



## Implementasi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Penyelenggaraan Perumahan di Kelurahan Anduonohu Kota Kendari

*Implementation of Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Residential Areas in the Implementation of Housing in Anduonohu Sub-district, Kendari City*

Rizal Muchtasar<sup>1</sup>, Ilham<sup>2</sup>, Haris Yusuf<sup>3</sup>

1. Universitas Halu Oleo, Indonesia. E-mail: [rizal.muchtasar78@gmail.com](mailto:rizal.muchtasar78@gmail.com).

2. Universitas Halu Oleo, Indonesia. E-mail: [ilhampure@uho.ac.id](mailto:ilhampure@uho.ac.id).

3. Universitas Halu Oleo, Indonesia. E-mail: [harisyusuf24@gmail.com](mailto:harisyusuf24@gmail.com).

### ARTICLE INFO

**Keywords:**

Community rights;  
Housing;  
Residential

### ABSTRACT

*The aim of this research is to identify the implementation of Law Number 1 of 2011 concerning housing and residential areas in the implementation of housing in the Anduonohu sub-district, Kendari City. This research uses a statutory regulation approach, literature study and field research with a case approach. The implementation of housing in Anduonohu Village, Kendari City has not yet fully implemented Law Number 1 of 2011 concerning housing and residential areas. The Kendari City Government is responsible for providing guidance and providing financial assistance for the provision of public infrastructure, facilities and utilities.*

### INFO ARTIKEL

**Kata kunci:**

Hak Masyarakat;  
Perumahan;  
Permukiman

### ABSTRAK

*Tujuan penelitian ini untuk mengidentifikasi pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan Permukiman dalam penyelenggaraan perumahan di kelurahan Anduonohu Kota Kendari. Penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan, studi pustaka dan penelitian lapangan dengan pendekatan kasus. Penyelenggaraan perumahan di Kelurahan Anduonohu Kota Kendari belum sepenuhnya melaksanakan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan Permukiman. Pemerintah Kota Kendari bertanggungjawab untuk melakukan pembinaan dan memberikan bantuan dana penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.*

## 1. Pendahuluan

Pertumbuhan manusia setiap tahunnya berkembang. Adanya laju pertumbuhan manusia berjalan dengan kebutuhan rumah tinggal. Bahkan yang terjadi banyaknya rumah-rumah liar yang dibangun di lokasi yang tidak diperuntukkan untuk permukiman.<sup>1</sup> Perumahan merupakan kebutuhan dasar di samping pangan dan sandang.<sup>2</sup> Perkembangan dan kemajuan pembangunan di bidang properti seperti perumahan yang cukup pesat sekarang dan cukup dirasakan juga di negara Indonesia yang sedemikian pesatnya telah menyebabkan perubahan kegiatan kehidupan manusia dalam berbagai bidang yang secara langsung telah mempengaruhi lahirnya bentuk-bentuk perbuatan hukum baru yang berkaitan dengan pembangunan di bidang properti seperti perumahan.<sup>3</sup> Rumah subsidi merupakan salah satu bentuk upaya pemerintah dalam menyediakan rumah yang layak huni dan terjangkau bagi masyarakat, khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).<sup>4</sup> Permasalahan perumahan dan permukiman tidak dapat dipandang sebagai permasalahan fungsional dan fisik semata, tetapi lebih kompleks lagi sebagai permasalahan yang berkaitan dengan dimensi kehidupan bermasyarakat yang meliputi aspek sosial, ekonomi, budaya, teknologi, ekologi maupun politik.<sup>5</sup>

Perumahan tidak hanya semata-mata menjadi sarana pemenuhan kebutuhan dasar manusia, tetapi lebih dari itu dapat menjadi tempat dalam pembentukan watak dan kepribadian bagi manusia dan peningkatan kehidupan dan penghidupan manusia.<sup>6</sup> Permukiman merupakan lingkungan tempat tinggal manusia. Lingkungan tempat tinggal manusia merupakan bagian dari lingkungan alam. Manusia adalah bagian dari alam dan menetap di lingkungan tempat tinggal. Masalah-masalah lain yang muncul seperti kepemilikan tanah, sarana hunian, penyediaan air bersih, pembuangan sampah, banjir, kondisi jalan, masyarakat yang hidup di tempat kumuh.<sup>7</sup> Sementara itu, Partisipasi masyarakat dalam pembangunan merupakan suatu hal yang sangat penting untuk diperhatikan karena tanpa partisipasi masyarakat dalam pembangunan maka pembangunan tersebut tidak akan berjalan dengan baik, oleh karena itu dalam kegiatan

---

<sup>1</sup> Yunita Syafitri Rambe, Aulia Muflih Nasution, and D R Maghfirah, "Pengembangan Kawasan Perumahan Dan Permukiman Melalui Penyusunan Rencana Pembangunan Perumahan Dan Permukiman," *Madaniya* 4, No. 1 (2023): p. 388-398.

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Pengaturan Hukum Perumahan* (Kencana Prenada Media Group, 2014), 2.

<sup>3</sup> Lorinza Hartomo Razy, "Analisis Pertanggungjawaban Developer Terhadap Kredit Macet Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman," *Jurnal Tana Mana* 2, No. 1 (June 29, 2021): p. 50-56, <https://ojs.staialfurqan.ac.id/jtm/article/view/150>.

<sup>4</sup> Bramantyo Bramantyo, Wido Prananing Tyas, and Arvi Argyantoro, "Aspek Kualitas Rumah Subsidi Pada Program Rumah Murah Berdasarkan Perspektif Penerima Manfaat (Studi Kasus: Perumahan Subsidi Mutiara Hati Semarang)," *Jurnal Permukiman* 14, No. 1 (May 1, 2019): p. 1, <http://jurnalpermukiman.pu.go.id/index.php/JP/article/view/238>.

<sup>5</sup> Surat Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah selaku Ketua BKP4N, No. 217/KPTS/M/2002 tanggal 13 Mei 2002 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP).

<sup>6</sup> Santoso, *Pengaturan Hukum Perumahan*, 2.

<sup>7</sup> Lino Pereira, Bambang Supriyono, and Mochamad Makmur, "Perencanaan Pembangunan Permukiman Sebagai Upaya Peningkatan Kelayakan Hidup Masyarakat," *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Tribhuwana Tungadewi* 4, No. 2 (2015).

pembangunan harus melibatkan partisipasi masyarakat secara aktif baik terlibat sebagai obyek maupun sebagai subyek dalam pembangunan tersebut.<sup>8</sup>

Selain itu, ketersediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH) merupakan salah satu indikator utama dalam melakukan analisis pembangunan perumahan berkelanjutan. Indikator lain adalah tingkat keterjangkauan masyarakat untuk menyewa atau membeli hunian serta pendapat masyarakat tentang hunian yang diminati. Hal ini terkait dengan tiga pilar konsep pembangunan berkelanjutan yakni pembangunan yang telah mempertimbangkan secara seimbang tiga dimensi berkelanjutan yaitu ekologi/lingkungan, ekonomi dan sosial.<sup>9</sup>

Masalah perumahan adalah masalah yang kompleks, yang bukan semata-mata aspek fisik membangun rumah, tetapi terkait sektor yang amat luas dalam pengadaannya, seperti pertanahan, industri bahan bangunan, lingkungan hidup dan aspek sosial ekonomi budaya masyarakat, dalam upaya membangun aspek-aspek kehidupan masyarakat yang harmonis. Oleh karena itu, pembangunan perumahan secara keseluruhan tidak dapat dilepaskan dari keseluruhan pembangunan permukiman dan bagian penting dalam membangun kehidupan masyarakat yang efisien dan produktif.

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu sektor yang strategis dalam upaya membangun manusia Indonesia yang seutuhnya. Karenanya, pada tempatnyalah bila Visi penyelenggaraan perumahan dan permukiman diarahkan untuk mengusahakan dan mendorong terwujudnya kondisi setiap orang atau keluarga di Indonesia yang mampu bertanggungjawab di dalam memenuhi kebutuhan perumahannya yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan guna mendukung terwujudnya masyarakat dan lingkungan yang memiliki jati diri, mandiri, dan produktif.<sup>10</sup>

Rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan sebagaimana di amanahkan oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.<sup>11</sup> Dalam beberapa tahun terakhir ini, kelurahan Anduonohu Kota Kendari sangat berkembang pesat pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Seperti halnya perumahan Puri Mutiara, Anduonohu Regency, Green Sultra Residence, Graha Reksa Kencana, Dewi Bunga, dan masih banyak perumahan yang lainnya.

---

<sup>8</sup> Winfrit Kasse, Willy Tri Hardianto, and Dewi Citra Larasati, "Analisis Perbandingan Partisipasi Masyarakat Kawasan Perumahan Dengan Kawasan Perkampungan Dalam Perencanaan Pembangunan," *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Tribhuwana Tungadewi* 6, No. 1 (2017).

<sup>9</sup> Tito Murbaintoro et al., "Model Pengembangan Hunian Vertikal Menuju Pembangunan Perumahan Berkelanjutan," *Jurnal Permukiman* 4, No. 2 (2009).

<sup>10</sup> Surat Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah selaku Ketua BKP4N, No. 217/KPTS/M/2002 tanggal 13 Mei 2002 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP).

<sup>11</sup> Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Pasal 3 huruf f.

Penelitian ini sangat penting dilakukan untuk melihat sejauh mana penyelenggaraan perumahan di kelurahan Anduonohu yang berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Penyelenggaraan perumahan wajib untuk memenuhi hak masyarakat untuk mendapatkan hunian yang layak dan lingkungan yang bersih.

## 2. Metode

Tipe penelitian hukum dalam tesis ini adalah yuridis normatif. Menurut Soerjano Soekanto, penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>12</sup>

Adapun pendekatan yang digunakan bersumber dari beberapa pendekatan di atas adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani. Pendekatan kasus adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.<sup>13</sup>

## 3. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kelurahan Anduonohu Kota Kendari Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Di Kelurahan Anduonohu Kota Kendari dipadati dengan pembangunan rumah umum bersubsidi tipe 36 yang dilakukan oleh pengembang (*developer*)/ badan hukum. Badan hukum tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Angka 26 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman. Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Seksi Penyediaan Pembiayaan Rumah, subsidi terhadap rumah umum tersebut diberikan langsung oleh Pemerintah Pusat. Pemberian subsidi tersebut merupakan program Pemerintah Pusat sebagai stimulus/perangsang bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan belum memiliki rumah. Subsidi tersebut diberikan dalam bentuk bantuan uang muka untuk membantu meringankan beban biaya bagi MBR. Program ini merupakan salah satu upaya pemerintah agar masyarakat Indonesia tidak ada lagi yang tidak memiliki rumah.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Rajawali Pers, 2001), 13-14.

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 24.

<sup>14</sup> Wawancara dengan Rio Fahmansyah, Kepala Seksi Penyediaan dan Pembiayaan Rumah Umum Provinsi Sulawesi Tenggara, 2 November 2020.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menentukan bahwa penyelenggaraan rumah dan kawasan permukiman, setia orang berhak:

- a. Menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
- b. Melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- c. Memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- d. Memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. Memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; dan
- f. Mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan masyarakat.<sup>15</sup>

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

Hal yang serupa juga terjadi di perumahan New Praja Residence. Hasil wawancara di perumahan New Praja Residence ketika mewawancarai seorang imam. Beliau mengatakan bahwa saat ini belum merasa cukup atas fasilitas yang telah disediakan oleh pihak *developer* dalam hal akses jalan yang kurang baik dan kurangnya unit sumur bor di blok beliau bermukim dan beliau juga merasa kesulitan dalam mengajukan keluhan pada pihak *developer*.<sup>16</sup>

Selain Puri Mutiara dan New Praja Residence, wawancara juga dilakukan dengan beberapa warga di perumahan Graha Reksa Kencana. Warga di perumahan graha reksa kencana berpendapat bahwa perumahan yang mereka tempati saat ini sudah memiliki fasilitas yang cukup lengkap mulai dari akses jalan tempat ibadah taman dan saluran drainase yang baik membuat mereka merasa nyaman bermukim di perumahan tersebut. Jika dibandingkan dengan perumahan lain, Graha Reksa Kencana Tampak teratur, asri dan lingkungannya baik dibandingkan beberapa perumahan di sekitarnya.<sup>17</sup>Berdasarkan hasil wawancara dari *developer* BTN Graha Reksa Kencana mengatakan bahwa dalam penyelenggaraan perumahan khususnya perumahan komersial peranan pemerintah sangat minim dan bahwasanya hak-hak masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan itu tidak ada. Tetapi *developer* tetap menyediakan fasilitas yang disebutkan di dalam paket penjualan. Selama Graha Reksa Kencana berdiri menurut pihak *developer* belum ada sama

---

<sup>15</sup> Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Pasal 129.

<sup>16</sup> Hasil wawancara tanggal 29 Oktober 2020.

<sup>17</sup> Hasil wawancara tanggal 20 Oktober 2020.

sekali komplain soal fasilitas maupun kenyamanan yang penduduk dapatkan. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam penyelenggaraan perumahan tidak lain dan tidak bukan adalah perihal perizinan dan surat-surat bangunan atau unit yang dijual. Walaupun pada dasarnya fasilitas berupa jalan dan bak pembuangan sampah merupakan tanggung jawab pemerintah. Tetapi *developer* tetap mengadakan fasilitas tersebut tanpa menunggu bantuan dari pemerintah.<sup>18</sup>

Perumahan Anduonohu Regency dan Metro Land merupakan perumahan dan permukiman terakhir yang dikunjungi oleh pembantu peneliti. Hasil wawancara yang diperoleh adalah warga merasa cukup nyaman bertempat tinggal di kedua perumahan tersebut. Akan tetapi warga juga masih merasa perlu dibenahi beberapa prasarana, sarana, dan utilitas umum. Prasarana, sarana, dan utilitas umum merupakan hal yang banyak dikeluhkan oleh warga. Pihak pengembang (*developer*) Perumahan Anduonohu Regency menyatakan pihak *developer* selalu menerima komplain dari masyarakat terkait fasilitas umum dan ditangani dalam waktu satu bulan. Menurut *developer* Perumahan Anduonohu Regency, fasilitas-fasilitas umum itu adalah hak masyarakat.<sup>19</sup> Sedangkan menurut *developer* Perumahan Graha Lampareng, fasilitas-fasilitas umum seperti jalan dan bak pembuangan sampah memang sudah semestinya disediakan oleh pihak pemerintah. Namun, pihak *developer* sebelumnya harus terlebih dahulu mengajukan permohonan untuk pengadaan fasilitas kepada pemerintah. Tidak sedikit dari pihak perumahan memilih untuk mengadakan sendiri fasilitas yang berupa jalan.<sup>20</sup>

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

Berdasarkan ketentuan di atas, maka hak untuk masyarakat menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur yang diatur dalam Pasal 129 huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dipengaruhi oleh ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Menurut Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman wajib dilaksanakan sesuai dengan rencana yang telah disahkan dan izin yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah. Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan

---

<sup>18</sup> Hasil wawancara dengan *developer* Perumahan Graha Reksa Kencana, 9 November 2020.

<sup>19</sup> Hasil wawancara dengan *developer* Perumahan Anduonohu Regency, 10 November 2020.

<sup>20</sup> Hasil wawancara dengan *developer* Perumahan Graha Lampareng, 9 November 2020.

Kawasan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau Setiap Orang. Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000 (lima miliar rupiah). Selain itu juga terdapat sanksi administratif berupa teguran hingga pencabutan izin.

Selain melakukan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum, juga diatur tentang pemeliharaan dan perbaikan perumahan, prasarana, sarana, dan utilitas umum. Pengaturan tersebut dapat kita lihat dalam Pasal 93 dan Pasal 98 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa, pemeliharaan dan perbaikan wajib dilakukan oleh pemerintah daerah/setiap orang. Khusus perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam hal prasarana, sarana, dan utilitas umum yang belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah maka perbaikan merupakan kewajiban penyelenggara pembangunan.<sup>21</sup>

Berdasarkan pada ketentuan di atas, maka pihak yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman di Kelurahan Anduonohu diwajibkan oleh undang-undang untuk menjamin hak masyarakat. Salah satu hak masyarakat tersebut adalah hak untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur yang didukung oleh ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Perumahan yang layak untuk tempat tinggal harus memenuhi syarat kesehatan sehingga penghuninya tetap sehat.<sup>22</sup> Kesehatan merupakan hak asasi manusia dan salah satu unsur kesejahteraan yang harus diwujudkan.<sup>23</sup> Yang dimaksud dengan “kelengkapan prasarana” paling sedikit meliputi jalan, drainase, sanitasi, dan air minum. Yang dimaksud dengan “kelengkapan sarana” paling sedikit meliputi rumah ibadah dan ruang terbuka hijau (RTH). Yang dimaksud dengan “kelengkapan utilitas umum” paling sedikit meliputi, jaringan listrik termasuk KWH meter dan jaringan telepon.<sup>24</sup>

Sementara itu, masyarakat juga berhak memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kelurahan Anduonohu. Yang dimaksud dengan “manfaat” adalah keuntungan sebagai dampak dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, antara lain melalui kesempatan berusaha, peran masyarakat, dan pemanfaatan hasil pembangunan.<sup>25</sup> Hak memperoleh manfaat seperti kesempatan berusaha banyak dinikmati oleh warga yang bertempat tinggal di beberapa di perumahan

<sup>21</sup> Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Pasal 98 ayat (4).

<sup>22</sup> Mila Sari et al., *Kesehatan Lingkungan Perumahan* (Medan: Yayasan Kita Menulis, 2020), 1.

<sup>23</sup> Anita R Tangkelangi, Ronaldy E.C. Tumbel, and Steward K Mengko, “Kesehatan Hidung Masyarakat Di Kompleks Perumahan TNI LANUDAL Manado,” *e-Clinic* 4, No. 2 (December 3, 2016), accessed September 17, 2023, <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/eclinic/article/view/14219>.

<sup>24</sup> Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Penjelasan Pasal 29 huruf d.

<sup>25</sup> Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Penjelasan Pasal 29 huruf d.

dan permukiman yang ada di Kelurahan Anduonohu. Hal itu dapat kita lihat pada gambar di atas, dimana pembantu peneliti melakukan wawancara dengan salah satu pemilik toko/kios di perumahan Graha Reksa Kencana.

Masyarakat juga berhak untuk memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Yang dimaksud dengan “penggantian yang layak atas kerugian” adalah kompensasi yang diberikan kepada setiap orang yang terkena dampak kerugian akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Penggantian tersebut mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>26</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Sekretaris Lurah Kelurahan Anduonohu bahwa sejauh ini belum ada aduan masyarakat terkait dengan kerugian yang diakibatkan oleh penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kelurahan Anduonohu.

#### **4. Tanggung Jawab Pemerintah Daerah Kota Kendari untuk Memenuhi Hak Masyarakat dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kelurahan Anduonohu**

Daerah dibentuk berdasarkan pertimbangan kemampuan, ekonomi, potensi daerah, sosial-budaya, sosial-politik, jumlah penduduk, luas daerah, dan pertimbangan lainnya yang memungkinkan terselenggaranya otonomi daerah.<sup>27</sup> Implementasi tugas dan wewenang pemerintah kabupaten/kota dalam mewujudkan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang memberikan manfaat untuk kesejahteraan rakyat, dengan mengutamakan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antardaerah, serta memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan dilakukan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian seluruh sektor terkait dalam kesatuan yang saling menunjang.<sup>28</sup>

Hak atas perumahan merupakan hak asasi manusia, oleh karenanya menimbulkan kewajiban bagi negara untuk melindungi, menghormati, dan melaksanakannya.<sup>29</sup> Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang

---

<sup>26</sup> Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Penjelasan Pasal 29 huruf e.

<sup>27</sup> Deddy Supriady Bratakusumah and Dadang Solihin, *Otonomi Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2004), 10.

<sup>28</sup> Reni Kumalasari, “Tanggungjawab Penyelenggara Pembangunan Perumahan Terhadap Penyerahan Prasarana Sarana dan Utilitas Umum dalam Perumahan kepada Pemerintah Daerah,” *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan* 3, No. 1 (Agustus 13, 2019), <https://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum/article/view/1818>.

<sup>29</sup> Caecilia Waha dan Sondakh Jemmy, “Pemenuhan Hak Atas Perumahan yang Layak Bagi Masyarakat Miskin di Perkotaan (Suatu Kajian dalam Perspektif Hak Asasi Manusia),” *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum* 1, No. 2 (2014): p. 86–102, <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lppmekososbudkum/article/view/7222>. Dalam Jaya Nurahman, “Tanggung Jawab Negara Dalam Rangka Pemenuhan Hak Atas Hunian Yang Layak Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia” (Universitas Jember, 2020), 1.

pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah juga pemerintah daerah termasuk Daerah Kota Kendari. Pembinaan tersebut meliputi:

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

Pemerintah Kota Kendari dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas:

- a. Menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kota di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi;
- b. Menyusun dan melaksanakan kebijakan daerah dengan berpedoman pada strategi nasional dan provinsi tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- c. Menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kota;
- d. Menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan kabupaten/kota dalam penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;
- e. Melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
- f. Melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- g. Melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kota;
- h. Melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kota;
- i. Melaksanakan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman;
- j. Melaksanakan kebijakan dan strategi daerah provinsi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional;
- k. Melaksanakan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman;

- l. Mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional dan provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kota;
- m. Mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;
- n. Memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
- o. Menetapkan lokasi Kawasan Siap Bangun (Kasiba) dan Lingkungan Siap Bangun (Lisiba); dan
- p. Memberikan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukan pembangunan rumah swadaya.<sup>30</sup>

Pemerintah Kota Kendari dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:

- a. menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kota;
- b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kota bersama DPRD Kota Kendari;
- c. Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kota;
- d. Melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kota;
- e. Mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR;
- f. Menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat kota;
- g. Memfasilitasi kerja sama pada tingkat kota Kendari antara pemerintah daerah dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- h. Menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat; dan
- i. Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

Dalam meningkatkan ketersediaan rumah yang layak huni bagi MBR, pemerintah Kota Kendari bertanggungjawab melalui bantuan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU). Hal tersebut dilakukan dalam rangka pembangunan baru dan peningkatan hunian perumahan dan kawasan permukiman.<sup>31</sup>Tugas dan tanggung jawab pemerintah Kota Kendari dalam bantuan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

---

<sup>30</sup> Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Pasal 15.

<sup>31</sup> Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 2.

- a. Mengajukan usulan bantuan PSU kepada pemerintah provinsi tembusan kepada Kementerian;
- b. Melakukan pengawasan dan pengendalian bantuan PSU;
- c. Mengalokasikan anggaran untuk pembangunan PSU pada perumahan dan kawasan permukiman melalui dana anggaran pendapatan dan belanja daerah;
- d. Mengoordinasikan hasil pengawasan dan pengendalian bantuan PSU kepada Kementerian melalui pemerintah provinsi;
- e. Menyinerjikan program pembangunan PSU pada perumahan dan kawasan permukiman;
- f. Melakukan pembinaan bantuan PSU.<sup>32</sup>

## 5. Kesimpulan

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kelurahan Anduonohu Kota Kendari belum sepenuhnya melaksanakan Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Tanggung jawab Pemerintah Daerah Kota Kendari dalam memenuhi hak masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kelurahan Anduonohu dilaksanakan dengan melakukan pembinaan yang meliputi perencanaan yang dimuat dalam rencana pembangunan daerah jangka panjang, jangka menengah, dan jangka tahunan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Perencanaan dan perancangan perumahan dilakukan untuk menciptakan rumah yang layak huni, mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dan pemerintah, dan meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur, pengaturan yang meliputi penyediaan tanah, pembangunan, pemanfaatan, pemeliharaan, pendanaan dan pembiayaan, pengendalian rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, kawasan permukiman dalam bentuk perizinan, penertiban, dan penataan, dan pengawasan meliputi pemantauan, evaluasi, dan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## Daftar Pustaka

- Bramantyo, Bramantyo, Wido Prananing Tyas, and Arvi Argyantoro. "Aspek Kualitas Rumah Subsidi Pada Program Rumah Murah Berdasarkan Perspektif Penerima Manfaat (Studi Kasus: Perumahan Subsidi Mutiara Hati Semarang)." *Jurnal Permukiman* 14, No. 1 (May 1, 2019): 1. <http://jurnalpermukiman.pu.go.id/index.php/JP/article/view/238>.
- Bratakusumah, Deddy Supriady, and Dadang Solihin. *Otonomi Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2004.
- Kasse, Winfrit, Willy Tri Hardianto, and Dewi Citra Larasati. "Analisis Perbandingan Partisipasi Masyarakat Kawasan Perumahan Dengan Kawasan Perkampungan Dalam Perencanaan Pembangunan." *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas*

---

<sup>32</sup> Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pasal 5 ayat (4).

*Tribhuwana Tunggadewi* 6, No. 1 (2017).

- Kumalasari, Reni. "Tanggungjawab Penyelenggara Pembangunan Perumahan Terhadap Penyerahan Prasarana Sarana Dan Utilitas Umum Dalam Perumahan Kepada Pemerintah Daerah." *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan* 3, No. 1 (August 13, 2019). <https://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum/article/view/1818>.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.
- Murbaintoro, Tito, M. Syamsul Ma'arif, Surjono H. Sutjahjo, and Iskandar Saleh. "Model Pengembangan Hunian Vertikal Menuju Pembangunan Perumahan Berkelanjutan." *Jurnal Permukiman* 4, No. 2 (2009).
- Nurahman, Jaya. "Tanggung Jawab Negara Dalam Rangka Pemenuhan Hak Atas Hunian Yang Layak Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia." Universitas Jember, 2020.
- Pereira, Lino, Bambang Supriyono, and Mochamad Makmur. "Perencanaan Pembangunan Permukiman Sebagai Upaya Peningkatan Kelayakan Hidup Masyarakat." *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Tribhuwana Tunggadewi* 4, No. 2 (2015).
- Rambe, Yunita Syafitri, Aulia Muflih Nasution, and D R Maghfirah. "Pengembangan Kawasan Perumahan Dan Permukiman Melalui Penyusunan Rencana Pembangunan Perumahan Dan Permukiman." *Madaniya* 4, No. 1 (2023): 388–398.
- Razy, Lorinza Hartomo. "Analisis Pertanggungjawaban Developer Terhadap Kredit Macet Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman." *Jurnal Tana Mana* 2, No. 1 (June 29, 2021): 50–56. <https://ojs.staialfurqan.ac.id/jtm/article/view/150>.
- Santoso, Urip. *Pengaturan Hukum Perumahan*. Kencana Prenada Media Group, 2014.
- Sari, Mila, Mahyuddin, Marulam MT Simarmata, Andi Susilawaty, Cheppy Wati, Seri Asnawati Munthe, Rahmi Hidayanti, et al. *Kesehatan Lingkungan Perumahan*. Medan: Yayasan Kita Menulis, 2020.
- Soekanto, Soerjono, and Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers, 2001.
- Tangelangi, Anita R, Ronaldy E.C. Tumbel, and Steward K Mengko. "Kesehatan Hidung Masyarakat Di Kompleks Perumahan TNI LANUDAL Manado." *e-Clinic* 4, No. 2 (December 3, 2016). Accessed September 17, 2023. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/eclinic/article/view/14219>.
- Waha, Caecilia, and Sondakh Jemmy. "Pemenuhan Hak Atas Perumahan Yang Layak Bagi Masyarakat Miskin Di Perkotaan (Suatu Kajian Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia)." *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum* 1, No. 2 (2014): 86–102. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lppmekosobudkum/article/view/7222>.