

ARTIKEL

**PERANAN PEMERINTAH DALAM PEMENUHAN SARANA DAN PRASARANA
RUSUNAWA DALAM PENYEDIAAN PERUMAHAN DAN PEMUKIMAN
LAYAK HUNI DI KOTA PADANG**



OLEH ;

LUTHVA MAQVIRA

1510012111003

PROGRAM KEKHUSUSAN

HUKUM TATA NEGARA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BUNG HATTA

2020

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

PERSETUJUAN ARTIKEL/JURNAL

No. Reg : 08/Skripsi/HTN/FH/VIII-2020

Nama : LUTHVA MAQVIRA
NPM : 15112111003
Program Kekhususan : Hukum Tata Negara
Judul Skripsi : PERANAN PEMERINTAH DALAM
PEMENUHAN SARANA DAN PRASARANA
RUSUNAWA DALAM PENYEDIAAN
PERUMAHAN DAN PEMUKIMAN LAYAK
HUNI DI KOTA PADANG

Telah dikonsultasikan dan disetujui oleh pembimbing untuk di *upload* ke *website*

1. Dr. Sanidjar Pebrihariati R, S.H., M.H. (Pembimbing I)

2. Suamperi, S.H., M.H

(Pembimbing II)

Mengetahui :

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta

Ketua Bagian
Hukum Tata Negara

(Dr. Uning Pratimaratri, S.H., M.H.) (Dr, Sanidjar Pebrihariati R, S.H., M.H.)

**PERANAN PEMERINTAH DALAM PEMENUHAN SARANA DAN PRASARANA
RUSUNAWA DALAM PENYEDIAAN PERUMAHAN DAN PEMUKIMAN
LAYAK HUNI DI KOTA PADANG**

Luthva Maqvira¹, Dr. Sanidjar Pebrihariati. R S.H, M.H¹, Suamperi S.H. M.H.¹

**¹Program Studi Ilmu Hukum Program Kekhususan Hukum Tata Negara
Universitas Bung Hatta**

Email : luthvamaqvira16@gmail.com

ABSTRACT

The Government of Indonesia to spur the construction of flats, set out in Presidential Decree No. 22 of 2006 on Rusun. The construction of flats is a way of solving the problem of the needs of settlements and housing in crowded locations, especially in urban areas where the population is always increasing. Formulation of the problem:(1)How is the Role of the Government in the Fulfillment of Rusunawa's facilities and infrastructure in Padang?(2)What are the obstacles found by the City Government in the process of fulfillment of Rusunawa's facilities and infrastructure in Padang?(3)How are the efforts made by the Government to overcome obstacles in the fulfillment of Rusunawa facilities and infrastructure in Padang City? Type of Research: This study uses a sociological juridical approach, a sociological juridical approach is an approach by looking at something of a legal reality in society. Concluding the results of the research:(1)The role of the government in carrying out the implementation of the bill is an effort made by the Minister, governor, and regent / mayor in accordance with its authority, aspects of coaching carried out by the government in the form of planning, arrangement, monitoring and control.(2)Some problems are basically sourced in terms of supply and needs and limited funds, difficulty in land availability, difficulty obtaining permits(3)Government efforts in improving the environment of flats by socializing and improving infrastructure, facilities, and public utilities in flats and cooperating with relevant agencies to oversee the bill.

Keywords: Role, Government, Development, Rusunawa

I. PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia, yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa. Perumahan dan permukiman tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri.¹

Dalam upaya meningkatkan daya guna dan hasil jumlah tanah yang jumlahnya terbatas

tersebut, terutama bagi bangunan perumahan dan permukiman, serta mengefektifkan penggunaan tanah di daerah-daerah yang berpenduduk padat, maka perlu adanya pengaturan, penataan dan penggunaan atas tanah, sehingga bermanfaat bagi masyarakat banyak. Apalagi jika dihubungkan dengan hak asasi, maka tempat tinggal merupakan hak bagi setiap Warga Negara, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 28 H Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Kebutuhan dasar tersebut wajib dihormati, dilindungi, ditegakkan dan dimajukan oleh Pemerintah.²

¹ Hutagalung, Arie Sukatanti, 1994, *Condominium dan Permasalahannya, Suatu Rangkuman Perkuliahan*, Elips Proyect-FH-UI, Jakarta hlm 11

² Rosmidi, 2010, *Konsepsi Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam Hukum Agraria*.

Indonesia sendiri termasuk Negara yang memiliki jumlah angka kehidupan yang tinggi sehingga Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat. Melihat kecenderungan itu, program penyediaan perumahan vertikal menjadi salah satu upaya untuk mengurangi, bahkan lebih lagi dalam meredam laju pertumbuhan permukiman kumuh. Niat serius Pemerintah Indonesia untuk memacu pembangunan rumah susun, tertuang dalam Keputusan Presiden No. 22 tahun 2006 tentang Tim Koordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan. Pembangunan rumah susun adalah suatu cara yang jitu untuk memecahkan masalah kebutuhan dari pemukiman dan perumahan pada lokasi yang padat, terutama pada daerah perkotaan yang jumlah penduduk selalu meningkat, sedangkan tanah kian lama kian terbatas.

Dalam rangka menjamin penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang efektif dan efisien perlu didukung oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya salah satunya melalui Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pengaturan Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman akan

memberikan kemudahan dalam mewujudkan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman melalui peningkatan kapasitas terkait sumber daya manusia, prasarana dan sarana, kelembagaan, dan pendanaan dengan mengikutsertakan peran pemangku kepentingan di bidang perumahan dan kawasan permukiman, antara lain kalangan pelaku pembangunan, perbankan, profesional, akademisi, maupun masyarakat. Hal ini akan menciptakan keseimbangan dalam penyusunan, pelaksanaan, maupun pengawasan kebijakan yang dibuat oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah sehingga mewujudkan manajemen pemerintahan yang kuat dengan berpedoman pada tata pemerintahan yang baik.

Beberapa Sarana dan Prasarana rumah susun sederhana sewa atau selanjutnya disebut dengan (rusunawa) yang berada di Kota Padang masih terlihat belum lengkap dan tidak terawat. Hal ini mengakibatkan penghuni rusunawa merasa tidak nyaman dan berujung kepada penduduk tidak berminat tinggal atau menempati rusunawa tersebut. Sehingga membuat rusunawa tersebut sepi penghuni.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah Peranan Pemerintah dalam Pemenuhan sarana dan prasarana Rumah Susun Sederhana Sewa dalam penyediaan Perumahan dan Pemukiman yang layak huni di Kota Padang?
2. Apakah hambatan yang ditemukan Pemerintah Kota dalam proses Pemenuhan sarana dan prasarana Rumah Susun Sederhana Sewa dalam penyediaan Perumahan dan Pemukiman yang layak huni di Kota Padang?
3. Bagaimanakah Upaya yang dilakukan oleh Pemerintah dalam mengatasi hambatan dalam Pemenuhan sarana dan prasarana Rumah Susun Sederhana Sewa dalam penyediaan Perumahan dan Pemukiman yang layak huni di Kota Padang?

C. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk menganalisa Peranan Pemerintah dalam Pemenuhan sarana dan prasarana Rumah Susun Sederhana Sewa dalam penyediaan Perumahan dan Pemukiman yang layak huni di Kota Padang.
2. Untuk menganalisa hambatan Pemerintah dalam Pemenuhan sarana dan prasarana Rumah Susun Sederhana Sewa dalam penyediaan Perumahan dan Pemukiman yang layak huni di Kota Padang.
3. Untuk menganalisa Upaya yang dilakukan Pemerintah dalam Pemenuhan sarana dan prasarana Rumah Susun Sederhana Sewa dalam penyediaan Perumahan dan Pemukiman yang layak huni di Kota Padang.

D. METODE PENELITIAN

1. Jenis penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, pendekatan yuridis sosiologis adalah pendekatan dengan melihat sesuatu kenyataan hukum di dalam masyarakat.³ Pendekatan sosiologi hukum merupakan pendekatan yang digunakan untuk melihat aspek-aspek hukum dalam interaksi sosial di dalam masyarakat dan berfungsi sebagai penunjang untuk mengidentifikasi dan mengklarifikasi temuan bahan non hukum bagi keperluan penelitian atau penulisan hukum.

2. Sumber Data

Penelitian menggunakan dua macam sumber data, yaitu

a. Data Primer

Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya. Data Primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak terkait seperti Kepala Unit Pelaksa Teknis (UPT) Rumah Susun dan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman mengenai Peran Pemerintah

dalam Pembangunan Rusunawa di Daerah Kota Padang Sumatera Barat.

b. Data Sekunder

Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian. Data sekunder diperoleh dari Kepala Unit Pelaksa Teknis (UPT) Rumah Susun dan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman mengenai Peran pemerintah dalam Pembangunan Rusunawa di Daerah Kota Padang Sumatera Barat.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara yaitu proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab, sambil bertatap muka antara si penanya atau pewawancara dengan si penjawab atau responden dengan menggunakan alat yang dinamakan *interview guide* (panduan wawancara).⁴ Wawancara dilakukan secara semi terstruktur yaitu sebelum wawancara dilakukan sudah dipersiapkan daftar pertanyaan dan dapat dikembangkan sewaktu wawancara dengan informan sesuai dengan permasalahannya.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen adalah teknik yang digunakan untuk mencari data melalui sumber tertulis, seperti perundang-undangan yang terkait, arsip, catatan, dokumen resmi, dan sebagainya.⁵

4. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, analisis data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi

³ Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 105

⁴ Moh.Nazir, 2005, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Bogor, hlm. 53

⁵ Suharismi Arikunto, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 206

atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan

II. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. PERANAN PEMERINTAH DALAM PEMENUHAN SARANA DAN PRASARANA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DALAM PENYEDIAAN PERUMAHAN DAN PEMUKIMAN YANG LAYAK HUNI DI KOTA PADANG

Peranan pemerintah dalam melakukan Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah upaya yang dilakukan oleh Menteri, gubernur, dan bupati/walikota sesuai dengan kewenangannya, untuk mewujudkan tercapainya tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilaksanakan secara berjenjang dari:

1. Menteri kepada gubernur, bupati/walikota, dan pemangku kepentingan;
2. Gubernur kepada bupati/walikota dan pemangku kepentingan; dan
3. Bupati/walikota kepada pemangku kepentingan (antara lain swasta, lembaga keuangan, pengembang, kontraktor, akademisi perguruan tinggi, serta masyarakat secara umum)

Adapun aspek-aspek pembinaan yang dilakukan oleh pemerintah berupa :

1. Perencanaan

merupakan satu kesatuan yang utuh dari perencanaan pembangunan nasional dan merupakan bagian integral dari perencanaan pembangunan daerah. Adapun pembinaan perencanaan ini dilakukan terhadap penyusunan:

- a. perencanaan program dan kegiatan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional, provinsi, atau kabupaten/kota yang ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, jangka menengah,

tahunan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Serta dilakukan oleh Menteri kepada gubernur dan bupati/walikota dalam rangka penyusunan program dan kegiatan.;

- b. perencanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman tingkat nasional, provinsi, dan kabupaten/kota. Di daerah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari program dan kegiatan di bidang perumahan dan kawasan permukiman tingkat provinsi atau kabupaten/kota.

Perencanaan pembangunan rumah susun menurut pasal 13 Undang-undang Rumah Susun meliputi :

- a. Penetapan dan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun, dilakukan berdasarkan kelompok sasaran, pelaku dan sumber daya pembangunan yang meliputi rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara dan rumah susun komersial.
- b. Penetapan zonasi pembangunan rumah susun, dilakukan sesuai ketentuan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota. Apabila daerah belum memiliki rencana tata ruang wilayah, maka kepala daerah dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara dengan mempertimbangkan daya dukung daya tampung lingkungan.
- c. Penetapan lokasi pembangunan rumah susun, menurut pasal 14 Ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun dilaksanakan berdasarkan :
 - 1) Kepadatan bangunan
 - 2) Jumlah dan kepadatan penduduk
 - 3) Rencana rinci tata ruang
 - 4) Layanan prasarana, sarana dan utilitas umum.

2. Pengaturan

Dilakukan dalam penyusunan peraturan Perundang-Undangan. Adapun pengaturan dalam di bidang rumah susun dilakukan terhadap aspek yang meliputi:

a. Pembangunan

Rumah susun dapat dibangun di atas tanah:

- 1) hak milik;
- 2) hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara;
- 3) hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan

b. Penguasaan, Pemilikan dan Pemanfaatan

Adapun penguasaan sarusun pada rumah susun umum dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa. Pada rumah susun khusus dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai atau sewa. Penguasaan terhadap sarusun pada rumah susun negara dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai, sewa, atau sewa-beli. Sedangkan terhadap sarusun pada rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa. Sedangkan hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsinya yaitu hunian atau campuran. Setiap orang yang menempati, menghuni, atau memiliki sarusun wajib memanfaatkan sarusun sesuai dengan fungsinya.

c. Pengelolaan

Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional pemeliharaan yang merupakan kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi. Serta perawatan yaitu kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan,

dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap layak fungsi.

3. Pengawasan, evaluasi dan tindakan koreksi

Pengawasan memiliki arti yaitu meliputi pemantauan yang merupakan kegiatan untuk melakukan pengamatan dan pencatatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Kemudian evaluasi, yang merupakan kegiatan untuk menilai dan mengukur hasil penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Dan tindakan koreksi yang merupakan kegiatan untuk memberikan rekomendasi perbaikan terhadap hasil evaluasi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

4. Pengendalian

Pengendalian yang dilakukan untuk menjamin penyelenggaraan rumah susun sesuai dengan tujuannya. Pengendalian dilakukan melalui perizinan, pemeriksaan, penertiban. Dalam Pasal 145 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2006 Tentang Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun menyebutkan bahwa, Pembangunan fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum di Lingkungan Siap Bangun yang berdiri sendiri harus memenuhi standar perencanaan fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum di Lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri sesuai Standar Nasional Indonesia.

Ketentuan-ketentuan dalam persyaratan teknis diatur oleh Menteri Pekerjaan Umum dan semua persyaratan teknis tersebut harus sesuai dengan rencana tata kota setempat. Persyaratan teknis pembangunan rumah susun antara lain mengatur mengenai :

- a. Struktur bangunan;
- b. Keamanan, keselamatan, kenyamanan;
- c. Hal-hal yang berhubungan dengan rancang bangunan;
- d. Kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala UPT Rumah Susun Bapak Sahurman, ditemukan masih ada beberapa sarana dan prasarana yang masih belum sesuai dengan Standar yang telah ditetapkan oleh peraturan Perundangan-undangan di Kota Padang. Yaitu belum adanya pos pertahanan sipil, rumah duka dan balai pertemuan seperti berikut:

1. Pos Pertanahan Sipil

Berdasarkan tinjauan prasarana SNI Nomor 03-7013-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Fasilitas Lingkungan Rumah Susun menjelaskan bahwa:

- a. Jumlah maksimal yang dapat dilayani yaitu, 200 penghuni
- b. lokasi dan jarak maksimal dari unit hunian yaitu berada ditengah-tengah lingkungan jarak maksimal 200 meter.
- c. letak posisi pada lantai bangunan yaitu dapat diletakkan pada lantai dasar unit hunian
- d. luas lantai minimal yaitu 4 meter persegi
- e. luas lantai minimal (merupakan bangunan tersendiri) yaitu 6 meter.

Hasil wawancara penulis dengan Bapak Sahurman sebagai Kepala UPT rumah Susun dan daerah Kota Padang Menyebutkan bahwa:

- a. Rumah Susun Lubuk Buaya memiliki pos hansip tetapi tidak memiliki pegawai yang berjaga di pos itu dan penyediaan pos tersebut pun tidak di pergunakan dengan baik, pos tersebut menjadi tak berpenghuni dan terlihat kotor. Pos tersebut berukuran 2 x 2 meter persegi. penjagaan hanya dari kantor pengelola saja.
- b. Rumah Susun Pasie Nan Tigo sama halnya dengan rusun di Lubuk Buaya Rusun Pasie Nan Tigo memiliki Pos Hansip tetapi tidak memiliki pegawai yang berjaga di pos yang telah disediakan oleh pengelola.

Rumah Susun Purus memiliki pos hansip lengkap beserta para penjaga pos tersebut yang berjumlah enam orang dan memiliki waktu shift yang bergantian 3 kali dalam sehari. Penulis pun sempat berwawancara dengan penjaga pos tersebut yang sedang jaga di waktu itu. Pos Pertanahan Sipil ini sesuai dengan aturan yang telah ditentukan, berada pada lantai dasar unit hunian rumah susun dan dengan luas lantai minimal 4 meter dan lokasi dan jarak maksimal dari unit hunian yaitu berada ditengah-tengah lingkungan dengan jarak maksimal 200 meter.

2. Balai Pertemuan

Berdasarkan tinjauan prasarana Standar Nasional Indonesia menjelaskan bahwa:

- a. jumlah maksimal yang dapat dilayani yaitu 1000 jiwa
- b. lokasi dan jarak maksimal dari unit hunian yaitu berada ditengah-tengah lingkungan dengan jarak maksimal pencapaian 500 meter
- c. letak posisi pada lantai bangunan yaitu pada lantai dasar
- d. luas lantai minimal yaitu 250 meter persegi
- e. luas lantai minimal (merupakan bangunan tersendiri) yaitu 500 meter persegi

Sedangkan hasil penelitian penulis saat mendatangi tiga rumah susun di Kota Padang, menemukan bahwa:

- a. Rumah Susun Lubuk Buaya tidak memiliki balai pertemuan khusus yang dibangun untuk mengumpulkan para warga jika ada pertemuan atau berbagai hal lainnya, pendapat disampaikan oleh Kepala UPT Rumah Susun dan salah satu staff pengelola rumah susun disana mengatakan bahwa, jika ada hal yang ingin dibicarakan para warga dan pengelola memanfaatkan kantor pengelola ataupun lahan sekitar yang cukup luas.

- b. Rumah Susun Pasie Nan Tigo juga tidak memiliki balai pertemuan khusus, pengelola rumah susun ini hanya memanfaatkan area sekitar jika ingin bermusyawarah
- c. Rumah Susun Purus juga tidak memiliki balai pertemuan khusus, salah satu pengelola mengatakan bahwa, jika ada hal yang ingin dirundingkan mereka hanya memanfaatkan area kosong di lantai satu rumah susun tersebut atau taman rumah susun

3. Rumah Duka

Berdasarkan tinjauan prasarana SNI Nomor 03-7013-2004, rumah duka belum memiliki identifikasi penjelasan yang lebih detail mengenai fasilitas ini.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala UPT Rumah Susun Bapak Sahurman, rumah duka masih dilokasikan di area rumah susun yang memiliki lahan yang cukup luas untuk menampung para warga menggunakan lahan tersebut ataupun di area kosong di tiap-tiap lantai bangunan rumah susun untuk keperluan duka, baik di Rumah Susun Lubuk Buaya, Pasie Nan Tigo, dan Rumah Susun Purus.

Jadi, hasil analisis penulis bahwa fasilitas tersebut masih belum bisa terpenuhi dalam rumah susun sesuai aturan yang berlaku dan penulis berharap diadakannya perbaikan terhadap prasarana, sarana, dan utilitas umum tersebut khususnya pada fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum sesuai rencana dan upaya yang Pemerintah telah buat.

B. HAMBATAN YANG DITEMUKAN PEMERINTAH DALAM PROSES PEMENUHAN SARANA DAN PRASARANA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DALAM PENYEDIAAN PERUMAHAN DAN PEMUKIMAN YANG LAYAK HUNI DI KOTA PADANG.

Pengadaan perumahan di perkotaan dalam jumlah besar bagi masyarakat

berpenghasilan rendah di negara-negara berkembang merupakan persoalan yang cukup kompleks dan menghadapi Hambatan sebagai berikut:

1. Keterbatasan Dana

Dalam proses pembangunan rusunawa keterbatasan dana pembangunan selalu menjadi kendala. Keterbatasan dana dari Pemerintah membuat kelancaran dalam pembangunan terhambat dan masih ada yang belum rampung. Kendala lain yang diungkapkan oleh Kepala UPT Rumah Susun, Bapak Sahurman mengatakan bahwa kendala spesifik mengenai hambatan pemenuhan fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum ialah dana. Bapak Sahurman mengungkapkan bahwa “Kita harus sesuaikan dengan kondisi alokasi anggaran untuk SKPD (Satuan Kerja Perangkat Daerah) dalam pembangunan maupun pemenuhan fasilitas-fasilitas tersebut”. Ia juga menyimpulkan bahwa hambatan lain pun timbul dari masyarakat agar dapat mendukung, menerima, dan memelihara prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada di rumah susun.

2. Kurangnya Ketersediaan Lahan

Didaerah Perkotaan tentunya ketersediaan lahan menjadi suatu masalah yang pasti ada. Hal ini disebabkan karena lahan di perkotaan yang cukup dan strategis untuk pembangunan rusunawa masih sulit untuk didapatkan, Walaupun lahan tersebut nantinya ada dan cocok untuk pembangunan rusunawa belum tentu harga yang di tawarkan pemilik tanah sesuai dengan anggaran dana yang ditetapkan oleh pemerintah. Pembebasan lahan pun menjadi kendala bagi pemerintah.

3. Pembebasan Lahan yang Rumit

Pembebasan lahan untuk pembangunan Rusunawa di Kota Padang sangatlah rumit. Hal ini karena untuk membangun rusunawa harus membutuhkan tanah yang cukup luas. Di Sumatera Barat kepemilikan tunggal atas tanah yang cukup

luas amat jarang terjadi. karena kepemilikan atas tanah yang digunakan untuk membangun rusunawa tersebut bisa dimiliki oleh beberapa orang. Oleh karena itu Pemerintah sebelum melakukan pembangunan tersebut harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari pemillik tanah tersebut.

C. UPAYA YANG DILAKUKAN OLEH PEMERINTAH DALAM MENGATASI HAMBATAN DALAM PEMENUHAN SARANA DAN PRASARANA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DALAM PENYEDIAAN PERUMAHAN DAN PEMUKIMAN YANG LAYAK HUNI DI KOTA PADANG.

Aspek-aspek dalam pembangunan Rusunawa antara lain yaitu, Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Perumahan bukan merupakan tempat perlindungan atau hanya fasilitas rumah tangga saja, tetapi terdiri dari sejumlah fasilitas, servis, dan utilitas yang menghubungkan individu dengan keluarganya untuk berkumpul dan bermasyarakat pada daerah yang tumbuh dan berkembang.⁶

1. Dalam menyelesaikan hambatan dalam pembangunan rumah susun ini adalah dengan adanya kerjasama antara pemerintah dan penyelenggara serta mengajak pihak swasta sebagai investor untuk membantu membangun, mengelola dalam bentuk dana untuk pembangunan rusunawa di daerah Kota Padang.
2. Upaya pemerintah dalam mengatasi ketersediaan lahan yaitu menacari lahan yang berada di pinggir kota dan tidak terlalu jauh dari pusat kota sehingga bisa mendapatkan biaya yang lebih murah dan lahan yang strategis bagi masyarakat yang berpengasilan rendah mencari nafkah di pusat kota.

3. Upaya pemerintah dalam melakukan pembebasan lahan untuk pembangunan rusunawa yaitu dengan cara berkomunikasi yang baik dengan pemilik tanah dan menarifkan tanah sesuai Nilai Jual di zona lahan tersebut

III. PENUTUP

A. Simpulan

1. Peranan Pemerintah dalam Pemenuhan sarana dan prasarana Rumah Susun Sederhana Sewa dalam penyediaan Perumahan dan Pemukiman yang layak huni di Kota Padang. Peranan pemerintah dalam melakukan Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah upaya yang dilakukan oleh Menteri, gubernur, dan bupati/walikota sesuai dengan kewenangannya, untuk mewujudkan tercapainya tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Adapun aspek-aspek pembinaan yang dilakukan oleh pemerintah berupa perencanaan, pengaturan, pemgawasan dan pengendalian.
2. Hambatan yang ditemukan Pemerintah dalam Proses Pemenuhan Sarana dan Prasarana Rumah Susun Sederhana Sewa dalam Penyediaan Perumahan dan Pemukiman yang Layak Huni di Kota Padang yaitu
 - a. Pendanaan dalam proses pembangunan rusunawa keterbatasan dana pembangunan selalu menjadi kendala. Keterbatasan dana dari Pemerintah membuat kelancaran dalam pembangunan terhambat dan masih ada yang belum rampung.
 - b. Ketersediaan dan Harga Lahan didaerah Perkotaan tentunya ketersediaan lahan menjadi suatu masalah yang pasti ada. Hal ini disebabkan karena lahan di perkotaan yang cukup dan strategis untuk pembangunan rusunawa masih sulit untuk didapatkan.

⁶ Anwar Hamid dan Happy Santosa, 2010, *Kriteria Rusunawa untuk Permukiman Kembali Masyarakat (Resettlement) Masyarakat Tepian Sungai Desa Batu Merah Kota Ambon,*

- c. Pembebasan lahan untuk pembangunan Rusunawa di Kota Padang sangatlah rumit
3. Upaya Pemerintah atas hambatan pembangunan rumah susun ini adalah dengan adanya dorongan pemerintah pusat kepada pemerintah daerah untuk menerbitkan peraturan-peraturan daerah dalam menunjang pembangunan rumah susun yang berpihak pada masyarakat berpenghasilan rendah.
- a. Dalam menyelesaikan hambatan dalam pembangunan rumah susun ini adalah dengan adanya kerjasama antara pemerintah dan penyelenggara serta mengajak pihak swasta sebagai investor untuk membantu membangun, mengelola dalam bentuk dana untuk pembangunan rusunawa di daerah Kota Padang.
 - b. Upaya pemerintah dalam mengatasi ketersediaan lahan yaitu mencari lahan yang berada di pinggir kota dan tidak terlalu jauh dari pusat kota sehingga bisa mendapatkan biaya yang lebih murah dan lahan yang strategis bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah mencari nafkah di pusat kota.
 - c. Upaya pemerintah dalam melakukan pembebasan lahan untuk pembangunan rusunawa yaitu dengan cara berkomunikasi yang baik dengan pemilik tanah dan menarifikan tanah sesuai Nilai Jual di zona lahan tersebut.

A. Saran

1. Di harapkan kepada Pemerintah Kota atau Pemda setempat agar lebih memperhatikan dan melengkapi segala kebutuhan sarana dan prasana yang ada di rumah susun dan turun langsung mengajak masyarakat agar ikut serta merawat Rumah Susun tersebut sehingga dapat menarik masyarakat untuk mau menyewa dan tinggal di rumah susun tersebut.
2. Di harapkan kepada pengelola adanya perhatian khusus kepada para penghuni

rumah susun dalam memberikan penyuluhan tentang kebersihan dan dengan adanya disediakan sarana dan prasarannya sehingga antusias masyarakat dalam menempati rumah susun dapat terkontrol dengan baik.

IV. UCAPAN TERIMAKASIH

Dalam penyusunan skripsi ini dengan segala kerendahan hati penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tidak terhingga dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada Ibu **Dr. Sanidjar Pebrihariati. R S.H., M.H.**, Dosen Pembimbing I sekaligus Ketua Bagian Hukum Tata Negara dan Bapak **Suamperi S.H., M.H.**, Dosen Pembimbing II dengan cinta dan kasih sayang selalu dan tidak henti-hentinya memberikan bimbingan dan dorongan, dan semangat yang luar biasa. Dengan terselesaikannya skripsi ini, merupakan salah satu wujud perjuangan yang terbaik, semoga Allah SWT. merahmati kita semua, Amiin.

Didalam pengerjaan skripsi ini telah melibatkan banyak pihak yang sangat membantu dalam banyak hal. Oleh sebab itu, disini penulis sampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya:

1. **Ibu Dr. Uning Pratimaratri S.H, M.H.**, Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta
2. **Bapak Dr. Zarfinal, S.H., M.H.**, Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta Padang.
3. Bapak **Adri SH, MH** Penasehat Akademik yang telah memberikan nasehat serta membantu saya selama perkuliahan
4. Bapak dan ibuk Dosen Pengajar di Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta Padang.
5. Seluruh Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta Padang.
6. Teristimewa untuk Kedua Orang Tua Penulis Dasrial Nasir (ayah) dan Deri Yanti (Ibu), terima kasih doa dan dukungan yang tiada henti-hentinya, pengorbanan yang tulus dan ikhlas serta kasih sayang yang diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

7. Saudara-saudara Penulis Bima, Fani, Pipit, Yola, Zeo, Sahala dan terima kasih dukungannya.
8. Teman-teman yang berada di Kampung, Sekolah, serta di Kampus yang terus menyemangati penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

2006 Tentang Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun

Peraturan Menteri Nomor 22 Tahun 2008 Tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Daerah

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

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

Peraturan Menteri Nomor 38 Tahun 2015 Tentang Bantuan PSU Untuk Perumahan Umum

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

A.P. Parlindungan, 2001, *Komentar Atas Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung.

Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta.

Hutagalung, Arie Sukatanti, 1994, *Condominium dan Permasalahannya, Suatu Rangkuman Perkuliahan*, Elips Proyect-FH-UI, Jakarta

M. Suparno S. Dkk, 2005, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, Penerbit Andi, Yogyakarta.

Murhaini Suriansyah, 2016, *Hukum Rumah Susun Eksistensi dan Karakteristik dan Pengaturan*, Laks Bang Grafika, Yogyakarta.

Suharismi Arikunto, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.

Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

A. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Peraturan Menteri Nomor 60 Tahun 1992 Tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun

SNI 03-7013-2004 Tentang Tata Cara Perencanaan Fasilitas Lingkungan Rumah Susun

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 32 Tahun

B. SUMBER LAIN

Anwar Hamid dan Happy Santosa, 2010, *Kriteria Rusunawa untuk Permukiman Kembali Masyarakat (Resettlement) Masyarakat Tepian Sungai Desa Batu Merah Kota Ambon*, dalam Seminar Nasional Pascasarjana X-ITS, Surabaya 4 Agustus.

R. Lisa Suryani dan Amy Marisa, "Aspek-Aspek Yang Mempengaruhi masalah Permukiman di Perkotaan" WWW.USU.ac.id.