahan ini, stakeholder yang terlibat adalah instansi pemerintah dan pengembang perumahan itu

sendiri. Berikut ini akan diuraikan peran dan tanggungjawab dari instansi pemerintah serta pengembang perumahan.

a. **Peran dan Tanggungjawab Instansi Pemerintah yang Terkait/Terlibat**

Keterlibatan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota mengacu ketentuan pada adalah Permendagri No 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Perumahan dan Permukiman di Daerah. Perangkat Daerah (SKPD) yang terlibat merupakan bagian dari tim verifikasi yang disebutkan oleh kebijakan tersebut. Tim verifikasi diketuai oleh Sekretaris Daerah; Sekretaris dari SKPD yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman; anggotanya antara lain terdiri dari unsur Sekretariat Daerah, SKPD yang membidangi Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA), Badan Pertanahan Nasional (BPN), SKPD yang membidangi asset daerah, SKPD teknis terkait lainnya, Camat, dan Lurah/Kepala Desa. Setiap anggota tim verifikasi memiliki peran dan tanggungjawab masing-masing sesuai dengan tupoksinya yang terkait dengan PSU perumahan. Peran dari BPKAD adalah inventarisasi data PSU yang sudah diserahkan dan menjadi asset Pemerintah Daerah. Peran dan tugas dari SKPD yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman adalah memeriksa dan mengukur kesesuaian batas dan jumlah PSU di lapangan. Selain itu juga Bappeda ikut berperan terkait dengan pemberian izin prinsip pemanfaatan ruang dan yang terakhir adalah tugas BPN melakukan sertifikasi pada lahan PSU yang

sudah diserahkan yang nantinya menjadi asset Pemerintah Daerah.

b. **Kewajiban dan Tanggungjawab Pengembang Perumahan**

Kewajiban dan tanggungjawab pengembang di dalam proses penyerahan PSU perumahan memang sudah diatur dalam perundang-undangan, baik dalam UU No 1 Tahun 2011 maupun Peraturan Menteri Dalam Negeri No 9 Tahun 2009.

8. Tinjauan tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah

Berdasarkan UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana diubah beberapa kali terakhir dengan UU No 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja disebutkan bahwa pemerintahan daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUD 1945 (Pasal 1 butir 2 UU No 23 Tahun 2014). Penyelenggaraan pemerintahan daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, 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.

Penyelenggaraan pemerintahan daerah yang efektif dan efisien sangat membutuhkan tersedianya sarana dan prasarana yang memadai yang terkelola dengan baik dan efisien. Hal ini sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara. Dalam memberikan pedoman pengelolaan aset negara/daerah, maka pada tahun 2006 ditetapkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Peraturan Pemerintah tersebut sejak tanggal 24 April 2014 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku oleh Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 ini tahun 2020 dilakukan perbuhan dengan ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Selanjutnya sebagai tindak lanjut atau pelaksanaan ketentuan Pasal 59 ayat (3), Pasal 90 ayat (3) dan Pasal 98 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Menteri Dalam Negeri pada tanggal 6 April 2016 menetapkan Peraturan Menteri Dalam Negeri No 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No 19 Tahun 2016 tersebut barang milik daerah didefinisikan sebagai semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Berdasarkan ketentuan Pasal 3 sampai dengan Pasal 6 disebutkan bahwa: Barang milik daerah meliputi: a. barang milik daerah yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD; atau b. barang milik daerah yang berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Barang milik daerah yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD, dilengkapi dokumen pengadaan. Barang milik daerah yang berasal dari perolehan lainnya yang sah, dilengkapi dokumen perolehan. Barang milik daerah bersifat berwujud maupun tidak berwujud.

Barang milik daerah yang berasal dari perolehan lainnya yang sah, meliputi:

a. barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis;
b. barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak;
c. barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
d. barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap; atau
e. barang yang diperoleh kembali dari hasil divestasi atas penyertaan modal pemerintah daerah.

Agar dapat mendukung efektifitas penyelenggaraan pemerintahan daerah, barang milik daerah perlu dikelola.

Pengelolaan Barang Milik Daerah dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai. Adapaun bentuk aktivitas pengelolaan Barang Milik Daerah meliputi:

a. Perencanaan Kebutuhan dan penganggaran;
b. pengadaan;
c. Penggunaan;
d. Pemanfaatan;
e. pengamanan dan pemeliharaan;
f. Penilaian;
g. Pemindahtanganan;
h. Pemusnahan;
i. Penghapusan;
j. Penatausahaan; dan
k. pembinaan, pengawasan dan pengendalian.

Berkaitan dengan PSU Perumahan yang diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah akan menjadi Barang (Aset) milik Daerah merupakan barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

B. Kajian terhadap Asas yang terkait dengan Penyusunan Norma

Terkait dengan pembentukan peraturan perundang-undangan berdasarkan UU No 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan disebutkan ada asas pembentuakn dan asas materi muatan. Hal tersebut daitur dalam Pasal 5 dan Pasal 6 UU No 12 Tahun 2011.

Berdasarkan Pasal 5 disebutkan bahwa, dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi:

a. kejelasan tujuan.
   Yang dimaksud dengan "asas kejelasan tujuan" adalah bahwa setiap Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus mempunyai tujuan yang jelas yang hendak dicapai".
b. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
   Yang dimaksud dengan "asas kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat" adalah bahwa setiap jenis Peraturan Perundang-undangan harus dibuat oleh lembaga negara atau pejabat Pembentuk Peraturan Perundang-undangan yang berwenang. Peraturan Perundang-undangan tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum apabila dibuat oleh lembaga negara atau pejabat yang tidak berwenang.
c. kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
   Yang dimaksud dengan "asas kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan" adalah bahwa dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus benar-benar memperhatikan materi muatan yang tepat sesuai dengan jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan.
d. dapat dilaksanakan;
   Yang dimaksud dengan "asas dapat dilaksanakan" adalah bahwa setiap Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus memperhitungkan efektivitas Peraturan Perundang-undangan tersebut di dalam masyarakat, baik secara filosofis, sosiologis, maupun yuridis.
e. kedayagunaan dan kehasilgunaan;
   Yang dimaksud dengan "asas kedayagunaan dan kehasilgunaan" adalah bahwa setiap Peraturan Perundang-undangan dibuat karena memang benar-

benar dibutuhkan dan bermanfaat dalam mengatur kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

f. kejelasan rumusan
Yang dimaksud dengan "asas kejelasan rumusan" adalah bahwa setiap Peraturan Perundang-undangan harus memenuhi persyaratan teknis penyusunan Peraturan Perundang-undangan, sistematika, pilihan kata atau istilah, serta bahasa hukum yang jelas dan mudah dimengerti sehingga tidak menimbulkan berbagai macam interpretasi dalam pelaksanaannya.

g. keterbukaan.
Yang dimaksud dengan "asas keterbukaan" adalah bahwa dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan mulai dari perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pengundangan bersifat transparan dan terbuka. Dengan demikian, seluruh lapisan masyarakat mempunyai kesempatan yang seluas-luasnya untuk memberikan masukan dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Menurut Pasal 6 Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 disebutkan beberapa asas yang harus dipenuhi dalam materi muatan peraturan perundang-undangan. Beberapa asas tersebut meliputi:

a) Asas pengayoman adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus berfungsi memberikan pelindungan untuk menciptakan ketentraman masyarakat.
b) Asas kemanusiaan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan pelindungan dan penghormatan hak asasi manusia

serta harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.

c) Asas kebangsaan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan sifat dan watak bangsa Indonesia yang majemuk dengan tetap menjaga prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.
d) Asas kekeluargaan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam setiap pengambilan keputusan.
e) Asas kenusantaraan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan senantiasa memperhatikan kepentingan seluruh wilayah Indonesia dan Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan yang dibuat di daerah merupakan bagian dari sistem hukum nasional yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
f) Asas bhinneka tunggal ika adalah bahwa Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus memperhatikan keragaman penduduk, agama, suku dan golongan, kondisi khusus daerah serta budaya dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.
g) Asas keadilan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara.
h) Asas kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan adalah bahwa setiap Materi Muatan

Peraturan Perundang-undangan tidak boleh memuat hal yang bersifat membedakan berdasarkan latar belakang, antara lain, agama, suku, ras, golongan, gender, atau status sosial.

i) Asas ketertiban dan kepastian hukum adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus dapat mewujudkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan kepastian hukum.

j) Asas keseimbangan, keserasian, dan keselarasan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan, antara kepentingan individu, masyarakat dan kepentingan bangsa dan negara.

k) Asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan antara lain: dalam Hukum Pidana, misalnya, asas legalitas, asas tiada hukuman tanpa kesalahan, asas pembinaan narapidana, dan asas praduga tak bersalah; dalam Hukum Perdata, misalnya, dalam hukum perjanjian, antara lain, asas kesepakatan, kebebasan berkontrak, dan itikad baik.

Selain mencerminkan asas sebagaimana dimaksud di atas, dalam rancangan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah didasarkan pada asas:

a. keterbukaan;
b. akuntabilitas;
c. kepastian hukum;

d. keberpihakan; dan
e. keberlanjutan.

C. Kajian Terhadap Kondisi yang Ada Terkait Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan serta Permasalahan yang Dihadapi Masyarakat di Kota Salatiga.

1. Gambaran Umum Wilayah Kota Salatiga

a. Kondisi Geografis Wilayah

Kota Salatiga merupakan wilayah yang memiliki posisi strategis di Provinsi Jawa Tengah karena terletak di jalur transpotasi darat utama Jakarta - Semarang – Solo - Surabaya dan terletak diantara dua kota pusat pengembangan yaitu Kota Semarang dan Surakarta. Luas wilayah Kota Salatiga adalah 56,78 km² terbagi menjadi 4 wilayah administrasi kecamatan. Secara rinci pembagian wilayah administrasi di Kota Salatiga dapat dilihat dalam tabel berikut ini.

Tabel: Pembagian Wilayah Administrasi Kota Salatiga

No	Kecamatan	Luas Wilayah (Ha)	Persentase (%)
1	Argomulyo	1.852,690	32,65
2	Tingkir	1.054,852	18,58
3	Sidomukti	1.145,850	20,18
4	Sidorejo	1.624,718	28,61
Kota Salatiga:		5.678,110	100,00

Sumber: Kota Salatiga dalam Angka 2019

Adapun batas administrasi wilayah Kota Salatiga adalah sebagai berikut.

- Sebelah utara : berbatasan dengan kecamatan Tuntang dan kecamatan Pabelan Kabupaten Semarang;
- Sebelah timur : berbatasan dengan kecamatan Pabelan dan Kecamatan Tengaran Kabupaten Semarang;
- Sebelah selatan : berbatasan dengan kecamatan Getasan dan Kecamatan Tengaran Kabupaten Semarang;
- Sebelah barat : berbatasan dengan Kecamatan Tuntang dan kecamatan Getasan Kabupaten Semarang.

b. Kondisi Demografis

Berdasarkan data di Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Salatiga, pada tahun 2019 berjumlah 195.010 jiwa dengan rasio jenis kelamin sebesar 98,29. Jumlah ini naik sebanyak sekitar 0,21.

Dari sisi kepadatan Kota Salatiga memliki tingkat kepadatan penduduk pada tahun 2019 sebesar 3.434 jiwa/km2. Kecamatan dengan tingkat kepadatan penduduk tertinggi yaitu Kecamatan Tingkir dengan kepadatan 4.422 jiwa/Km2, sedangkan kepadatan terendah di Kecamatan Argomulyo dengan kepadatan hanya2.688 jiwa/km2.

Laju pertumbuhan penduduk di Kota Salatiga menurut Kecamatan pada tahun 2019 berada di angka 0,08 di Kecamatan Argomulyo, 0,11 di Kecamatan

Tingkir, 1,06 di Kecamatan Sidomukti, -0,29 di kecamatan Sidorejo.

2. Gambaran dan Permasalahan yang dihadapi Dalam Penyerahan PSU Perumahan di Daerah.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Salatiga 2010-2030, disebutkan bahwa Rencana struktur ruang wilayah kota adalah rencana yang mencakup rencana sitem perkotaan wilayah kota dalam wilayah pelayanannya dan jaringan prasarana wilayah kota yang dikembangkan untuk mengintregrasikan wilayah kota selain untuk melayani kegiatan skala kota, meliputi sistem jaringan transportasi, sistem jaringan energi dan kelistrikan, sistem jaringan telekomunikasi, sitem jaringan sumber daya air, dan sistem jaringan lainnya (Pasal 1 angka 15).

Selanjutnya Kebijakan pengembangan struktur ruang meliputi:

a. pemantapan pusat pelayanan kegiatan sesuai dengan fungsinya

   Strategi pemantapan pusat pelayanan kegiatan yang digunakan agar sesuai dengan fungsinya meliputi:

   1) menetapkan hirarki sistem pusat pelayanan secara berjenjang;
   2) mengembangkan pusat perdagangan berskala regional;

3) mengembangkan kegiatan pendidikan menengah kejuruan, akademi, dan perguruan tinggi hingga ke skala pelayanan regional;
4) mengembangkan pusat kegiatan olah raga;
5) mengembangkan kegiatan wisata budaya, wisata alam dan wisata buatan; dan
6) mengembangkan kegiatan jasa pertemuan dan jasa pameran.

b. peningkatan kualitas dan jangkauan pelayanan sistem prasarana dan sarana umum;

Strategi peningkatan kualitas dan jangkauan pelayanan sistem prasarana dan sarana umum meliputi:

1) mengembangkan prasarana telekomunikasi nirkabel berupa tower BTS bersama;
2) mengembangkan prasarana listrik dengan sumber energi alternatif;
3) meningkatkan dan mengembangkan ketersediaan air baku; dan
4) meningkatkan kualitas jaringan irigasi dan distribusi air.

c. pengembangan sistem jaringan transportasi jalan yang memperlancar pergerakan antarpusat kegiatan.

Strategi pengembangan sistem jaringan transportasi jalan yang memperlancar pergerakan antarpusat kegiatan sebagaimana dimaksud meliputi:

1) mengembangkan jaringan jalan lingkar;
2) menata fungsi jaringan jalan; dan

3) mengembangkan terminal tipe A, tipe C, dan terminal angkutan kota/angkota (Pasal 10)

Rencana struktur ruang wilayah kota diwujudkan berdasarkan arahan pengembangan sistem pusat pelayanan kota dan arahan sistem jaringan prasarana wilayah kota.

Rencana pola ruang wilayah kota, diwujudkan melalui: a. rencana kawasan lindung; dan b. rencana kawasan budidaya (Pasal 36 ayat (1)). Berdasarkan ketentuan Pasal 45 Rencana pengembangan kawasan budidaya meliputi:

a. kawasan peruntukan perumahan;
b. kawasan peruntukan perdagangan dan jasa;
c. kawasan peruntukan perkantoran;
d. kawasan peruntukan industri;
e. kawasan peruntukan pariwisata;
f. kawasan RTNH;
g. kawasan ruang evakuasi bencana;
h. kawasan peruntukan ruang bagi kegiatan sector informal; dan
i. kawasan peruntukan lainnya.

Selanjutnya Kawasan peruntukan perumahan meliputi:

a. perumahan dengan kepadatan tinggi yaitu lebih besar dari 5336 jiwa per kilometer persegi
   Kawasan peruntukan perumahan dengan kepadatan tinggi ini terdapat di:

1) Kelurahan Kutowinangun;
2) Kelurahan Gendongan;
3) Kelurahan Ledok;
4) Kelurahan Tegalrejo;
5) Kelurahan Kalicacing; dan
6) Kelurahan Salatiga

b. perumahan dengan kepadatan sedang yaitu antara 2668 hingga 5336 jiwa per kilometer persegi
Kawasan peruntukan perumahan dengan kepadatan sedang dimaksud terdapat di:
1) Kelurahan Tingkir Tengah;
2) Kelurahan Cebongan;
3) Kelurahan Mangunsari; dan
4) Kelurahan Sidorejo Lor.

c. perumahan dengan kepadatan rendah yaitu kurang dari 2668 jiwa per kilometer persegi
Kawasan peruntukan perumahan dengan kepadatan rendah sebagaimana dimaksud terdapat di:
1) Kelurahan Sidorejo Kidul;
2) Kelurahan Kalibening;
3) Kelurahan Tingkir lor;
4) Kelurahan Kumpulrejo;
5) Kelurahan Noborejo;
6) Kelurahan Randuacir;
7) Kelurahan Kecandran;
8) Kelurahan Dukuh;
9) Kelurahan Blotongan;
10) Kelurahan Bugel;
11) Kelurahan Kauman Kidul; dan

12) Kelurahan Pulutan.

Rencana pengembangan kawasan peruntukan perumahan dengan kepadatan tinggi meliputi: a. peningkatan kualitas prasarana lingkungan perumahan; b. peningkatan kualitas hunian di kawasan kumuh; c. mendorong pembangunan perumahan secara vertikal; d. menetapkan koefisien dasar bangunan maksimal 70 (tujuh puluh) persen dalam setiap pembangunan kawasan perumahan; dan e. mendorong pembuatan sumur resapan komunal dan biopori.

Rencana pengembangan kawasan peruntukan perumahan dengan kepadatan sedang dan rendah meliputi: a. peningkatan kualitas prasarana lingkungan perumahan; b. peningkatan kualitas hunian bagi rumah tangga miskin; c. menetapkan koefisien dasar bangunan maksimal 60 (enam puluh) persen dalam setiap pembangunan kawasan perumahan; dan d. mendorong pembuatan sumur resapan dan biopori (Pasal 47).

Wilayah di Kota Salatiga memiliki lahan yang cukup bagi usaha pengembang perumahan dan permukiman. Terdapat beberapa kawasan perumahan yang dibangun oleh pengembang yang disediakan bagi warga masyarakat di Kota Salatiga. Berikut beberapa data perumahan yang ada di wilayah Kota Salatiga:

a. Perumahan Sidomukti;
b. Perumahan Argomulyo;

c. Perumahan Firmana Regency Gamol;
d. Salatiga Regency Sidorejo;
e. Perumahan Soka Lembah Hijau;
f. Perumahan Kencana Regency;
g. dan sebagainya

Sebagaimana diketahui berdasarkan ketentuan Pasal 14 dan 15 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, Pemerintah Daerah menerima penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang dibangun oleh pengembang apabila telah memenuhi persyaratan: umum, teknis, dan administrasi.

Persyaratan umum penyerahan meliputi: (i) lokasi prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan rencana tapak yang sudah disetujui oleh pemerintah daerah; dan (ii) sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan. Persyaratan teknis merupakan persyaratan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman. Sedangkan persyaratan administrasi adalah meliputi: (i) dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah; (ii) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) bagi bangunan yang dipersyaratkan; (iii) Izin Penggunaan Bangunan (IPB) bagi bangunan yang dipersyaratkan; dan (iv) surat

pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

Permasalahan pokok berkaitan dengan penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan di daerah adalah: 1) menyangkut ketaatan para pengembang dalam penyediaan dan penyerahan PSU perumahan sesuai ketentuan perundang-undangan; dan 2) menyangkut ketentuan yang menjadi dasar dalam penyerahan PSU oleh para pengembang kepada Pemerintah Daerah?.

Masalah ketaatan para pengembang dalam penyediaan dan penyerahan PSU perumahan itu antara lain disebabkan:

a. faktor kesengajaan sejak awal banyak pengembang baik badan hukum maupun perorangan yang dalam proses pembangunannya tidak menggunakan izin pembangunan perumahan, tetapi sering diajukan IMB parsial. Kondisi seperti maka biasanya pihak pemerintah Daerah tidak mengetahui dan mendapatkan gambaran mengenai rencana tapak (*site plan)*.
b. Beberapa PSU yang ada di beberapa Perumahan ditinggal begitu saja oleh Pengembangnya. Bahkan keberadaan pengembang tidak diketahui, padahal PSU yang ada belum diserahkan.
c. kemungkinan pengembang yang kesulitan anggaran dalam penyediaan PSU;
d. Kesadaran masyarakat penghuni di Perumahan yang menganggap tidak ada permasalahan terkait PSU,

baru ketika PSU tersebut rusak atau perlu pemeliharaan mengajukan pendanaan dari pemerintah Daerah.

e. Indikasi ketidakjujuran pengembang, dalam mengajukan perizinan tidak melampirkan *site plan* karena memang ketika yang dibutuhkan IMB tidak perlu *site plan*, tetapi ketika memasarkan leaflet yang digunakan menampilan gambar yang PSU nya jelas.

Masalah ketentuan yang menjadi dasar dalam penyerahan PSU meliputi:

a. Hingga saat ini belum ada tindaklanjut dari amanah dalam Pasal 47 ayat (4) UU No 1 Tahun 2011 yang menyatakan bahwa: "*Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.* Ketentuan terkait penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang kepada pemerintah kabupaten/kota, saat ini adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri No 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah. Dalam Pasal 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri No 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah dinyatakan bahwa:

Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta menetapkan Peraturan Daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utllitas perumahan dan permukiman dengan berpedoman pada Peraturan Menteri ini paling lambat 1 (satu) tahun sejak ditetapkan. Hingga saat ini Peraturan Daerah yang dimaksud di Kota Salatiga belum ditetapkan.

b. Dalam memberikan dasar hukum terkait penyerahan PSU yang ditetapkan saat ini adalah Peraturan Walikota Saltiga Nomor 74 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan. Kondisi ini tidak konsisten dengan perintah atau amanah dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi;

Berbagai alternatif strategi yang dapat ditempuh dalam rangka menyelesaikan permasalahan penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan antara lain adalah strategi: memaksa, mendorong dan membantu. Alternatif strategi itu melibatkan sumberdaya yang dimiliki Pemerintah Daerah yaitu keuangan, kekuasaan, penguasaan informasi dan organisasi.

Alternatif strategi berikut instrumen yang diperlukan itu dapat digambarkan sebagai berikut:

Strategi	Instrumen Strategi			
	Keuangan	Kekuasaan	Informasi	Organisasi

Pemaksaan		V	V	V
Mendorong		V	V	
Membantu	V		V	V

Keterangan: Diadopsi dari Said Zainal Abidin, 2007.

Pada strategi "pemaksaan", pemerintah daerah cenderung lebih banyak menggunakan instrumen kekuasaan dan organisasi, disamping juga diperlukan informasi. Dalam strategi ini Pemerintah Daerah dapat memaksa pengembang untuk menyerahkan atau secara sepihak mengambil alih prasarana, sarana, dan utilitas yang tersedia. Pemerintah Daerah dapat membentuk sebuah institusi yang berfungsi untuk mengambil alih dan mengurus prasarana, sarana, dan utilitas tersebut.

Strategi "mendorong" memanfaatkan instrumen informasi secara dominan selain kekuasaan, sedangkan uang dalam strategi ini lebih bersifat pelengkap. Kemudian pada strategi "membantu", instrumen yang dominan adalah keuangan dan organisasi, disamping instrumen informasi. Strategi-strategi itu dilakukan dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat yang maksimal, pengaturan (administrasi) dan pengelolaan keuangan daerah secara hemat (efisiensi).

Dengan demikian perlu ada ketegasan dari pemerinah daerah untuk bertindak dengan kombinasi ketiga strategi dengan memanfaatkan kombinasi empat instrumen dalam rangka mencapai tujuan pembangunan daerah.

D. Kajian Implikasi Peraturan Daerah Terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya Terhadap Aspek Beban Keuangan Daerah.

Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah merupakan acuan dan pedoman bagi para pengembang dalam rangka memenuhi kewajiban mereka untuk melimpahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman di wilayah Kota Salatiga. Para pengembang perumahan dan permukiman memiliki kewajiban untuk menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sebagai kelengkapan penting pengembangan perumahan dan permukiman yaitu berfungsi sebagai lingkungan hunian bagi masyarakat.

Pengaturan tentang penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan itu harus mampu mendorong peningkatan kuantitas maupun kualitas prasarana dan sarana serta utilitas pendukung tersebut dalam memberikan kenyamanan lingkungan hunian perumahan yang dibangun oleh para pengembang. Apabila kemacetan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas ini tidak segera dipecahkan setidaknya akan membawa dampak:

a. tidak terpenuhinya tuntutan masyarakat lingkungan hunian perumahan akan prasarana, sarana dan utilitas perumahan;
b. ketidaknyamanan lingkungan hunian perumahan sehingga dapat mempengaruhi kinerja kualitas sumber daya manusia;

c. ketidakpercayaan masyarakat konsumen perumahan menjadi meningkat karena ketidakpuasan terhadap pelayanan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang tidak memadai.
d. kinerja pembangunan perumahan secara menyeluruh menjadi kurang bagus, karena tidak berujung pada keberhasilan mensejahterakan masyarakat tetapi menimbulkan berbagai permasalahan sosial dan lingkungan di masyarakat.

Dampak pengaturan penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas oleh pengembang itu terhadap keuangan daerah antara lain adalah:

a. meningkatnya nilai asset Pemerintah Daerah berupa prasarana, sarana dan utilitas perumahan yang berasal dari penyerahan atau pengalihan oleh pengembang.
b. meningkatnya biaya pengelolaan dan pemeliharaan terhadap penambahan asset itu, sehingga sedikit banyak akan membebani APBD,
c. meningkatnya instrumen pelayanan publik berupa prasarana, sarana, utilitas sehingga diharapkan dapat memenuhi tuntutan kebutuhan masyarakat untuk sementara.

BAB III
EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

Perundang-undangan isinya tidak boleh bertentangan dengan isi perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya atau derajatnya. Menurut Amiroeddin Syarif (1997: 78). Berdasarkan asas dapat diperinci hal-hal sebagai berikut:

1. Perundang-undangan yang rendah derajatnya tidak dapat mengubah atau mengenyampingkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi, tetapi yang sebaliknya dapat.
2. Perundang-undangan hanya dapat dicabut, diubah atau ditambah oleh atau dengan perundang-undangan yang sederajat atau yang lebih tinggi tingkatannya.
3. Ketentuan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat apabila bertentangan dengan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya. Dan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang yang lebih tinggi tetap berlaku dan mempunyai kekuatan hukum serta mengikat, walaupun diubah, ditambah, diganti atau dicabut oleh perundang-undangan yang lebih tinggi.
4. Materi yang seharusnya diatur oleh perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya tidak dapat diatur oleh perundang-undangan yang lebih rendah.

Dalam proses Pembentukan Peraturan Daerah, terdapat beberapa asas yang menjadi landasan yuridis yang perlu diperhatikan, yakni:

1. *Lex superior derogat lexatheriorri* dan *lex superior lex inferiori*; yang berarti hukum yang dibuat oleh kekuasaan yang lebih tinggi kedudukannya mengesampingkan hukum yang lebih rendah
2. *Asas lex spesialis derogat lex generalis*; yang berarti bahwa hukum yang khusus mengesampingkan hukum yang umum,
3. Asas *lex posteriori derogat lex priori*; yang artinya hukum yang baru mengesampingkan hukum yang lama.
4. Asas *delegata potestas non potest delegasi*; yang berarti penerima delegasi tidak berwewenang mendelegasikan lagi tanpa persetujuan pemberi delegasi.

Dalam Pembentukan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan ini substansi yang akan diatur memiliki relevansi dengan beberapa peraturan perundang-undangan. Menyangkut Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas oleh Pengembang di Kota Salatiga beberapa peraturan perundangan menjadi acuan pengaturannya dalam Rancangan Peraturan Daerah ini antara lain peraturan perundang-undangan tentang: (i) Dasar Hukum yang memberikan kewenangan pembentukan Peraturan Daerah terkait; (ii) Dasar Hukum yang memerintahkan pembentukan Peraturan Daerah terkait; dan (iii) Dasar Hukum yang memiliki relevansi dengan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman.

Secara rinci beberapa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan ini antara lain sebagaimana tersebut di bawah ini.

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Ketentuan yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 18

(1) Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah propinsi dan daerah propinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap propinsi, kabupaten, dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah, yang diatur dengan undang-undang.
(2) Pemerintahan daerah propinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.
(3) Pemerintahan daerah propinsi, daerah kabupaten, dan kota memiliki Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang anggota-anggotanya dipilih melalui pemilihan umum.
(4) Gubernur, Bupati, dan Walikota masing-masing sebagai kepala pemerintahan daerah propinsi, kabupaten, dan kota dipilih secara demokratis.
(5) Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan Pemerintah.
(6) Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.
(7) Susunan dan tata cara penyelenggaraan pemerintahan daerah diatur dalam undang-undang.

Pasal 18B

(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 tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang.

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Beberapa ketentuan dalam UU No 5 Tahun 1960 yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 6.

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi social.

Pasal 7.

Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 8.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 diatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa.

Pasal 9

(1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2.
(2) Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperioleh sesuatu hak atas tanah serta untuk

mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Beberapa ketentuan dalam UU No 28 Tahun 2002 yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 5

1) Fungsi bangunan gedung meliputi **fungsi hunian**, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
2) Bangunan gedung **fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara**.
3) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi masjid, gereja, pura, wihara, dan kelenteng.
4) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan penyimpanan.
5) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium, dan pelayanan umum.
6) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh menteri.
7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.

4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahanan dan Kawasan Permukiman sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Beberapa ketentuan dalam UU No 11 Tahun 2011 yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 1

1. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
2. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
3. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
4. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

21. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk

kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.

22. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.

23. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

Pasal 32

(1) Pembangunan perumahan meliputi:
    a. pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau
    b. peningkatan kualitas perumahan.
(2) Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan.
(3) Industri bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memenuhi Standar Nasional Indonesia.

Pasal 47

(1) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.
(2) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan.
(3) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan:
    a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
    b. keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan
    c. ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
(4) Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada

pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019.

Beberapa ketentuan dalam UU No 12 Tahun 2011 yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 5

Dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi:

a. kejelasan tujuan;
b. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
c. kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
d. dapat dilaksanakan;
e. kedayagunaan dan kehasilgunaan;
f. kejelasan rumusan; dan
g. keterbukaan.

Pasal 6

(3) Materi muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan asas:
   a. pengayoman;
   b. kemanusiaan;
   c. kebangsaan;
   d. kekeluargaan;
   e. kenusantaraan;
   f. bhinneka tunggal ika;
   g. keadilan;
   h. kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;
   h. ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau

i. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.

(4) Selain mencerminkan asas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Peraturan Perundang-undangan tertentu dapat berisi asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.

Pasal 14

Materi muatan Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Beberapa ketentuan dalam UU No 23 Tahun 2014 yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 236

(1) Untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan, Daerah membentuk Perda.

(2) Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk oleh DPRD dengan persetujuan bersama kepala Daerah.

(3) Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi muatan:
   a. penyelenggaraan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan; dan
   b. penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

(4) Selain materi muatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Perda dapat memuat materi muatan lokal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 237

(1) Asas pembentukan dan materi muatan Perda berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.
(2) Pembentukan Perda mencakup tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, penetapan, dan pengundangan yang berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
(3) Masyarakat berhak memberikan masukan secara lisan dan/atau tertulis dalam pembentukan Perda.
(4) Pembentukan Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan secara efektif dan efisien.

Pasal 250

(1) Perda dan Perkada sebagaimana dimaksud dalam Pasal 249 ayat (1) dan ayat (3) dilarang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, kepentingan umum, dan/atau kesusilaan.
(2) Bertentangan dengan kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
    a. terganggunya kerukunan antarwarga masyarakat;
    b. terganggunya akses terhadap pelayanan publik;
    c. terganggunya ketenteraman dan ketertiban umum;
    d. terganggunya kegiatan ekonomi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat; dan/atau
    e. diskriminasi terhadap suku, agama dan kepercayaan, ras, antar-golongan, dan gender.

7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 yang relevan dikemukakan dalam tulisan ini antara lain:

Pengertian / Ketentuan Umum:

Pasal 1

1. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
2. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya.
3. Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/ atau tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada pemerintah daerah.
4. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas.
5. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
6. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.
7. Masyarakat adalah Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) penghuni perumahan dan permukiman atau asosiasi penghuni untuk rumah susun.

Tujuan dan Prinsip:

Pasal 2

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada pemerintah daerah **bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman**.

Pasal 3

Penyerahan berdasarkan prinsip:

a. Keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahun prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan dan ada kemudahan masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan dimaksud.
b. Akuntabilitas, yaitu proses penyerahan yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
c. Kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat.
d. Keberpihakan, yaitu pemerintah daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman, dan
e. Keberlanjutan, yaitu pemerintah daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Perumahan dan Permukiman:
Pasal 4
Perumahan dan permukiman terdiri atas: (i) Perumahan tidak berususn, dan (ii) rumah susun.

Pasal 5
(1) Perumahan tidak bersusun berupa kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian.
(2) Kelompok rumah tidak bersusun itu berlantai satu atau dua.

Pasal 6
(1) Rumah susun berupa bangunan gedung bertingkat dalam suatu lingkungan.
(2) Bangunan gedung bertingkat itu terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda-bersama dan tanah-bersama.

Pasal 7

Perumahan dan permukiman dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas.

Prasarana, Sarana dan Utilitas:

Pasal 8

Prasarana perumahan dan permukiman antara lain:

a. Jaringan jalan;
b. Jaringan saluran pembuangan air limbah;
c. Jatingan salurun pembuangan air hujan (drainase), dan
d. Tempat pembuangan sampah.

Pasal 9

Sarana perumahan dan permukiman antara lain:

a. sarana perniagaan/ perbelanjaan,
b. Sarana pelayanan umum dan pemerintahan,
c. Sarana pendidikan,
d. Sarana kesehatan,
e. Sarana peribadatan,
f. Sarana rekreasi dan olah raga,
g. Sarana pemakaman,
h. Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau, dan
i. Sarana parkir.

Pasal 10

Utilitas perumahan dan permukiman antara lain:

a. jaringan air bersih;
b. jaringan listrik;
c. jaringan telepon;
d. jaringan gas;
e. jaringan transportasi;
f. pemadam kebakaran; dan
g. sarana penerangan jalan umum.

Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas:

Pasal 11

(1) Pemerintah Daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang dibangun oleh pengembang.
(2) Penyeratahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan:
    a. Paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan

b. Sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah.

(3) Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman sesuai rencana tapak dilakukan:
   a. Secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap,
   b. Sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

Pasal 12

(1) Penyerahan prasarana dan utilitas pada perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan.
(2) Penyerahan sarana pada perumahan tidak bersusun berupa tanah siap bangun.

Pasal 13

(1) Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas rumah susun berupa tanah siap bangun.
(2) Tanah siap bangun berada di satu lokasi dan di luar hak milik atas satuan rumah susun.

Persyaratan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas:

Pasal 14

Pemerintah daerah menerima penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang telah memenuhi persyaratan:
a. Umum.
b. Teknis, dan
c. Administrasi

Pasal 15

(1) Persyaratan umum meliputi:
   a. Lokasi prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan rencana tapat yang sudah disetujui oleh pemerintah daerah, dan
   b. Sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan.
(2) Persyarata teknis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahand an permkiman.
(3) Persyaratan administrasi harus memiliki:
   a. Dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah,

b. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) bagi bangunan yang dipersyaratkan,
c. Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) bagi bangunan yang dipersyaratkan, dan
d. Surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada pemerintah daerah.

Pembentukan Tim Verifikasi:

Pasal 16

(1) Bupati/ Walikota, atau Gubernur untuk Provinsi DKI Jakarta membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman.
(2) Tim Verifikasi itu terdiri atas unsur:
    a. Sekretaris Daerah,
    b. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA),
    c. Badan Pertanahan Nasional (BPN),
    d. Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) Teknis Terkait,
    e. Camat, dan
    f. Lurah/ Kepala Desa.
(3) Tim Verifikasi diketuai oleh Sekretaris Daerah.

Pasal 17

(1) Tugas Tim Verifikasi adalah:
    a. Melakukan inventarisasi prasarana, sarana, dan utilitas yang dibangun oleh pengembang di wilayah kerjanya secara berkala,
    b. Melakukan inventarisasi prasarana, sarana dan utilitas sesuai permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang,
    c. Menyusun jadwal kerja,
    d. Melakukan verifikasi permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas oleh pengembang,
    e. Menyusun berita acara pemeriksaan,
    f. Menyusun berita acara serah terima,
    g. Merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas, dan
    h. Menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan penilaian prasarana, sarana dan utilitas secara berkala kepada Bupati/ Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta.
(2) Tim Verifikasi melakukan penilaian terhadap:
    a. Kebenaran atau penyimpangan antara prasarana, sarana dan utilitas yang telah ditetapkan dalam rencana tapak dengan kenyataan di lapangan.

b. Kesesuaian persyaratan teknis prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.

Pasal 18

(1) Tim verifikasi dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 dibantu oleh sekretariat tim verifikasi.
(2) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada pada SKPD yang membidangi penataan ruang atau perumahan dan permukiman.
(3) Sekretariat tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh kepala daerah.

Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas:

Pasal 19

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

a. persiapan;
b. pelaksanaan penyerahan; dan
c. pasca penyerahan.

Pasal 20

(1) Tata cara persiapan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf a, meliputi :
    a. Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta menerima permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan pemukiman 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
    e. tim verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.

(2) Tata cara pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf b, meliputi:
   a. tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
   b. tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas;
   c. 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;
   d. prasarana, sarana, dan utilitas yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
   e. hasil perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada huruf e, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
   f. prasarana, sarana, dan utilitas yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta;
   g. Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta menetapkan prasarana, sarana dan utilitas yang diterima;
   h. tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan SKPD yang berwenang mengelola; dan
   i. penandatanganan berita acara serah terima prasarana, sarana, dan utilitas dilakukan oleh pengembangan dan Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta dengan melampirkan daftar prasarana, sarana, dan utilitas, dokumen teknis dan administrasi.

(3) Tata cara pasca penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf c, meliputi:
   a. Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada 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. SKPD yang menerima asset prasarana, sarana, dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP): dan
d. SKPD yang menerima asset prasarana, sarana, dan utilitas menginformasikan kepada masyarakat mengenai prasarana, sarana dan utilitas yang sudah diserahkan oleh pengembang.

Pasal 21

(1) Dalam hal prasarana, sarana, dan utilitas diterlantarkan dan belum diserahkan, pemerintah daerah membuat berita acara perolehan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman.
(2) 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.
(3) Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada SKPD yang berwenang mengelola dan memlihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah kantor Badan Pertanahan Nasional menerbitkan hak atas tanah.
(4) Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan asset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).
(5) SKPD yang menerima asset prasarana, sarana, dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP).

Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas:

Pasal 22

(1) Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan kepada pemerintah daerah yang bersangkutan.
(2) Pemerintah daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan masyarakat dalam pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(3) Dalam hal Pemerintah daerah melakukan kerja sama pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas dengan pengembang, badan usaha swasta, dan masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan prasarana, sarana, dan utilitas menjadi tanggung jawab pengelola.

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

Pelaporan:

Pasal 23

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

Pembinaan dan Pengawasan:

Pasal 24

(1) Bupati/Walikota, atau Gubernur DKI Jakarta, melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas.
(2) Gubernur mengkoordinasi kabupaten/kota dalam pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas.
(3) Menteri melakukan pembinaan umum penyelenggaraan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas.

Pembiayaan:

Pasal 25

(1) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.
(2) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas setelah penyerahan menjadi tanggung jawab pemerintah daerah, yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten/Kota.
(3) Khusus untuk DKI Jakarta, pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas setelah penyerahan bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Provinsi.

Pasal 26.

Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk Provinsi DKI Jakarta menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana,

Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dengan berpedoman pada Peraturan Menteri ini paling lambat 1 (satu) tahun sejak ditetapkan.

8. Peraturan Menteri Dalam Negeri No 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No 19 Tahun 2016 yang relevan dikemukakan dalam tulisan ini antara lain:

Pasal 3

Barang milik daerah meliputi:

a. barang milik daerah yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD; atau
b. barang milik daerah yang berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Pasal 4

(1) Barang milik daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dilarang digadaikan/dijaminkan untuk mendapatkan pinjaman atau diserahkan kepada pihak lain sebagai pembayaran atas tagihan kepada pemerintah daerah.
(2) Barang milik daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 tidak dapat disita sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 5

(1) Barang milik daerah yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a, dilengkapi dokumen pengadaan.
(2) barang milik daerah yang berasal dari perolehan lainnya yang sah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b, dilengkapi dokumen perolehan.
(3) Barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) dan ayat (2) bersifat berwujud maupun tidak berwujud.

Pasal 6

Barang milik daerah yang berasal dari perolehan lainnya yang sah, meliputi:

a. barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis;
b. barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak;
c. barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
d. barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap; atau
e. barang yang diperoleh kembali dari hasil divestasi atas penyertaan modal pemerintah daerah.

BAB IV
LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

A. Landasan Filosofis

Peraturan perundang-undangan harus mendapatkan pembenaran yang dapat diterima apabila dikaji secara filosofis, yaitu cita-cita kebenaran, keadilan, dan kesusilaan. Landasan filosofis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk mempertimbangkan pandangan hidup, kesadaran, dan cita hukum yang meliputi suasana kebatinan serta falsafah bangsa Indonesia yang bersumber dari Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Falsafah hidup suatu bangsa berisi mengenai nilai moral dan etika dari bangsa tersebut. Falsafah hidup merupakan suatu landasan untuk membentuk hukum. Sehingga, dalam pembentukan peraturan perundang-udangan termasuk peraturan daerah harus mencerminkan nilai dan moral yang tumbuh di masyarakat bersangkutan. Semua nilai yang berkembang di Indonesia merupakan cermin dari Pancasila, karena Pancasila merupakan cermin dari pandangan hidup, cita-cita bangsa, dan jalan kehidupan bangsa.

Oleh karena itu, dalam membentuk regulasi daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan utilitas yang dilaksanakan oleh Pengembang kepada Pemerintah Kota

Salatiga harus mencerminkan nilai-nilai Pancasila dan menjunjung tinggi norma beserta tujuan pembangunan nasional berdasarkan pada visi-misi Pemerintah Kota Salatiga. Keberadaan regulasi tersebut nantinya harus mampu memberikan kontribusi bagi pembangunan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat Kota Salatiga secara menyeluruh.

Visi Kota Salatiga sebagaimana diusung oleh Walikota Tahun 2017-2022 adalah: "Salatiga HATI BERIMAN ysng SMART". Selanjutnya dari Visi tersebut ditetapkan Misi Kepala Daerah tahun 2017-2022 yaitu "Mewujudkan Masyarakat Salatiga yang HATI BERIMAN (Sehat, Tertib, Bersih, Indah dan Aman) Sejahtera, Mandiri dan Bermartabat."

Penjabaran misi RPJMD Kota Salatiga Tahun 2017-2022 dilakukan dengan meyelaraskan misi dengan misi RPJPD Kota Salatiga Tahun 2005-2025. Penjabaran misi pembangunan Kota Salatiga Tahun 2017-2022 dirumuskan sebagai berikut:

No.	**Unsur Visi Salatiga HATI BERIMAN yang SMART**	**Misi RPJMD Kota Salatiga 2017-2022**
A	Frase Sehat	1. Meningkatkan kualitas pelayanan pendidikan, mewujudakn SDM yang handal dan menjunjung tinggi nilai-nilai budaya
		2. Meningkatkan kualitas pelayanan kesehatan masyarakat dan keluarga berencana
B	Frase Tertib dan Aman	3. Meningkatkan ketentraman, ketertiban dan kondusifitas wilayah
C	Frase Bersih dan Indah	4. Meningkatkan kualitas penataan ruang dan infrastruktur perkotaan yang berwawasan lingkungan

		5. Meningkatkan kualitas pelayanan air bersih, sanitasi dan lingkungan permukiman kota
D	Frase Mandiri	6. Mengembangkan ekonomi kerakyatan yang berorientasi pada Usaha Menengah, Kecil dan Mikro
		7. Meningkatkan kerjasama, daya saing saerah dan daya tarik investasi dan memperluas akses lapangan kerja
E	Frase Sejahtera	8. Meningkatkan kesejahteraan sosial, kesetaraan gender dan perlindungan anak
F	Frase Bermartabat	9. Meningkatkan kualitas pelayanan public dan mewujudkan tata kelola pemerintahan yang baik (*good governance*)

Untuk mewujudkan visi dan misi pembangunan jangka menengah Kota Salatiga Tahun 2017-2022 yang dilaksanakan melalui 9 (sembilan) misi dan agar lebih terarah dalam mencapai tujuan dan sasaran, serta strategi. Penjabaran "Bersih dan Indah" telah dirumuskan strategi dan arah kebijakan kurun waktu 5 (lima) tahun mendatang. Rangkaian strategi pendukung Visi "Bersih dan Indah" diarahkan untuk : (1) Meningkatkan kualitas penataan ruang dan infrastruktur perkotaan yang berwawasan lingkungan, (2) Meningkatkan kualitas pelayanan air bersih, sanitasi dan lingkungan permukiman kota.

B. Landasan Sosiologis

Landasan sosiologis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbagai aspek. Landasan sosiologis sesungguhnya menyangkut fakta empiris mengenai perkembangan masalah dan kebutuhan masyarakat dan negara.

Pembentukan suatu peraturan perundang-undangan harus sesuai dengan kenyataan, fenomena, dan perkembangan sosial-ekonomi-politik, serta kesadaran dan kebutuhan hukum masyarakat. Apabila masyarakat berubah, maka nilai-nilai pun akan ikut mengalami perubahan. Suatu peraturan perundangan harus mencerminkan kehidupan sosial masyarakat yang ada. Hukum yang dibuat harus dapat dipahami dan sesuai dengan kondisi yang dihadapi oleh masyarakat. Apabila hal-hal tersebut telah sesuai, maka peraturan perundangan yang telah dibuat implementasinya tidak akan banyak mengalami kendala dan hukum dapat ditegakkan.

Secara aktual, masih ada pengembang di wilayah Kota Salatiga yang belum memenuhi tuntutan kebutuhan kehidupan perumahan yang layak huni karena belum tersedianya lahan, prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial yang memadai. Perhatian terhadap penyediaan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial pada lingkungan perumahan dan permukiman yang dikembangkan belum menyeluruh, sehingga masyarakat atau konsumen perumahan lebih banyak dirugikan karena kondisi lingkungan perumahan yang tidak layak huni.

Pada sisi lain, beberapa lingkungan perumahan sudah disediakan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang, namun problematikanya belum dilakukan penyerahan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah. Hal itu menyebabkan terjadinya permasalahan berikutnya yaitu masalah pemeliharaan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial tersebut. Pihak mana yang harus bertanggung jawab terhadap pemelihataan atau pengembangan sarana prasarana umum tersebut, karena kalau tetap dibebankan pada penghuni atau konsumen perumahan jelas menjadi berat beban biaya mereka, namun kalau dibebankan pada pengembang juga memberatkan pengembang. Kondisi tersebut kalau tidak segera dicari jalan keluarnya menjadikan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial itu dapat terbengkelai tidak ada yang bertanggung jawab untuk pemeliharaan dan perbaikan.

Selama ini landasan hukum Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah belum secara eksplisit diatur dalam Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, namun diatur dalam Peraturan Walikota Saltiga Nomor 74 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan. Maka untuk menjamin ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas pada masyarakat penghuni perumahan perlu ada pengaturan yang tegas dalam Peraturan Daerah.

C. Landasan Yuridis

Landasan yuridis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk mengatasi permasalahan hukum atau mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ada, yang akan diubah, atau yang akan dicabut guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat.

Landasan yuridis menyangkut persoalan hukum yang berkaitan dengan substansi atau materi yang diatur sehingga perlu dibentuk Peraturan Perundang-Undangan yang baru. Beberapa persoalan hukum itu, antara lain, peraturan yang sudah ketinggalan, peraturan yang tidak harmonis atau tumpang tindih, jenis peraturan yang lebih rendah dari Undang-Undang sehingga daya berlakunya lemah, peraturannya sudah ada tetapi tidak memadai, atau peraturannya memang sama sekali belum ada.

Landasan yuridis adalah landasan hukum yang memberikan perintah untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan, landasan tersebut meliputi: (1) terkait dasar kewenangan pembuatan Peraturan Perundang-undangan Tingkat Daerah; (2) undang-undang yang menjadi dasar pembentukan peraturan daerah yang bersangkutan; dan (3) peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan materi peraturan perundang-undangan yang harus dibuat. Peraturan perundang-undangan harus mempunyai dasar hukum yang terdapat dalam ketentuan yang levelnya lebih tinggi.

Terkait dengan penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas

Perumahan terdapat beberapa peraturan perundangan yang terkait dan dijadikan dasar dalam penyusunannya. Peraturan perundang-undangan tersebut adalah sebagai berikut:

1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2) Undang–Undang Nomor 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah–Daerah Kota Kecil Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, dan Jawa Barat;
3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
4) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
5) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
6) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
7) Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman;

8) Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1992 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Salatiga dan Kabupaten Daerah Tingkat II Semarang;
9) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
10) Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
11) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
12) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
13) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;
14) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 34/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Perumahan;

15) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/PERMEN/M/2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman;
16) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah; dan
17) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
18) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 130 Tahun 2018 tentang Kegiatan Pembangunan Sarana dan Prasarana Kelurahan dan Pemberdayaan Masyarakat di Kelurahan;
19) Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Salatiga 2010-2030;
20) Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 3 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Taman Pemakaman;
21) Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah sebagaimana dubah dengan Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 4 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Salatiga;
22) Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 5 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
23) Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 9 Tahun 2018 tentang Rencana Detail Tata Ruang BWP PK I, II, III dan IV Kota Salatiga Tahun 2017-2030;

24) Peraturan Walikota Saltiga Nomor 74 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan; dan
25) Peraturan Walikota Salatiga Nomor 25 Tahun 2020 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kulaitas Perumahan Kumuh dan Kawasan Permukiman Kumuh.
26)

BAB V
JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH

A. Jangkauan dan Arah Pengaturan

Naskah Akademik berfungsi untuk mengarahkan ruang lingkup materi muatan Rancangan Peraturan Daerah yang akan dibentuk. Arah dari Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan adalah mewujudkan adanya regulasi daerah yang dapat dijadikan acuan dan pedoman bagi pengembang serta pihak-pihak terkait dalam melaksanakan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah di Kota Salatiga.

Penyusunan peraturan daerah Kota Salatiga tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan juga sebagai upaya untuk menjamin kepastian hukum, penyederhanaan dalam pengaturan dan pengurusan penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas Perumahan secara efisiensi dan efektivitas.

B. Ketentuan Umum

Ketentuan Umum Naskah Akademik Peraturan Daerah ini, pada dasarnya memuat definisi atau pengertian dari istilah-istilah penting yang secara berulang-ulang digunakan dalam pengaturan peraturan daerah ini. Istilah itu tentu

berkaitan erat dengan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman yang akan dilakukan oleh Pengembang di Kota Salatiga. Definisi istilah-istilah itu relatif baku yang dapat dirujuk dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan disesuaikan dalam konteks daerah dan kebutuhan pengaturan yang dikehendaki.

Selain pengertian-pengertian itu dapat berasal dari kutipan peraturan perundang-undangan yang ada, dapat juga didasarkan pada bahan bacaan lain yang berkaitan dengan kajian tentang penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas sosial oleh Pengembang di Kota Salatiga tersebut, meliputi:

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Salatiga.
2. Walikota adalah Walikota Salatiga.
3. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Walikota dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah sebagai penyelenggara urusan pemerintahan Daerah Kota Salatiga.
5. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas.
6. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
7. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan Perumahan dan Permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

8. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan Pengembangan kehidupan ekonomi, social dan budaya.
9. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
10. Rencana Tapak *(Site Plan)* adalah Rencana Tapak suatu lingkungan dengan fungsi tertentu yang memuat rencana tata bangunan, jaringan sarana dan prasarana fisik serta fasilitas lingkungan.
11. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta asset bagi pemiliknya.
12. Rumah tidak bersusun adalah kelompok rumah yang berfungsi :sebagai ternpat tinggal atau lingkungan hunian yang terdiri dari lebih dari 5 (lima) kaveling.
13. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuktempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
14. Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/ atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
15. Berita Acara Serah Terima Administrasi adalah serah terima kelengkapan administrasi berupa jaminan.
16. Berita Acara Serah Terima Fisik adalah serah terima seluruh atau sebagian prasarana, sarana dan utilitas berupa tanah dan/atau bangunan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah

17. Pengembang adalah Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, Perseoran lainnya, Badan Usaha Milik Negara/ Daerah, dengan nama atau bentuk apapun, Persekutuan, Perkumpulan, Firma, Kongsi, Koperasi, Yayasan, Organisasi yang sejenis atau Usaha Perorangan, penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.
18. Masyarakat adalah Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) penghuni perumahan dan permukiman, atau asosiasi penghuni untuk rumah susun.
19. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lain yang sah.
20. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah.
21. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan barang milik derah.
22. Lahan adalah luasan areal yang dapat dimanfaatkan atau dipergunakan untuk kegiatan pelaksanaan pembangunan.
23. Lahan siap bangun adalah kondisi lahan matang yang siap untuk dimanfaatkan untuk kegiatan pembangunan di atasnya.
24. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
25. Tim Verifikasi adalah tim yang dibentuk oleh Walikota untuk memproses penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dan permukiman.

C. Materi Muatan Yang Akan Diatur

Berdasarkan jangkauan dan arah pengaturan dari Rancangan Peraturan Daerah tersebut di atas, maka ruang lingkup materi muatan Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan adalah meliputi:

1. Tujuan dan Prinsip

Pada bagian ini memuat tentang tujuan dan prinsip-prinsip yang dianut dalam kegiatan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dari pengembang kepada Pemerintah Daerah. Adapun tujuan pengaturan tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dan permukiman diuraikan sebagai berikut:

"Peraturan Daerah ini bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan."

Selanjutnya prinsip-prinsip dalam Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dan permukiman ini berbunyi:

"Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dan permukiman berdasarkan prinsip:

1) keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahui prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan dan atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas.
2) akuntabilitas, yaitu proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan

sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3) kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapat yang disetujui oleh Pemerintah Daerah serta kondisi dan kebutuhan masyarakat.

4) keberpihakan, yaitu Pemerintah Daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan; dan

5) keberlanjutan, yaitu Pemerintah Daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

2. Perumahan

Pada bab ini diuraikan tentang ruang lingkup pembangunan bidang "perumahan dan permukiman" yang diatur dalam rancangan peraturan daerah ini. Pengaturan tentang cakupan "perumahan dan permukiman" itu diuraikan sebagai berikut:

1) Perumahan dan permukiman terdiri atas:

   a) perumahan tidak bersusun; dan

   b) rumah susun.

2) Perumahan tidak bersusun di atas, berupa kelompok rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian.

3) Kelompok rumah yang dimaksudkan itu dapat berlantai satu atau dua.

4) Rumah susun sebagaimana dijelaskan di atas, berupa bangunan gedung bertingkat dalam suatu lingkungan.

5) Bangunan gedung bertingkat itu terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda–bersama dan tanah-bersama.

6) Perumahan dengan cakupan tersebut di atas masing-masing semua dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas.

3. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan

Pada bab ini memuat tentang jenis-jenis prasarana, sarana, maupun utilitas perumahan yang merupakan kelengkapan pembangunan perumahan. Pengaturan jenis sarana dan prasarana serta utilitas perumahan itu dirinci sebagai berikut:

1) Prasarana perumahan terdiri atas:
   a) jaringan jalan;
   b) jaringan saluran pembuangan air limbah;
   c) jaringan saluran pembuatangan air hujan (drainase); dan
   d) tempat pembuangan sampah.
2) Sarana perumahan terdiri atas:

a) sarana perniagaan/ perbelanjaan;
b) sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
c) sarana pendidikan;
d) sarana kesehatan;
e) sarana peribadatan;
f) sarana rekreasi dan olah raga;
g) sarana pemakaman/ tempat pemakaman umum;
h) sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau;
i) sarana parkir.

3) Utilitas perumahan terdiri atas:
a) jaringan air bersih;
b) jaringan listrik;
c) jaringan telepon;
d) jaringan gas;
e) jaringan transportasi dan halte;
f) sarana pemadam kebakaran; dan
g) sarana penerangan jalan umum.

4. Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan

Pada bab ini dijelaskan tentang ketentuan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dan permukiman dengan bagian-bagian: (i) umum, (ii) Jangka waktu dan tahap penyerahan, (iii) Kriteria penyerahan. Pengaturan hal-hal yang bersifat umum dalam penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan itu secara rinci diuraikan sebagai berikut:

1) Pemerintah Daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang dibangun oleh pengembang.
2) Setiap pengembang yang diminta Pemerintah Daerah itu wajib menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman kepada Pemerintah Daerah.
3) Jenis dan luasan prasarana, sarana, dan utilitas yang diserahkan itu ditetapkan dalam rencana tapak (*site plan*) yang telah disetujui SKPD.
4) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan oleh pengembang harus terletak pada lokasi perumahan sesuai persetujuan rencana tapak (*site plan*) sebagaimana dimaksud sudah diatur sebelumnya.
5) Penyerahan Tempat Pemakaman Umum yang penyediaannya dilakukan dengan bekerja sama, harus menggunakan Nota Kesepahaman (MoU).

Kemudian pengaturan jangka waktu dan tahap penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan diatur secara rinci sebagai berikut:

1) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dilakukan:
   a) paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
   b) sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah.
2) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan sesuai rencana tapak itu dilakukan:

a) secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau
b) sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

Adapun criteria-kriteria yang harus dipenuhi dalam penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan itu diatur secara rinci sebagai berikut:

1) Penyerahan prasarana dan utilitas sebagaimana dijelaskan dalam bab sebelumnya pada perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan.
2) Penyerahan sarana pada perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalam aturan sebelumnya berupa tanah dan/ atau bangunan.
3) Prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahterimakan harus memenuhi kriteria sebagai berikut:
   a) untuk prasarana berupa tanah dan/ atau bangunan harus sudah selesai dibangun dan dipelihara;
   b) untuk sarana, harus dalam bentuk tanah dan/ atau bangunan;
   c) untuk utilitas, harus sudah selesai dibangun dan dipelihara;
   d) kualitas sesuai dengan standar, persyaratan teknis dan administrasi;
   e) besaran sesuai rencana tapak/ *site plan* yang telah disetujui oleh SKPD.

5. Persyaratan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan

Pada bab ini dijelaskan tentang ketentuan persyaratan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dan permukiman, dimana persyaratan itu dibagi ke dalam: (i) umum, (ii) teknis, dan (iii) Administratif. Uraian pengaturan dalam bab ini adalah sebagai berikut:

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

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

Persyaratan umum dalam penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan meliputi:

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

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

Persyaratan administrasi Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan, harus memiliki :

1) dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah;

2) izin Mendirikan Bangunan (IMB) bagi bangunan yang dipersyaratkan;

3) Surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

6. Pembentukan Tim Verifikasi

Pada bab ini dijelaskan tentang ketentuan pembentukan dan keanggotaan serta tugas Tim Verifikasi dalam rangka penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan. Ketentuan pembentukan itu dapat dirinci sebagai berikut:

1) Walikota membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan.
2) Tim Verifikasi itu terdiri atas unsur:
   a) Sekretariat Daerah;
   b) Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA);
   c) Badan Pertanahan Nasional (BPN);
   d) Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) teknis terkait;
   e) Camat; dan
   f) Luara/Kepala Desa.

Tim Verifikasi ini diketuai oleh Sekretaris Daerah Kota Salatiga. Dan tugas Tim Verifikasi adalah:

1) melakukan inventarisasi prasarana, sarana, dan utilitas yang dibangun oleh pengembang di wilayah kerjanya secara berkala;

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

Adapun penilaian yang dilakukan oleh Tim Verifikasi meliputi:

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

Tim verifikasi dalam melaksanakan tugas itu dibantu oleh sekretariat tim verifikasi. Sekretariat tim verfikasi itu berada pada SKPD. Sekretariat Tim Verifikasi itu ditetapkan oleh Kepala Daerah.

7. Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan

Pada bab ini dijelaskan tentang ketentuan tata cara penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan. Tata cara itu dibagi menjadi 3 tahapan, yaitu: (1) persiapan; (2) pelaksanaan penyerahan; dan (3) pasca penyerahan. Jadi dalam ranperda pembagian itu dinarasikan:

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

a. persiapan;
b. pelaksanaan penyerahan; dan
c. pasca penyerahan.

Tata cara persiapan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dan permukiman itu dapat dirinci sebagai berikut:

1) Walikota menerima permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang;
2) Walikota menugaskan Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman;
3) Tim Verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan;
4) Tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan meliputi: rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah, tata letak bangunan dan lahan, serta besar prasarana, sarana, dan utilitas dan

5) Tim Verifikasi menyusun jadwal kerja tim.

Tata cara pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan itu, meliputi:

1) Tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
2) Tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas;
3) Tim verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas serta merumuskan prasarana, sarana, dan utilitas yang layak atau tidak layak diterima.
4) Prasarana, sarana, dan utilitas yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
5) Hasil perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali.
6) Prasarana, sarana, dan utilitas layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Walikota.
7) Walikota menetapkan prasarana, sarana, dan utilitas yang diterima.
8) Tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan SKPD yang berwenang mengelola; dan
9) Penandatanganan berita acara serah terima prasarana, sarana, dan utilitas dilakukan oleh

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

Selanjutnya tata cara pasca Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas itu diatur secara rinci, meliputi:

1) Walikota menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada SKPD yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan prasarana, sarana dan utilitas dilaksanakan.
2) Pengelola barang milik daerah melalakukan pencatatan asset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).
3) SKPD yang menerima asset prasarana, sarana dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP); dan
4) SKPD yang menerima asset prasarana, sarana dan utilitas menginformasikan kepada masyarakat mengenai prasarana, sarana dan utilitas yang sudah diserahkan oleh pengembang.

Selain itu diatur pula :

1) Apabila prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana yang sudah dijelaskan sebelumnya ditelantarkan/ tidak dipelihara oleh pengembang dan belum diserahterimakan kepada Pemerintah Daerah, maka Pemerintah Daerah berwenang untuk menyampaikan surat kepada pengembang

untuk memperbaiki/ memelihara prasarana, sarana, dan utilitas dimaksud.

2) Apabila pengembang dinyatakan pailit dan tidak sanggup memperbarui/ memelihara itu, maka pengembang membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa pengembang tidak sanggup memperbaiki/ memelihara prasarana, sarana, dan utilitas dimaksud.
3) Dalam hal prasarana, sarana, dan utilitas belum diserahkan, pemerintah daerah membuat berita acara perolehan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan.
4) Pemerintah Daerah membuat pernyataan asset atas tanah prasarana, sarana, dan utilitas itu sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.
5) Walikota menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada SKPD yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah Kantor Badan Pertanahan Nasional menerbitkan hak atas tanah.
6) Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan asset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).
7) SKPD yang menerima asset prasarana, sarana dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP).

8. Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan

Pada bab ini dijelaskan tentang ketentuan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan. Pengaturan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan itu dijelaskan secara rinci sebagai berikut:

1) Pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
2) Pemerintah Daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan/ atau masyarakat dalam pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerja sama pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas dengan pengembang, badan usaha swasta dan/ atau masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaan prasarana, sarana, dan utilitas menjadi tanggung jawab pengelola.
4) Pengelola prasarana, sarana, dan utilitas tidak dapat merubah peruntukan prasarana, sarana, dan utilitas.

9. Partisipasi Masyarakat

Pada bab ini dijelaskan tentang ketentuan keterlibatan masyarakat dalam berpartisipasi untuk penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan. Jadi

dalam ranperda partisipasi masyarakat itu diatur dengan narasi sebagai berikut:

1) Penyelenggaraan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran serta masyarakat.
2) Peran serta masyarakat itu dilakukan dengan cara:
    a) Pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan;
    b) Pemeliharaan dan perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan; dan/ atau
    c) Pengendalian penyelenggaraan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman.
3) Peran serta masyarakat itu dapat dilakukan dengan membentuk forum/kelompok pengelola pengembangan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman.
4) Tata cara dan mekanisme pelaksanaan serta pembentukan forum/ kelompok pengembangan masyarakat dalam rangka berperan serta penyelenggaraan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas diatur dengan peraturan Walikota.

10. Pelaporan, Pembinaan dan Pengawasan

Pada bab ini dijelaskan tentang ketentuan tata cara pelaporan, pembinaan dan pengawasan dengan rincian pengaturan sebagai berikut:

1) Walikota menyampaikan laporan perkembangan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas di daerahnya kepada Gubernur secara berkala setiap 6 (enam) bulan.
2) Walikota melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas.
3) Walikota dalam melakukan pembinaan dan pengawasan itu dapat bekerja sama dengan lembaga lain

11. Pembiayaan

Pada bab ini dijelaskan tentang ketentuan pembiayaan penyerahan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas dengan perincian pengaturan sebagai berikut:

1) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas sebelum penyerahan menjadi tanggung jawab pengembang.
2) Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas setelah penyerahan menjadi tanggung jawab pemerintah daerah, yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau sumber lain yang sah

D. Ketentuan Sanksi

Guna mengefektifkan ketentuan dalam Peraturan Daerah nantinya akan dikaitkan dengan sanksi administratif.

Pada bab ini dijelaskan tentang ketentuan sanksi administratif dalam Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dengan perincian pengaturan sebagai berikut:

1) Pengembang yang tidak melaksanakan ketentuan:
   a) Setiap pengembang yang diminta Pemerintah Daerah itu **wajib** menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan kepada Pemerintah Daerah.
   b) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan oleh pengembang yang terletak pada lokasi perumahan tidak sesuai persetujuan rencana tapak (*site plan*).
   c) Persyaratan administrasi itu, ***harus*** memiliki:
      1) dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah;
      2) izin Mendirikan Bangunan (IMB) bagi bangunan yang dipersyaratkan;
      3) Surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada Pemerintah Daerah

   diberikan sanksi administratif dapat berupa:
   a. peringatan tertulis;
   b. penundaan pemberian persetujuan dokumen dan/ atau perizinan;
   c. pengumuman kepada media massa;
   d. penghentian sementara kegiatan;
   e. pemasukan dalam daftar hitam *(black list)* Pengembang; dan
   f. pencabutan izin;

E. Ketentuan Peralihan

Pada bab ini dijelaskan tentang ketentuan peralihan dalam Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dengan perincian pengaturan sebagai berikut:

Pasal 29

(1) Pengembang yang berbadan hukum atau bukan badan hukum yang telah melakukan pembangunan Perumahan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, dan belum menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas perumahan dan permukiman, harus menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.
(2) Pemerintah Daerah melalui Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman melakukan inventarisasi jenis, lokasi dan pengembang yang bertanggungjawab melakukan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
(3) Berdasarkan hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman memfasilitasi mekanisme penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal

Dalam hal Pengembang yang membangun Perumahan belum atau tidak menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas, maka Pengembang dapat:

a. penyediaan tanah dan bangunan untuk Prasarana dan Utilitas, serta tanah siap bangun untuk Sarana pada lingkungan Perumahan yang bersangkutan; atau
b. menyerahkan sejumlah uang kepada Pemerintah Daerah untuk pengadaan tanah dan bangunan untuk Prasarana dan Utilitas, serta tanah siap bangun untuk Sarana pada lingkungan Perumahan.

Pasal

(1) Dalam hal Prasarana, Sarana dan Utilitas, ditelantarkan dan/atau tidak dipelihara oleh pengembang yang keberadaanya tidak diketahui dan belum diserahterimakan kepada Pemerintah Daerah, maka Pemerintah Daerah membuat berita acara perolehan asset prasarana, sarana dan utilitas perumahan.
(2) Pemerintah Daerah membuat pernyataan asset atas tanah prasarana, sarana dan utilitas tersebut sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional di Daerah.

Pasal

(1) Dalam hal Prasarana, Sarana dan Utilitas ditinggal oleh pihak pengembang, sebelum dierahkan kepada Pemerintah Daerah dan/atau keberadaan Pengembang tidak diketahui masyarakat dapat mengajukan surat permohonan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas ke Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
(2) Surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan hasil kesepakatan warga setempat dan dilampiri dokumen pendukung berupa siteplan, data sisa lahan, fasilitas umum (Fasum), fasilitas sosial (Fasos) dan berita acara kesepakatan warga..
(3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diproses apabila status kepemilikan atas lahan yang diperuntukan Prasarana, Sarana dan Utilitas sudah bukan atas nama Pengembang.
(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal

(1) Terhadap Prasarana, Sarana dan Utilitas yang sudah ada kondisinya tidak baik ketika mau diserahkan dan Pengembang tidak sanggup memperbaiki secara 100% (seratus persen), Pengembang yang bersangkutan dapat mengajukan Permohonan keringanan tanggungjawabnya kepada Walikota.
(2) Berdasarkan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Walikota memberikan keputusan berupa persetujuan atau penolakan.

F. Ketentuan Penutup

Ketentuan Penutup merupakan bagian terakhir Batang Tubuh Peraturan Daerah, yang biasanya berisi ketentuan tentang saat mulai berlakunya Peraturan Daerah dapat melalui cara-cara sebagai berikut:

1. Penetapan mulai berlakunya Peraturan Daerah pada suatu tanggal tertentu;
2. Saat mulai berlakunya Peraturan Daerah tidak harus sama untuk seluruhnya (untuk beberapa bagian dapat berbeda).

Selengkapnya bunyi ketantuan penutup dalam Rancangan Peraturan Daerah ini adalah sebagai berikut.

Pasal 34

Peraturan Walikota sebagai pelaksanaan Peraturan Daerah ini harus sudah ditetapkan paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

Pasal 35

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Salatiga.

G. Rancangan Penjelasan

Suatu peraturan biasanya selalu disertai penjelasan atau *memorie van toelichting*. Penjelasan lazimnya terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu penjelasan bersifat umum yang disebut penjelasan umum dan penjelasan pasal demi pasal yang disebut penjelasan pasal demi pasal.

Fungsi dari penjelasan adalah menjelaskan segala sesuatu yang dianggap masih memerlukan penjelasan, ketentuan yang sudah jelas tidak perlu dijelaskan lagi. Penjelasan yang semacam ini berupa lampiran yang isinya uraian atau penegasan dari beberapa hal yang diatur dalam pasal-pasal dibatang tubuh sehingga maknanya tidak bisa dan orang dapat dengan mudah memahaminya.

BAB VI
P E N U T U P

A. Simpulan

Dari analisis tentang penyusunan naskah akademik ini, dapat disimpulkan bahwa Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan memiliki kelayakan secara akademik untuk dibentuk sebagai kebijakan daerah guna mengisi kekosongan hukum daerah terkait Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah. Disamping itu juga dalam rangka menjabarkan ketentuan dalam Pasal 47 ayat (4) UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana diubah dengan UU No 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan dan Pasal 26 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Perukiman di Daerah, sekaligus menjadi atas permasalahan di daerah *(local problem solving)* terkait penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan.

Selanjutnya pokok-pokok pengaturan yang perlu dirumuskan dalam Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan adalah sebagai berikut:

1. Ketentuan Umum
2. Tujuan dan Prinsip
3. Prasarana, Sarana, dan Utilitas
4. Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

5. Persyaratan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas
6. Pembentukan Tim Verifikasi
7. Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas
8. Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas.
9. Peran Serta Masyarakat
10. Pelaporan, Pembinaan dan Pengawasan
11. Pembiayaan
12. Ketentuan Peralihan
13. Ketentuan Penutup

B. Saran-saran

1. Sebagian materi naskah akademik diatur dalam bentuk Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah dan sebagian lagi membutuhkan pengaturan lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.
2. Pemerintah Kota Salatiga perlu memprioritaskan penyusunan Raperda Kota Salatiga tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan Program Pembentukan Peraturan Daerah (Propemperda) yang sudah ditetapkan.

DAFTAR PUSTAKA

Ali, Achmad. 2002. *Menguak Takbir Hukum (Suatu Kajian filosofisdan sosiologis)*, Chandra Pratama, Jakarta.

Aminoedin Syarif, 1987, Perundang-undangan, Dasar Jenis dan Teknik Membuatnya, Jakarta, PT. Bina Aksara.

Aminudin, *Peran Rumah dalam Kehidupan Manusia*, Kanisius, Semarang, 2007.

Ateng Safrudin, 1976, Pengaturan Koordinasi Pemerintahan di Daerah, Tarsito, Bandung

Bagir Manan, 1989, Pemerintah Daerah Bagian I, *Penataran Administrative and Organization Planning* University Gadjah Mada, yogyakarta.

Bagir Manan, Kuntara Magnar, 1987, Peranan Perundang-undangan dalam Pembinaan Hukum Nasional, Bandung, PT. Armico.

Bambang Senggono, 1994, Hukum dan Kebijakan Publik, PT. Sinar Grafika, Jakarta.

Bambang Sugandhi & Ridwan Sutriadi, 2013, Mekanisme Penyerahan PSU Perumahan Dari Pengembang Kepada Pemerintah Kota Bandung, dalam Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota B SAPPK V2N3.

Deddy Supriyadi Bratakusumah, Dadang Solihin, 2001, Otonomi Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Eddy Supriyadi, Brata Kusumah, 2001, Otonomi Penyelenggaran Pemerintahan Daerah, Jakarta, Gramedia, Pustaka Utama.

Eko Budiharjo. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1998.

Hamid S. Attamimi, 1980, UUD 1945, Tap MPR, Undang-Undang. Kaitan Norma Hukum Ketiganya, Jakarta.

Hendrawan, *Pembangunan Perumahan Berwawasan Lingkungan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004.

Kunarjo, 1993, Perencanaan dan Pembiayaan Pembangunan, UI Press, Jakarta.

Lexi J. Moleong, 1991, Metode Penelitian Kualitatif, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung.

Maria Farida Indrawati, 1997, Ilmu Perundang-undangan, Jakarta, Universitas Indonesia.

Maryunani dan Unti Ludigdo (ed), 2002. Desentralisasi dan Tata Pemerintahan Desa Monitoring dan Evaluasi Berpartisipasi, Prosiding Workshop Nasional, Kerjasama Fakultas Ekonomi Universitas Brawijaya dan Partnership for Governance Reform in Indonesia, LPEM FE-Unibraw, Malang.

Pariata Wastra, 1983, Management Pembangunan Daerah, PT. Ghalia Indonesia, Jakarta.

Purnadi Purbacaraka, 1979, Perundang-undangan dan Yurisprudensi, Bandung, Alumni.

Roni Hanitjo Soemitro, 1998, Metodologi Penelitian Hukum Jumetri, PT. Ghalia Indonesia, Jakarta.

Rosyid Ronggowijoyo, 1998. Pengantar Ilmu Perundang-undangan, Bandung, Mandan Maju.

Rustian Kamalludin, 1983, Seberapa Aspek Pembangunan Nasional, PT. Ghalia Indonesia, Jakarta.

Rustian Kamalludin, 1987, Pelaksanaan Kebijakan Pemerintah Daerah, Lembaga Penelitian FE-UI, Jakarta.

Said Zainal Abidin, 2007, "Analisis Kebijakan dalam Pengadaan Fasos dan Fasum di DKI Jakarta.

Widyaningsih, *Beberapa Pokok Pikiran Tentang Perumahan*, Tarsito. Bandung. 2006.

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

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang–Undang Nomor 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah–Daerah Kota Kecil Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, dan Jawa Barat;

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana diubah dengan

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;

Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman;

Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1992 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Salatiga dan Kabupaten Daerah Tingkat II Semarang;

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;

Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah;

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 34/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Perumahan;

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/PERMEN/M/2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman;

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah; dan

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 130 Tahun 2018 tentang Kegiatan Pembangunan Sarana dan Prasarana Kelurahan dan Pemberdayaan Masyarakat di Kelurahan;

Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Salatiga 2010-2030;

Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 3 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Taman Pemakaman;

Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah sebagaimana dubah dengan Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 4 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Salatiga;

Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 5 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 9 Tahun 2018 tentang Rencana Detail Tata Ruang BWP PK I, II, III dan IV Kota Salatiga Tahun 2017-2030;

Peraturan Walikota Saltiga Nomor 74 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan; dan

Peraturan Walikota Salatiga Nomor 25 Tahun 2020 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kulaitas Perumahan Kumuh dan Kawasan Permukiman Kumuh.