

KEWAJIBAN PEMERINTAH DAERAH MEMBERIKAN KEMUDAHAN PEMBANGUNAN DAN PEROLEHAN RUMAH MASYARAKAT BERPENGASILAN RENDAH

Muhlizar

NIDN. 0111088802

Dosen Tetap Yayasan Fak. Hukum Universitas Al Washliyah Medan

Abstract: The principle of legality is a key element of any State law. All state action must be based and the source of the law. Of course that in the State law any person who feels violated his personal rights, given the widest opportunity for justice to take the case before the court. Ways to seek justice even then the rule of law shall be regulated by law. In the era of regional autonomy now, of course, can not be denied that there are still many citizens of Indonesia (especially low- income communities) that have not been prosperous, in the sense of not having a home. In order to carry out the mandate of the 1945 Constitution, particularly Article 28 C of paragraph (1), Article 28H Paragraph (1-2) and (4), Article 33 paragraph (3), Article 34 (1-3) and Article 5 paragraph (1) PKP Act, it is an obligation for local government. Legality obligations Local Government provides convenience for the Development and acquisition of homes for Low-Income Communities is Article 54 paragraph (2). How do local government in order to provide convenience for the Development and acquisition of homes for Low-Income Communities, confirmed by the provisions of Article 54 paragraph (3) of the Law of Housing and Settlement Region. The prohibition for Low-Income Citizens who have been given the ease by the Government for the construction and acquisition of homes adjusted based on the provisions of Article 55 and Article 135 of Law of Housing and Settlement Region. In the right provides convenience for the construction and acquisition of homes for Low-Income Communities, each local government to implement a variety of ways that have been mandated by Article 54 paragraph (3) of the Housing and Settlement Region.

Kata Kunci : Pemerintah Daerah, Pembangunan, Masyarakat Perpengasilan Rendah

Pendahuluan

Indonesia merupakan Negara hukum (*recht staat*), dan bukan merupakan Negara kekuasaan (*macht staat*). Hal tersebut ditegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republic Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), yang menentukan bahwa : “Negara Indonesia adalah Negara hukum”.¹

R. Sri Soemantri Martosewigyo, menentukan bahwa Negara yang dikategorikan sebagai Negara hukum harus mempunyai unsur, sebagai berikut :

1. Pemerintah dalam melaksanakan tugas dan kewajiban harus berdasarkan atas hukum atau peraturan perundang-undangan;
2. Adanya jaminan terdapat hak-hak asasi manusia (warga Negara);

¹ Pada Pasal 3 Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (UU PPPU).

3. Adanya pengawasan dari badan-badan peradilan (*rechtterlijke controle*).²

Rahamat Soemitro mengungkapkan bahwa, “Asas legalitas merupakan unsur utama dari pada suatu Negara hukum. Semua tindakan Negara harus berdasarkan dan sumber pada undang-undang. Sudah barang tentu bahwa dalam Negara hukum setiap orang yang merasa hak-hak pribadinya dilanggar, diberi kesempatan seluas-luasnya untuk mencari keadilan dengan mengajukan perkaranya di hadapan pengadilan. Cara-cara mencari keadilan itupun dalam Negara hukum diatur dengan undang-undang”.³

Hukum menjadi salah satu unsur terpenting dalam suatu kehidupan bernegara. Fakta adanya kehidupan masyarakat semakin dinamis, telah menjadikan hukum sebagai rambu pengendali. Dapat ditegaskan bahwa hukum pemegang peranan yang penting dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara, serta harus menjadikan sebagai solusi atas permasalahan yang terjadi.

Sesuai dengan asas legalitas yang merupakan salah satu syarat Negara hukum, mengenai rumah telah diatur Pemerintah dalam Undang-Undang No 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Pada Pasal 1 ayat (7) UU PKP, ditentukan bahwa : “rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, serana pembinaan keluarga, cerminan harkat martabat penghuninya, serta aset bagi pemilikinya”.⁴ Rumah menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktivitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya berbagai gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya.

Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman tersebut, dapat ditegaskan bahwa Pemerintah Pusat, maupun Pemerintah Daerah baik Pemda Provinsi maupun Pemda Kabupaten/Kota, memiliki tanggung jawab kepada seluruh lapisan masyarakat untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman.⁵

Pada era otonomi daerah (Otda) saat sekarang ini, tentunya tidak dapat dipungkiri bahwa masih banyak warga masyarakat Indonesia (khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah/MBR) yang belum sejahtera, dalam artian belum memiliki

² R. Sri Soemantri Martosoewigyo, 1992, *Bunga Rampai Hukum Tata Negara Indonesia*, Alumni Bandung, hlm. 29

³ Rochmat Soemantri, 1976, *Peradilan Administrasi Dalam Hukum Pajak Di Indonesia*, Eresco Bandung, Hal 18

⁴ Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

⁵ Pasal 1 Ayat (2), Undang –Undang No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah.

rumah.⁶ Guna melaksanakan amanat UUD 1945, khususnya Pasal 28 C ayat (1), Pasal 28H ayat (1-2) dan (4), Pasal 33 ayat (3), Pasal 34 ayat (1-3) serta Pasal 5 ayat (1) UU PKP, maka sudah merupakan kewajiban bagi pemda (yang secara khusus dalam penelitian ini adalah Pemda Kabupaten/Kota) untuk memberikan kemudahan terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah untuk guna memperoleh rumah umum.⁷

Tinjauan Pustaka

A. Pengertian Pemerintah Daerah

Mengenai Pemda telah diatur Pemerintah dalam Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah dan dalam Pasal 1 ayat (3), ditentukan bahwa : “Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom”. Pada ayat (5) ditentukan pula bahwa: “Urusan Pemerintahan adalah kekuasaan pemerintahan yang menjadi kewenangan Presiden yang pelaksanaannya dilakukan oleh kementerian negara dan penyelenggara Pemerintahan Daerah untuk melindungi, melayani, memberdayakan, dan menyejahterakan masyarakat”.

Dalam penyelenggaraan pemerintah daerah, Pemda berhak menetapkan kebijakan daerah untuk menyelenggarakan urusan pemerintah yang menjadi kewenangan daerah. Dalam menetapkan kebijakan daerah, Pemda wajib berpedoman norma, standar, prosedur, dan kriteria yang telah ditetapkan oleh Pempus.

Berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Pemda, penyelenggaraan pemerintahan daerah memprioritaskan pelaksanaan urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar, sebagai mana yang telah ditentukan pada Pasal 11 ayat (3)⁸. Pelaksanaan pelayanan dasar pada urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar, berpedoman pada standar pelayanan yang ditetapkan Pempus.⁹

Kebijakan daerah tersebut hanya terkait dengan pengaturan mengenai pelaksanaan tugas pembantuan di daerahnya. Anggaran untuk melaksanakan tugas pembantuan disediakan oleh yang menugasi. Dokumen anggaran untuk melaksanakan tugas pembantuan, disampaikan oleh Kepala Daerah penerima tugas pembantuan kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) bersama dengan penyampaian rancangan

⁶ Pasal 1 Ayat (6), Undang –Undang No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah..

⁷ Pasal 28 C ayat (1) UUD 1945.

⁸ Pasal 1 Ayat (14) Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah.

⁹ Pasal 12 Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah.

Anggaran pendapatan Belanja Daerah (APBD) dalam dokumen yang terpisah.¹⁰ Laporan pelaksanaan anggaran tugas pembantuan disampaikan oleh Kepala Daerah penerima tugas kepada DPRD bersamaan dengan penyampaian laporan keuangan Pemda dalam dokumen yang terpisah.

B. Penyelenggaraan Pemerintah Daerah

Penyelenggaraan Pemda provinsi dan Pemda Kabupaten/kota terdiri atas KD dan DPRD, yang dibantu oleh perangkat daerah. Daerah penyelenggaraan pemerintahan daerah, penyelenggaraan pemerintahan daerah harus berpedoman pada atas penyelenggaraan pemerintahan Negara, yang terdiri atas berbagai atas berbagai asas tersebut, sebagai berikut :

1. Kepastian hukum;
2. Tertib penyelenggara Negara;
3. Kepentingan umum;
4. Keterbukaan;
5. Proporsinalitas;
6. Profesionalitas;
7. Akuntabilitas
8. Efisiensi;
9. Efektivitas
10. Keadilan

Setiap daerah dipimpin oleh Kepala Daerah yang merupakan kepala pemerintahan daerah. Kepala Daerah untuk daerah provinsi adalah Gubernur, sedang Kepala Daerah untuk daerah kabupaten/kota adalah Bupati/Walikota, Masa jabatan Kepala Daerah adalah 5 (lima) terhitung sejak pelantikan dan sesudahnya dapat dipilih kembali dalam jabatan yang sama hanya 1 (satu) kali masa jabatan.

Pasal 65 ayat (1) UU PD, ditentukan bahwa;
Kepala Daerah mempunyai tugas;

¹⁰ Pasal 1 Ayat (4) Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah.

- a. Memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-perundangan dan kebijakan yang ditetapkan bersama DPRD;
- b. Memelihara ketenteraman dan ketertiban masyarakat;
- c. Menyusun dan mengajukan rancangan Perda tentang RPJPD dan rancangan Perda tentang RPJMD kepada DPRD untuk dibahas bersama DPRD, serta menyusun dan menetapkan RKPD;
- d. Menyusun dan mengajukan rancangan Perda tentang APBD, rancangan Perda tentang perubahan APBD, dan rancangan Perda tentang pertanggungjawaban pelaksanaan APBD kepada DPRD untuk dibahas bersama;
- e. Mewakili daerahnya di dalam dan di luar pengadilan, dan dapat menunjuk kuasa hukum untuk mewakilinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- f. Mengusulkan pengangkatan Wakil Kepala Daerah;
- g. Melaksanakan tugas lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam melaksanakan berbagai tugasnya tersebutnya, Kepala Daerah berwenang, sebagai berikut;

1. Mengajukan rancangan Perda;
2. Menetapkan Perda yang telah mendapatkan persetujuan bersama DPRD;
3. Menetapkan Peraturan Kepala Daerah (Perkada) dan keputusan Kepala Daerah;
4. Mengambil tindakan tertentu dalam keadaan mendesak yang sangat dibutuhkan oleh daerah dan/atau masyarakat;
5. Melakukan wewenang lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kepala Daerah dan Wakil Kepala yang tidak melaksanakan program strategi nasional dikenal sanksi administratif berupa teguran tertulis oleh Menteri untuk Gubernur dan atau Wakil Gubernur serta oleh Gubernur sebagai wakil Pempus untuk Bupati dan atau Wakil Bupati atau Wali Kota dan atau Wakil Wali Kota. Dalam hal teguran tertulis telah disampaikan 2 (dua) kali berturut-turut dan tetap tidak dilaksanakan, Kepala Daerah dan atau Wakil Kepala Daerah diberhentikan sementara selama 3 (tiga) bulan. Dalam hal Kepala Daerah dan atau Wakil Kepala Daerah telah selesai menajali pemberhentian sementara, tetap tidak melaksanakan program strategis nasional, yang bersangkutan diberhentikan sebagai Kepala Daerah dan atau Wakil Kepala Daerah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 69 ayat (1) UU PD, selain mempunyai kewajiban, Kepala Daerah menyampaikan laporan penyelenggaraan pemerintahan daerah, laporan

keterangan peranggungjawaban, dan ringkasan laporan penyelenggaraan pemerintah daerah. Laporan penyelenggaraan pemerintahan daerah mencakup laporan kinerja instansi Pemda.

Laporan penyelenggaraan pemerintah daerah memuat capaian kinerja penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pelaksanaan tugas pembantuan. Gubernur menyampaikan laporan penyelenggaraan pemerintahan daerah provinsi kepada presiden melalui menteri yang dilakukan 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun. Bupati/Walikota menyampaikan laporan penyelenggaraan pemerintahan daerah kabupaten/kota kepada Menteri melalui Gubernur sebagai wakil Pempus yang dilakukan 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun.

C. Pengertian dan Asas Dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Pembangunan nasional untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat dalam UUD 1945, pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia, yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila.

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang, dan oleh karena itu dalam pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang, yang telah di atur Pemerintah dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (UU PR). Untuk menjamin kepatian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib.

Telah dipaparkan bahwa mengenai bangunan gedung, diatur Pemerintah dalam UU Bangunan Gedung, diatur bahwa:

“Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas dan atau di dalam tanah dan atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.”

Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, tentunya adanya berbagai asas. Mengenai pengertian secara umum dari istilah “asas”, Desy Anwar, menentukan bahwa : “Asas adalah dasar, yang merupakan sesuatu yang menjadi tumpuan berpikir atau

berpendapat.”¹¹ Asas yang dimaksudkan dalam penelitian ini adalah asas hukum.

Paul Scholten dikutip dari Johannes Ibrahim mengatakan “asas hukum, sebagai pikiran-pikiran dasar yang terdapat didalam dan dibelakang sistem hukum, masing-masing dirumuskan dalam aturan-aturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim yang berkenaan dengan ketentuan-ketentuan dan keputusan-keputusan individual dapat dipandang penjabarannya.”¹² Satjipto Rahardjo, menentukan bahwa : “asas hukum merupakan suatu hal yang dianggap oleh masyarakat hukum yang bersangkutan sebagai *basic truth* kebenaran asasi, sebab melalui asas-asas hukum itulah pertimbangan dan sosial masyarakat masuk dalam hukum.”¹³

Fungsi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah (perda) tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kota.¹⁴ Fungsi bangunan gedung tersebut ditetapkan oleh pemda dan dicantumkan dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB).¹⁵ Perubahan fungsi bangunan yang telah diteapkan harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh pemda.

D. Perencanaan, Perancangan, Pembangunan Dan Pemanfaatan Rumah

Perencanaan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah. Perencanaan perumahan mencakup rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah. Perencanaan perumahan terdiri atas, sebagai berikut:

1. Perencanaan dan perancangan rumah;
2. Perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan.

Perencanaan pada nomor 1 dan nomor 2 diatas, merupakan bagian dari perencanaan permukiman.

Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan untuk, sebagai berikut:

1. Menciptakan rumah yang layak huni;
2. Mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dan Pempus;
3. Meningkatkan tata banguan dan lingkungan terstruktur.

Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian dibidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai dengan ketentuan

¹¹ Desy Anwar, *Ibid*, hlm, 61

¹² Johannes Ibrahi, *Cros Default and Cros Collateral*, Aditama, Bandung, 2004, hlm, 11.

¹³ *Ibid*, hlm, 11

¹⁴ Undang-Undang No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang Pasal 1 ayat (16)

¹⁵ Undang-Undang No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang Pasal 1 ayat (17)

peraturan perundang-undangan. Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang, dan juga ekologis.

Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rencana bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industry bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya alam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan. Industry bahan bangunan wajib memenuhi Strandar Nasional Indonesia (SNI).

Pemda wajib memberikan kemudahan perizinan bagi badan hukum yang mengajukan rencana pembangunan perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Pemda berwenang mencabut izin pembangunan perumahan terhadap badan hukum yang tidak memenuhi kewajibannya. Badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan, wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang. Untuk pembangunan rumah umum, harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja. Pembangunan perumahan dengan hunian berimbang dilakukan oleh badan hukum yang sama. Pembangunan rumah meliputi pembanguann rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun. Pembangunan rumah dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi pada tiap daerah, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 39 ayat (1) UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Pempus dan Pemda bertanggung jawab dalam pembangunan rumah umum, rumah khusus, dan rumah Negara. Pembangunan rumah khusu dan rumah Negara di biayai melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN).¹⁶ Dalam melaksanakan tanggung jawabnya, Pempus dan Pemda menugasi dan atau membentuk lembaga atau badan yang menangani pembangunan perumahan dan pemukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pembahasan

Hukum sebagai suatu aturan bukanlah sesuatu yang datang begitu saja, akan tetapi hukum tersebut berasal dari masyarakat kemudian oleh masyarakat dipergunakan untuk mengatur bentuk-bentuk hubungan antar manusia. Masyarakat tidak dapat melepaskan diri dari ikatan-ikatan yang ada ditengah-tengahnya. Oleh sebab itu, maka

¹⁶ Pada Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang No. 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (UU KN)

merupakan suatu kenyataan yang harus di akui bahwa : “dimana ada masyarakat, maka disitu pula pasti ada hukum”.¹⁷

Otje Salman, seorang sosiolog mikro menentukan bahwa : “ada masyarakat ada hukum, maka yang dimaksudkannya adalah hukum hidup ditengah-tengah masyarakat (manusia). Hukum dan manusia memiliki kedekatan yang khas dan tidak dapat dipisahkan. Artinya tanpa manusia tidak dapat disebut sebagai hukum.¹⁸ Ditegaskan bahwa Indonesia merupakan Negara hukum. E. Utrecht, menentukan bawa: “negara hukum dianut oleh negara Republik Indonsia, dipandang dari segi hukum, bukan dalam arti formil, melaikan dalam arti materiil. Pengertian secara materiil ini diistilahkan dengan Negara kesejahteraan, atau Negara kemakmuran.”¹⁹

Tetunya tidak dapat dipungkiri bahwa rumah merupakan dalah satu kebutuhan dasar bagi umat manusia yang telah ada, seiring dengan keberadaan manusia itu sendiri. Rumah menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktivitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya berbagai gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim, maupun terhadap gangguan lainnya.

Pada Pasal 5 (1) UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman, ditentukan bahwa : “Negara bertanggungjawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman yang pembinaan dilaksanahn oleh pemerintah.” Berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (1) UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman tersebut ditegaskan bahwa Pempus maupun Pemda, baik itu Pemda Provinsi maupun Pemda Kab/Kota, memiliki tanggung jawab kepada seluruh lapisan masyarakat untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman.

Adanya kewajiban Pemda memberikan kemudahan untuk pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah tentunya haruslah memiliki legalitas. Legalitas kewajiban Pemda memberikan kemudahan untk pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah Pasal 54 ayat (2) UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman menentukan bahwa : “Untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagai dimaksud pada ayat (1), Pemerintah dan atau Pemerintah Daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan

¹⁷ Lili Rasjidi, indra rasjidi, *Dasar-Dasar Filsafat Dan Teori Hukum*, Citra Adya Bakti, Bandung, 2001, hlm, 4

¹⁸ H.R. Otje Salman, *Teori Hukum*, Refika Aditama, Bandung, 2007, hlm. 14

¹⁹ E. Utrecht, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Universitas Padjadjaran, Bandung, 1960, hlm 21-22

dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara terhadap dan berkelanjutan.”

Mengenai cara yang dapat dilakukannya Pemda guna memberikan kemudahan untuk pembangunan dan perolehan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, tentunya harus dikaji lebih lanjut secara khusus berdasarkan ketentuan dalam UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Pada Pasal 45 UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman ditentukan Bahwa :

- 1) Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR.
- 2) Untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.
- 3) Kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa:
 - a. subsidi perolehan rumah;
 - b. stimulan rumah swadaya;
 - c. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan;
 - d. perizinan;
 - e. asuransi dan penjaminan;
 - f. penyediaan tanah;
 - g. sertifikasi tanah; dan/atau
 - h. prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- 4) Pemberian kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dituangkan dalam akta perjanjian kredit atau pembiayaan untuk perolehan rumah bagi MBR.
- 5) Ketentuan mengenai kriteria MBR dan persyaratan kemudahan perolehan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Menteri.

Berdasarkan ketentuan Pasal 54 UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman diatas (khususnya ayat (3)), teranglah mengenai cara yang dapat dilakukan Pemda guna memberikan kemudahan untuk pembangunan dan perolehan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Untuk itu, maka berdasarkan ketentuan Pasal 54 ayat (3) UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman, ditegaskan bahwa cara yang dapat dilakukan Pemda guna memberikan kemudahan untuk pembangunan dan memperoleh rumah bagi

Masyarakat Berpenghasilan Rendah, sebagai berikut :

1. Memberikan subsidi perolehan rumah;
2. Memberikan insentif perpajakan sesuai dengengan ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang perpajakan;
3. Mempermudah perizinan;
4. Memberikan asuransi dan penjaminan;
5. Menyediakan tanah;
6. Mengadakan sertifikat tanah;
7. Membangun prasarana dan sarana, dan utilitas umum.

Berdasarkan ketentuan Pasal 55 dan Pasal 135 UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman diatas teranglah larangan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang telah diberikan kemudahan oleh Pemda untuk pembangunan dan perolehan rumah. Dapat ditegaskan bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 dan Pasal 135 UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman, larangan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah telah diberikan kemudahan oleh pemda untuk pembangunan dan perolehan rumah sebagai berikut :

1. Dilarang untuk menyewakan dan mengalihkan kepemilikannya atas rumah umum kepada pihak lain, kecuali dalam perwarisan, penghunian setelah jangka waktu paling sedikit 5 (lima) tahun, atau pindah tempat tinggal karena tingkat sosial ekonomi yang lebih baik;
2. Dilarang untuk meninggalkan rumah secara terus-menerus dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun tanpa memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian.

Penutup

Adapun yang menjadi simpulan dalam penelitian ini, sebagai berikut:

1. Legalitas kewajiban Pemda memberikan kemudahan untuk pembangunan dan perolehan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah Pasal 54 ayat (2) UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang menentukan bahwa : “untuk memenuhi kebutuahn rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah sebagai mana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah dan atau Pemerintah Daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perncanaan pembangunan secara bertahap dan berkelanjutan.”
2. Cara yang dapat dilakukan Pemda guna memberikan kemudahan untuk pembangunan dan perolehan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah sebagai berikut:
 - a. Memberikan subsidi perolehan rumah;

- b. Memberikan insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan;
- c. Mempermudah perizinan;
- d. Memberikan asuransi dan penjaminan;
- e. Menyediakan tanah;
- f. Mengadakan sertifikasi tanah;
- g. Membangun prasarana, sarana dan utilitas umum.

Berbagai cara tersebut, ditegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 54 ayat (3) UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

3. Larangan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang telah diberikan kemudahan oleh Pemda untuk pembangunan dan perolehan rumah, sebagai berikut :
 - a. Dilarang untuk nyewakan atau mengalihkan kepemilikan atas rumah umum kepada pihak lain, kecuali dalam hal pewarisan, penghunian setelah jangka waktu paling sedikit 5 (lima) tahun, atau pindah tempat tinggal karena tingkat sosial ekonomi yang lebih baik;
 - b. Dilarang untuk meninggalkan rumah secara terus-menerus dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun tanpa memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian.

Kedua bentuk larangan tersebut ditegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 55 dan Pasal 135 UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Adapun yang menjadi saran dalam penelitian ini, sebagai berikut :

1. Agar setiap Pemda memberikan kemudahan untuk pembangunan dan perolehan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, sebagai mana yang telah diwajibkan Pasal 54 ayat (2) UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
2. Agar dalam hak memberikan kemudahan untuk pembangunan dan perolehan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, setiap Pemda melaksanakan berbagai cara yang telah diamanatkan Pasal 54 ayat (3) UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
3. Agar setiap Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang telah diberikan kemudahan oleh Pemda untuk pembangunan dan perolehan rumah, mematuhi larangan yang telah diamanatkan Pasal 55 dan Pasal 135 UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Pustaka Acuan

- E. Utrecht, 1960, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Universitas Padjadjaran, Bandung.
- H.R. Otje Salman, 2007, *Teori Hukum*, Refika Aditama, Bandung.
- Johanes Ibrahi, 2004, *Cros Default and Cros Collateral*, Aditama, Bandung.
- R. Sri Soemantri Martosoewigyo, 1992, *Bunga Rampai Hukum Tata Negara Indonesia*, Alumni Bandung.
- Rochmat Soemantri, 1976, *Peradilan Administrasi Dalam Hukum Pajak Di Indonesia*, Eresco Bandung, Hal 18
- Lili Rasjidi, indra rasjidi, 2001, *Dasar-Dasar Filsafat Dan Teori Hukum*, Citra Adya Bakti, Bandung.
- Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
- Undang-Undang No. 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara
- Undang-Undang No. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.
- Undang –Undang No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah.