

Perlindungan Hak Masyarakat dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Ilham¹, Wa Ode Zuliarti¹, Laode Harjo¹

Universitas Halu Oleo, Kendari

*Corresponding Author, Email: ilhampure26@gmail.com

Abstrak

Tujuan penelitian ini untuk mengevaluasi penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman di Kelurahan Anduonohu Kota Kendari. Penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan, studi pustaka dan penelitian lapangan dengan pendekatan kasus. Penyelenggaraan perumahan di Kelurahan Anduonohu Kota Kendari belum sepenuhnya memenuhi amanah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dan hak yang dijamin dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan Pemukiman sebagian besar telah terpenuhi. Pemerintah Kota Kendari bertanggung jawab untuk melakukan pembinaan dan memberikan bantuan dana penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Kata Kunci: Hak Masyarakat, Pemukiman, Perumahan.

PENDAHULUAN

Perkembangan dan kemajuan pembangunan di bidang property seperti perumahan yang cukup pesat sekarang dan cukup dirasakan juga di negara Indonesia yang sedemikian pesatnya telah menyebabkan perubahan kegiatan kehidupan manusia dalam berbagai bidang yang secara langsung telah mempengaruhi lahirnya bentuk-bentuk perbuatan hukum baru yang berkaitan dengan pembangunan di bidang *property* seperti perumahan (Razi, 2021). Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, yang juga mempunyai peran sangat strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi mendatang, serta merupakan pengejawantahan jati diri. Perumahan merupakan kebutuhan dasar disamping pangan dan sandang (Santoso, 2014). Permasalahan perumahan dan permukiman tidak dapat dipandang sebagai permasalahan fungsional dan fisik semata, tetapi lebih kompleks lagi sebagai permasalahan yang berkaitan dengan dimensi kehidupan bermasyarakat yang meliputi aspek sosial, ekonomi, budaya, teknologi, ekologi maupun politik (Surat Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah selaku Ketua BKP4N, No. 217/KPTS/M/2002 tanggal 13 Mei 2002 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP)).

Menurut pengamatan bahwa masalah permukiman memang merupakan permasalahan yang sangat kompleks, Usaha memperoleh perumahan diluar jangkauan mereka karena system hukum yang tidak

familiar membuat masyarakat mengambil tindakan sendiri-sendiri dan menduduki tanah milik Negara atau swasta. Dengan hal itu maka masyarakat seringkali melakukan pendekatan menolong diri sendiri dengan asas gotong royong. Permukiman merupakan lingkungan tempat tinggal manusia. Lingkungan tempat tinggal manusia merupakan bagian dari lingkungan alam. Manusia adalah bagian dari alam dan menetap di lingkungan tempat tinggal. Masalah-masalah lain yang muncul seperti kepemilikan tanah, sarana hunian, penyediaan air bersih, pembuangan sampah, banjir, kondisi jalan, masyarakat yang hidup di tempat kumuh (Pereira, dkk., 2015). Sementara itu, partisipasi masyarakat dalam pembangunan merupakan suatu hal yang sangat penting untuk diperhatikan karena tanpa partisipasi masyarakat dalam pembangunan maka pembangunan tersebut tidak akan berjalan dengan baik, oleh karena itu dalam kegiatan pembangunan harus melibatkan partisipasi masyarakat secara aktif baik terlibat sebagai obyek maupun sebagai subyek dalam pembangunan tersebut (Kasse, dkk., 2017).

Selain itu, ketersediaan ruang terbuka hijau (RTH) merupakan salah satu indikator utama dalam melakukan analisis pembangunan perumahan berkelanjutan. Indikator lain adalah tingkat keterjangkauan masyarakat untuk menyewa atau membeli hunian serta pendapat masyarakat tentang hunian yang diminati. Hal ini terkait dengan tiga pilar konsep pembangunan berkelanjutan yakni pembangunan yang telah mempertimbangkan secara seimbang tiga dimensi ber-

kelanjutan yaitu ekologi/lingkungan, ekonomi dan sosial (Murbiantoro, dkk., 2009).

Terdapat penelitian terdahulu tentang perumahan dan kawasan permukiman. Penelitian tersebut dilakukan di Tangerang dengan judul Pemenuhan Atas Sarana dan Utilitas Pada Perumahan Subsidi Mutiara Puri Harmoni Rajeg Tangerang Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (Nurhakim, dkk., 2018). Penelitian tersebut fokus pada kesesuaian pemenuhan sarana dan utilitas pada perumahan Puri Harmoni Rajeg Tangerang dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman. Sedangkan penelitian saat ini fokus pada pemenuhan hak masyarakat oleh pemerintah daerah Kota Kendari terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kecamatan Poasia. Berdasarkan hal itu, tentu penelitian ini sangat penting karena pemenuhan sarana dan utilitas pada penelitian terdahulu juga merupakan bagian dari pemenuhan hak masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Masalah perumahan adalah masalah yang kompleks, yang bukan semata-mata aspek fisik membangun rumah, tetapi terkait sektor yang amat luas dalam pengadaannya, seperti pertanahan, industri bahan bangunan, lingkungan hidup dan aspek sosial ekonomi budaya masyarakat, dalam upaya membangun aspek-aspek kehidupan masyarakat yang harmonis. Oleh karena itu, pembangunan perumahan secara keseluruhan tidak dapat dilepaskan dari keseluruhan pembangunan permukiman dan bagian penting dalam membangun kehidupan masyarakat yang efisien dan produktif (Surat Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah selaku Ketua BKP4N, No. 217/KPTS/M/2002 tanggal 13 Mei 2002 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP).

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu sektor yang strategis dalam upaya membangun manusia Indonesia yang seutuhnya. Karenanya, pada tempatnyalah bila Visi penyelenggaraan perumahan dan permukiman diarahkan untuk mengusahakan dan mendorong terwujudnya kondisi setiap orang atau keluarga di Indonesia yang mampu bertanggungjawab di dalam memenuhi kebutuhan perumahannya yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan guna

mendukung terwujudnya masyarakat dan lingkungan yang berjati diri, mandiri, dan produktif.

Rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan sebagaimana di amanahkan oleh Pasal 3 huruf f Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Dalam beberapa tahun terakhir ini, Kelurahan Anduonouhu Kota Kendari sangat berkembang pesat pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Seperti halnya perumahan Puri Mutiara, Anduonouhu Regency, Gren Sultra Residence, Graha Reksa Kencana, Dewi Bunga, dan masih banyak perumahan yang lainnya.

Penelitian ini sangat penting dilakukan untuk melindungi hak masyarakat Kota Kendari di Kelurahan Anduonouhu dalam memperoleh hunian yang aman, sehat, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan. Pasal 28 H Ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Sesuai dengan amanat UUD 1945 negara berkewajiban untuk memenuhi hak tersebut, diantaranya adalah hak mendapatkan tempat tinggal, Negara mengatur tentang kebijakan mengenai perumahan dan kawasan permukiman.

Tujuan penelitian ini untuk mengevaluasi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kelurahan Anduonouhu Kota Kendari. Sehingga rumusan masalah yang ingin diteliti yaitu apakah penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kelurahan Andonouhu Kota Kendari telah memenuhi amanah Pasal 28 H Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan amanah Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, dan Bagaimana Tanggungjawab Pemerintah Daerah Kota Kendari dalam memenuhi hak masyarakat untuk mendapatkan hunian yang aman, sehat, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kelurahan Anduonouhu.

METODE

Tipe penelitian hukum dalam tesis ini adalah yuridis normatif. Menurut Soekanto & Mamudji (2001) penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum

yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Adapun pendekatan yang digunakan bersumber dari beberapa pendekatan diatas adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang ditangani. Pendekatan kasus adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Marzuki, 2011).

PEMBAHASAN

Perlindungan Hak Masyarakat

Di Kelurahan Anduonohu Kota Kendari dipadati dengan pembangunan rumah umum bersubsidi Tipe 36 yang dilakukan oleh pengembang (Developer)/ Badan Hukum. Badan Hukum tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Angka 26 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman. Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Seksi Penyediaan Pembiayaan Rumah, subsidi terhadap perumahan umum tersebut diberikan langsung oleh Pemerintah Pusat. Pemberian subsidi tersebut merupakan program Pemerintah Pusat sebagai stimulan/ perangsang bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan belum memiliki rumah. Subsidi tersebut diberikan dalam bentuk bantuan uang muka untuk membantu meringankan beban biaya bagi MBR. Program ini merupakan salah satu upaya pemerintah agar masyarakat Indonesia tidak ada lagi yang tidak memiliki rumah (Wawancara, Rio Fahmansyah Kepala Seksi Penyediaan dan Pembiayaan Rumah Umum Sultra, 2 November Tahun 2020).

Berdasarkan Pasal 129 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menentukan bahwa penyelenggaraan rumah dan kawasan pemukiman, setia orang berhak:

1. Menempati, menikmati, dan/atau memiliki/ memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
2. Melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;

3. Memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
4. Memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
5. Memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; dan
6. Mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan masyarakat.

Berdasarkan keterangan dari penghuni Perumahan Puri Mutiara bahwa mereka cukup nyaman bermukim di perumahan tersebut tetapi beberapa fasilitas seperti tempat ibadah, tempat pembuangan sampah, pos jaga dan taman belum disediakan oleh pihak Developer dan tidak ada tanggapan dari Developer ketika keluhan diajukan. Sehingga beberapa fasilitas umum adalah hasil dari biaya sukarela yang diinisiasi oleh masyarakat Perumahan Puri Mutiara.

Hal yang serupa juga terjadi di perumahan New Praja Residence. Hasil wawancara di perumahan New Praja Residence ketika mewawancarai seorang imam yang baru saja memimpin jalannya sholat ashar. Beliau mengatakan bahwa saat ini belum merasa cukup atas fasilitas yang telah disediakan oleh pihak Developer dalam hal akses jalan yang kurang baik dan kurangnya unit sumur bor di blok beliau bermukim dan beliau juga merasa kesulitan dalam mengajukan keluhan pada pihak Developer (Wawancara, 29 Oktober 2020).

Selain Puri Mutiara dan New Praja Residence, wawancara jugadilakukandengan beberapa warga di perumahan Graha Reksa Kencana. Warga di perumahan graha reksa kencana berpendapat bahwa perumahan yang mereka tempati saat ini sudah memiliki fasilitas yang cukup lengkap mulai dari akses jalan tempat ibadah taman dan saluran drainase yang baik membuat mereka merasa nyaman bermukim di perumahan tersebut. Jika dibandingkan dengan perumahan lain, Graha Reksa Kencana Tampak teratur, asri dan lingkunganya baik dibandingkan beberapa perumahan di sekitarnya. Berdasarkan hasil wawancara tanggal 29 Oktober 2020 dari Developer BTN Graha Reksa Kencana mengatakan bahwa dalam penyelenggaraan perumahan khususnya perumahan komersil peranan pemerintah sangat sangat minim dan bahwasanya hak-hak masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan itu tidak ada. Tetapi Developer tetap

menyediakan fasilitas yang disebutkan di dalam paket penjualan. Selama Graha Reksa Kencana berdiri menurut pihak Developer belum ada sama sekali komplain soal fasilitas maupun kenyamanan yang penduduk peroleh. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam penyelenggaraan perumahan tidak lain dan tidak bukan adalah perihal perizinan dan surat-surat bangunan atau unit yang dijual. Walaupun pada dasarnya fasilitas berupa jalan dan bak pembuangan sampah merupakan tanggung jawab pemerintah. Tetapi Developer tetap mengadakan fasilitas tersebut tanpa menunggu bantuan dari pemerintah (Wawancara, Developer Perumahan Graha Reksa Kencana 9 November 2020).

Perumahan Anduonuhu Regency dan Metro Land merupakan perumahan dan pemukiman terakhir yang dikunjungi oleh pembantu peneliti. Hasil wawancara yang diperoleh adalah warga merasa cukup nyaman bertempat tinggal di kedua perumahan tersebut. Akan tetapi warga juga masih merasa perlu dibenahi beberapa prasarana, sarana, dan utilitas umum. Prasarana, sarana, dan utilitas umum merupakan hal yang banyak dikeluhkan oleh warga. Pihak Developer Perumahan Anduonuhu Regency menyatakan pihak Developer selalu menerima komplain dari masyarakat terkait fasilitas umum dan ditangani dalam waktu satu bulan. Menurut Developer Perumahan Anduonuhu Regency, fasilitas-fasilitas umum itu adalah hak masyarakat. Sedangkan menurut Developer Perumahan Graha Lampareng fasilitas-fasilitas umum seperti jalan dan bak pembuangan sampah memang sudah semestinya disediakan oleh pihak pemerintah (Wawancara, 10 November 2020). Namun, pihak Developer sebelumnya harus terlebih dahulu mengajukan permohonan untuk pengadaan fasilitas kepada pemerintah. Tidak sedikit dari pihak perumahan memilih untuk mengadakan sendiri fasilitas yang berupa jalan (Wawancara, 9 November 2020).

Terkait jaminan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dikeluhkan masyarakat di beberapa perumahan di Kelurahan Anduonuhu telah diatur dalam undang-undangan. Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Sedangkan utilitas umum adalah

kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

Berdasarkan ketentuan di atas, maka hak untuk masyarakat menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur yang diatur dalam Pasal 129 huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dipengaruhi oleh ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Menurut Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman wajib dilaksanakan sesuai dengan rencana yang telah disahkan dan izin yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah. Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau Setiap Orang. Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000 (lima miliar rupiah). Selain itu juga terdapat sanksi administratif berupa teguran hingga pencabutan izin.

Selain melakukan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum, juga diatur tentang pemeliharaan dan perbaikan perumahan, prasarana, sarana, dan utilitas umum. Pengaturan tersebut dapat kita lihat dalam Pasal 93 dan Pasal 98 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman bahwa, pemeliharaan dan perbaikan wajib dilakukan oleh pemerintah daerah/setiap orang. Khusus perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam hal prasarana, sarana, dan utilitas umum yang belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah maka perbaikan merupakan kewajiban penyelenggara pembangunan.

Berdasarkan pada ketentuan di atas, maka pihak yang melakukan pembangunan perumahan dan pemukiman di Kelurahan Anduonuhu diwajibkan oleh undang-undang untuk menjamin hak masyarakat. Salah satu hak masyarakat tersebut adalah hak untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur yang didukung oleh ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Perumahan yang layak untuk tempat tinggal harus memenuhi syarat kesehatan sehingga penghuninya tetap sehat. Menurut

Sarie, dkk., (2020), kesehatan merupakan hak asasi manusia dan salah satu unsur kesejahteraan yang harus diwujudkan (Tangkelangi, dkk., 2016). Yang dimaksud dengan “kelengkapan prasarana” paling sedikit meliputi jalan, drainase, sanitasi, dan air minum. Yang dimaksud dengan “kelengkapan sarana” paling sedikit meliputi rumah ibadah dan ruang terbuka hijau (RTH). Yang dimaksud dengan “kelengkapan utilitas umum” paling sedikit meliputi, jaringan listrik termasuk KWH meter dan jaringan telepon (Penjelasan Pasal 29 huruf d Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman).

Sementara itu, masyarakat juga berhak memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kelurahan Anduonuhu. Yang dimaksud dengan “manfaat” adalah keuntungan sebagai dampak dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, antara lain melalui kesempatan berusaha, peran masyarakat, dan pemanfaatan hasil pembangunan. Sejalan dengan penjelasan Pasal 29 huruf d Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman bahwa hak memperoleh manfaat seperti kesempatan berusaha banyak dinikmati oleh warga yang bertempat tinggal di beberapa di perumahan dan pemukiman yang ada di Kelurahan Anduonuhu. Hal itu dapat kita lihat pada gambar di atas, dimana pembantu peneliti melakukan wawancara dengan salah satu pemilik toko/kios di perumahan Graha Reksa Kencana.

Masyarakat juga berhak untuk memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Yang dimaksud dengan “penggantian yang layak atas kerugian” adalah kompensasi yang diberikan kepada setiap orang yang terkenadampak kerugian akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Penggantian tersebut mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan (Penjelasan Pasal 29 huruf e Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman). Berdasarkan hasil wawancara dengan Sekretaris Lurah Kelurahan Anduonuhu bahwa sejauh ini belum ada aduan masyarakat terkait dengan kerugian yang diakibatkan oleh penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman di Kelurahan Anduonuhu.

Tanggung Jawab Pemerintah Kota Kendari

Daerah dibentuk berdasarkan pertimbangan kemampuan, ekonomi, potensi daerah, sosial-budaya,

sosial-politik, jumlah penduduk, luas daerah, dan pertimbangan lainnya yang memungkinkan terselenggaranya otonomi daerah. Menurut Kusumah, dkk. (2004), implementasi tugas dan wewenang pemerintah kabupaten/kota dalam mewujudkan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang memberikan manfaat untuk kesejahteraan rakyat, dengan mengutamakan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antardaerah, serta memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan dilakukan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian seluruh sektor terkait dalam kesatuan yang saling menunjang (Kumalasari, 2019).

Hak atas perumahan merupakan hak asasi manusia, oleh karena menimbulkan kewajiban bagi negara untuk melindungi, menghormati, dan melaksanakannya. Waha dan Sondakh (2014) menegaskan bahwa Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah juga pemerintah daerah termasuk Daerah Kota Kendari. Pembinaan tersebut meliputi:

1. Perencanaan yang dimuat dalam rencana pembangunan daerah jangka panjang, jangka menengah, dan jangka tahunan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Perencanaan dan perancangan perumahan dilkaukan untuk menciptakan rumah yang layak huni, mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dan pemerintah, dan meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.
2. Pengaturan yang meliputi penyediaan tanah, pembangunan, pemanfaatan, pemeliharaan, pendanaan dan pembiayaan.
3. Pengendalian rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, kawasan permukiman dalam bentuk perizinan, penertiban, dan penataan.
4. Pengawasan meliputi pemantauan, evaluasi, dan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pemerintah Kota Kendari dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas:

1. Menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kota di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi;

2. Menyusun dan melaksanakan kebijakan daerah dengan berpedoman pada strategi nasional dan provinsi tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
3. Menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kota;
4. Menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan kabupaten/kota dalam penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;
5. Melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancangan bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumberdaya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
6. Melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
7. Melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kota;
8. Melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kota;
9. Melaksanakan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman;
10. Melaksanakan kebijakan dan strategi daerah provinsi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional;
11. Melaksanakan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman;
12. Mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional dan provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kota;
13. Mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;
14. Memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
15. Menetapkan lokasi Kasiba dan Lisiba; dan
16. Memberikan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukan pembangunan rumah swadaya (Pasal 15 Undang-Undang Nomor 1

Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman).

Pemerintah Kota Kendari dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:

1. Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kota;
2. Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kota bersama DPRD Kota Kendari;
3. Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kota;
4. Melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kota;
5. Mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR;
6. Menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat kota;
7. Memfasilitasi kerja sama pada tingkat kota kendari antara pemerintah daerah dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
8. Menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat; dan
9. Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

Dalam meningkatkan ketersediaan rumah yang layak huni bagi MBR, pemerintah Kota Kendari bertanggung jawab melalui bantuan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU). Hal tersebut dilakukan dalam rangka pembangunan baru dan peningkatan hunian perumahan dan kawasan permukiman. Tugas dan tanggung jawab pemerintah Kota Kendari dalam bantuan PSU sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Pedoman Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi:

1. Mengajukan usulan bantuan PSU kepada pemerintah provinsi tembusan kepada Kementerian;
2. Melakukan pengawasan dan pengendalian bantuan PSU;

3. Mengalokasikan anggaran untuk pembangunan PSU pada perumahan dan kawasan permukiman melalui dana anggaran pendapatan dan belanja daerah;
4. Mengoordinasikan hasil pengawasan dan pengendalian bantuan PSU kepada Kementerian melalui pemerintah provinsi;
5. Mensinergikan program pembangunan PSU pada perumahan dan kawasan permukiman;
6. Melakukan pembinaan bantuan PSU (Pasal 5 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Pedoman Bantuan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

KESIMPULAN

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kelurahan Andonouhu Kota Kendari belum sepenuhnya memenuhi amanah Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar. Hal tersebut perlu didukung oleh ketersediaan Prasarana, sarana dan utilitas umum untuk memenuhi kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman. Sedangkan hak masyarakat yang diatur dalam Pasal 129 Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan Pemukiman, sebagian besar telah terwujud. Tanggungjawab Pemerintah Daerah Kota Kendari dalam memenuhi hak masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kelurahan Andonouhu dilaksanakan dengan melakukan pembinaan yang meliputi:

1. Perencanaan yang dimuat dalam rencana pembangunan daerah jangka panjang, jangka menengah, dan jangka tahunan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Perencanaan dan perancangan perumahan dilakukan untuk menciptakan rumah yang layak huni, mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dan pemerintah, dan meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.
2. Pengaturan yang meliputi penyediaan tanah, pembangunan, pemanfaatan, pemeliharaan, pendanaan dan pembiayaan.
3. Pengendalian rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, kawasan permukiman dalam bentuk perizinan, penertiban, dan penataan.

4. Pengawasan meliputi pemantauan, evaluasi, dan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

REFERENSI

- Kasse, W., dkk. (2017). Analisis Perbandingan Partisipasi Masyarakat Kawasan Perumahan dengan Kawasan Perkampungan dalam Perencanaan Pembangunan. *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Tribhuwana Tungadewi*, 6 (1),
- Kumalasari, R. (2019). Tanggungjawab Penyelenggara Pembangunan Perumahan Terhadap Penyerahan Prasarana Sarana Dan Utilitas Umum Dalam Perumahan Kepada Pemerintah Daerah. *Lex Jouarnal Kajian Hukum & Keadilan*, 3 (1).
- Kusumah, D. S. B., dkk. (2004). *Otonomi Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Marzuki, P. M. (2011). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Murbiantoro, T., dkk. (2009). Model Pengembangan Hunian Vertikal Menuju Pembangunan Perumahan Berkelanjutan. *Jurnal Permukiman*, 4 (2).
- Nurhakim, M. A., dkk. (2018). Pemenuhan Atas Sarana dan Utilitas Pada Perumahan Subsidi Mutiara Puri Harmoni Rajeg Tanggerang Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman. *Jurnal Hukum Adigama*, 1 (1).
- Peraturan Menteri Negara PerumahanRakyat Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Pedoman Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Pereira, L. dkk. (2015). Perencanaan Pembangunan Permukiman Sebagai Upaya peningkatan Kelayakan Hidup Masyarakat. *Jurnal Ilmu Sosial dan Politik Universitas Brawijaya*, 4 (2).
- Razi, L. H. (2021). Analisis Pertanggungjawaban Developer terhadap Kredit Macet Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Studi Pada Perumahan Matrix Lampung Utara), *Jurnal Tana Mana*, 2 (1).
- Santoso, U. (2014). *Hukum Perumahan*. Jakarta: Pernada Media Group.

- Sarie, M. dkk. (2020). *Kesehatan Lingkungan Perumahan*. Yayasan Kita Menulis.
- Soekanto, S. & Mamudji, S. (2001). *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Surat Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah selaku Ketua BKP4N, No. 217/KPTS/M/2002 tanggal 13 Mei 2002 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP).
- Tangelangi, A R., dkk. (2016). Kesehatan hidung masyarakat di komplek perumahan TNI LANUDAL Manado, *Jurnal e Clinic (eCI)*, 4 (2).
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- Waha, C. & Sondakh, J. (2014). Pemenuhan Hak Atas Perumahan Yang Layak Bagi Masyarakat Miskin Di Perkotaan (Suatu Kajian Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia), *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum*, 1 (2), 86-102.