

LAPORAN AKHIR (FINAL REPORT)

NASKAH AKADEMIK  
TENTANG  
PENYEDIAAN, PENYERAHAN PRASARANA, SARANA,  
DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN



KERJASAMA



DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN MAHAKAM ULU  
DAN  
BADAN KAJIAN HUKUM DAN SOSIAL KEMASYARAKATAN  
UNIVERSITAS MULAWARMAN



DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN MAHAKAM ULU DAN  
BADAN KAJIAN HUKUM DAN SOSIAL KEMASYARAKATAN UNIVERSITAS MULAWARMAN

NASKAH AKADEMIK  
TENTANG



**BAKAHUMAS**

BADAN KAJIAN HUKUM DAN SOSIAL KEMASYARAKATAN  
UNIVERSITAS MULAWARMAN  
Jl.Kuaro Gedung MPK Lt.II Badankajianhukum.unmul@yahoo.co.id  
Contact Person : 081350049978

NASKAH AKADEMIK

TIM PENYUSUN

Peneliti:

1. Prof. H. Sarosa Hamongpranoto, S.H., M.Hum
2. Dr. Warsilan, S.E., M.T
3. Erna Susanti, S.H., M.H
4. Drs. H. Isman

TAHUN 2021

**LAPORAN AKHIR (*FINAL REPORT*)**  
**NASKAH AKADEMIK**  
**TENTANG**  
**PENYEDIAAN, PENYERAHAN PRASARANA, SARANA,**  
**DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN**

**Disusun oleh :**

**TIM PENYUSUN**

**Peneliti:**

- 1. Prof. H. Sarosa Hamongpranoto, S.H.,M.Hum**
- 2. Dr. Warsilan, S.E.,M.T**
- 3. Erna Susanti,S.H.,M.H**
- 4. Drs. H. Isman**

Alamat:

Jl. Kuaro Gedung MPK Lt.II (Samping Rektorat, Kantor Pusat)  
Universitas Mulawarman, Gunung Kelua,  
Samarinda, 75119  
Email: [badankajianhukum.unmul@yahoo.co.id](mailto:badankajianhukum.unmul@yahoo.co.id)  
Contact Person: 081350049978

*Dicetak oleh:*

*SARY CARDS*

*Alamat:*

*Jl.Pramuka 8 Nomor 2, Samarinda*

*Telp (0541) 737779*

*Contact Person :Suharno (08125519774)*

## **BERITA ACARA**

Nama Kegiatan : Penyusunan Naskah Akademik  
Sub Kegiatan : Naskah Akademik Tentang Penyediaan,  
Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas  
Umum Perumahan  
Penyelenggara : Sekretariat DPRD Kabupaten Mahakam Ulu  
Pelaksana : Badan Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan  
(BLU)  
Universitas : Mulawarman  
Tahun : 2021

Dengan ini telah menyelesaikan Penyusunan Naskah Akademik Dan Draft Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Mahakam Ulu tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan

<b>No</b>	<b>Nama /Jabatan Dalam Tim</b>	<b>Tanda Tangan</b>
1.	Prof. H. Sarosa Hamongpranoto, S.H.,M.Hum (Ketua Tim/Peneliti Utama)	1.
2.	Dr. Warsilan, S.E.,M.T (Anggota/Peneliti)	2.
3.	Erna Susanti, S.H.,M.H (Anggota/Peneliti)	3.
4.	Drs. H. Isman (Anggota/Peneliti)	4.

Samarinda, 19 November 2021

Badan Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan (BLU)  
Universitas Mulawarman  
Ketua,

**Prof.H.Sarosa Hamongpranoto, S.H.,M.Hum.**

## **SEKAPUR SIRIH**

### ***Assalamualaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh***

Segala puji bagi Allah SWT dan dengan berkat-Nya maka Naskah Akademik ini dapat diselesaikan oleh Badan Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan Universitas Mulawarman. Merupakan kebanggaan bagi institusi pendidikan dalam hal ini kampus sebagai wadah yang memang diamanatkan oleh negara selalu menjadi pioner dalam memberikan kontribusi yang positif dalam pembangunan dengan memberikan dalam bentuk pemikiran dari hasil penelitian dan dikembangkan dalam bentuk pengabdian pada masyarakat. Salah satunya dengan dibuatnya Naskah Akademik dan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan Kabupaten Mahakam Ulu.

Kerjasama dengan pemerintah daerah baik itu di tingkat provinsi dan kabupaten/kota dalam berbagai bidang. Salah satunya yang telah dilakukan Badan Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan Universitas Mulawarman yang telah melakukan penelitian dan kemudian dilakukan penyusunan naskah akademik tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan Kabupaten Mahakam Ulu. Besar harapan saya, bahwa Badan Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan menjadi salah satu lembaga yang selalu memberikan inspirasi dalam mengembangkan dan meningkatkan dari 2 kegiatan dalam Tridarma yaitu bidang penelitian dan pengabdian pada masyarakat yang tentu saja akan memberikan pengaruh yang positif dalam berbagai bidang yang selalu menjadi skala prioritas bersama dengan memberikan kemanfaatan terhadap masyarakat

*Badan Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan  
Universitas Mulawarman*

dengan selalu mempertimbangkan dari sisi kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat.

Terima kasih.

***Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh***

Samarinda, 19 November 2021  
Universitas Mulawarman  
Rektor,

**Prof.Dr.H.Masjaya,M.Si.  
NIP.19621231 199103 1 024**

## **KATA PENGANTAR**

### ***Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh***

Dengan memanjatkan Syukur Alhamdulillah kehadiran Allah SWT. Atas limpahan Rahmat dan Hidayah Nya, sehingga sampai saat ini kami masih dapat menyelesaikan penyusunan Naskah Akademik dan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan. Hal tersebut tidak lepas dari yang telah diamanatkan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan mewajibkan hal tersebut dalam penyusunan Naskah Akademik.

Mengingat belum adanya regulasi daerah yang mengatur mengenai Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan maka Naskah Akademik serta Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Mahakam Ulu ini bertujuan agar masyarakat kabupaten Mahakam Ulu mengerti dan memahami terkait adanya fasilitas umum yang akan dikelola oleh pemerintah di daerah setelah dilakukan penyerahan dan pengembang kepada Pemerintah Daerah, mekanisme penyerahan fasilitas umum adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi pemerintah di daerah untuk melakukan penyediaan, penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan bagi kepentingan masyarakat secara luas.

Tim Penyusun menyadari sepenuhnya, walaupun telah bekerja keras melakukan yang terbaik dalam penyusunan naskah akademik ini, namun tentu saja masih terdapat kelemahan dan kekurangan bahkan mungkin ada kesalahan dalam penyajian

tulisan ini. Akhirnya dalam kesempatan ini, tim menyampaikan ucapan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah turut serta membantu dalam memberikan kontribusi pemikiran, perhatian dan bantuannya terhadap penyelesaian serta penyusunan naskah akademik dan draft rancangan peraturan daerah tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan semoga bermanfaat.

Samarinda, 19 November 2021  
Badan Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan  
Universitas Mulawarman  
Ketua,

**Prof.H.Sarosa Hamongpranoto,S.H.,M.Hum.**

# DAFTAR ISI

<b>1</b>	<b>HALAMAN JUDUL</b>	<b>i</b>
<b>2</b>	<b>BERITA ACARA</b>	<b>ii</b>
<b>3</b>	<b>SEKAPUR SIRIH</b>	<b>iii</b>
<b>4</b>	<b>KATA PENGANTAR</b>	<b>v</b>
<b>5</b>	<b>DAFTAR ISI</b>	<b>vii</b>
<b>6</b>	<b>DAFTAR TABEL</b>	<b>ix</b>
<b>7</b>	<b>DAFTAR GAMBAR</b>	<b>x</b>
<b>8</b>	<b>DAFTAR BAGAN</b>	<b>Xi</b>
<b>9</b>	<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
	1.1. Latar Belakang	1
	1.2. Permasalahan	7
	1.3. Tujuan dan Manfaat	7
	1.4. Metode	8
	1.4.1. Jenis Pendekatan	8
	1.4.1.1. Sumber Hukum dan Data	11
	1.4.1.2. Analisa Bahan Hukum dan Data	12
	1.5. Desain	14
	1.6. Sistematika Penulisan	15
<b>10</b>	<b>BAB II KAJIAN TEORITIS DAN EMPIRIS</b>	<b>18</b>
	2.1. Kajian Teoritis	18
	2.1.1. Teori Aset Negara	18
	2.1.2. Teori Kepemilikan Privat	23
	2.1.3. Konsep Tata Kelola Barang Negara	29
	2.1.4. Konsep Tata Ruang Wilayah Perkotaan dan Kawasan Permukiman	32
	2.2. Kajian Empiris	35
	2.2.1. Gambaran Umum Kabupaten Mahakam Ulu	35
	2.2.2. Data Kependudukan	37
	2.2.3. Data Pengembang ( <i>Developer</i> ) dan Data Kawasan Permukiman	44
<b>11</b>	<b>BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN</b>	<b>46</b>

3.1.	Evalausi	46
3.1.1.	Peraturan Daerah Kabupaten Mahakam Ulu Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Mahakam Ulu Tahun 2021-2041	46
3.2.	Analisis	53
3.2.1.	Analisis Perolehan Hak Tanah Privat dalam UUPA terkait dengan Pengelolaan dan Penyerahan Prasana, Sarana dan Utilitas Kawasan Permukiman	53
3.2.2.	Analisis Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan dan Turunannya terkait dengan Pengelolaan dan Penyerahan Prasana, Sarana dan Utilitas Kawasan Permukiman	59
3.2.3.	Analisis Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Terkait Dengan Pengelolaan Dan Penyerahan Prasana, Sarana Dan Utilitas Kawasan Permukiman	60
<b>12</b>	<b>BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS</b>	<b>66</b>
4.1.	Landasan Filosofis	66
4.2.	Landasan Sosiologis	69
4.3.	Landasan Yuridis	70
<b>13</b>	<b>BAB V JANGKAUAN, ARAH, DAN RUANG LINGKUP PENGATURAN</b>	<b>77</b>
5.1.	Jangkauan Pengaturan Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Perumahan	77
5.2.	Arah Pengaturan Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Perumahan	77
5.3.	Ruang Lingkup Pengaturan Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Perumahan	78
<b>14</b>	<b>BAB VI PENUTUP</b>	<b>96</b>
6.1.	Kesimpulan	96
6.2.	Saran/ Rekomendasi	96
<b>15</b>	<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	<b>98</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Lahirnya Hak Kebendaan Bersifat Memberikan Kenikmatan	24
Tabel 2.2	Lahirnya Hak Kebendaan Bersifat Memberikan Jaminan	25
Tabel 2.3	Luas Kecamatan dan Titik Koordinat	36
Tabel 2.4	Data Rasio Jenis Kelamin Menurut Kecamatan	39
Tabel 2.5	Luas Wilayah, Banyaknya Rumah Tangga, Penduduk dan Kepadatan Menurut Kecamatan Tahun 2016	40
Tabel 2.6	Luas Wilayah, Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Menurut Kampung Kecamatan Long Hubung Tahun 2020	41
Tabel 2.7	Luas Wilayah, Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Menurut Kampung Kecamatan Laham Tahun 2020	41
Tabel 2.8	Luas Wilayah, Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Menurut Kampung Kecamatan Long Bagun Tahun 2020	42
Tabel 2.9	Luas Wilayah, Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Menurut Kampung Kecamatan Long Pahangai Tahun 2020	42
Tabel 2.10	Luas Wilayah, Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Menurut Kampung Tahun 2020	43
Tabel 2.11	Data Jumlah Penduduk Kabupaten Mahakam Ulu Per Kecamatan Tahun 2020	43

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Jumlah Penduduk Tahun 2014 s/d Tahun 2016 di wilayah kabupaten Mahakam Ulu	38
Gambar 2.2.	Jumlah Penduduk Berdasarkan Kecamatan yang berada di wilayah kabupaten Mahakam Ulu Tahun 2016	38
Gambar 2.3	Persentase Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin Kabupaten Mahakam Ulu Tahun 2016	39

## DAFTAR BAGAN

Bagan 01.	Alur Penyusunan Naskah Akademik	14
Bagan 02.	Alur Membangun Konstuksi Hukum PenyusunanRaperda tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, sarana dan Utilitas Kawasan Pemukiman	15



### **1.1. Latar Belakang**

Pentingnya keseimbangan dalam membangun perumahan dengan ketersediaan prasana, sarana, dan utilitas umum perumahan. Hal ini agar antar kebutuhan papan bagi masyarakat dengan aspek estetika, kemudahan dalam menjangkau, kemudahan atau kebutuhan pokok lain seperti air bersih dan kebutuhan listrik serta kebutuhan lain seperti adanya taman, sarana pendidikan, sarana peribadatan, kemudahan akses seperti jalan yang baik dan lainnya.

Istilah fasilitas umum (fasum) untuk menggambarkan suatu wadah atau sarana fisik yang bisa digunakan publik. Fasum dilihat dari sumber dan penggunaannya dapat ditujukan untuk menunjang fasilitas sosial yang dimaksudkan sebagai fasilitas yang disediakan oleh Pemerintah atau swasta untuk masyarakat misalnya, sekolah, klinik dan tempat ibadah. Fasilitas Umum adalah fasilitas yang disediakan untuk kepentingan umum, misalnya jalan dan alat penerangan umum. Adapun pengertian 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. Sedangkan utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.

Kawasan yang digunakan untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial merupakan sarana interaksi sosial bagi penduduk. Pasal 1 ayat (21), ayat (22) dan ayat (23) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU PKP) diatur mengenai pengertian Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU). Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UU PKP, penyelenggaraan perumahan harus mencakup juga penyelenggaraan PSU untuk perumahan



tersebut. Jadi, bagi setiap pengembang atau perorangan yang ingin menyelenggarakan kawasan perumahan harus menyediakan kawasan PSU sebagai sarana interaksi sosial untuk menciptakan kawasan yang nyaman dan menarik bagi penduduk perumahan tersebut. Setiap PSU yang telah selesai dibangun harus diserahkan kepada Pemerintah kabupaten atau kota yang mana pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah (Permedagri Nomor 9 Tahun 2009).

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No.9 Tahun 2009, yang dimaksud dengan:

1. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
2. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya.
3. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
4. 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.
5. Prasarana Lingkungan terdiri dari Jalan; Saluran pembuangan air limbah; Saluran pembuangan air hujan;
6. Utilitas terdiri dari Jaringan air bersih; Jaringan listrik; Jaringan gas; Jaringan telepon; Terminal angkutan umum/bus shelter; Kebersihan/pembuangan sampah; Pemadam kebakaran;
7. Fasilitas Sosial terdiri dari: Sarana Pendidikan; Kesehatan; Perbelanjaan dan niaga; Pemerintahan dan pelayanan umum; Peribadatan; Rekreasi dan kebudayaan; Olahraga dan lapangan terbuka, Pemakaman Umum.



Jenis-jenis prasarana, sarana dan permukiman sebagaimana yang dimaksud dalam permendagri ini adalah sebagai berikut:

1. Prasarana perumahan dan permukiman antara lain Jaringan jalan, Jaringan saluran pembuangan air limbah, Jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase), Tempat pembuangan sampah.
2. Sarana perumahan dan permukiman antara lain Sarana perniagaan/perbelanjaan, Sarana umum dan pemerintahan, Sarana pendidikan, Sarana kesehatan, Sarana peribadatan, Sarana rekreasi dan olah raga, Sarana pemakaman, Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau, Sarana parkir.
3. Utilitas perumahan dan permukiman antara lain Jaringan air bersih, Jaringan listrik, Jaringan telepon, Jaringan gas, Jaringan transportasi, Pemadam kebakaran, Sarana penerangan jasa umum. Penyediaan berbagai fasilitas tersebut telah diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah dan rencana rincinya, dimana implementasinya dapat dilakukan dengan kerjasama antara Pemerintah Daerah (Pemda) dengan masyarakat maupun swasta. Pembangunan fasos dan fasum di lingkungan perumahan dapat dilakukan oleh pihak pengembang dan kemudian diserahkan kepada Pemda.

Pemda selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak saat menerima penyerahan, wajib menyerahkan prasarana lingkungan, utilitas dan fasilitas sosial. Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 menegaskan pentingnya fungsi fasum dan fasos ini sebagai bagian penting dari pembangunan perumahan dan permukiman. Sehingga, amanat permendagri ini pun mewajibkan para pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang harus dilaksanakan paling lambat satu tahun setelah masa pemeliharaan.

Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 sebenarnya telah menegaskan bahwa tanggungjawab pengelolaan fasos dan fasum



yang telah diserahkan oleh pengembang telah beralih kepada pemerintah daerah. Dalam Pasal 22 ayat (1) dinyatakan bahwa pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan kepada pemerintah daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemerintah daerah yang bersangkutan. Yang dimaksud penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah.

Persyaratan umum meliputi lokasi sesuai dengan rencana tata letak yang sudah disetujui oleh Pemerintah Daerah dan sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan. Persyaratan secara teknis, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman. Persyaratan administrasi, yaitu harus memiliki beberapa dokumen di antaranya, dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Izin penggunaan bangunan (IPB) dan surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada Pemerintah Daerah. Sebelum dilakukan penyerahan oleh pemohon kepada Pemda terlebih dahulu dilakukan verifikasi oleh Tim Verifikasi. Hasil verifikasi dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan Lapangan. Penyerahan dilakukan dengan dua cara yaitu:

- 1 Penyerahan umum/biasa adalah penyerahan prasarana, sarana dan utilitas, kepada Pemda dalam keadaan baik;
- 2 Penyerahan khusus adalah penyerahan prasarana, sarana dan utilitas kepada Pemda yang telah lama selesai namun belum juga dilakukan penyerahan, dan pada saat akan dilakukan penyerahan kondisi dalam keadaan rusak. Dalam hal penyerahan khusus, pengembang diwajibkan memperbaiki lebih dahulu kerusakan tersebut.



Bentuk penyerahan prasarana, sarana dan utilitas lingkungan meliputi:

- a. Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas lingkungan kepada Pemda dalam bentuk Berita Acara hasil verifikasi;
- b. Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas ke Pemda harus dilengkapi dengan sertifikat tanah atas nama Pemda;
- c. Dalam hal sertifikat belum selesai maka penyerahan tersebut disertakan dengan bukti proses pengurusan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN); Pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah yang bersangkutan, yang mana Pemerintah Daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan atau masyarakat dalam pengelolaannya. Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerja sama tersebut, pemeliharaan fisik dan pendanaan menjadi tanggung jawab pengelola dan pengelola tidak dapat mengubah peruntukan prasarana, sarana dan utilitas tersebut.

Pembangunan yang terjadi di Kabupaten Mahakam Ulu dengan adanya utilitas umum dan fasilitas sosial harus memiliki kepastian hukum terkait mekanisme penyerahan dan harus diatur dalam suatu peraturan daerah. Tentu saja sangat penting bagi Kabupaten Mahakam Ulu untuk membentuk secepatnya peraturan daerah yang mengatur tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan tersebut, agar pemerintah dapat melakukan langkah hukum dan memberikan kepastian dalam pengelolaannya dan memberikan manfaat bagi masyarakat secara umum.

Perkembangan perkotaan, kawasan permukiman dan perumahan di Kabupaten Mahakam Ulu berkembang cukup pesat. UUPKP diatur mengenai kewajiban pengembang menyediakan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Setelah disediakan dan kewajiban



dilaksanakan, muncul masalahnya adalah siapa yang berkewajiban untuk melanjutkan perawatan dan pengembangan fasol dan fasum di area permukiman, sementara ada persepsi bahwa PSU merupakan area publik dan tidak masuk dalam pengelolaan perumahan.

Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu tidak bisa mengambil alih dan mengalokasikan APBD untuk pembuatan dan perbaikan fasol dan fasum sepanjang masih dalam penguasaan pribadi atau badan hukum (privat). Belum ada dasar hukum (payung hukum) yang mewajibkan dan mekanisme yang wajib dilakukan Pengembang (*developer*) baik perorangan maupun badan hukum) untuk menyerahkan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu. Meskipun dalam UUPKP telah memerintahkan adanya penyerahan tersebut, dan secara teknis dalam Permendagri No.9 Tahun 2009 sebagai pengganti Permendagri No 1 Tahun 1987. Namun demikian kedudukan Permendagri sebagai peraturan yang bersifat pedoman, belum mengikat di daerah, karena di daerah perlu diatur dengan Peraturan Daerah karena menyangkut hajat hidup orang banyak dan secara kelembagaan menjadi kesepakatan antara DPRD dan Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu. Kabupaten Mahakam Ulu memiliki potensi dalam pengembangan perumahan dan kawasan permukiman. Terutama kebutuhan perumahan meningkat karena Mahakam Ulu telah menjadi Kabupaten. Pengembang atau investor baik perorangan maupun korporasi dapat berusaha sebagai developer. Kebutuhan terhadap rumah yang ditata dalam perumahan menjadi penting karena adanya penambahan pegawai baik PNS maupun P3K, termasuk berkembangnya perusahaan barang dan jasa di ibukota Ujoh Bilang khususnya.

Namun demikian pengembang atau developer memiliki kewajiban-kewajiban seperti izin-izin termasuk kewajiban menyediakan prasarana, sarana, utilitas umum. Kewajiban ini telah menjadi perintah UU PKP yang kemudian karena adanya



kepentingan daerah, maka perlu untuk selanjutnya diatur dengan peraturan daerah.

## **1.2. Permasalahan**

Adapun permasalahan yang muncul dari latar belakang yang ada, maka identifikasi masalah, yaitu:

Kabupaten Mahakam Ulu mengalami pertumbuhan pesat sehingga memerlukan masyarakatnya memerlukan kebutuhan papan dapat terpenuhi. Pertambahan penduduk karena adanya eksodus pendatang dari luar untuk bekerja dan berusaha (bisnis). Sehingga pemerintahan Kabupaten Mahakam Ulu sangat penting dalam mempersiapkan berbagai fasilitas dan kemudahan bagi investor atau pengembang (*developer*) untuk berusaha membangun perumahan yang dwajib disertai dengan pemenuhan prasarana, sarana, utilitas dan fasilitas umum. Oleh karena itu diperlukan klarifikasi akademik terkait Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan kemanfaatan bagi masyarakat dalam ketersediaan fasilitas umum Kabupaten Mahakam Ulu.

Salah satu hal yang penting dalam memberikan jaminan kepastian dan kemudahan bagi investor atau pengembangan (*developer*) adalah soal legalitas baik perizinan dan kepemilikan status lahan. Khususnya dalam hal ini kewajiban untuk pemenuhan Belum adanya regulasi daerah yang mengatur mengenai Penyerahan, dan Penyediaan, Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan bentuk kewenangan yang berada dalam bentuk operasional tugas Pemeritahan Daerah Kabupaten Mahakam Ulu.

## **1.3. Tujuan dan Manfaat**

Tujuan dari penyusunan Naskah Akademik ini disertai dengan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Mahakam Ulu, adalah:

1. Masyarakat mengerti dan memahami terkait adanya fasilitas umum yang akan dikelola oleh pemerintah di daerah setelah



dilakukan penyerahan dan penyediaan Prasarana, Sarana, utilitas, dan fasilitas Umum kepada Pemerintah Daerah.

2. Mekanisme penyerahan Prasarana, Sarana, utilitas, dan fasilitas Umum kepada Pemerintah Daerah adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi pemerintah di daerah untuk melakukan pengelolaan prasarana, sarana, utilitas umum bagi kepentingan masyarakat secara luas.
3. Pengaturan di daerah terhadap Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas, dan Fasilitas Umum Perumahan.

Manfaat pembuatan naskah akademik tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas, Umum Perumahan, ini adalah:

- 1) Untuk Akademik, Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi dalam disiplin ilmu hukum dan ilmu sosial serta dapat menjadi referensi untuk penelitian lainnya yang berkaitan dengan Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan.
- 2) Untuk Umum, naskah akademik ini sebagai informasi bagi kalangan umum atau masyarakat untuk dapat mengetahui peran dan fungsi Pemerintahan Daerah yang berkaitan dengan Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan.

#### **1.4. Metode**

Metode yang digunakan dalam penelitian dan kajian ini, yaitu sebagai berikut:

##### **1.4.1. Jenis Pendekatan**

Kajian yuridis normatif atau penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian hukum jenis ini hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*LawInbooks*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Secara normatif yang dikaji secara



mendalam dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disingkat UUPKP). Khususnya yang berkaitan dengan penyerahan fasilitas umum, dan utilitas. Norma yang mengatur tersebut perlu diketahui argumentasi kenapa diperlukan sebagai norma. Sehingga dari norma itu tentunya berkelanjutan pada soal kewenangan dalam melaksanakannya dan kelembagaan.

Pendekatan berikutnya dilakukan kajian hukum atau penelitian hukum yang sosiologis, hukum dikonsepsikan sebagai pranata sosial yang secara riil dikaitkan dengan variable-variabel sosial yang lain. Apabila hukum sebagai gejala sosial yang empiris sifatnya, dikaji sebagai variabel bebas/sebab (*independent variable*) yang menimbulkan pengaruh dan akibat pada berbagai aspek kehidupan sosial, kajian ini merupakan kajian hukum yang sosiologis (*Socio-legal research*).

Namun jika hukum dikaji sebagai variabel tergantung/akibat (*Dependent variable*) yang timbul sebagai hasil dari berbagai kekuatan dalam proses sosial, kajian ini merupakan kajian sosiologis hukum (*Sociology of law*).

Perbedaan antara penelitian hukum normatif dengan penelitian hukum sosiologis, dapat diuraikan karakteristik yang dimiliki oleh penelitian hukum sosiologis, diantaranya:

- a) Seperti halnya pada penelitian hukum normatif yang hanya menggunakan bahan kepustakaan sebagai data sekundernya, maka penelitian hukum yang sosiologis, juga menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer atau data lapangan. Dengan demikian, penelitian hukum yang sosiologis tetap bertumpu pada premis normatif, berbeda dengan penelitian ilmu sosial yang hendak mengkaji hukum, di mana hukum ditempatkan sebagai *dependent variable*, oleh karena itu, premis sosial yang menjadi tumpuannya.
- b) Definisi operasionalnya dapat diambil dari peraturan perundang-



undangan, khususnya terhadap penelitian yang hendak meneliti efektifitas suatu undang-undang.

- c) Hipotesis kadang-kadang diperlukan, misalnya penelitian yang ingin mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variabel.
- d) Akibat dari jenis datanya (data sekunder dan data primer) maka alat pengumpul datanya terdiri dari studi dokumen, pengamatan (observasi) dan wawancara (*interview*). Pada penelitian hukum sosiologis selalu diawali dengan studi dokumen, sedangkan pengamatan (observasi) digunakan pada penelitian yang hendak mencatat atau mendeskripsikan perilaku (hukum) masyarakat. Wawancara (*interview*) digunakan pada penelitian yang mengetahui misalnya persepsi, kepercayaan, motivasi, informasi yang sangat pribadi sifatnya.
- e) Penetapan *sampling* harus dilakukan, terutama jika hendak meneliti perilaku (hukum) warga masyarakat. Dalam penarikan *sampling*, hendaknya diperhatikan sifat atau ciri-ciri populasi.

Akhirnya kegunaan penelitian hukum sosiologis adalah untuk mengetahui bagaimana hukum itu dilaksanakan termasuk proses penegakan hukum (*lawenforcement*). Karena penelitian jenis ini dapat mengungkapkan permasalahan-permasalahan yang ada dibalik pelaksanaan dan penegakan hukum. Disamping itu, hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan dalam penyusunan suatu peraturan perundang-undangan. Dikaitkan dengan kajian mengenai Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan di Kabupaten Mahakam Ulu yang hasilnya adalah berupa kajian naskah akademik dan keluarannya adalah draft raperda yang akan mengatur mengenai Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan. Tentu saja dibutuhkan suatu metode yang bisa mencapai hasil yang diinginkan. Metode yang digunakan dalam melakukan penelitian dan kajian ini adalah dilakukan secara kualitatif dari data-data secara empiris atau



data kuantitatif mengenai proses/cara pemerintah mengoptimalkan terkait dengan prasarana, sarana dan utilitas Umum perumahan dan pemanfaatan yang dirasakan oleh masyarakat dan memberikan konsep terhadap pemerintah daerah mengenai Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan berbasis kepada manfaat masyarakat di Kabupaten Mahakam Ulu. Pendekatan yang digunakan selain pendekatan konsep dan kasus juga dipergunakan pendekatan hukum melalui pendekatan undang-undang (*statute approach*).

#### **1.4.1.1. Sumber Hukum dan Data**

Oleh karena itu sebagai sumber hukum dalam mengkaji Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan, yang terdiri dari:

- a) Bahan hukum primer, bahan-bahan hukum yang mengikat yaitu peraturan perundang-undangan. Adapun peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan, adalah sebagai berikut:
  - 1) Pasal 18 ayat (6) dan Pasal 28H (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  - 2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
  - 3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- b) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti literatur, hasil penelitian, pendapat para pakar hukum, makalah, jurnal ilmiah dan hasil penelitian.
- c) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus (hukum), ensiklopedia, kamus, artikel-artikel pada koran.



#### 1.4.1.2. Analisa Bahan Hukum dan Data

Analisa hukum dalam rangka mengkaji mengenai penormaan yang kemudian diatur dalam bentuk Peraturan Daerah, maka ada 2 (dua) analisa yang harus dilakukan. Analisa yang dilakukan itu yaitu analisa bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan. Bentuknya berupa evaluasi atas peraturan perundang-undangan dengan mengkaji asas perundang-undangan baik aturan yang lebih tinggi dan yang lebih rendah, lebih dulu dengan yang kemudian disahkan, yang khusus dengan yang umum. Selain secara substansi obyek pengaturan juga pada kewenangan yang dimiliki Kabupaten Mahakam Ulu mengenai Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan di Kabupaten Mahakam Ulu.

Analisa data adalah berkaitan dengan data-data yang telah diperoleh berkaitan dengan wawancara yang telah diolah dari responden. Responden dari Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu di bagian Dinas Perumahan dan Pemukiman dan tentu saja masyarakat yang bermukim di wilayah Kabupaten Mahakam Ulu.

Mengenai metode analisa deskriptif kualitatif ini menurut Soetandyo Wignyosubroto metode analisis kualitatif merupakan *theory building* untuk meneliti dan memecahkan masalah-masalah yang dikonsepsikan pada tingkat analisis mikro sebagai realitas simbolik.<sup>1</sup> Sebagaimana pendapat ini, maka untuk penyampaian analisa dilakukan dengan pola deskriptif kualitatif, meskipun data kuantitatif tersebut dimuat sebagai data yang menyajikan dalam memperkaya khasanah kajian sosiologi yang difokuskan pada aspek tanggung jawab hukum dan aspek kemanfaatan dari adanya penormaan Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan tersebut.

---

<sup>1</sup> Soetandyo Wignyosubroto, *Metodologi Penelitian Filsafat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1982, halaman 5

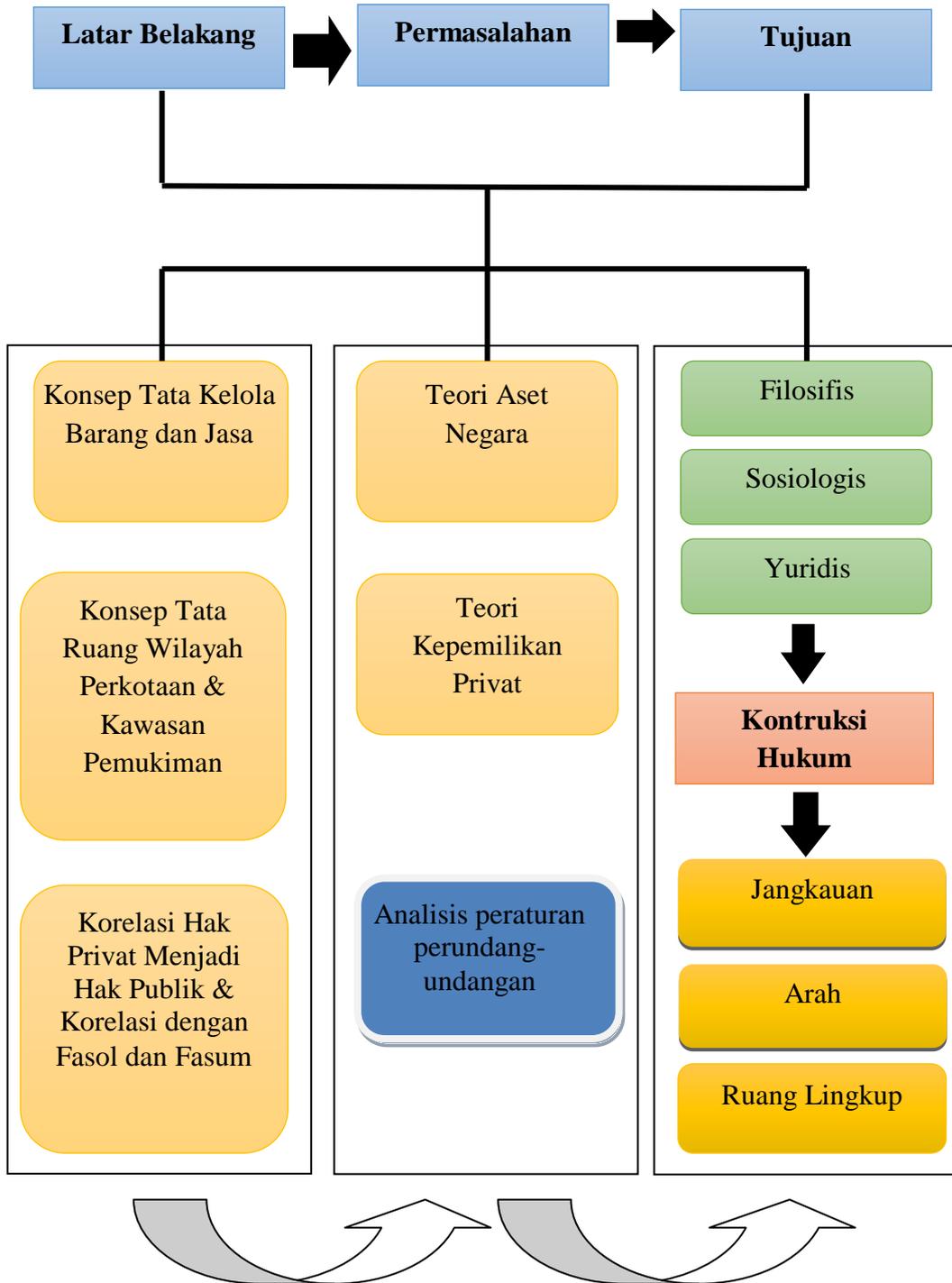


Penyajian analisa dalam naskah akademik ini dengan memadukan data yang bersifat kuantitatif berupa hasil responden yang memberikan pendapat dalam wawancara dengan narasumber. Hasil wawancara ini sebagai bentuk implementasi aktualisasi hukum responsif yang mencoba untuk mengukur sejauhmana pendapat masyarakat dalam memberikan tanggapannya terhadap peraturan daerah yang akan dibuat dalam hal kebutuhan masyarakat terhadap Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan. Hasil wawancara tersebut kemudian dilakukan kajian denganmelakukan pada evaluasi peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan pengaturan terkait Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan. Selain itu juga dengan melakukan analisa pada kewenangan yang dimiliki pemerintah daerah.



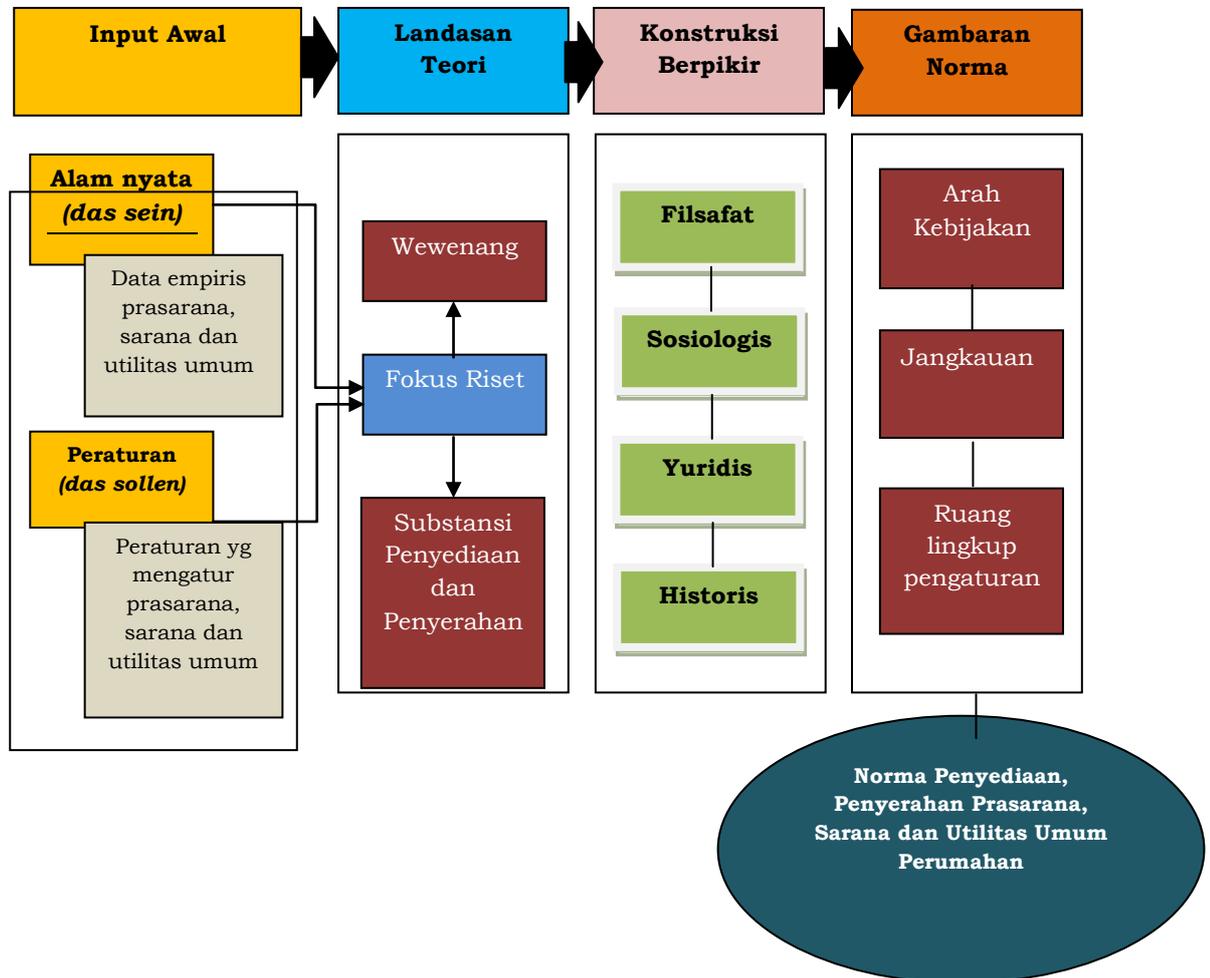
### 1.5. Desain

Bagan 01. Alur Penyusunan Naskah Akademik





Bagan 02. Alur Membangun Konstruksi Hukum Penyusunan Raperda tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, sarana dan Utilitas Kawasan Pemukiman



### 1.6. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan Naskah Akademik ini, dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan latar belakang mengenai dasar-dasar tentang pentingnya Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan di Kabupaten Mahakam Ulu. Selain itu memberikan gambaran identifikasi permasalahan dalam hubungannya dengan Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan di



Kabupaten Mahakam Ulu. Dalam bab ini juga menjabarkan mengenai permasalahan itu bisa diselesaikan melalui tujuan dan metode penelitian yang dipergunakan.

## **BAB II LANDASAN TEORI DAN EMPIRIS**

Bab ini menjelaskan muatan secara teoritis berupa Teori Aset Negara, Teori Kepemilikan Privat, Konsep Tata Kelola Barang & Jasa, Konsep Tata Ruang Wilayah Perkotaan & Kawasan Permukiman, Korelasi Hak Privat Menjadi Hak Publik & Korelasi dengan Pengadaan Tanah. Teori kewenangan pemerintah daerah dalam melakukan Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas dan hubungannya dengan pihak lain melalui peran partisipasi aktif masyarakat dalam Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan. Secara empiris terkait dengan Data Pengembang (*Developer*) dan Data Kawasan Permukiman serta analisis Perencanaan Pembangunan dan Pengembangan Perkotaan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Mahakam Ulu.

## **BAB III ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Bab ini menguraikan tentang peraturan perundang-undangan yang terkait dengan mekanisme penyerahan dan pengelolaan serta kewenangan Pemerintah Daerah dalam melakukan Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan. Disusun terstruktur dan sistematis mulai dari UUD 1945, Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden dan peraturan pelaksanaan teknis lainnya.

## **BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, YURIDIS**

Bab ini memberikan dasar pemikiran secara filsafat mengenai Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana



dan Utilitas Umum Perumahan dan alasan pentingnya untuk diatur dalam produk daerah yaitu Peraturan Daerah. Sedangkan muatan sosiologis adalah memberikan uraian seberapa besar manfaat dari keberadaan peraturan daerah ini bagi masyarakat dalam Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan. Secara yuridis memberikan penjelasan secara mendasar secara hierarki pentingnya Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan diatur oleh daerah, dalam hal ini adalah Kabupaten Mahakam Ulu.

#### **BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP PENYEDIAAN, PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN DI KABUPATEN MAHAKAM ULU**

Bab ini sebagai bagian terpenting karena berisikan muatan dasar dalam membangun nilai, asas dan norma hukum dalam pengaturan mengenai Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan di Kabupaten Mahakam Ulu. Arah ini menjelaskan tujuan dari pembentukan Peraturan Daerah tersebut. Jangkauan dimaksudkan adalah jangkauan teritorial, sosial dan jangkauan pada konfigurasi kekuasaan. Ruang lingkup berisikan nilai, asas dan dijabarkan dalam norma hukum apa saja yang perlu diatur.

#### **BAB VI PENUTUP**

Bab ini sebagai penutup yaitu akhir dari sajian naskah akademik yang membahas tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan di Kabupaten Mahakam Ulu. Berisikan kesimpulan dari hasil pembahasan yang telah disajikan. Sedangkan ruang lingkup penutup berikutnya adalah saran-saran atau rekomendasi.



## 2.1. Kajian Teoritis

### 2.1.1. Teori Aset Negara

Negara dengan unsur yang dimilikinya berupa kekayaan dipermukaan bumi yaitu tanah, air dan ruang angkasa. Hakekatnya Negara memiliki kekayaan atau asset. Negara memegang hak dan tanggungjawab mengatur secara mutlak atas semua sumber daya alam baik permukaan dan di bawah permukaan bumi, air atau laut dan ruang angkasa. Istilah aset merupakan serapan dari bahasa asing yang pada dasarnya merupakan konsep ekonomi karena istilah ini merujuk pada sesuatu yang memiliki nilai ekonomi. Belakangan selain sebagai konsep ekonomi, aset juga digunakan sebagai konsep akuntansi.

Merujuk pada pengertian *The International Accounting Standards Board (IASB)* atau *The Financial Accounting Standard Board (FASB)*, mereka menyebut Aset sebagai “*a resource controlled by the enterprise as a result of past events and from which future economic benefits are expected to flow to the enterprise. Atau “in probable economic benefits obtained or controlled by particular entity as a result of past transaction or events. Atau “a present right, or other access to an existing economic resource with the ability to generate economic benefits to entity.*”<sup>2</sup>

Pengertian aset secara umum menurut Siregar<sup>3</sup> adalah barang atau sesuatu barang yang mempunyai nilai ekonomi, nilai komersial atau nilaitukar yang dimiliki oleh badan usaha, instansi atau individu. Menurut Mamduh M. Hanafi<sup>4</sup> pengertian aktiva adalah: sumberdaya yang dikuasai oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dandarnya manfaat ekonomi di masa depan diharapkan akan diraih oleh pemerintah. Berdasarkan kedua pengertian diatas penulis mengambil kesimpulan bahwa aktiva

---

<sup>2</sup> <https://susaei.wordpress.com/2017/03/02/beda-aset-dan-barang-milik-negara/>

<sup>3</sup> Siregar, Doli.D., 2004, **Manajemen Aset**. Jakarta: Satyatama Graha Tara, hlm 178

<sup>4</sup> Hanafi, Mamduh dan Abdul Halim. 2003. **Analisis Laporan Keuangan**. Edisi Revisi. Yogyakarta, UPP AMP YKPN, hlm 24



adalah bentuk dari penanaman modal, bentuk-bentuknya dapat berupa harta kekayaan, dan diharapkan mampu memberikan kontribusi baik secara langsung maupun tidak langsung di masa yang akan datang.

Karakteristik aset negara, pengakuan aset menurut IAI pada 2007 adalah berikut ini:<sup>5</sup>

1. Aset diakui dalam neraca, kalau besar kemungkinan manfaat ekonominya di masa depan diperoleh perusahaan dan aset tersebut mempunyai nilai atau biaya yang dapat diukur dengan andal.
2. Aset tidak diakui dalam neraca, kalau pengeluaran telah terjadi dan manfaat ekonominya dipandang tidak mungkin mengalir setelah periode akuntansi berjalan. Sebagai alternatif transaksi semacam ini menimbulkan pengakuan beban dalam laporan laba rugi.

Aset negara sebagai suatu obyek dalam kultur filsafat hukum, menurut M.D.A. Freeman<sup>6</sup>, yang dimaksud kultur filsafat seringkali menjadi ideologi yang menjadi faktor determinasi<sup>7</sup> suatu keputusan atau tindakan. Memaknai aset negara sebagai kekayaan negara yang bernilai adalah sesuatu yang wajar. Karena negara dibentuk atas unsur adanya rakyat, adanya pemerintahan, adanya pengakuan, dan yang juga penting adalah adanya wilayah<sup>8</sup>.

Membahas Aset negara ini, maka pembahasan tersebut dapat diidentifikasi sebagai diskursus antarapostpragmatisme dan neo-

---

<sup>5</sup> Eddy Mulyadi Soepardi, **“Memahami Kerugian Keuangan Negara Sebagai Salah Satu Unsur Tindak Pidana Korupsi”**, Makalah pada ceramah ilmiah FH Universitas Pakuan, 24 Januari 2009, hlm 6

<sup>6</sup> M.D.A. Freeman, 2001, **Interoduction to Jurisprudence**, London: Sweet & Maxwell Ltd., hlm. 2-4.

<sup>7</sup> 1 hal menentukan (menetapkan, memastikan): -- arti sebuah kata dilihat dari hubungannya dalam kalimat secara keseluruhan; 2 ketetapan hati (dalam mencapai maksud atau tujuan), Kamus Bahasa Indonesia online, <https://kbbi.web.id/determinas>

<sup>8</sup> Suatu masyarakat politik, untuk dapat disebut sebagai negara harus memenuhi tiga unsur mencakup:

1. Harus ada rakyat atau penduduk,
2. Harus ada wilayah, dari segi geopolitik termasuk kekayaan alam yang merupakan ruang hidup bagi suatu negara,
3. Harus ada pemerintah yang berdaulat, artinya mampu mempertahankan eksistensi negara baik dari erangan dan dominasi asing atau negara lain serta mampu menjamin ketertiban dan keamanan dalam negeri.

(Lihat I Dewa Gede Atmadja, 2012, **Ilmu Negara**, Sejarah, Konsep Negara Dan Kajian Kenegaraan, Edisi Revisi, Malang, Setara Press, hlm.80)



konservatisme. Postpragmatisme<sup>9</sup> memandang aset negara adalah keseluruhan aset yang dimiliki negara dan harus dipertanggungjawabkan negara dalam hal ini pemerintah terhadap rakyatnya melalui parlemen yang tercermin dalam penggunaan anggaran pendapatan dan belanja negaranya. Namun, neo-konservatisme<sup>10</sup> mendefinisikan aset negara sebagai konsep kepemilikan dan penguasaan negara dalam lapangan hukum apapun, baik yang berada pada pengaturan publik maupun pengaturan privat.

Negara dibentuk salah satu unsurnya adalah adanya wilayah. Wilayah yang meliputi Permukaan dan dalam bumi atau tanah, air dan ruang angkasa beserta kekayaan yang ada di dalam dikuasai oleh negara. Hal ini tercermin dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, berbunyi: Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 ini, maka hakekatnya baik hak publik maupun hak privat dikuasai oleh negara.<sup>11</sup> Namun demikian negara sebagai pemegang mutlak, mengatur peruntukannya juga hak-hak atas tanah yang dimiliki secara privat.

---

<sup>9</sup> Menurut Maksum dalam Johan Setiawan dan Ajat Sudrajat, ***Pemikiran Postmodernisme Dan Pandangannya Terhadap Ilmu Pengetahuan***, Jurnal Filsafat, ISSN: 0853-1870 (p); 2528-6811(e) Vol.28, No.1 (2018), hlm 25-46, menjelaskan Jean-Francois Lyotard adalah orang yang memperkenalkan postmodernisme dalam bidang filsafat dan ilmu pengetahuan di tahun 1970-an dalam bukunya yang berjudul "The Postmodern Condition: A Report on Knowledge". Dia mengartikan postmodernisme sebagai segala kritik atas pengetahuan universal, atas tradisi metafisik, fondasionalisme maupun atas modernisme hlm 306). Lihat juga F. Budi Hardiman, 2003, ***Melampaui Positivisme dan Modernitas***, Jakarta: Kanisius, hlm 162.

<sup>10</sup> Freeman, op.cit, hlm 146-147.

<sup>11</sup> Penjelasan bagian II. Dasar-dasar dari hukum agraria nasional, UUPA, yaitu Pertama-tama dasar kenasionalan itu diletakkan dalam pasal 1 ayat 1, yang menyatakan, bahwa: "Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia" dan pasal 1 ayat 2 yang berbunyi bahwa: "Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional". Ini berarti bahwa bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa-bangsa sebagai keseluruhan, menjadi hak pula dari bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari para pemiliknya saja. Demikian pula tanah-tanah di daerah-daerah dan pulau-pulau tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan saja. Dengan pengertian demikian maka hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang paling atas, yaitu pada tingkatan yang mengenai seluruh wilayah Negara.



Sehingga aset negara secara yuridis sebagai pengertian yang standar untuk digunakan. Istilah aset merujuk pada hak penguasaan dan kepemilikan atas sumberdaya yang memiliki nilai dan mendatangkan keuntungan ekonomis. Istilah Aset ini dapat diartikan sama dengan kekayaan atau dalam praktek ketatanegaraan disama-artikan dengan kekayaan negara. Secara yuridis, istilah aset ini dijumpai dalam, tepatnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan:

Aset adalah sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi dan/atau sosial di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya nonkeuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya.<sup>12</sup>

Disini istilah aset menjadi sangat luas, dan untuk membatasinya Negara kemudian mengatur dengan mengkalsifikasinya kedalam:

1. Aset Lancar, yaitu jika diharapkan segera untuk dapat direalisasikan atau dimiliki untuk dipakai atau dijual dalam waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal pelaporan. Aset lancar terdiri atas:
  - 1) Kas dan setara kas,
  - 2) Investasi jangka pendek,
  - 3) Piutang
  - 4). Persediaan
2. Aset Non Lancar mencakup aset yang bersifat jangka panjang, dan aset tak berwujud yang digunakan baik langsung maupun tidak langsung untuk kegiatan pemerintah atau yang digunakan masyarakat umum, terdiri atas:

---

<sup>12</sup>Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan, Lampiran I.01, Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrual, Kerangka Konstruktual Akuntansi Pemerintahan, hlm 17



- 1) Investasi jangka Panjang merupakan investasi yang diadakan dengan maksud untuk mendapatkan manfaat ekonomi dan manfaat sosial dalam jangka waktu lebih dari satu periode akuntansi. Investasi jangka panjang meliputi investasi nonpermanen dan permanen. Investasi nonpermanen antaralain investasi dalam Surat Utang Negara, penyertaan modal dalam proyek pembangunan, dan investasi nonpermanen lainnya. Investasi permanen antara lain penyertaan modal pemerintah dan investasi permanen lainnya.;
- 2) Aset tetap, meliputi tanah, peralatan dan mesin, gedung dan bangunan, jalan, irigasi, dan jaringan, aset tetap lainnya, dan konstruksi dalam pengerjaan.
- 3) Dana cadangan, dan
- 4) Aset lainnya, diklasifikasikan sebagai aset lainnya, Termasuk dalam aset lainnya adalah aset tak berwujud dan aset kerja sama (kemitraan)

Fasilitas sosial dihubungkan dengan aset negara, maka termasuk dalam kategori sebagai aset tetap. Fasilitas sosial berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah, meliputi:

- pendidikan
- Kesehatan
- Perbelanjaan dan niaga
- Pemerintahan dan pelayanan umum
- Peribadatan
- Rekreasi dan kebudayaan
- Olah Raga dan lapangan terbuka
- Pemakaman Umum.

Fasilitas sosial sebagaimana disebutkan diatas merupakan bagian dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Pembangunan perumahan pada kawasan permukiman ini oleh perorangan atau badan hukum, maka pembangunan fasilitas



sosial yang ada di dalamnya menjadi tanggungjawab Pemerintah dan Pemerintah Daerah. Penyerahan ini dari hak privat menjadi hak negara melalui pemerintah dan atau pemerintah daerah, maka berimplikasi pada penambahan menjadi aset negara atau berpindahnya hak privat menjadi hak publik dalam penguasaan negara sepenuhnya.

### **2.1.2. Teori Kepemilikan Privat**

Kepemilikan privat ini tidak lepas dari obyek yang dimiliki yaitu benda (*zaak*) dan barang (*goed*).<sup>13</sup>

Menurut Prof. Soediman Kartohadiprodo benda adalah semua barang yang berwujud dan hak (kecuali hak milik. Menurut Prof. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, pengertian benda ialah barang yang berwujud yang dapat ditangkap dengan pancaindra, tapi barang yang tak berwujud termasuk benda juga. Menurut prof. Subekti, perkataan benda (*zaak*) dalam arti luas ialah segala sesuatu yang dapat dihaki oleh orang, dan perkataan dalam arti sempit ialah sebagai barang yang dapat terlihat saja. Menurut Prof. L.J. van Apeldoorn, benda dalam arti yuridis ialah sesuatu yang merupakan obyek hukum. Hakikat benda (*zaak*) adalah sesuatu hakikat yang diberikan oleh hukum obyektif.<sup>14</sup>

Sedangkan menurut Sri Soedewi M.S.<sup>15</sup> mengatakan, Pengertian yang paling luas dari istilah *zaak* ialah segala sesuatu yang dapat dihaki oleh orang. Disini benda berarti obyek sebagai lawan dari subyek atau orang dalam hukum. Ada perkataan benda itu dipakai dalam artian sempit, yaitu sebagai barang yang terlihat saja, juga dipakai dengan maksud kekayaan seseorang. Jika perkataan benda dipakai dalam arti kekayaan seseorang maka perkataan itu meliputi barang-barang yang tidak terlihat yaitu hak, misalnya hak piutang

---

<sup>13</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2010, **Mencari Sistem Hukum Benda Nasional**, Bandung, Alumni, hlm 35

<sup>14</sup> .N.H. Simanjuntak, 2015, **Hukum Perdata Indonesia**, edisi Pertama, Jakarta, Kencana, hlm 176.

<sup>15</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan., 1981, **Hukum Benda**, Yogyakarta, Liberty, hlm 14



atau penagihan.

Kepemilikan sebagai suatu konsep dari hak yang melekat terhadap benda bila benda itu dimiliki oleh subyek hukum. Hak itu kemudian disebut sebagai hak kebendaan *zakelijk recht* ialah hak mutlak atas suatu benda, hak itu memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapa pun juga. Hak kebendaan lawannya adalah hak perseorangan atau *persoonlijk recht* merupakan bagian dari hukum perdata. Sri Soedewi<sup>16</sup> juga mengatakan tentang hak kebendaan adalah hak mutlak yang dilawankan dengan hak yang nisbi, keduanya adalah bagian dari hak perdata. Hak perdata dirinci menjadi dua, yaitu:

Pertama Hak mutlak atau hak absolut terdiri atas:

- a. Hak kepribadian, misalnya hak atas namanya, hidup, kemerdekaan
- b. Hak yang timbul dalam hukum keluarganya, yaitu hak yang timbul karena adanya hubungan antara suami dan istri, hubungan antara orang dengan anak.
- c. Hak mutlak atas suatu benda ini yang disebut sebagai hak kebendaan,

Kedua, Hak nisbi (hak relatif atau *persoonlijk*), yaitu semua hak yang timbul karena adanya hubungan perutusan yang hanya dapat dipertahankan untuk sementara orang-orang tertentu saja. Berikut disajikan lahirnya hak kebendaan, sebagaimana dalam tabel di bawah ini:<sup>17</sup>

**Tabel 2.1: Lahirnya Hak Kebendaan Bersifat Memberikan Kenikmatan**

No	Macam Benda	Cara Perolehan
1	Benda bergerak yang berwujud	Pasal 612 ayat (1) BW dilakukan dengan penyerahan nyata atau penyerahan dari tangan ke tangan: i. Penyerahan atas piutang aan toonder diatur dalam Pasal 613 ayat (3) BW dilakukan dengan penyerahan nyata missal: uang kertas.

<sup>16</sup> Ibid, hlm 24

<sup>17</sup> Trisadini Prasastinah Usanti, Lahirnya Hak Kebendaan, Jurnal Perspektif, Volume XVII No 1 Tahun 2012 Edisi Januari hlm 52



		<p>ii. Penyerahan atas piutang (vordering op naam (atas nama) diatur dalam Pasal 613 ayat (1) BW dilakukan dengan cessie yaitu dengan membuat akte otentik atau akta di bawah tangan.</p> <p>iii. Penyerahan atas piutang aan order diatur pada Pasal 613 ayat (3) BW dilakukan dengan penyerahan dari surat itu dan disertai dengan endossemen (menuliskan di balik surat piutang itu yang menyatakan kepada siapa piutang itu dipindahkan) missal wesel, cek.</p>
2	Hak milik benda tidak bergerak (hak atas tanah)	Sejak sat dilakukan penyerahan yuridis (transferring of ownership), yaitu dilakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT.
3	Bezit benda bergerak	Penguasaan secara nyata dengan itikad baik, yaitu adanya harga yang pantas sebagai pengorbanan maka mendapatkan perlindungan dari Pasal 1977 ayat (1) BW.
4	Bezit benda tidak bergerak (hak atas tanah)	Ketentuan Pasal 1977 ayat (1) BW tidak berlaku untuk benda tidak bergerak.

Tabel diatas khusus untuk bedan yang hak kebendaanya bersifat memberikan manfaat. Sedangkan untuk hak kebendaan bersifat memberikan jaminan, sebagaimana disajikan pada tabel di bawah ini:

**Tabel 2.2: Lahirnya Hak Kebendaan Bersifat Memberikan Jaminan**

No	Lembaga Jaminan	Lahirnya Hak Kebendaan
1	Gadai	Pada saat benda gadai diserahkan kekuasaannya pada pihak kreditor atau pihak ketiga. Hal ini merupakan perwujudan dari asas inbezitstelling (Pasal 1152 ayat (1) BW)
2	Hipotek Kapal Laut berbobot 20 m <sup>3</sup>	Dilakukan pendaftaran ke Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama Kapal di tempat kapal didaftarkan dan dicatat dalam Daftar Induk Pendaftaran Kapal (Pasal 1179 BW juncto Pasal 60 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran)
3	Hak Tanggungan	ahirnya hak tanggungan berdasarkan Pasal 13 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu pada hari tanggal buku hak tanggungan sebagaimana



		dimaksud pada ayat (4). Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran.
4	Fidusia	Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia bahwa jaminan fidusia lahir tanggal sama dengan tanggal dicatatnya jaminan fidusia dalam Buku Daftar Fidusia.

Hak kebendaan juga adanya campur tangan negara untuk melindungi hak kebendaan perorangan tersebut, yaitu melalui kebendaan terdaftar. Kebendaan atau benda terdaftar menurut Moch Isnaeni,<sup>18</sup> yaitu benda terdaftar adalah benda-benda yang didaftar dalam suatu register umum yang dikelola oleh suatu instansi yang diberi wewenang untuk itu. Benda tidak terdaftar adalah benda-benda yang tidak yang tidak terdaftar di dalam suatu register umum.

Kepemilikan atas suatu benda disini yang dimaksudkan adalah kepemilikan secara privat terhadap benda<sup>19</sup> tak bergerak berupa tanah. Kepemilikan hak kebendaan privat atas benda tak bergerak yaitu tanah di Indonesia tidak bersifat absolut. Hak kepemilikan tanah dibatasi atas hak atas tanah itu ada fungsi sosial. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-pokok Agraria (disingkat UUPA), berbunyi: Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ketentuan Pasal 6 ini menegaskan bahwa tidak ada satupun hak atas tanah yang dimiliki perorangan maupun badan hukum sesuai macam-macam hak atas tanah tidak memiliki fungsi sosial.

Menurut Sheila R. Foster & Daniel Bonilla dalam Dyah Ayu Widowati at all, bahwa Hak kepemilikan merupakan hak subjektif

---

<sup>18</sup> Moch. Isnaeni, 1996, *Hypotek Pesawat Udara di Indonesia*, Surabaya, Dharma Muda, hlm 19

<sup>19</sup> Benda yang akan ada absolut, yaitu benda yang pada saat itu sama sekali belum ada, misalnya hasil panen pada musim panen yang akan ada, benda yang akan ada relative, yaitu benda yang pada saat itu sudah ada, tapi bagi orang-orang tertentu belum ada, misalnya barang-barang yang sudah dibeli namun belum diterima. Lihat Sri Soedewi Masjchoe Sofwan, 2009, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, hlm 219.



dan mutlak telah menguasai cara pandang hukum dan politik terhadap lembaga ini. Merupakan hal yang biasa bahwa banyak orang, politisi dan akademisi memandang hak kepemilikan sebagai hak individual yang dibatasi hanya oleh hak orang lain dan kepentingan publik. Pemilik oleh karenanya dapat menggunakan, memetik hasil/mengambil manfaat dan memperlakukan barang yang dimilikinya menurut carayang dianggapnya tepat, asalkan batasan-batasan yang telah ditentukan oleh hukum dan didasarkan atas kepentingan bersama, tidak dilanggar. Hak kepemilikan dipandang sangat esensial bagi terlaksananya otonomi individu. Oleh karena itu, konsep hak kepemilikan liberal klasik mengenakan kewajiban negatif (*negative duties*) baik pada negara maupun individu lainnya. Keduanya dilarang untuk campur tangan dalam urusan pemilik menggunakan hak kepemilikannya.<sup>20</sup>

Menurut Duguit,dalam Sheila R. Foster & Daniel Bonilla<sup>21</sup>, menyatakan:*The idea of the social function of property is based on a description of social reality that recognizes solidarity as one of its primary foundations.*(Gagasan tentang fungsi sosial properti didasarkan pada gambaran realitas sosial yang mengakui solidaritas sebagai salah satu fondasi utamanya).

Hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, berbunyi:

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. hak milik,
- b. hak guna-usaha,
- c. hak guna-bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,

---

<sup>20</sup> Dyah Ayu Widowati, Ananda Prima Yurista, Rafael Edy Bosko, 2019, Hak Penguasaan Atas Sumber Daya Alam Dalam Konsepsi Dan Penjabarannya Dalam Peraturan Perundang-Undangan, Jurnal Legislasi Indonesia Vol 16 No.2 - Juni 2019: 147-159, hlm 151

<sup>21</sup> Sheila R. Foster & Daniel Bonilla, 2011, ***The Social Function Of Property: A Comparative Law Perspective***, Forthcoming, 80 Fordham L.,Rev, hlm 103



- g. hak memungut-hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak atas tanah yang dimiliki secara privat, oleh negara mewajibkan kepada pemilik untuk mendaftarkannya. Sehingga kualifikasi tanah sebagai benda tak bergerak yang terdaftar. Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA tersebut menghendaki adanya proses pendaftaran tanah dalam rangka bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum oleh negara kepada pemiliknya. Pendaftaran tanah sebagai perintah dari ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan:

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Jadi pendaftaran tanah hakekatnya adalah memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atau pemilik. Sedangkan ruang lingkup dari pendaftaran tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA, berbunyi:

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah ini kemudian negara mengadministrasikan dan tercatat dalam registrasi pertanahan dan bukti kepemilikan diberikan sertipikat hak atas tanah. Kelembagaan yang diberikan kewenangan untuk mendaftarkan dan memberikan status hak yang dibuktikan dengan adanya sertipikat hak atas tanah ini adalah dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai batas kewenangannya.

Lalu muncul pertanyaan bagaimana tanah yang sudah dikuasai orang tapi belum di daftarkan. Tanah tersebut termasuk tanah dalam penguasaan dengan catatan dipelihara dan bermanfaat secara terus-



menerus. Bukti kepemilikan tanah dimaksud menjadi domain kewenangan Daerah untuk menerbitkan surat penguasaan tanah dengan batasan maksimal yang ditentukan. Bukti tertulis yang dikeluarkan daerah melalui Kelurahan atau desa dan kecamatan dan tercatat dalam buku registrasi, maka bukti tersebut sebagai “Alas hak” untuk dapat dijadikan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).

### **2.1.3. Konsep Tata Kelola Barang Negara.**

Tanah yang belum dikuasai atau dimiliki oleh orang dalam negara, maka tanah tersebut sebagai tanah negara. Menurut Julius Sembiring<sup>22</sup>, adalah UUPA dan Undang-Undang yang terkait dengan tanah beserta peraturan pelaksanaannya tidak menyebutkan dan mengatur tanah negara secara tegas. Di dalam UUPA sendiri sebutan yang di gunakan bagi tanah negara adalah “tanah yang di kuasai langsung oleh negara” istilah tanah negara itu sendiri muncul dalam praktik administrasi pertanahan, dimana penguasaannya di lakukan oleh otoritas pertanahan. Mengenai istilah tanah negara tersebut A.P. perlindungan mengatakan:<sup>23</sup>

“Sebenarnya istilah tanah negara dalam sistem UUPA tidak di kenal. Yang ada hanyalah tanah yang di kuasai oleh negara. Dalam pasal 1 atau pasal 2 UUPA juga menyebutkan bahwa tanah yang di kuasai oleh negara merupakan penjabaran dari hak menguasai dari negara atas bumi, air, dan ruang angkasa. Sungguhpun demikian, dalam banyak produk hukum masih saja menggunakan tanah negara sebagai pemakaian yang keliru. Tanah negara berkonotasi bahwa tanah itu milik negara. Padahal, pada kenyataannya tidaklah demikian. Istilah ini sebagai terjemahan dari *staatsdomein*, sehingga sebenarnya tidak tepat lagi digunakan, dan sebaiknya

---

<sup>22</sup>Julius Sembiring, 2016, **Tanah Negara**, Edisi Revisi, Jakarta, Kencana, hlm 9-12

<sup>23</sup>A.P. Parlindungan, 1994, **Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria**, Bandung, Mandar Maju, hlm 6.



digunakan istilah tanah yang dikuasai oleh negara seperti diatur oleh UUPA”.

Demikian pula rakyat diberikan hak pengelolaan. Menurut Urip Santoso<sup>24</sup> Hak Pengelolaan dalam Hukum Tanah Nasional. Ada yang berpendapat bahwa Hak Pengelolaan merupakan hak menguasai negara atas tanah dan ada pula yang berpendapat bahwa Hak Pengelolaan merupakan hak atas tanah. Perbedaan pendapat ini disebabkan oleh eksistensi Hak Pengelolaan yang tidak diatur dalam UUPA, melainkan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria.

Menurut A.P Parlindungan<sup>25</sup> memberikan pendapatnya, bahwa Hak Pengelolaan diambil dari Bahasa Belanda, yaitu *Beheersrecht*, yang diterjemahkan menjadi Hak Penguasaan. Sedangkan menurut Supriadi<sup>26</sup> menyatakan bahwa perkataan Hak Pengelolaan sebenarnya berasal dari terjemahan Bahasa Belanda yang berasal dari kata *Beheersrecht* berarti Hak Penguasaan. Terakhir pendapat dari Maria S.W. Sumardjono<sup>27</sup> menyatakan bahwa Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 mengatur Hak Penguasaan sebagai terjemahan dari *Beheersrecht* atas tanah-tanah negara. Hak Penguasaan yang dimaksud adalah hak penguasaan atas tanah-tanah negara.

Lalu apa hubungannya dengan tata kelola barang negara. Seperti yang telah dijelaskan terkait dengan aset negara. Tanah sebagai aset tetap yang tidak bergerak. Perolehan sebagai aset negara yang kemudian disebut sebagai barang negara. Sebagai dasar hukum yang dipergunakan adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan. Bahwa yang dimaksud barang negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 10 dan angka 11 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan, berbunyi:

---

<sup>24</sup> Urip Santoso, ***Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional***, Jurnal Mimbar Hukum Volume 24, Nomor 2, Juni 2012, Halaman 187 – 375, Hlm 278

<sup>25</sup>A.P. Parlindungan, Op Cit, hlm 6

<sup>26</sup> Supriadi, 2007, ***Hukum Agraria***, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 148

<sup>27</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2007, “Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi”, Jakarta, Kompas, hlm 10



10. Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
11. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Demikian pula sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Permerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, tepatnya dalam Pasal 1 angka 1 dan angka 2, berbunyi:

1. Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
2. Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Perolehan Barang milik negara/daerah dapat terjadi sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Permerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, adalah:

- a. barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah; dan
- b. barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah

Perolehan berupa tanah melalui pembelian atau pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Penggunaan tanah untuk kepentingan umum pun juga termasuk sebagai barang negara/daerah. Karena bisa saja perolehannya melalui pembelian atau pembayaran ganti rugi.

Untuk perolehan lainnya yang sah diperoleh sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, berbunyi:



Barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:

- a. barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis;
- b. barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak;
- c. barang yang diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; atau
- d. barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Sehingga penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (4) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menyebutkan:

Prasarana, sarana, dan utilitas yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penyerahan ini sebagai bentuk kewajiban dari pengembang kepada Pemerintah Kabupaten/Kota, maka setelah penyerahan tersebut menjadi sebagai barang milik daerah. Ketentuan ini bila disinkronkan dengan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, termasuk dalam kategori dalam Pasal 2 ayat (2) huruf c, yaitu barang yang diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **2.1.4. Konsep Tata Ruang Wilayah Perkotaan dan Kawasan Permukiman**

Ruang dapat juga diartikan sebagai wadah kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya dan sebagai sumber daya alam. Maka ruang baik sebagai wadah maupun sebagai sumber daya alam terbatas. Sebagai wadah yang terbatas daya dukungnya. Maka menurut pemanfaatannya ruang perlu ditata agar tidak terjadi pemborosan dan penurunan kualitas ruang.<sup>28</sup>Tata ruang dapat diartikan susunan ruang yang teratur. Teratur

---

<sup>28</sup>Kantaatmadja, M.K., 1994, *Hukum Angkasa dan Hukum Tata Ruang*, Bandung, Mandar Maju Bandung, hlm 15



mencakup pengertian serasi dan sederhana sehingga mudah dipahami dan dilaksanakan. Pada tata ruang, yang ditata adalah tempat berbagai kegiatan serta sarana dan prasarananya dilaksanakan. Tata ruang yang baik dapat dilaksanakan dari segala kegiatan menata yang baik disebut penataan ruang. Dalam hal ini penataan ruang terdiri dari tiga kegiatan utama yakni perencanaan tata ruang, perwujudan tata ruang dan pengendalian tata ruang.<sup>29</sup>

Secara yuridis tata ruang diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Yang dimaksud ruang berdasarkan Pasal 1 angka 1, berbunyi:

Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang didalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.

Ruang yang memiliki makna yang sangat luas yaitu ruang darat, ruang laut, ruang udara dan ruang di dalam bumi, maka perlu untuk diatur sedemikian rupa oleh Negara yang memegang kekuasaan mutlak atas wilayah teritorialnya. Pengaturan peruntukan ruang itu diperlukan tata ruang. Tata ruang berdasarkan Pasal 1 angka 2, menyebutkan: Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan polaruang.

Tata ruang diwujudkan melalui 2 (dua) unsur, yaitu (1) struktur ruang dan pola ruang. Struktur ruang menurut Pasal 1 angka 3, menyebutkan:

Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.

Sedangkan untuk pola ruang disebutkan dalam Pasal 1 angka 4, berbunyi:

---

<sup>29</sup>Silalahi, M. Daud. 2006, *Hukum Lingkungan Dalam Sistem Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia*, Bandung. Alumni, hlm 80



Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.

Berdasarkan kepada kedua unsur dalam struktur ruang, maka yang berhubungan dengan perumahan dan kawasan permukiman adalah struktur ruang. Sehingga dalam menentukan termasuk dalam kategori sebagai struktur ruang. Muatan rencana tata ruang itu terdiri atas 2 (dua), yaitu (1) rencana struktur ruang, dan (2) rencana pola ruang. Berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yaitu:

Beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725) diubah sebagai berikut:

angka 9 Ketentuan Pasal 17 ayat (2), berbunyi:

Rencana struktur ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi rencana sistem pusat permukiman dan rencana sistem jaringan prasarana.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka daerah Kabupaten/Kota dalam merencanakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, wajib menyusun perencanaan untuk 20 tahun kedepan yang dituangkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah. Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota ini dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas, diatur dalam Pasal 15 huruf c, berbunyi:

menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;

Berdasarkan tugas tersebut, wewenang dari Pemerintah daerah Kabupaten/Kota dalam melaksanakan pembinaan perumahan dan kawasan permukiman dalam pasal 18 huruf a, berbunyi:

menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota.



Menyusun dan menyediakan basis data ini ditafsirkan kewenangan daerah menentukan lokasi, luasan, dan kemampuan daya tampung rumah yang ditentukan bentuknya rumah.

## **2.2. Kajian Empiris**

### **2.2.1. Gambaran Umum Kabupaten Mahakam Ulu**

Kabupaten Mahakam Ulu memiliki luas wilayah keseluruhan  $\pm 15.315 \text{ km}^2$  dengan jumlah penduduk  $\pm 27.923$  jiwa pada tahun 2012 dan terdiri atas 49 (empat puluh sembilan) desa/kelurahan, serta 5 (lima) kecamatan, yaitu Kecamatan Long Apari, Kecamatan Long Pahangai, Kecamatan Long Bagun, Kecamatan Laham, dan Kecamatan Long Hubung. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pembentukan Kabupaten Mahakam Ulu di Provinsi Kalimantan Timur yang 8% dari keseluruhan luas Provinsi Kalimantan Timur. Berdasarkan hitungan peta digital (Sistem Informasi Geografis), terletak antara  $113^{\circ}48'49''$  sampai  $115^{\circ}42'43''$  Bujur Timur dan antara  $1^{\circ}31'05''$  Lintang Utara dan  $0^{\circ}9'33''$  Lintang Selatan.

Secara geografis, Kabupaten Mahakam mempunyai batas-batas wilayah:

- a) Sebelah utara berbatasan dengan Desa Mahak Baru Kecamatan Sungai Boh, Desa Long Sungai Barang Kecamatan Kayan Selatan Kabupaten Malinau Provinsi Kalimantan Utara, dan Sarawak Malaysia;
- b) Sebelah timur berbatasan dengan Desa Muara Tuboq Kecamatan Tabang Kabupaten Kutai Kartanegara;
- c) Sebelah selatan berbatasan dengan Desa Kelian Luar Kecamatan Long Iram, Desa Tutung Kecamatan Linggang Bigung Kabupaten Kutai Barat, dan Desa Tumbang Topus Kecamatan Uut Murung, Desa Liang Nyering Kecamatan Sumber Barito Kabupaten Murung Raya Provinsi Kalimantan Tengah; dan



d) Sebelah barat berbatasan dengan Desa Kariho Kecamatan Putussibau Utara Kabupaten Kapuas Hulu Provinsi Kalimantan Barat.

Kabupaten Mahakam Ulu berasal dari sebagian wilayah Kabupaten Kutai Barat yang terdiri atas cakupan wilayah:

- a. Kecamatan Long Bagun;
- b. Kecamatan Long Hubung;
- c. Kecamatan Laham;
- d. Kecamatan Long Apari; dan
- e. Kecamatan Long Pahangai.

Kemudian secara rinci letak geografis pada kelima kecamatan yang ada di Kabupaten Mahakam Ulu disajikan pada tabel berikut ini:

**Tabel 2.3.: Luas Kecamatan dan Titik Koordinat**

No	Kecamatan	Bujur Timur	Lintang	Luas (Km <sup>2</sup> )
1.	Laham	114°46'05"- 115° 26'11"	0°24'LU - 0'11'LU	901,80
2.	Long Hubung	115°02'35"- 115 °45'49"	0°36'LU - 0°09'LS	530,90
3.	Long Bagun	114 °53'35"- 115°39'08"	1°23'LU- 0°21'LU	4.971,20
4.	Long Pahangai	114°22'54" - 115°01'46"	1°26'LU-0° 27'LU	3.420,40
5.	Long Apari	113°48'49" - 114°34'22"	1°31'LU-0'31'LU	5.490,70
<b>Total</b>				<b>15.315,00</b>

Sumber : hasil perhitungan/analisis GIS; Mahakam Ulu Dalam Angka, 2014

Jadi luas keseluruhan Kabupaten Mahakam Ulu adalah 15.315,70 Km<sup>2</sup>. Sedangkan rencana pemekaran Kecamatan berada pada Kecamatan Long Apari yang terletak pada antara 113°48'49" - 114°34'22" Bujur Timur dan 1°31'LU-0'31'LU (Lintang Utara). Ada beberapa alasan strategis, kenapa Kecamatan Long Apari dimekarkan, yaitu:



- 1) Prioritas pembangunan Nawa Cita adalah pada daerah pinggiran terutama pinggiran yang berbatasan langsung dengan negara lain.
- 2) Daerah yang berbatasan langsung dengan negara lain untuk diutamakan dalam pembangunan infrastruktur dalam rangka menjaga kedaulatan dan kepastian wilayah perbatasan dengan negara lain, agar tidak lagi mengalami keterisolasian dari daerah yang lebih maju.
- 3) Percepatan peningkatan kesejahteraan masyarakat perbatasan dari Tertinggal, Terluar, dan Terbelakang (3T) dengan penekanan pada pembangunan ekonomi kerakyatan yang berbasis pada kearifan lokal, pertanian, budaya, dan pariwisata.

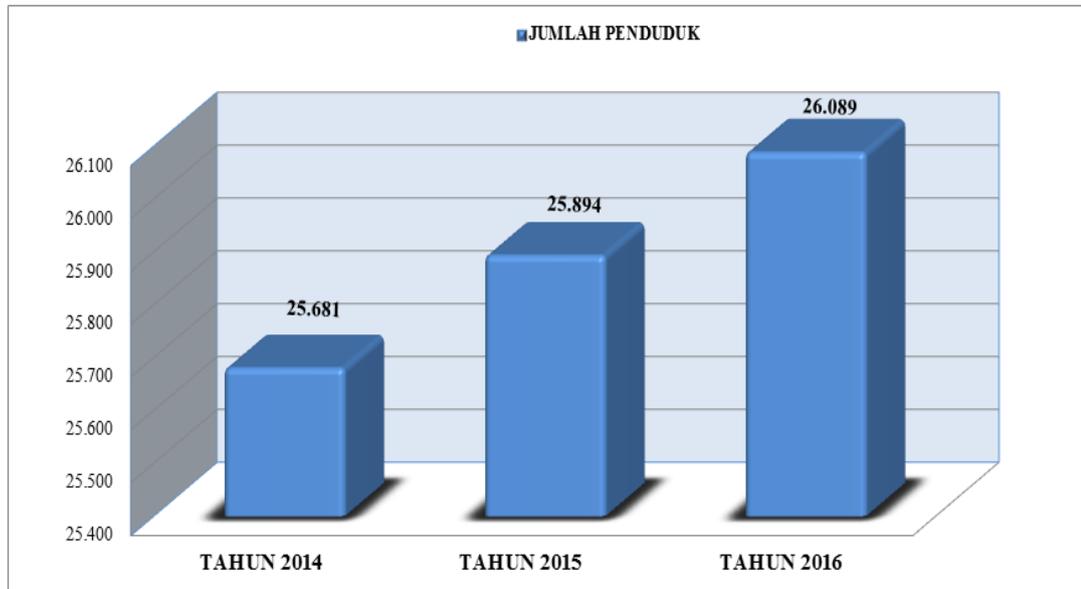
### **2.2.2. Data Kependudukan**

Pertumbuhan kependudukan di Kabupaten Mahakam Ulu berkembang pesat sejak dimekarkankan Mahakam Ulu dengan 5 (lima) Kecamatan sebagai Daerah Otonomi Baru (DOB) tahun 2012 yang lalu. Data Jumlah Penduduk Kabupaten Mahakam tahun 2016 sebagai suatu gambaran sebelum mengetahui pertumbuhan jumlah penduduk terbaru, maka dapat disajikan informasi kependudukan tahun 2016 sebagai berikut:

Kabupaten Mahakam Ulu merupakan salah satu Kabupaten yang terletak disebelah Barat Kalimantan Timur. Berdasarkan data Penduduk dari Kantor Badan Pusat Statistik Kabupaten Kutai Barat tahun 2016 diketahui Jumlah penduduk terbanyak di kecamatan Long Bagun dengan jumlah 8.216 orang dan terkecil di kecamatan Laham berjumlah 2.355 orang, penduduk terbanyak pada usia 5 - 9 tahun dengan jumlah 2.823 orang. Adapun jumlah rumah tangga/kepala keluarga pada tahun 2016 sebanyak 6.411 dengan rata-rata jumlah anggota rumah tangga sebesar 4,07 jiwa/rumah tangga.

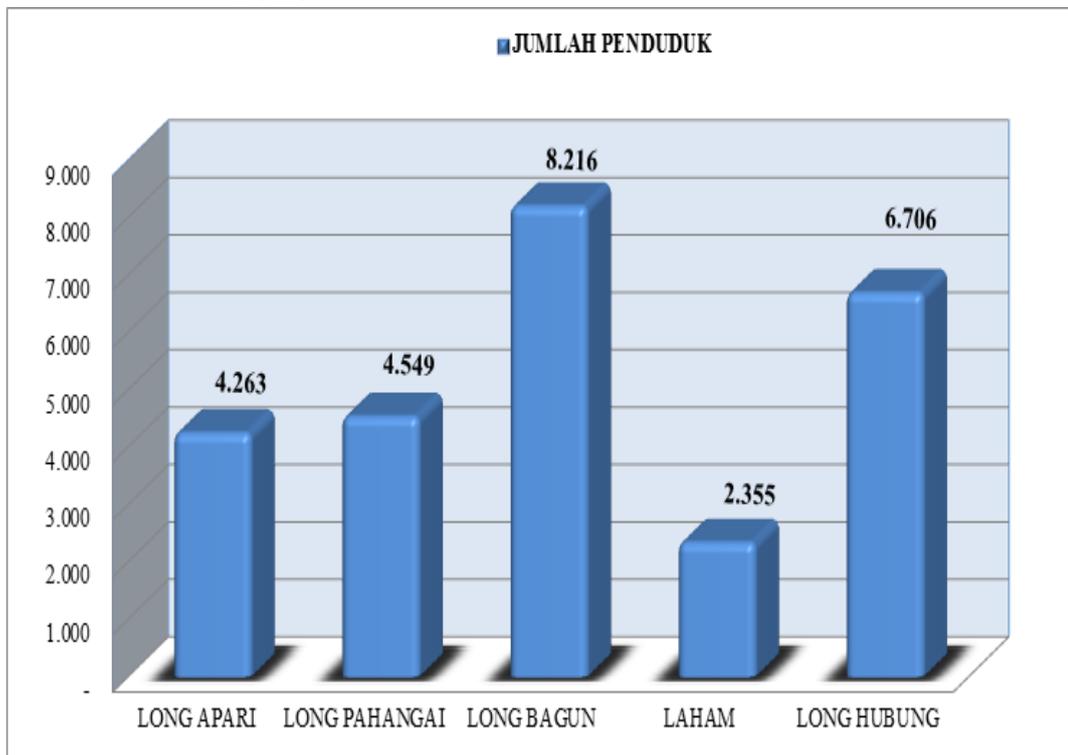


**Gambar 2.1.: Jumlah Penduduk Tahun 2014 s/d Tahun 2016 di wilayah kabupaten Mahakam Ulu**



Sumber data : Badan Pusat Statistik Kutai Barat Tahun 2016

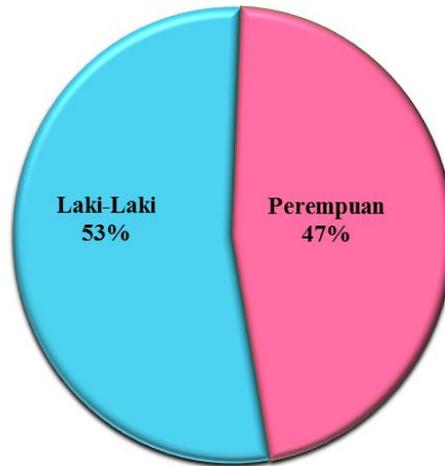
**Gambar 2.2.: Jumlah Penduduk Berdasarkan Kecamatan yang berada di wilayah kabupaten Mahakam Ulu Tahun 2016**



Sumber data : Badan Pusat Statistik Kutai Barat Tahun 2016



**Gambar 2.3.: Persentase Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin Kabupaten Mahakam Ulu Tahun 2016**



Sumber data : Badan Pusat Statistik Kutai Barat Tahun 2016

Jumlah penduduk yang ada di Kabupaten Mahakam Ulu menurut data Badan Pusat Statistik Kabupaten Kutai Barat mencapai 26.089 orang, dengan jumlah rumah tangga sebanyak 6.411. Secara rinci disajikan pada tabel yang tim peroleh dari Laporan Keterangan Pertanggungjawaban (LKPJ) Bupati Mahakam Ulu Ahir Tahun Anggaran 2016, sebagaimana disajikan pada tabel di bawah ini:

**Tabel 2.4. Data Rasio Jenis Kelamin Menurut Kecamatan**

Kecamatan	Jumlah Penduduk			Sex Ratio
	L	P	L+P	
1. Laham	1.290	1.057	2.348	122,05
2. Long Hubung	3.512	3.198	6.710	109,84
3. Long Bagun	4.442	3.776	8.219	117,63
4. Long Pahangai	2.404	2.146	4.550	112,03
5. Long Apari	2.287	1.976	4.263	115,77
Total	13.936	12.153	26.089	114,67

Sumber: LKPJ Bupati Mahakam Ulu, Akhir TA 2016

Kemudian untuk mengetahui jumlah penduduk dan jumlah rumah tangga serta kepadatan penduduk, maka dapat disajikan dalam tabel di bawah ini:



**Tabel 2.5. Luas Wilayah, Banyaknya Rumah Tangga, Penduduk dan Kepadatan Menurut Kecamatan Tahun 2016**

Kecamatan	Luas Wilayah (Km <sup>2</sup> )	Jumlah Desa	Rumah Tangga	Jumlah Penduduk	Kepadatan Penduduk	
					RT/Km <sup>2</sup>	Pddk/Km <sup>2</sup>
1. Laham	901,8	5	540	2.348	0,60	2,60
2. Long Hubung	530,9	11	1.766	6.710	3,33	12,64
3. Long Bagun	4.971,2	11	1.993	8.219	040	1,65
4. Long Pahangai	3.420,4	13	1.149	4.550	0,34	1,33
5. Long Apari	5.490,7	10	963	4.263	0,18	0,78
<b>Total</b>	<b>15.315,0</b>	<b>50</b>	<b>6.411</b>	<b>26.089</b>	<b>0,42</b>	<b>1,70</b>

Sumber: LKPJ Bupati Mahakam Ulu Akhir tahun Anggaran 2016, dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Kutai Barat

Data kependudukan yang disajikan pada tabel 2.2. di atas ini menunjukkan bahwa jumlah penduduk sebanyak 26.089 jiwa itu dengan jumlah rumah tangga 6.411 buah. Sedangkan tingkat kepadatan Rumah tangga 0,42 Km<sup>2</sup>, sedangkan untuk kepadatan penduduk perjiwa per kilometer adalah 1,70/Km<sup>2</sup>.

Setelah 5 (lima) sejak tahun 2016, tentu saja jumlah pendudukan Kabupaten Mahakam Ulu sudah jauh berbeda dengan kondisi sampai dengan tahun 2016. Untuk mengetahui berapa jumlah penduduk Kabupaten Mahakam Ulu terbaru, maka data kependudukan diambil dari setiap kecamatan, sehingga dapat tergambar jumlah penduduk setiap desa (kampung) dari setiap kecamatan tersebut. Berdasarkan data yang ada jumlah kampung seluruhnya pada 5 (lima) kecamatan di Kabupaten Mahakam Ulu adalah sebanyak 50 Kampung. Adapun jumlah kampung per kecamatan adalah: (1) Kecamatan Long Hubung sebanyak 11 Kampung, (2) Kecamatan Laham sebanyak 5 kampung, (3) Kecamatan Long Bagun sebanyak 11 kampung, (4) Kecamatan Long Pahangai sebanyak 13 kampung, dan (5) Kecamatan Long Apari sebanyak 10 kampung.

### 1. Kecamatan Long Hubung

Sebagai suatu gambaran kependudukan di Kecamatan Long



Hubung dapat di sajikan pada tabel kependudukan tahun 2020 secara lengkap, sebagai berikut:

**Tabel 2.6. Luas Wilayah, Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Menurut Kampung Kecamatan Long Hubung Tahun 2020**

Kampung	Luas Wilayah (Km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk	Kepadatan Penduduk
01. Mamahak Teboq	76,17	1.596	20,95
02. Lutan	137,32	913	6,65
03. Datah Bilang Ilir	21,24	1.553	73,12
04. Datah Bilang Ulu	73,24	903	12,33
05. Long Hubung	15,00	488	32,53
06. Mata Libaq	100,70	703	6,98
07. Wana Pariq	16,55	85	5,14
08. Tri Pariq Makmur	20,00	259	12,95
09. Sirau	42,84	134	3,13
10. Datah Bilang Baru	15,38	966	62,81
11. Long Hubung Ulu	12,46	539	43,26
<b>JUMLAH</b>	<b>530,90</b>	<b>8.139</b>	<b>15,33</b>

Sumber: BPS, Kecamatan Long Hubung Dalam Angka 2021

## 2. Kecamatan Laham

Sebagai suatu gambaran kependudukan di Kecamatan Laham dapat di sajikan pada tabel kependudukan tahun 2020 secara lengkap, sebagai berikut:

**Tabel 2.7. Luas Wilayah, Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Menurut Kampung Kecamatan Laham Tahun 2020**

Kampung	Luas Wilayah (Km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk	Kepadatan Penduduk
01. Long Gelawang	137,32	525	3,82
02. Muara Ratah	197,75	229	1,16
03. Danum Paroy	45,77	687	15,01
04. Laham	352,52	1.416	4,02
05. Nyaribungan	168,44	218	1,29
<b>JUMLAH</b>	<b>901,80</b>	<b>3.075</b>	<b>3,41</b>

Sumber: BPS, Kecamatan Laham Dalam Angka 2021

## 3. Kecamatan Long Bagun

Sebagai suatu gambaran kependudukan di Kecamatan Long Bagun dapat di sajikan pada tabel kependudukan tahun 2020 secara



lengkap, sebagai berikut:

**Tabel 2.8. Luas Wilayah, Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Menurut Kampung Kecamatan Long Bagun Tahun 2020**

Kampung	Luas Wilayah (Km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk	Kepadatan Penduduk
01. Long Hurai	100	310	
02. Rukun Damai	12,30	992	
03. Long Merah	60	528	
04. Mamahak Ilir	78,22	1.271	
05. Mamahak Ulu	21,06	318	
06. Long Melaham	86,96	1.868	
07. Ujoh Bilang	31,002	3.456	6.73
08. Batu Majang	213,66	1.259	
09. Batoq Kelo	581,74	1.041	
10. Long Bagun Ulu	567,04	1.462	
11. Long Bagun Ilir	48,49	1.075	
<b>JUMLAH</b>	<b>1800,442</b>	<b>13.580</b>	

Sumber: BPS, Kecamatan Long Hubung Dalam Angka 2021

#### 4. Kecamatan Long Pahangai

Sebagai suatu gambaran kependudukan di Kecamatan Long Pahangai dapat di sajikan pada tabel kependudukan tahun 2020 secara lengkap, sebagai berikut:

**Tabel 2.9. Luas Wilayah, Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Menurut Kampung Kecamatan Long Pahangai Tahun 2020**

Kampung	Luas Wilayah (Km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk	Kepadatan Penduduk
01. Delang Kerohong	35,00	223	6,37
02. Long Pakaq	449,85	805	1,79
03. Long Lunuk	161,27	405	2,51
04. Lirung Ubing	66,31	202	3,05
05. Datah Naha	146,27	277	1,89
06. Long Isun	781,04	428	0,55
07. Naha Aruq	292,55	249	0,85
08. Long Pahangai II	313,71	274	0,87
09. Long Pahangai I	46,00	899	19,54
10. Long Tuyoq	126,95	479	3,77
11. Liu Mulang	146,27	194	1,33
12. Long Pakaq Baru	126,68	495	3,91
13. Long Lunuk Baru	31,21	528	16,92
<b>JUMLAH</b>	<b>3.420,40</b>	<b>5.458</b>	<b>1,60</b>



Sumber: BPS, Kecamatan Long Hubung Dalam Angka 2021

## 5. Kecamatan Long Apari

Sebagai suatu gambaran kependudukan di Kecamatan Long Apari dapat di sajikan pada tabel kependudukan tahun 2020 secara lengkap, sebagai berikut:

**Tabel 2.10. Luas Wilayah, Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Menurut Kampung Tahun 2020**

Kampung	Luas Wilayah (Km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk	Kepadatan Penduduk
01. Long Penaneh I	446,05	445	0,99
02. Tiong Ohang	849,62	634	0,74
03. Long Keriok	382,33	450	1,17
04. Long Penaneh II	223,47	190	0,85
05. Long Penaneh II	312,41	167	0,53
06. Tiong Bu'u	424,81	624	1,46
07. Naha Buan	212,41	745	3,50
08. Naha Tifab	403,57	233	0,57
09. long Apari	1.236,47	600	0,47
10. Noha Silat	999,56	360	0,37
<b>JUMLAH</b>	<b>5.490,70</b>	<b>4.445</b>	<b>0,81</b>

Sumber: BPS, Kecamatan Long Hubung Dalam Angka 2021

Selanjutnya dari kelima Kecamatan yang ada di Kabupaten Mahakam Ulu bila digabungkan jumlah penduduknya tahun 2020, dapat disajikan pada tabel di bawah ini:

**Tabel 2.11. Data Jumlah Penduduk Kabupaten Mahakam Ulu Per Kecamatan Tahun 2020**

Kecamatan	Luas Wilayah (Km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk	Kepadatan Penduduk
01. Long Hubung	530,90	8.139	15,33
02. Laham	901,80	3.075	3,41
03. Long Bagun	1.800,44	13.580	
04. Long Pahangai	3.420,40	5.458	1,60
05. Long Apari	5.490,70	4.445	0,81
<b>JUMLAH</b>	<b>12.144,242</b>	<b>34.697</b>	

Sumber: Diolah Tim Pengkaji tahun 2021

Dengan demikian jumlah penduduk Kabupaten Mahakam Ulu bila dibandingkan jumlah penduduk tahun 2014 hanya sebanyak



25.681 jiwa, tahun 2015 sebanyak 25.894 jiwa, tahun 2016 sebanyak 26.089 jiwa. Data terakhir tahun 2021 sebanyak 34.697 jiwa. Dalam rentang waktu dari tahun 2016 s.d 2021 terjadi penambahan jumlah penduduk sebanyak 8.608 jiwa.

### **2.2.3. Data Pengembang (*Developer*) dan Data Kawasan Permukiman**

Berdasarkan Permen PUPR No.15/PRT/M/2015 tugas Direktorat Pengembangan Kawasan Permukiman mempunyai tugas melaksanakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan, pembinaan teknis, pengawasan teknis, pengendalian dan pengaturan teknis pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman perkotaan, kawasan permukiman perdesaan, serta kawasan permukiman khusus. Berdasarkan PP No. 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, 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.

Namun belum ada pengembang atau investor baik perorangan maupun perusahaan perumahan untuk membuka usaha perumahan di Kabupaten Mahakam Ulu, khususnya di Ibu Kota Ujoh Bilang. Ini menunjukkan bahwa belum siapnya Pemerintah Daerah menerima atau justru kurangnya promosi yang ditawarkan oleh Pemerintah Daerah kepada investor dari luar daerah dan dalam daerah sendiri.

Kesiapan Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu adalah telah menyelesaikan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Mahakam Ulu Tahun 2021–2041. Terkait dengan penyediaan lahan untuk perumahan dan permukiman, sebagaimana diatur dalam Pasal 27 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), selengkapnya berbunyi:



- (1) Kawasan peruntukan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf e, seluas kurang lebih 2.554 (dua ribu lima ratus lima puluh empat) hektar, terdiri atas:
  - a. kawasan permukiman perkotaan; dan
  - b. kawasan permukiman perdesaan.
- (2) Kawasan permukiman perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a di Kecamatan Laham, Long Bagun, dan Long Hubung.
- (3) Kawasan permukiman perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kawasan dengan fungsi selain permukiman perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) di Kecamatan Laham, Long Apari, Long Bagun, Long Hubung, dan Long Pahangai.

Dengan disahkannya Peraturan Daerah Kabupaten Mahakam Ulu tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2021 – 2041 menunjukkan keseriusan daerah dalam membangun termasuk menyediakan kawasan permukiman baik diperkotaan maupun dipedesaan, baik yang telah ada termasuk yang baru atau lahan baru. Tinggal bagaiman strategi daerah dalam mempromosikan ke luar agar investor pengembang perumahan yang diiringi dengan percepatan pembangunan lain termasuk usaha-usaha seperti aktivitas perkebunan maupun sektor tambang atau kehutanan dengan tetap memperhatikan kelestarian lingkungan.



### 3.1. Evalausi

#### 3.1.1. Peraturan Daerah Kabupaten Mahakam Ulu Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Mahakam Ulu Tahun 2021-2041

Pembentukan Peraturan Daerah yang mengatur tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) di daerah Provinsi dan Kabupaten/Kota adalah wajib dilakukan karena perintah langsung dari Undang-undang. Undang-undang yang dimaksud adalah dasar hukum penyelenggaraan tata ruang di Indonesia diatur melalui Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (selanjutnya disebut UU Penataan Ruang) yang disahkan di Jakarta pada tanggal 26 April 2007. Arah pengaturan dari UU ini adalah:

- Untuk memperkuat ketahanan nasional berdasarkan wawasan nusantara, demi menjaga keserasian dan keterpaduan antardaerah dan antara pusat dan daerah agar tidak menimbulkan kesenjangan;
- Penyelenggaraan penataan ruang yang komprehensif, holistik, terkoordinasi, terpadu, efektif, dan efisien dengan memperhatikan faktor politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan, keamanan, dan kelestarian lingkungan hidup;
- Penataan ruang yang dapat mengharmoniskan lingkungan alam dan lingkungan buatan, dan keterpaduan penggunaannya;
- Memberi perlindungan terhadap fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan hidup akibat pemanfaatan ruang; dan
- Penataan ruang didasarkan pada pendekatan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan.



Kegiatan penataan ruang terdiri dari 3 (tiga) kegiatan yang saling terkait, yaitu: perencanaan tata ruang, pemanfaatan tata ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang melalui produk rencana tata ruang berupa Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang secara hierarki terdiri dari Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN), Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi (RTRWP), dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota (RTRW Kab/Kota). Ketiga rencana tata ruang tersebut harus dapat terangkum di dalam suatu rencana pembangunan sebagai acuan di dalam implementasi perencanaan pembangunan berkelanjutan di wilayah Indonesia. Sebagai UU utama (*core*) dalam penyelenggaraan penataan ruang, maka UU Penataan Ruang ini diharapkan dapat mewujudkan rencana tata ruang yang dapat mengoptimalisasikan dan memadukan berbagai kegiatan sektor pembangunan, baik dalam pemanfaatan sumber daya alam maupun sumber daya buatan.

Terkait dengan Penataan ruang ini sejak tahun 2020 telah mengalami perubahan sehingga perubahan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725), sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja atau dikenal dengan istilah Undang-Undang Omnibuslaw. Meskipun saat ini telah mengalami uji melalui MK. MK telah mengeluarkan Putusan Nomor 91/PUU-XVIII/2020, namun secara materiil, patut untuk dijadikan dasar dalam penataan ruang. Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tersebut dalam Pasal 17 diberikan beberapa pengertian, sebagai berikut:

1. Kawasan perdesaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.



2. Kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintafran, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
3. Kawasan strategis kabupatenkota adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup kabupatenkota terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.

Kemudian dalam penyusunan RTRW di Kabupaten Mahakam Ulu dengan mengesahkan Perda Nomor 1 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2021 – 2041 dengan mendasarkan pada beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pembentukan Kabupaten Mahakam Ulu di Provinsi Kalimantan Timur Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 17, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5395);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5979);



5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6042);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103); 3
8. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
9. Peraturan Presiden Nomor 31 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Negara di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 64);
10. Peraturan Presiden Nomor 18 Tahun 2020 tentang RPJMN Tahun 2020 – 2024;
11. Peraturan Daerah Provinsi Kalimantan Timur Nomor 1 Tahun 2016 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kalimantan Timur (Lembaran Daerah Provinsi Kalimantan Timur Tahun 2016 Nomor 1);

Khusus mengatur tentang perumahan dan kawasan permukiman sebagai bagian dari rencana struktur ruang wilayah kabupaten dalam Pasal 7 Perda No 1 Tahun 2021 tentang RTRW Kab Mahakam Ulu Tahun 2021 – 2041, berbunyi:

- (1) Rencana struktur ruang wilayah kabupaten terdiri atas:
  - a. sistem perkotaan; dan



- b. sistem jaringan prasarana.
- (2) Rencana struktur ruang wilayah kabupaten digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:50.000 (satu banding lima puluh ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah in

Kemudian untuk permukiman termasuk dalam Kawasan budidaya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 22 yaitu:

Kawasan peruntukan budidaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) huruf b terdiri atas:

- a. kawasan hutan produksi;
- b. kawasan pertanian;
- c. kawasan peruntukan industri;
- d. kawasan pariwisata;
- e. kawasan permukiman; dan
- f. kawasan pertahanan dan keamanan.

Khusus penjabaran lebih lanjut mengenai kawasan permukiman sebagaimana disebutkan dalam Pasla 27 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), selengkapnya berbunyi:

- (1) Kawasan peruntukan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf e, seluas kurang lebih 2.554 (dua ribu lima ratus lima puluh empat) hektar, terdiri atas:
  - a. kawasan permukiman perkotaan; dan
  - b. kawasan permukiman perdesaan.
- (2) Kawasan permukiman perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a di Kecamatan Laham, Long Bagun, dan Long Hubung.
- (3) Kawasan permukiman perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kawasan dengan fungsi selain permukiman perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) di Kecamatan Laham, Long Apari, Long Bagun, Long Hubung, dan Long Pahangai.

Untuk dapat melakukan usaha pengembangan perumahan, maka dalam RTRW tersebut, juga diatur tentang pengendalian pemanfaata ruang, yaitu sebagaimana disebutkan dalam Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) , yaitu:



- (1) Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten digunakan sebagai acuan dalam pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten.
- (2) Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. ketentuan umum peraturan zonasi;
  - b. ketentuan perizinan;
  - c. ketentuan insentif dan disinsentif; dan
  - d. ketentuan sanksi.

Ketentuan umum peraturan zonasi sistem perkotaan, terdiri atas:

- a. ketentuan umum peraturan zonasi pada kawasan perkotaan yang berfungsi sebagai PKSN;
- b. ketentuan umum peraturan zonasi pada kawasan perkotaan yang berfungsi sebagai PKL;
- c. ketentuan umum peraturan zonasi pada kawasan perkotaan yang berfungsi sebagai PPK; dan
- d. ketentuan umum peraturan zonasi pada pusat permukiman yang berfungsi sebagai PPL.

Ketentuan umum peraturan zonasi pada kawasan perkotaan yang berfungsi sebagai PKSN terdiri atas:

- a. ketentuan kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan, meliputi:
  1. kegiatan pemerintahan kabupaten dan/atau kecamatan;
  2. kegiatan permukiman perkotaan;
  3. kegiatan perdagangan dan jasa skala kabupaten;
  4. kegiatan perkantoran;
  5. kegiatan sosial budaya, kesenian, dan keagamaan;
  6. kegiatan pariwisata, rekreasi, dan olah raga;
  7. kegiatan pertanian, dan perikanan;
  8. kegiatan pertahanan dan keamanan;



9. kegiatan pelayanan pendidikan, penelitian dan pengembangan;
  10. kegiatan pelayanan kesehatan, dan pelayanan umum;
  11. penyediaan sarana dan prasarana kegiatan sektor informal;
  12. kegiatan transportasi;
  13. pelayanan ketenagalistrikan, telekomunikasi, jaringan air minum, persampahan, pengolahan air limbah, dan jaringan drainase;
  14. kegiatan penghijauan, dan penyediaan RTNH perkotaan; dan
  15. penyediaan jalur dan ruang evakuasi bencana.
- b. ketentuan kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan bersyarat, meliputi:
1. kegiatan industri kecil dan menengah;
  2. pembangunan pembangkit listrik; dan
  3. kegiatan selain, yang memenuhi persyaratan teknis dan tidak mengganggu fungsi Kawasan perkotaan yang berfungsi sebagai PKSN.
- c. ketentuan kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diperbolehkan, meliputi:
1. kegiatan industri besar dan/atau industri berat;
  2. kegiatan pertambangan mineral logam; dan
  3. kegiatan lainnya yang tidak sesuai dengan peruntukan kawasan perkotaan yang berfungsi sebagai PKSN.
- d. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, terdiri atas:
1. penyediaan RTH Kawasan perkotaan paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari luas kawasan perkotaan; dan
  2. mengikuti ketentuan intensitas pemanfaatan ruang dalam kawasan permukiman.



## 3.2. Analisis

### 3.2.1. Analisis Perolehan Hak Tanah Privat dalam UUPA terkait dengan Pengelolaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Permukiman

Kepemilikan tanah di Indonesia dapat dimiliki oleh perorangan maupun badan hukum. Pengaturan ini di dasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), telah diatur macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada orang dan badan hukum. Berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA, berbunyi:

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. hak milik,
- b. hak guna-usaha,
- c. hak guna-bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut-hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut

Ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA ini, yaitu untuk huruf a, huruf b, huruf c tanah yang telah diakui oleh negara dengan mendefinitifkan hak tersebut kepada orang atau badan hukum dengan dibuktikan adanya “Sertipikat Hak”. yaitu hak yang bersifat tetap dan tidak tetap, seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai (HP).

Untuk mendapatkan HM sekarang ini di Kabupaten Mahakam Ulu dengan mengikuti program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) sebagai bentuk pendaftaran sistematis selain pendaftaran sporadik. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran sistematis berdasarkan Pasal 1 angka 10 PP No 24 Tahun 1997, yaitu:

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.



Sedangkan pendaftaran sporadik dalam Pasal 1 angka 11 PP No 24 tahun 1997, menyebutkan:

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Pentingnya pendaftaran tanah dilakukan tentunya tidak lepas dari apa yang diamanatkan dalam pasal 19 ayat 2 UUPA No. 5 tahun 1960, berbunyi :

Pendaftaran tersebut dalam ayat 1, meliputi;

- a. pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Selain diamanatkan oleh UU, juga mengingat tujuan diadakan pendaftaran tanah tidak lain adalah untuk memberikan kepastian hukum (***rechtskadaster*** atau ***legal cadaster***). Karena jaminan kepastian hukum ini tentunya akan memberikan rasa aman bagi pemegang hak.

Sesuai macam-macam hak yang ada dalam UUPA yaitu dalam Pasal 16 ayat 1 dan 2. Bagi subyek hukum dalam hal ini mencakup orang dan badan hukum biasa memperoleh haknya sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Subyek hukum disini menyangkut orang, jelas adalah WNI dan WNA bisa mempunyai hak, kecuali hak milik. Begitu juga dengan badan hukum yang dimaksud adalah badan hukum yang berada di Indonesia atau badan hukum asing yang tunduk pada peraturan yang berlaku di wilayah Republik Indonesia.

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum tersebut , bagi pemegang hak, maka secara khusus tujuan pendaftaran tanah didalam Pasal 3 PP No.24 tahun 1997, yaitu :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah



susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya.

- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan.
- c. agar tertib administrasi.

Dan permasalahan yang timbul apabila yang merasa sebagai pemegang hak atas tanah tidak mendaftarkan, sebagai berikut:

**1. Tidak adanya kejelasan status tanah tersebut.**

Kejelasan status ini maksudnya adalah status menurut ketentuan UUPA No.5 tahun 1960 tentang Agraria. Sebagaimana macam-macam hak seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan maupun hak-hak yang lainnya. Untuk itu tentu melalui suatu proses seperti yang dikehendaki PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini berarti bila tidak didaftarkan sampai keluarnya sertifikat, maka dikatakan sebagai suatu penguasaan hak atas tanah saja.

**2. Sulitnya pembuktian bila terjadi sengketa.**

Kita tahu bahwa dalam alat bukti yang dimaksud ini adalah sertifikat, tentunya sertifikat alat bukti yang sah dan kuat menurut pendaftaran tanah atau hukum pertanahan. Kenapa? Karena sertifikat merupakan alat bukti yang outentik artinya sah menurut hukum dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. Timbul suatu pertanyaan, bagaimana bila alat buktinya berupa surat penguasaan hak atas tanah saja atau dokumen-dokumen yang lainnya. Jelas ini bertentangan dengan hukum acara kita. Bahwa setiap alat bukti berupa tulisan dapat dianggap sebagai alat bukti. Jadi disini adanya perbedaan persepsi mengenai alat bukti. Tapi bila sengketa dalam



penyelesaiannya melalui pengadilan, maka hakim melihat kembali bahwa kedudukan sertifikat itu sah menurut hukum

Untuk mendapatkan alat bukti yang kuat hal ini adalah berupa sertifikat tentu saja harus melalui pendaftaran tanah. Dan dilakukanlah pendaftaran pertama kali. Ada 7 (tujuh) langkah yang perlu dilakukan untuk memperoleh hak berupa sertifikat, yaitu;

Pastikan pemohon mempunyai dokumen asli dari banyak kemungkinan macam dokumen, seperti ;

- a. petuk pajak bumi / Landrente, girik, pipil, atau kekikir.
- b. akta yang dibubuhi tanda tangan kesaksian oleh Kepala Adat/Kades/Lurah.

yang berisikan pernyataan pemindahan hak dari si A kepada si B yang dibuat “dibawah tangan”.

- c. surat keterangan riwayat tanah yang dibuat oleh kantor pelayanan PBB.
- d. Groose akta Eigendom, yang berisikan pernyataan pejabat keagrariaan yang berwenang bahwa tanah Eigendom tersebut telah dikonversi menjadi hak milik.
- e. surat keputusan pejabat agrarian yang berwenang berisikan pernyataan pemberian hak milik dari negara / pemerintah kepada pemegang hak
- f. risalah lelang denganm dibuat oleh pejabat lelang.
- g. surat penunjukan kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah/pemda.

Dari dokumen diatas bila tidak ada, maka bisa dokumen lain, seperti :

- a. Bukti-bukti:
  - surat pernyataan dari pemegang hak yang menyatakan menguasai secara aktual tanah sekurang-kurangnya 20 tahun secara berturut-turut atau telah memperoleh hak penguasaan hak tersebut dari pihak-pihak lain, yang tatalnya 20 tahun.



- bahwa penguasaan tersebut telah dilakukan dengan itikad baik
  - tidak pernah diganggu gugat oleh pihak lain, maka dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat adat /desa/kelurahan.
  - tidak dalam keadaan sengketa
  - pernyataan apabila tidak benar atau tidak sesuai dengan kenyataan, maka harus bersedia dituntut di muka hakim.
- b. adanya keterangan dari Kades/Lurah dan sekurang-kurangnya dua orang saksi yang dapat dipercaya sebagai ketua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bermukim di desa/kelurahan dimana lokasi itu ada.

Demikian pula pengurusan hak yang sistematis, perbedaannya hanya terletak pada inisiatif, panitia Ajudikasi dan pembiayaan pendaftaran. Pemegang hak mengajukan permohonan ke panitia Ajudikasi dilengkapi dengan syarat-syarat dan prosedur yang tidak jauh berbeda dengan diatas.

Khusus untuk Hak Membuka Tanah (HMT) adalah bagi tanatanah negara bebas, yaitu tanah yang belum ada dibebani hak atasnya.HMT ini dapat sebagai alas hak, yang secara kelembagaan bukan menjadi kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN) melainkan menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.Namun demikian, HMT tetap dibatasi dan kendalikan dalam pembatasan memperoleh HMT.Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin yang Berhak atau Kuasanya sebagai dasar hukum yang melindungi aset negara sekarang ini dinilai sudah tidak relevan lagi dengan perkembangan yang ada.

Undang-Undang tersebut dinilai memberikan kelonggaran terhadap pihak-pihak yang ingin memiliki aset negara, khususnya aset tidak bergerak seperti tanah dan/atau bangunan. Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 hanya mengatur aset negara



dalam arti sempit, yaitu tanah milik negara yang dialihkan kepada pihak ketiga, sehingga tidak menyangkut aset negara dalam bentuk lain.

Aset negara dalam pengertian yuridis-normatif adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah, seperti hibah/sumbangan, pelaksanaan dari perjanjian/kontrak, ketentuan undang-undang, atau putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.<sup>30</sup>

Dalam memperoleh HMT kemudian dibuktikan dari penetapan dari daerah/Penetapan berupa SKT atau SPPT dan sekarang dengan berlakunya UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah ada kewenangan Izin Membuka Tanah Negara (IMTN).IMTN ini berlaku setelah berlakunya UU No 23 Tahun 2014.Nmaun demikian bukan berarti bukti yang telah ada tidak diakui, justru bukti yang telah ada tetap diakui negara seperti SKT/SPPT.

Fakta di lapangan seseorang memiliki dengan menguasai tanah yang buktinya berupa SKT/SPPT lalu dengan terbukanya wilayah tersebut mejadi tidak lagi terisolasi, maka ada peluang untuk menghidupkan asetnya agar bernilai. Sehingga untuk meningkatkan nilai atas tanah tersebut, yang dulunya tanah tersebut dengan SKT/SPPT dipergunkaan untuk kebun.Lalu berubah fungsinya untuk dimatangkan agar bisa dimanfaatkan dan bernilai untuk perumahan atau permukiman.

Dari fakta ini, maka secara hukum diperlukan adanya IMTN (bila belum ada SKT/SPPT), Izin pematangan lahan yang peruntukannya adalah perumahan atau permukiman. Ketika proses ini dijalani, maka ada kewajiban bagi pemegang kuasa atas tanah tersebut, selain mematangkan tanah sebagai tahap awal. Juga begi pemilik berkewajiban untuk merencanaka lokasi atas tanahnya berupa pembagian kavlingan tanah untuk rumah dalam sautu

---

<sup>30</sup> Lihat Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah



perumahan dalam kawasan permukiman. Dalam lokasi tersebut wajib dipenuhi bagi pemilik menyediakan jalan akses dari akses luar atau umum ke lokasi itu secara teratur.

Hal ini sebagai prasarana berupa penyediaan lokasi untuk jalan lingkungan perumahan tersebut yang telah tergambar dalam RDTR dan PZ. Termasuk pemenuhan fasilitas publik lainnya seperti penyapan lahan drainase kanan dan kiri jalan, Adanya area bermain anak-anak sebagai area terbuka hijau dan kewajiban lain seperti lahan untuk menempatkan fasilitas umum listrik (tiang listrik), kalur pipa air bersih, jalur telekomunikasi dll.

Dalam hak penguasaan tanah atau hak atas tanah itu ada pemenuhan fasilitas umum, maka ada kewajiban pemegang hak SKT/SPPT bahkan SHM, menyerahkan kepada negara atau Pemerintah Daerah. Penyerahan ini, maka beralihlah fasilitas berupa prasaran, saran dan utilitas di dalam perumahan yang diadakan oleh pemilik (privat) menjadi hak publik atau menjadi aset negara/daerah kabupaten/kota. Penyerahan tersebut pada tingkat Kabupaten/Kota dalam rangka menjamin kepastian hukum dipandang perlu untuk mengaturnya dalam Perda Kabupaten Mahakam Ulu.

### **3.2.2. Analisis Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan dan Turunannya terkait dengan Pengelolaan dan Penyerahan Prasana, Sarana dan Utilitas Kawasan Permukiman**

Sesuai dengan UU nomor 1 tahun 2004 pasal 1 angka 1, barang milik negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

PP 27 tahun 2014 mendefinisikan Barang Milik Negara (BMN) pada pasal 1 angka 1 sebagai semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Dengan demikian definisi BMN pada UU no 1 tahun 2004 dengan PP 27 tahun 2014 adalah sama. Barang Milik Negara ini



merupakan bagian dari aset pemerintah yang dikelola sendiri oleh Pemerintah atau oleh pihak lain. Barang milik Negara ini meliputi:

- (a) Persediaan;
- (b) Tanah;
- (c) Gedung dan Bangunan; Jalan, Irigasi dan Jaringan;
- (d) Aset Tetap lainnya;
- (e) Konstruksi dalam Pengerjaan
- (f) Aset Tak berwujud,

Aset Kemitraan dengan pihak ketiga serta aset lain-lain. Persediaan merupakan aset yang berupa:

- (1). Barang atau perlengkapan (*supplies*) yang digunakan dalam rangka kegiatan operasional pemerintah;
- (2) Bahan atau perlengkapan (*supplies*) yang akan digunakan dalam proses produksi;
- (3) Barang dalam proses produksi yang dimaksudkan untuk dijual atau diserahkan kepada masyarakat;
- (4) Barang yang disimpan untuk dijual atau diserahkan kepada masyarakat dalam rangka kegiatan pemerintahan.

Tanah adalah tanah yang diperoleh dengan maksud untuk dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah dan dalam kondisi siap dipakai. Termasuk dalam klasifikasi tanah ini adalah tanah yang digunakan untuk gedung, bangunan, jalan, irigasi, dan jaringan. Suatu barang berwujud dapat diakui sebagai aset tetap apabila mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan, biaya perolehan aset dapat diukur secara andal, tidak dimaksudkan untuk dijual dalam operasi normal entitas, dan diperoleh atau dibangun dengan maksud untuk digunakan.

### **3.2.3. Analisis Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terkait dengan Pengelolaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Permukiman**

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan UU yang fokus mengatur bagaimana pembangunan rumah, perumahan dalam suatu kawasan



yang disebut kawasan permukiman. Jadi perumahan dan kawasan permukiman tidak bisa dipisahkan. Pengertian perumahan dan kawasan permukiman berdasarkan Pasal 1 angka 1, berbunyi:

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.

Untuk perumahan sendiri diberikan definisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2 yaitu:

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Kemudian pengertian kawasan permukiman sendiri lebih luas dari perumahan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3, yaitu:

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.

Kembali lagi pada perumahan, bahwa perumahan dibangun dengan berbagai pertimbangan, yaitu:

- (1) pertimbangan jenisnya, maka perumahan dapat berupa (1) rumah komersial;
- (2) rumah umum;
- (3) rumah swadaya;
- (4) rumah khusus, dan
- (5) rumah negara.

Sedangkan bentuk rumah dalam perumahan bisa ditentukan pada 3 (tiga) bentuk, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2), yaitu: (a) rumah tunggal, (b) rumah deret, dan (3) rumah susun.



Selanjutnya dalam perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2 perumahan wajib dilengkapi dengan pemenuhan prasarana, sarana, dan utilitas wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah. Hal ini diatur dalam Pasal 47 ayat (1) berbunyi:

Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.

Pembangunan perumahan itu bisa dilakukan oleh Pemerintah melalui program nasional, pemerintah daerah provinsi sebagai program pemerintah daerah provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota sebagai program pemerintah Kabupaten/Kota. Pembangunan perumahan juga bisa dilakukan setiap orang (orang dan badan hukum), sebagai pihak swasta dalam pembangunan perumahan yang orientasinya adalah keuntungan (profit oriented), tetapi program pembangunan perumahan yang dilakukan oleh Pemerintah, daerah Provinsi dan daerah Kabupaten/Kota lebih mengedepankan pada benefit, bukan profit. Karena hakekatnya adalah pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat dalam rangka meningkatkan kesejahteraan atas terpenuhinya kebutuhan papan. Tetapi keduanya baik Pemerintah dan pemerintah daerah, dan setiap orang wajib memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2) UU No 1 Tahun 2011, berbunyi:

Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan.

Rencana yang dimaksud tentu saja selain rencana pembangunan perumahan dalam menentukan struktur lahan, ukuran luas lahan perumahan dan perunit, rencana pemenuhan fasilitas prasarana, sarana dan utilitas. Rencana tersebut juga wajib disesuaikan dengan RTRW Kabupaten/Kota dan RDTR Kabupaten/Kota. Kesesuaian dan sinkronisasi rencana itu penting sebagai dasar dalam memperoleh izin. Rancangan dimaksud terkait dengan rancangan tata ruang perumahan dan rancangan struktur bangunan, serta rancangan dalam pemenuhan prasarana, sarana,



dan utilitas. Karena pemenuhan prasarana, sarana, dan utilitas wajib memenuhi persyaratan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (3), sebagai berikut:

Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan harus memenuhi persyaratan:

- a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
- b. keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas dan lingkungan hunian; dan
- c. ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas.

Untuk pemenuhan dalam pembangunan perumahan oleh Pemerintah, Daerah Provinsi, dan Kabupaten/Kota yang dilaksanakan atas program pemenuhan kebutuhan masyarakat tidak mampu atau pra sejahtera, maka tidak ada penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas. Karena otomatis telah menjadi kewajiban dan sebagai aset pemerintah, provinsi, dan kabupaten/kota.

Namun demikian berbeda dengan perumahan yang dibangun oleh setiap orang (orang dan badan hukum), karena kepemilikan pribadi (privat), maka ada proses khusus untuk dapat mengalihkan kepada pemerintah mengingat prasarana, sarana, dan utilitas itu sebagai area publik. Sebagai area publik, maka kepemilikan privat itu beralih menjadi kepemilikan publik. Artinya menjadi tanggungjawab Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota sebagai penerima. Penyerahan ini dilakukan tentu saja harus dilandasi pada dasar hukum yang melekat dalam Pasal 47 ayat (4) UU No.1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Prasarana, sarana, dan utilitas yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kewajiban ini berlaku bagi setiap orang dalam melakukan pembangunan perumahan yaitu menyerahkan kepada pemerintah kabupaten/kota setelah selesai dibangunnya prasarana, sarana, dan utilitas tersebut. Sepanjang tidak dilaksanakan atau belum diselesaikan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas, maka tidak ada kewajiban untuk menyerahkannya kepada Pemerintah



Kabupaten/Kota. Persoalannya bisa saja muncul atas tuntutan (Postolat) dari masyarakat penghuni atau calon penghuni diperumahan tersebut untuk mendesak pemiliknya yaitu orang atau badan hukum untuk menyelesaikan prasarana, sarana, dan utilitas dibangun. Karena bisa saja perjanjian privat antara pemilik perumahan dengan calon penghuni atau penghuni tidak akan menyelesaikan pembayaran atau pelunasan pembelian rumah diperumahan tersebut.

Hal lain bisa saja dari Pemerintah Kabupaten/kota mensikapi dengan berinisiatif untuk membantu menyelesaikan dengan berperan agar pemilik perumahan menyelesaikan atau sambil ada penyerahan kepada Pemerintah Kabupaten/Kota seperti pembangunan jalan lingkungan perumahan itu dikerjakan Pemerintah Daerah, karena termasuk sebagai fasilitas umum. Tetapi dengan catatan untuk itu ada penyerahan kepada pemerintah Kabupaten/kota atas kesepakatan bersama pemilik dengan pemerintah kabupaten/kota. Apabila kewajiban tidak dilaksanakan pemilik perumahan, maka Pemerintah Kabupaten/Kota bisa mengambil tindakan hukum secara administrasi.

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas telah selesai harus diserahkan. Tetapi dalam ketentuan Pasal 47 ayat (4) UU no 1 Tahun 2011 tersebut di akhir kalimatnya “sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”. Kalimat ini mengisyaratkan bahwa pembuat UU mengalami keragu-raguan dalam menentukan bentuk hukum yang mengaturnya, atau tidak mengetahui apakah telah ada aturan teknis yang mengatur penyerahan tersebut atau belum. Sebelum dibentuk dan disahkannya UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, maka secara teknis telah ada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman Di Daerah. Instrumen hukum yang digunakan sebagai dasar dalam permendagri ini adalah masih menggunakan UU



No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Namun sampai sekarang amanat Pasal 47 ayat (4) UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman belum diatur dengan peraturan yang baru. Sehingga dengan demikian sepanjang masih relevan Permendagri ini dijadikan sebagai dasar hukum bagi Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota untuk menyelenggarakan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas tersebut.

**Kritik:**

- Bahwa daya ikat peraturan menteri Dalam negeri bersifat pedoman. Pedoman ini bukan atas kehendak politik, karena kehendak politik di daerah adalah sebagai kehendak dari penyelenggara pemerintahan daerah yaitu DPRD dan Pemerintah daerah. Sehingga untuk penyerahan Prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan kawasan permukiman diikat dengan produk hukum daerah yaitu perda, karena adanya kesepakatan bersama DPRD dan Kepala Daerah yang mengatur tentang hak dan kewajiban bagi setiap orang (orang dan badan hukum) atas kepemilikan perumahan (privat). Hal yang diatur pula adalah larangan, termasuk mekanisme penyerahan itu dengan disertai dengan kerjasama Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dengan setiap orang dan pernyataan oleh setiap orang untuk bersedia menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan yang dalam proses penyelesaian dan selesai dibangun. Dari sini maka terjadi penambahan aset negara (daerah) dari hak privat menjadi hak publik yang bisa dilanjutkan pembangunannya oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota. Tentu saja hal itu sepanjang penggunaannya adalah untuk kepentingan umum atau kepentingan publik masyarakat luas terlebih masyarakat di dalam perumahan tersebut. Dengan demikian ada beban biaya melalui APBD yang harus membiayai kelanjutan pembangunan (pemeliharaan).



#### 4.1. Landasan Filosofis

Basis pemahaman hukum di Indonesia adalah segala sesuatu diatur secara tertulis dan legal dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Seluruh sistem hukum mempunyai struktur piramidal, mulai dari yang abstrak (ideologi negara dan UUD) sampai yang konkrit (Undang-Undang dan peraturan pelaksanaan). Menurut Hans dan Nawiasky dalam Abdul Ghofur Anshori "*Theorie von Stufenbau des Rechtsordnung*" ada empat kelompok penjenjangan perundang-undangan:

1. Norma dasar (*grundnorm*). Norma dasar negara dan hukum yang merupakan landasan akhir bagi peraturan-peraturan lebih lanjut.
2. Aturan-aturan dasar negara atau konstitusi, yang menentukan, norma-norma yang menjamin berlansungnya negara dan penjagaan hak-hak anggota masyarakat. Aturan ini bersifat umum dan tidak mengandung sanksi, maka tidak termasuk perundang-undangan.
3. Undang-undang formal yang di dalamnya telah masuk sanksi-sanksi dan diberlakukan dalam rangka mengatur lebih lanjut hal-hal yang dimuat dalam undang-undang dasar.
4. Peraturan-peraturan pelaksanaan dan peraturan-peraturan otonom.<sup>31</sup>

Sehingga 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 dengan 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

<sup>31)</sup> Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Filsafat Hukum Sejarah, Aliran Dan Pemaknaan*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press, hlm 42



bangsa berisi mengenai nilai moral dan etika dari bangsa tersebut. Falsafah hidup merupakan suatu landasan untuk membentuk hukum.

Sehingga, dalam pembentukan peraturan perundang-undangan 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.

Negara Indonesia sebagaimana diidealkan dan dicita-citakan oleh *the founding fathers* adalah sebagai Negara Kesejahteraan (*Welfare Staat*). Negara kesejahteraan adalah suatu negara yang memiliki tujuan mewujudkan kesejahteraan masyarakatnya. Hal ini sesuai dengan apa yang tercantum dalam Alinea ke 4 (empat) Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) yang berbunyi, sebagai berikut:

“.....untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia, yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada: Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”.

Berdasarkan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 dinyatakan bahwa: Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, ***bertempat tinggal***, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Konsekuensi dari ketentuan tersebut adalah bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang



merupakan kebutuhandasar 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. Hak bertempat tinggal merupakan hak asasi manusia.

Sebagai hak asasi manusia maka memberikan tanggung jawab kepada negara setidaknya pada 3 hal yaitu: menghormati, melindungi dan memenuhinya. Selanjutnya sebagai bentuk pelaksanaan tanggung jawab tersebut maka Pemerintah mengundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang kemudian sejak tahun 2011 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Terkait dengan hak bertempat tinggal 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.

Tentu saja keadaan rumah mereka sudah dapat dinilai bahwa terjadi kekumuhan tempat tinggal di beberapa kantong wilayah di Kabupaten Mahakam Ulu, terbukanya lahan untuk perumahan mengingat lahan yang masih sedikit penduduknya.

Namun demikian peran swasta yaitu setiap orang yang melakukan usaha (*business proverty*) pada hakekatnya diatas hak pribadi (privat) ada hak publik yang wajib disediakan olehnya. Disinilah diperlukan ketauladanan sikap dan perilaku bukan hanya karena adanya kewajiban dari Pasal 47 ayat (4) UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu untuk selanjutnya di rawat, dan melanjutkan pengelolaannya atas aset berupa prasarana, sarana,



dan utilitas. Karena diatas tanah hak pribadi itu ada fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA, berbunyi:

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Penyerahan hak privat menjadi hak publik sebagai prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan kawasan permukiman berdasarkan dalam Pasal 47 ayat (4) UU No 1 Tahun 2011 sebagai wujud implementasi dari ketentuan Pasal 6 UUPA.

#### **4.2. Landasan Sosiologis**

Penyerahan Prasarana, sarana, dan Utilitas di Kabupaten Mahakam Ulu selama ini tidak dilakukan karena memang belum ada pengembangan yang membangun secara mandiri (swasta) untuk perumahan. Hal ini karena tidak adanya payung hukum di daerah Kabupaten Mahakam Ulu yang mengatur apa saja kewajiban pengembang (*developer*), larangan apa saja, dan sanksi apa saja. Tentu saja adanya penyerahan ini memberikan manfaat kepada calon penghuni atau penghuni perumahan yang telah dibangun. Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas yang kemudian perawatan dan selanjutnya menjadi aset daerah dan menjadi tanggungjawab Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu. Penyerahan yang tidak dilakukan, memberikan kerugian kepada masyarakat penghuni perumahan karena kewajiban pengembang (*developer*) untuk lepas dari tanggungjawabnya. Sehingga desain kewajiban tersebut sudah dimulai dari sejak pengembang (*developer*) baik perorangan maupun badan hukum untuk melaksanakan kewajibannya.

Ini menunjukkan tingkat kebutuhan rumah teratur dalam perumahan sangat dibutuhkan masyarakat. Besarnya manfaat penyerahan tersebut, mengingat setelah selesai hak dan kewajiban antara pengembang (*developer*) orang atau badan hukum dengan penghuni perumahan (*pembeli*), maka telah selesailah kewajiban pengembang (*developer*). Atas perawatan dan perbaikan prasarana,



sarana, dan utilitas menjadi “tidak bertuan”. Sementara fasilitas tersebut penggunaannya adalah untuk kepentingan publik.

#### 4.3. Landasan Yuridis

Sebagai awal dalam memberikan dasar-dasar berpikir pada landasan yuridis, maka penting diberikan gambaran mengenai pengertian kepastian sebagai upaya menjamin dan memastikan adanya landasan yuridis. Menurut Ahmad Ali berpendapat, “kepastian hukum atau *Rechtssicherheit, security, rechtszekerheid*, adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dipositifkan, dan menjadi publik. Kepastian hukum menyangkut masalah “*Law Sicherheit durch das Recht*,” seperti memastikan, bahwa pencurian, pembunuhan, menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah “*Sicherheit des Rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri).<sup>32</sup>

Oleh karena itu berhubungan dengan kepastian ini ada 4 (empat) makna, yaitu :

- 1). Bahwa hukum positif, artinya bahwa isinya adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*).
- 2). Bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, kesopanan.
- 3). Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping juga mudah dijalankan.
- 4). Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.<sup>33</sup>

Kepastian hukum harus selalu di junjung apapun akibatnya dan tidak ada alasan untuk tidak menjunjung hal tersebut, karena dalam paradigmanya hukum positif adalah satu-satunya hukum. Dari sini nampak bahwa bagi kaum positivistik adalah kepastian

---

<sup>32</sup>) Ahmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence), Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2009, hlm 292

<sup>33</sup>) Ahmad Ali, *Op.Cit*, hlm 293



hukum yang dijamin oleh penguasa. Kepastian hukum yang dimaksud adalah hukum yang resmi diperundangkan dan dilaksanakan dengan pasti oleh Negara. Kepastian hukum berarti bahwa setiap orang dapat menuntut agar hukum dilaksanakan dan tuntutan itu harus dipenuhi.

Namun demikian, pada paradigma positivistik bahwa sistem hukum tidak diadakan untuk memberikan keadilan bagi masyarakat, melainkan hanya sekedar melindungi kemerdekaan individu. Kemerdekaan individu tersebut senjata utamanya adalah kepastian hukum. Paradigma positivistik berpandangan, demi kepastian hukum maka keadilan dan kemanfaatan boleh dikorbankan. Pandangan positivistik yang telah mereduksi hukum sehingga telah menjadi sesuatu yang sederhana, linear, mekanistik dan deterministik maka apabila dilihat lagi hukum tidak lagi sebagai pranata manusia melainkan hanya sekedar media profesi.<sup>34</sup>

Akan tetapi karena sifatnya yang deterministik, maka aliran ini memberikan suatu jaminan kepastian hukum yang sangat tinggi. Artinya masyarakat dapat hidup dengan suatu acuan yang jelas dan ketaatan hukum demi ketertiban bermasyarakat yang merupakan suatu keharusan. Karena tanpa kepastian hukum, setiap orang tidak akan mengetahui apa yang harus diperbuat yang pada akhirnya akan menimbulkan keresahan.

Menurut Gustav Radbruch, terdapat dua macam pengertian kepastian hukum, yaitu kepastian hukum oleh hukum dan kepastian hukum dalam atau dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian hukum dalam masyarakat adalah hukum yang berguna. Kepastian hukum oleh karena hukum memberi tugas hukum yang lain, yaitu keadilan hukum serta hukum harus tetap berguna. Sedangkan kepastian hukum dalam hukum tercapai apabila hukum tersebut sebanyak-banyaknya dalam

---

<sup>34</sup>) Jimly Asshidiqie, 2009, *Menuju Negara Hukum yang Demokrasi*, PT. Bhuana Ilmu Populer, Jakarta, halaman 22



undang-undang. Dalam undang-undang tersebut terdapat ketentuan-ketentuan yang bertentangan (undang-undang berdasarkan suatu sistem yang logis dan praktis). Undang-undang dibuat berdasarkan *rechtswerkelijkheid* (keadaan hukum yang sungguh-sungguh) dan dalam undang-undang tersebut tidak terdapat istilah-istilah yang dapat ditafsirkan secara berlain-lainan.<sup>35</sup>

Menurut Friedrich Julius Stahl,<sup>36</sup> seorang pelopor hukum Eropa Kontinental, ciri sebuah Negara hukum antara lain adalah adanya perlindungan terhadap hak asasi manusia, adanya pemisahan atau pembagian kekuasaan, pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan (*wetmatigheid van bestuur*) serta peradilan administrasi dalam perselisihan. Konsep Negara hukum disamping mencakup perihal kesejahteraan sosial (*welfare state*), kini juga bergerak kearah dimuatnya ketentuan perlindungan hak asasi manusia dalam konstitusi tertulis satu negara.

Ketidakpastian penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Mahakam Ulu menyebabkan sulitnya Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu menjalin dan mengambil tindakan untuk memaksakan kewajiban kepada pengembang, mengingat Pasal 47 ayat (4) UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman "harus diserahkan". Meskipun bentuk penyerahan, perintah, hak dan kewajiban, larangan dan sanksi tidak dirinci lebih lanjut di daerah, karena dikembalikan sesuai peraturan perundang-undangan.

Secara jujur harus disampaikan, bahwa untuk membentuk peraturan daerah mengatur tentang Penyediaan, penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dibentuk dengan disinkronkan dengan Perda Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Jika memang telah ada). Dimana Perda tersebut, tidak menjabarkan norma-norma tugas dan wewenang Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu, Hak dan Kewajiban,

---

<sup>35)</sup> *Ibid*

<sup>36)</sup> *Ibid*



bentuk dan mekanisme penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas. Norma yang sama dengan Norma terdapat di dalam Pasal 47 ayat (4) UU No 1 Tahun 2011 menyebabkan terjadi "ambiguitas" atas perintah dan bentuk perintah menjadi kabur.

Selanjutnya untuk menjamin kepastian hukum dalam membentuk perda penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan kawasan permukiman, maka instrumen hukumnya sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
2. Pasal 47 ayat (4) UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Jo UU No 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja
3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberap kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman ssebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.



6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
7. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/PERMEN/M/2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman;
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;

Untuk membangun konstruksi hukum penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan kawasan permukiman tersebut perlu ditegaskan dulu sebagai berikut:

#### 1. Pengertian umum

- a. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahandan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
- b. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya.
- c. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
- d. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunandan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan daripengembang kepada pemerintah daerah.
- e. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal ataulingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas.
- f. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupakawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal ataulingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.



g. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.

## 2. Bentuk Prasarana, sarana, dan utilitas

### a. Prasarana:

1. jaringan jalan;
2. jaringan saluran pembuangan air limbah;
3. jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*); dan
4. tempat pembuangan sampah.

### b. Sarana:

1. sarana perniagaan/perbelanjaan;
2. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
3. sarana pendidikan;
4. sarana kesehatan;
5. sarana peribadatan;
6. sarana rekreasi dan olah raga;
7. sarana pemakaman;
8. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
9. sarana parkir.

### c. Utilitas:

1. jaringan air bersih;
2. jaringan listrik;
3. jaringan telepon;
4. jaringan gas;
5. jaringan transportasi;
6. pemadam kebakaran; dan
7. sarana penerangan jasa umum.

Kemudian sesuai perintah dalam Pasal 26 PP No 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan:

- (1) Pemanfaatan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf a dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.



- (2) Pemanfaatan Rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya Perumahan dan Lingkungan Hunian.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Daerah.

Bahwa untuk pemanfaatan dapat digunakan sebagai kegiatan usaha terbatas diatur dengan peraturan daerah. Oleh karena itu pengdalam Pasal 26 ayat (3) PP No 14 Tahun 2016 itu melalui Perda tentang Gangguan. Sehingga tematik Raperda yang dibentuk ini adalah: **Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan**



## BAB IV

# JANGKAUAN, ARAH, DAN RUANG LINGKUP PENGATURAN

### 5.1. Jangkauan Pengaturan Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Umum Perumahan

Jangkauan dari konstruksi hukum pembentukan Perda yang mengatur tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Umum Perumahan, yaitu:

1. Jangkauan kewilayahan adalah seluruh wilayah administrasi Kabupaten Mahakam Ulu.
2. Jangkauan subyek hukum adalah peraturan ini diperuntukkan bagi pengembang (developer) baik orang maupun badan hukum yang melaksanakan kegiatan usaha pembangunan area industri, perdagangan, dan khususnya perumahan dan kawasan permukiman, termasuk juga jangkauan subyek hukum bagi penghuni rumah yang pemanfaatannya untuk kegiatan usaha terbatas.
3. Jangkauan subyek hukum untuk pengambil keputusan dan kebijakan, yaitu adalah Pemerinh Kabupaten Mahakam Ulu selaku penerima hasil penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sehingga sebagai aset daerah dan dikelola sesuai peraturan perundang-undangan.
4. Jangkauan untuk obyeknya adalah prasarana, sarana dan utilitas.

### 5.2. Arah Pengaturan Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Umum Perumahan

1. Pembentukan perda ini di arahkan untuk memberikan suatu jaminan kepastian hukum sehingga terjamin keberlangsungan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas baik di kawasan



perdagangan, kawasa industri, perumahan dan kawasan permukiman.

2. Menentukan kepastian status dari hak privat menjadi obyek hak publik yang pemegang (subyeknya) adalah Pemerintah Daerah dan menjadi penambahan menjadi aset daerah sehingga tunduk pada pengelolaan barang dan jasa.

### **5.3. Ruang Lingkup Pengaturan Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Umum Perumahan**

1. Judul asal dari Propemperda:

**Pengelolaan dan Penyerahan Prasana, Sarana dan Utilitas Umum Kawasan Permukiman**

Usulan Judul dari Tim:

**Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Umum Perumahan**

Alasan judul:

- Bahwa sesuai dengan judul dalam Propemperda sebagai inisiatif DPRD Kabupaten Mahakam Ulu tahun 2021 memberikan tema “Penyediaan dan Penyerahan Prasana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan”. Setelah dilakukan kajian dan evaluasi produk hukum daerah Kabupaten Mahakam Ulu yang telah ada, maka kata “Pengelolaan” tidak diperlukan. Pertama-tama perlu dijelaskan bahwa maksud dari kata “pengelolaan” dapat ditafsirkan pada 2 (dua) arah pengaturan. Pertama “pengelolaan” ditujukan kepada Pengembang (developer) sebagai pemilik baik orang atau badan hukum. Kedua kata “pengelolaan” ditujukan bagi pengambil keputusan yaitu Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu. Kenapa tidak diperlukan, karena ada 2 alasan, yaitu:

- 1) Pengelolaan ditujukan kepada pengembang (developer) baik orang maupun badan hukum, bahwa pengelolaan tersebut sudah menjadi satu kesatuan dengan perumahan yang dibangun, apalagi ketentuan Pasal 47 ayat (4) UU No1



tahun 2011 mewajibkan “harus diserahkan”, dimaknai bahwa hal tersebut sudah menjadi satu kesatuan dalam pengelolaan perumahan.

- 2) Pengelolaan ditujukan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu, tidak diperlukan karena dengan telah dilakukan penyerahan, maka otomatis ada kewajiban Pemerintah untuk mengelolanya, mulai mendata dan menjadikannya sebagai aset daerah, kecuali kemudian diserahkan baik melalui hibah atau wakaf untuk sarana dapat dilaksanakan sendiri oleh pemerintah daerah atau itu tadi dikelola oleh pihak ketiga berupa yayasan. Sehingga prasarana, sarana, dan utilitas otomatis menjadi pengelolaan barang milik daerah.

- Bahwa untuk pengaturan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman seharusnya ditambahkan pengaturan norma pemanfaatan rumah sebagaimana diperintahkan dalam Pasal 26 ayat (3) PP No 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Oleh karena itu karena adanya mandatory tersebut, tim berpendapat dalam konstruksi peraturan daerah yang dibentuk ini untuk mengatur pemanfaatan rumah itu terkait dengan Perda tersendiri yang mengatur tentang Gangguan.

## 2. Konsideran menimbang

- a) bahwa perkembangan pembangunan dan pertumbuhan penduduk menyebabkan bertambahnya permintaan hunian bagi masyarakat sehingga diperlukan peningkatan kualitas lingkungan permukiman dan memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk dapat mengases fasilitas umum, fasilitas sosial, utilitas umum, atau ruang berusaha sebagai upaya peningkatan ekonomi skala menengah kecil dan menengah;
- b) bahwa permukiman yang diselenggarakan oleh perusahaan perumahan (pengembang) wajib penyediaan dan mengelola



prasarana, sarana dan utilitas umum yang berkualitas sebagai satu kesatuan dari sistem perizinan perumahan dan permukiman;

- c) bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, dan huruf b, Perlu Menetapkan Peraturan Daerah Tentang Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman.

3. Konsideran mengingat:

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1956 tentang Pembentukan Provinsi Kalimantan Barat, Kalimantan Selatan dan Kalimantan Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1106);
3. Undang-Undang Nomor 47 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Nunukan, Kabupaten Malinau, Kabupaten Kutai Timur, Kabupaten Kutai Barat, dan Kabupaten Mahakam Ulu (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 175, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3839), sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 47 Tahun 1999 Tentang Pembentukan Kabupaten Nunukan, Kabupaten Malinau, Kabupaten Kutai Barat, Kabupaten Kutai Timur, dan Kabupaten Mahakam Ulu (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3962);
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);



5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587); sebagaimana telah diubah beberapa kali dan perubahan terakhir dengan Undang- Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 5679);
9. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2016 Tentang Penyandang Disabilitas (Lembaran Negara RI Tahun 2016 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5871);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883), sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang



Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);

11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
  12. Peraturan Daerah Kabupaten Mahakam Ulu Nomor 13 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Mahakam Ulu Tahun 2019-2039, (Lembaran Daerah Kabupaten Mahakam Ulu Tahun 2019 Nomor 13, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Mahakam Ulu Nomor 47).
4. Ketentuan Umum
- 1) Daerah adalah Kabupaten Mahakam Ulu.
  - 2) Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
  - 3) Bupati adalah Bupati Mahakam Ulu.
  - 4) Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Mahakam Ulu.
  - 5) Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati yang bertugas di bidang sarana-prasarana perkotaan.
  - 6) 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
  - 7) Perumahan adalah kumpulan Rumah sebagai bagian dari Permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagai hasil upaya pemenuhan Rumah yang layak huni.



- 8) Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layakhuni, Sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemilikinya.
- 9) Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum adalah penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum yang dilakukan, baik oleh Pernerintah Daerah, Pernerintah Pusat maupun Pihak Ketiga
- 10) Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
- 11) Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya.
- 12) Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
- 13) Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggungjawab pengelolaan dari pengembang kepada pemerintah daerah.
- 14) Pemanfaatan prasarana, sarana dan utilitas umum yang selanjutnya disebut pemanfaatan adalah pihak yang diberikan hak untuk pernanfaatan prasarana, sarana dan utilitas umum Pemerintah Daerah
- 15) Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas.
- 16) Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.
- 17) Pengawasan prasarana, sarana dan utilitas umum adalah upaya untuk memberikan jaminan agar pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum dapat berlangsung



sesuai dengan rencana, fungsi, dan/atau ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **5. Asas, Tujuan dan Ruang Lingkup**

### **a. Asas**

- a. Kepentingan Umum adalah penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas sebagai bagian dari kepentingan publik dan dipergunakan untuk kepentingan bersama.
- b. Akuntabilitas adalah proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dari hak privat menjadi hak publik yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai peraturan perundang-undangan.
- c. Keterbukaan adalah masyarakat mengetahui, prasarana, sarana dan utilitas yang diserahkan dan atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sehingga memang untuk kepentingan bersama.
- d. Kepastian hukum adalah menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas di kawasan industri, perdagangan, perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh Pemerintah Daerah serta kondisi dan kebutuhan masyarakat.
- e. Keberpihakan adalah Pemerintah Daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan kawasan industri, perdagangan, perumahan dan permukiman.
- e. Keberlanjutan adalah Pemerintah Daerah menjamin keberadaan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

### **b. Tujuan**

1. Tercapainya jaminan kepastian hukum status prasarana, sarana, dan utilitas setelah adanya penyerahan dari pengembang kepada pemerintah Daerah;



2. Adanya jaminan keberlanjutan pelaksanaan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas
3. Tercapainya kondisi lingkungan yang tertib dan rapi sehingga tetap terjaga kelestarian lingkungan baik dalam perencanaan, pelaksanaan pembangunan dan pemeliharaan sebagai keberlanjutan prasarana, sarana, dan utilitas.

**c. Ruang Lingkup**

- 1) Penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas
- 2) Tim Verifikasi
- 3) Pelaporan
- 4) Pembiayaan
- 5) Pembinaan dan Pengawasan
- 6) Larangan
- 7) Sanksi Administrasi
- 8) Sanksi Pidana

**6. Penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas Umum**

**Penyediaan Parasarana dan Sarana**

- a. Kewajiban penyediaan Prasarana, sarana, dan utilitas pada tempat yang ditentukan:

- 1) Perumahan dan kawasan permukiman
- 2) Kawasan Industri
- 3) Kawasan Perdagangan

- b. Prasarana, sarana, dan utilitas

Prasarana perumahan dan permukiman antara lain:

1. jaringan jalan;
2. jaringan saluran pembuangan air limbah;
3. jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*); dan
4. tempat pembuangan sampah.

Sarana perumahan dan permukiman antara lain:

1. sarana perniagaan/perbelanjaan;
2. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;



3. sarana pendidikan;
4. sarana kesehatan;
5. sarana peribadatan;
6. sarana rekreasi dan olah raga;
7. sarana pemakaman;
8. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
9. sarana parkir.

Utilitas perumahan dan permukiman antara lain:

1. jaringan air bersih;
2. jaringan listrik;
3. jaringan telepon;
4. jaringan gas;
5. jaringan transportasi;
6. pemadam kebakaran; dan
7. sarana penerangan jasa umum.

#### **Ketentuan Luas Efektif**

Penyediaan Prasarana, sarana, dan utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman menggunakan perhitungan luas lahan efektif meliputi:

- a. luas wilayah perencanaan lebih kecil atau sama dengan 25 ha, maka luas lahan efektif paling besar 70%;
- b. luas wilayah perencanaan 25 sampai dengan 100 ha, maka luas lahan efektif paling besar 60%;
- c. luas wilayah perencanaan lebih besar dari 100 ha, maka luas lahan efektif paling besar 55%.

Luas prasarana dan utilitas ditentukan sebagai berikut:

- a. untuk luas wilayah perencanaan lebih kecil atau sama dengan 25 ha, maka luas prasarana dan utilitas paling besar 25%;
- b. untuk luas wilayah perencanaan 25 sampai dengan 100 ha, maka luas prasarana dan utilitas paling besar 30%;
- c. untuk luas wilayah perencanaan lebih besar dari 100 ha, maka luas prasarana dan utilitas paling besar 30%.



Luas sarana ditentukan sebagai berikut:

- a. luas wilayah perencanaan paling kecil atau sama dengan 25 ha, maka luas sarana paling kecil 5%;
- b. luas wilayah perencanaan 25 sampai dengan 100 ha, maka luas sarana paling kecil 10%;
- c. luas wilayah perencanaan lebih besar dari 100 ha, maka luas sarana paling kecil 15%.

### **Kewajiban Pengembang**

Setiap Pengembang Perumahan Tidak Bersusun wajib menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sesuai rencana tapak yang disetujui oleh Pemerintah Daerah dengan proporsi:

- a. Untuk luas lahan kurang dari 1 Ha (satu hektar) sampai dengan 20 Ha (dua puluh hektar), paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari total luas lahan yang dikembangkan.
- b. luas lahan diatas 20 Ha (dua puluh hektar) paling sedikit 40% (empat puluh persen) dari total luas lahan yang dikembangkan.

Setiap Pengembang Perumahan Rusun wajib menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dengan proporsi paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari luas lahan yang dikembangkan. Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan permukiman harus memenuhi persyaratan:

- a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
- b. keterpaduan antara Prasarana, Sarana, dan Utilitas dan Lingkungan Hunian; dan
- c. struktur, ukuran, kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya serta memperhatikan keamanan dan kenyamanan.

Jenis Prasarana, Sarana, dan Utilitas dan luasan lahan yang dialokasikan untuk penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dituangkan pada Rencana Tapak yang dilegalisasi oleh instansi terkait di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.



## **Penyerahan**

Setiap Pengembang wajib menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan yang telah selesai dibangun kepada Pemerintah Daerah. Penyerahan harus memenuhi kriteria:

- a. untuk prasarana, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara;
- b. untuk sarana, tanah siap bangun atau tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara; dan
- c. untuk utilitas, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara.

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan:

- a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
- b. telah sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.

Pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan dengan ketentuan:

- a. sarana wajib diserahkan oleh pengembang setelah pembangunannya mencapai paling sedikit 50% (lima puluh persen) dan paling banyak 90% (sembilan puluh persen) dari keseluruhan sarana yang akan dibangun sesuai dengan rencana tapak; dan
- b. prasarana dan utilitas wajib diserahkan oleh Perusahaan/Pengembang setelah pembangunan mencapai paling sedikit 75% (tujuh puluh lima persen) dan paling banyak 90% (sembilan puluh persen) dari prasarana dan utilitas yang akan dibangun sesuai dengan rencana tapak.

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sesuai rencana tapak dilakukan:

- a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau



- b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

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

- e. Persyaratan penyerahan Prasarana, sarana, dan utilitas Pemerintah daerah menerima penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang telah memenuhi persyaratan:
  1. umum;
  2. teknis; dan
  3. administrasi

Persyaratan umum, meliputi:

1. lokasi prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan rencana tapak yang sudah disetujui oleh pemerintah daerah; dan
2. sesuai dengan dokumen perijinan dan spesifikasi teknis bangunan.

Persyaratan teknis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman.

Persyaratan administrasi harus memiliki:

1. dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah;
2. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) bagi bangunan yang dipersyaratkan;
3. Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) bagi bangunan yang dipersyaratkan; dan
4. surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada pemerintah daerah.



Pengembang wajib melakukan perawatan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan kawasan permukiman kecuali yang sudah diserahkan kepada pemerintah daerah. Pemerintah Daerah wajib melakukan proses pengambilalihan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan kawasan permukiman yang ditelantarkan dan belum diserahkan oleh pengembang karena pengembang tidak diketahui kedudukan dan keberadaannya.

Pengembang yang tidak di ketahui kedudukan dan keberadaannya memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. tidak adanya jawaban atas surat permintaan penyerahan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan kawasan permukiman yang telah disampaikan oleh Dinas Teknis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu selama 30 (tiga puluh) hari kalender; dan
- b. tidak adanya jawaban setelah diumumkan di media massa tentang pelaksanaan kewajiban pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, utilitas umum perumahan.

Bupati mendaftarkan prasarana, sarana, utilitas perumahan dan kawasan permukiman kepada perangkat tdaerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional menerbitkan hak atas tanah. Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas PSU kedalam Daftar Barang Milik Daerah. Perangkat Daerah yang menerima aset prasarana, sarana, utilitas melakukan pencatatan kedalam Daftar Barang Milik Daerah dan menempatkan penanda prasarana, sarana, dan utilitas sebagai milik daerah dan peruntukannya.

Pengembang yang dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap maka kewajiban penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas akan diperhitungkan dalam pengurusan/penyelesaian harta pailit oleh curator.



Putusan Pengadilan yang tercatat menjadi kekayaan milik daerah wajib dicatatkan kedalam Daftar Barang Milik Daerah.

### **Verifikasi**

Bupati wajib membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman. Mekanisme kerja tim verifikasi ditetapkan dengan Peraturan Bupati. Tim Verifikasi dibentuk untuk melakukan proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas di setiap area perumahan dan permukiman dengan komposisi tim terdiri atas unsur:

- a. Sekretaris Daerah;
- b. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah;
- c. ATR/Badan Pertanahan Nasional;
- d. Instansi terkait;
- e. Camat pada wilayah kecamatan di area perumahan dan permukiman yang terbangun;
- f. Lurah pada wilayah kelurahan di area perumahan dan permukiman yang terbangun;

Penetapan tim verifikator ditetapkan dengan Surat Keputusan Bupati.

### **Pelaporan**

Pengembang perumahan dan permukiman wajib menyampaikan laporan perkembangan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang menjadi tanggungjawabnya. Laporan disampaikan kepada Bupati berupa capaian dan target capaian berdasarkan yang tertera dalam perizinan pembangunan perumahan dan Kawasan permukiman.

Tim Verifikator wajib menyampaikan laporan realisasi penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas di setiap area perumahan dan permukiman kepada Bupati. Laporan berupa letak, volume, luasan, status hukum, kondisi fisik prasarana, sarana, utilitas dan dampak positif maupun negatif bagi penghuni dan masyarakat.



### **Pembiayaan**

Pengembang wajib menyediakan biaya pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas di setiap area perumahan dan permukiman yang menjadi kewajiban sebagaimana ditetapkan dengan izin pembangunan perumahan dan permukiman. Biaya termasuk biaya perawatan sampai dengan penyerahan kepada pemerintah daerah. Biaya pembangunan dan perawatan prasarana, sarana, dan utilitas di setiap area perumahan dan permukiman yang telah diserahkan oleh Pengembang kepada Pemerintah Daerah dibebankan ke dalam APBD.

### **Pengawasan Dan Pembinaan**

#### **Pengawasan**

Pengawasan terhadap penyelenggaraan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas di setiap area perumahan dan permukiman dilakukan oleh instansi berwenang di bidang perumahan dan permukiman Kabupaten Mahakam Ulu. Pengawasan proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas di setiap area perumahan dan permukiman dilakukan oleh Tim Verifikator.

#### **Pembinaan**

Bupati melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyerahan, pengelolaan dan pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembinaan dan pengawasan diatur dengan Peraturan Bupati.

#### **Larangan**

Setiap orang atau badan dilarang:

- a. Menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, dan persyaratan prasarana, sarana, dan utilitas yang ditentukan dalam rencana tapak.
- b. Membangun perumahan dan/atau permukiman di luar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman.



- c. Membangun perumahan dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi orang maupun benda.
- d. Mengalihfungsikan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman di luar fungsinya.
- e. Melakukan pengurangan area terbuka hijau dalam area permukiman sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perizinan.

### **Sanksi Administrasi**

Setiap orang atau badan yang melakukan pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, dan persyaratan prasarana, sarana, dan utilitas yang ditentukan dalam rencana tapak dikenakan sanksi administrasi. Sanksi administrasi dapat berupa teguran, atau penghentian sementara, atau pencabutan izin.

Pembang yang mengalihfungsikan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman di luar fungsinya dikenakan sanksi berupa denda. Denda ditetapkan berdasarkan appraisal dengan mewajibkan kepada pengembang untuk mencari lahan pengganti atau dapat diganti dengan uang senilai harga tanah di tempat letak prasarana, sarana, fasilitas yang disebutkan dalam izin.

### **Ketentuan Penyidikan**

Selain penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia, Pejabat Pegawai Negeri Sipil dilingkungan Pemerintah Daerah, diberi wewenang khusus sebagai penyidik atas pelanggaran Peraturan Daerah ini. Dalam melaksanakan tugas penyidikan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil berwenang:

- a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lengkap dan jelas;



- b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana;
- c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana;
- d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana;
- e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan, dan dokumen-dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
- f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana;
- g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang/atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud dalam huruf e;
- h. mengambil sidik jari dan memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana;
- i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
- j. menghentikan penyidikan; dan
- k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

Penyidik memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

### **Ketentuan Pidana**

Pelanggaran terhadap:



1. Membangun perumahan dan/atau permukiman di luar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman.
2. Membangun perumahan dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi orang maupun benda.
3. Mengalihfungsikan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman di luar fungsinya.
4. Melakukan pengurangan area terbuka hijau dalam area permukiman sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perizinan.

kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Pelanggaran terhadap ini dikenakan sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **Ketentuan Penutup**

Peraturan Bupati sebagai pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.



### **6.1. Kesimpulan**

Sesuai dengan pembahasan yang telah disampaikan sampai pada konstruksi pembentukan peraturan daerah Kabupaten Mahakam Ulu yang mengatur tentang Pemanfaatan Rumah, Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Umum Perumahan, disimpulkan sebagai berikut:

1. Bahwa Penyerahan prasaran, sarana, dan utilitas belum ada dasar hukum di daerah Kabupaten Mahakam Ulu yang bersifat mengikat karena di dalamnya menyangkut kewajiban dari pengembang (developer), adanya perintah, dan larangan sebagai desain norma yang berimplikasi kepada sanksi.
2. Bahwa peralihan hak privat menjadi hak publik dan menjadi aset daerah Kabupaten Mahakam Ulu harus diadministrasikan sebagai bagian dari pengelolaan barang daerah agar pemenuhan kelanjutan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas dapat dipenuhi dengan menggunakan skema pembiayaan dari APBD Kabupaten Mahakam Ulu.
3. Bahwa perolehan prasarana, sarana, dan utilitas dan pengelolaan dari dapat menggunakan pihak ketiga sesuai peraturan perundang-undangan.

### **6.2. Saran/Rekomendasi**

Adapun saran atau rekomendasi yang dapat diberikan erkait dengan pembentukan perda Pemanfaatan Rumah, Penyediaan, Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman, sebagai berikut:

- a. Agar dalam menyusun perencanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman perlu untuk menyesuaikan dengan Perda No.1 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kota Bontang Tahun 2021 – 2041 (Perda RTRW 2021



- 2041), dimana perlu ditindaklanjuti dengan Peraturan Bupati Mahakam Ulu tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Rencana Zonasi (RDTR dan RZ) apalagi dengan berlakunya UU No 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Omnibuslaw) yang juga merubah UU No 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, memerintahkan RDTR diatur dengan Peraturan Kepala Daerah sebagai penjabaran Perda RTRW.
2. Dibutuhkan peraturan pelaksanaan yang mengatur mekanisme penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dengan dilengkapi desain atau format surat perjanjian penyerahan bukan hanya di perumahan dan kawasan permukiman, tetapi juga meliputi kawasan industri dan perdagangan.
  3. Diperlukan peraturan pelaksanaan mengenai penggunaan rumah untuk kegiatan usaha terbatas (UMKM) sebagai program unggulan pemerintah saat ini agar masyarakat sekitar perumahan dan kawasan permukiman



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
- Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan, Lampiran I.01, Standar Akuntansi Pemerintahan Berbasis Akrua, Kerangka Konstruktif Akuntansi Pemerintahan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883), sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
- Peraturan Menteri Negara 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;
- Peraturan Daerah Kabupaten Mahakam Ulu Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Tahun 2016 – 2036. (Lembaran Daerah Kabupaten



Mahakam Ulu Tahun 2016 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Mahakam Ulu Nomor 1);

Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 1 Tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Daerah Kota Bontang Tahun 2018 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Mahakam Ulu Nomor 1);

Peraturan Daerah Kota Bontang 13 Tahun 2019 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bontang Tahun 2019 – 2039 (Lembaran Daerah Kabupaten Kota Bontang Tahun 2019 Nomor 13, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Mahakam Ulu Nomor 47);

## B. Buku

Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Filsafat Hukum Sejarah, Aliran Dan Pemaknaan*, Jogjakarta, Gadjah Mada University Press

Ahmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence), Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2009, hlm 292

A.P. Parlindungan, 1994, ***Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria***, Bandung, Mandar Maju

Dyah Ayu Widowati, Ananda Prima Yurista, Rafael Edy Bosko, 2019, Hak Penguasaan Atas Sumber Daya Alam Dalam Konsepsi Dan Penjabarannya Dalam Peraturan Perundang-Undangan, *Jurnal Legislasi Indonesia* Vol 16 No.2 - Juni 2019: 147-159

Eddy Mulyadi Soepardi, ***“Memahami Kerugian Keuangan Negara Sebagai Salah Satu Unsur Tindak Pidana Korupsi”***, Makalah pada ceramah ilmiah FH Universitas Pakuan, 24 Januari 2009

F. Budi Hardiman, 2003, ***Melampaui Positivisme dan Modernitas***, Jakarta: Kanisius

Hanafi, Mamduh dan Abdul Halim. 2003. ***Analisis Laporan Keuangan***. Edisi Revisi. Yogyakarta, UPP AMP YKPN

I Dewa Gede Atmadja, 2012, ***Ilmu Negara***, Sejarah, Konsep Negara Dan Kajian Kenegaraan, Edisi Revisi, Malang, Setara Press

Jimly Asshidiqie, 2009, *Menuju Negara Hukum yang Demokrasi*, PT. Bhuana Ilmu Populer, Jakarta

Johan Setiwan dan Ajat Sudrajat, ***Pemikiran Postmodernisme Dan Pandangannya Terhadap Ilmu Pengetahuan***, *Jurnal Filsafat*, ISSN: 0853-1870 (p); 2528-6811(e) Vol.28, No.1 (2018)



- Julius Sembiring, 2016, **Tanah Negara**, Edisi Revisi, Jakarta, Kencana.
- Kantaatmadja, M.K., 1994, **Hukum Angkasa dan Hukum Tata Ruang**, Bandung, Mandar Maju Bandung
- Mariam Darius Badruzaman, 2010, **Mencari Sistem Hukum Benda Nasional**, Bandung, Alumni.
- Maria S.W. Sumardjono, 2007, “Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi”, Jakarta, Kompas
- Moch. Isnaeni, 1996, **Hypotek Pesawat Udara di Indonesia**, Surabaya, Dharma Muda
- M. Daud Silalahi, 2006, **Hukum Lingkungan Dalam Sistem Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia**, Bandung, Alumni
- M.D.A. Freeman, 2001, **Interoduction to Jurisprudence**, London: Sweet & Maxwell Ltd
- N.H. Simanjuntak, 2015, **Hukum Perdata Indonesia**, edisi Pertama, Jakarta, Kencana
- Sheila R. Foster & Daniel Bonilla, 2011, **The Social Function Of Property: A Comparative Law Perspective**, Forthcoming, 80 Fordham L., Rev
- Siregar, Doli.D., 2004, **Manajemen Aset**. Jakarta: Satyatama Graha Tara.
- Soetandyo Wignyosubroto, 1982, **Metodologi Penelitian Filsafat**, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan., 1981, **Hukum Benda**, Yogyakarta, Liberty.
- Sri Soedewi Masjchoe Sofwan, 2009, **Hukum Perdata: Hukum Benda**, Liberty, Yogyakarta
- Trisadini Prasastinah Usanti, Lahirnya Hak Kebendaan, Jurnal Perspektif, Volume XVII No 1 Tahun 2012 Edisi Januari.
- Urip Santoso, **Eksistensi Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional**, Jurnal Mimbar Hukum Volume 24, Nomor 2, Juni 2012, Halaman 187 – 37

### C. Sumber Lain

Kamus Bahasa Indonesia Online

<https://bontangkota.bps.go.id/subject/153/geografi.html#subjekViewTab3>

<https://susaei.wordpress.com/2017/03/02/beda-aset-dan-barang-milik-negara/>