

**IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM PERUMAHAN
RAKYAT NOMOR 02/PRT/M/2016 TENTANG PENINGKATAN KUALITAS
PERUMAHAN KUMUH DAN PERMUKIMAN KUMUH DI KOTA DENPASAR***

Oleh:

I Gusti Ngurah Gede Permana Putra**

I Wayan Parsa***

I Ketut Suardita****

Bagian Hukum Pemerintahan, Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRACT

Since the enactment of Denpasar City Local Regulation Number 27 of 2011 on Spatial Planning Denpasar City, Denpasar City Government still difficult to do rearranging Slum housing area and slum settlement in Denpasar City, Regulation of minister of public housing number 02 / PRT / M / 2016 has been implemented but not yet maximized, Efforts Denpasar City Government continues to do these programs to continue to create housing and slums look comfortable clean. But because there is also a problem that is a private land by residential areas and slums, the city of Denpasar is facing a difficult problem.

Keywords : ministerial regulation, house slum, settlement slum.

* Makalah ilmiah ini dikembangkan lebih lanjut dari Skripsi yang ditulis oleh Penulis atas bimbingan Pembimbing Skripsi Prof. Dr I Wayan Parsa. SH., M.Hum. dan I Ketut Suardita. SH., MH.

** I Gusti Ngurah Gede Permana Putra adalah mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Udayana, dapat dihubungi melalui turahajus@gmail.com.

*** I Wayan Parsa adalah dosen Fakultas Hukum Universitas Udayana.

**** I Ketut Suardita adalah dosen Fakultas Hukum Universitas Udayana.

ABSTRAK

Sejak ditetapkannya Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 27 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar, Pemerintah Kota Denpasar masih sulit untuk melakukan menata ulang Kawasan perumahan kumuh dan permukiman kumuh di Kota Denpasar, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2016. Sudah dilaksanakan namun belum maksimal, Upaya Pemerintah Kota Denpasar terus melakukan program-program ini agar terus berlanjut untuk menciptakan perumahan dan permukiman kumuh terlihat nyaman bersih. Namun, karena adanya permasalahan yang terkait lahan pribadi oleh kawasan perumahan dan permukiman kumuh tersebut, pemerintah kota Denpasar menghadapi persoalan yang cukup sulit.

Kata Kunci : peraturan menteri, perumahan kumuh, permukiman kumuh,

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penulisan

Persoalan yang menyebabkan masalah pembangunan daerah kota yaitu munculnya arus urbanisasi yang semakin deras karena ketimpangan laju pembangunan di kota dan di desa.¹ Ini merupakan kondisi sosial yang Kawasanya perumahan dan permukiman kepadatan penduduk yang tinggi, memprihatinkan kondisi perumahan dan lingkungan yang tidak

¹ Pemerintah kota Denpasar, "*Lingkungan Kumuh Kota Denpasar dan Profil Kota Denpasar*". Studi kasus : Administrasi Kependudukan Lingkungan, Denpasar, Tanggal 24 April, h. 2.

layak untuk ditempati serta belum cukup syarat untuk kelangsungan fasilitas Pendidikan dan sosial budaya.

Pemerintah Kota Denpasar sudah sering melakukan pembinaan dan penertiban penduduk untuk menekan jumlah penduduk liar, termasuk penduduk permukiman kumuh legal yaitu mereka yang menempati tanah yang sudah mengikuti proses administrasi yang legal.² Hal ini juga yang menyebabkan masyarakat banyak melakukan pemanfaatan ruang di wilayah kota Denpasar yang kawasannya diperuntukan untuk umum dan akan menimbulkan efek atau akibat negatif dari permukiman kumuh tersebut. Kawasan yang diperuntukan untuk umum tetapi banyak masyarakat yang ekonominya membuat lemah pilihan terbaik dari yang terburuk dalam hidupnya adalah bertempat tinggal di Kawasan permukiman kumuh.

Penegakan Kawasan perumahan dalam tata ruang sekarang ini seperti yang diketahui tidak dilaksanakan dengan baik di semua lini kehidupan masyarakat. Penegakan hukum dalam tata ruang yang tidak dilaksanakan dengan baik ini akan cenderung menimbulkan sifat apatis masyarakat terhadap hukum tata ruang itu sendiri. Dengan demikian perumahan dan permukiman merupakan dua hal yang tidak dapat dipisahkan dan sangat erat hubungannya, pada hakikatnya saling melengkapi.³ Rencana *detail engineering desain* yang sudah dibuat secara tersusun dan

² Pemerintah Kota Denpasar dan Profil Kota Denpasar, h. 11.

³ R Adisasmita,., 2010, *Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang*, Graha Ilmu, Yogyakarta, h.21.

dilaksanakan pada Kawasan tertentu khususnya wilayah kota Denpasar. Kumuh adalah kesan atau gambaran secara umum tentang sikap dan tingkah laku yang rendah dilihat dari standar hidup dan penghasilan kelas menengah. Dengan kata lain, kumuh dapat diartikan sebagai tanda atau cap yang diberikan golongan atas yang sudah mapan kepada golongan bawah yang belum mapan.⁴

Pengaturan tentang peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh merupakan tidak mudah bagi pemerintah kota Denpasar untuk melakukan pengawasan terpadu karena tidak terlaksana sesuai dengan peraturan tersebut. Maka dari itu perlu adanya penerapan dan penanganan agar kota Denpasar melakukan tindakan, sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2016 tentang Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh, yang selanjutnya disingkat Permen PUPR Nomor 02/PRT/M/2016 yang berbunyi pasal 26 ayat 1 :

1. Dalam upaya peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, pemerintah dan/ atau pemerintah daerah menetapkan kebijakan, strategi, serta pola-pola penanganan yang manusiawi, berbudaya, berkeadilan, dan ekonomis.
2. Pola-pola penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan hasil penilaian aspek kondisi kekumuhan dan aspek legalitas tanah.

⁴ E Budihadjo, 2008, *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. PT. Alumni, Bandung, h. 25.

3. Pola-pola penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) direncanakan dengan mempertimbangkan tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
4. Pola-pola penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
 - a. Pemugaran:
 - b. Peremajaan: atau
 - c. Pemukiman kembali
5. Pelaksanaan pemugaran, peremajaan, dan/atau permukiman kembali dilakukan dengan memperhatikan antara lain :
 - a. Hak keperdataan masyarakat terdampak
 - b. Kondisi ekologi lokasi : dan
 - c. Kondisi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat terdampak
6. Pola-pola penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya dengan melibatkan peran masyarakat.

Pada tahun 2007 Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Denpasar melakukan studi “Identifikasi Kawasan Permukiman Padat/Kumuh dan Pembuatan *Design Engineering Detail (DED)*. Permukiman Padat/Kumuh di sejumlah kota Denpasar, *DED* yaitu dalam pekerjaan konstruksi dapat diartikan sebagai produk dari konsultan perencana, yang biasa digunakan dalam membuat sebuah perencanaan (gambar kerja) detail bangunan sipil seperti gedung, kolam renang, jalan, jembatan, bendungan, dan pekerjaan konstruksi lainnya.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana upaya Penerapan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2016 tentang Kualitas Perumahan dan Permukiman Kumuh di kota Denpasar?
2. Bagaimana kendala yang dihadapi pemerintah kota Denpasar dalam implementasi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat dalam meningkatkan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh di kota Denpasar?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penulisan ini adalah sebagai karya ilmiah dalam pengamatan ilmu pengetahuan sekaligus mengembangkan ilmu pengetahuan hukum dengan cara mempelajari masalah yang berkaitan tentang akibat hukum implementasi Permen PUPR tentang peningkatan kualitas perumahan dan permukiman kumuh.

II. ISI MAKALAH

2.1 Metode Penelitian

Pada umumnya penulisan ini, dalam upaya mengkaji dalam penulisan suatu karya ilmiah, berbagai salah satu komponen penentu untuk syarat adalah metode penelitian.

Penelitian yang digunakan adalah empiris yaitu suatu metode penulis hukum yang pada intinya kenyataan yang terjadi di masyarakat, melakukan penelitian langsung kelapangan guna mendapatkan kebenaran yang akurat. Menurut Bahder Johan Nasution mengatakan bahwa penelitian empiris adalah ingin mengetahui sejauh mana hukum bekerja dalam masyarakat.⁵

2.2 Hasil dan Analisis

2.2.1 Bagaimana upaya dasar menteri Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2016 dalam meningkatkan kualitas terhadap perumahan dan permukiman kumuh di Kota Denpasar?

Permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat menjadikan pemerintah Kota Denpasar merancang dan menerapkan aturan-aturan guna untuk meningkatkan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh dengan cara meningkatkan kualitas bangunan, serta prasarana, sarana dan utilitas umum. Sarana dan prasarana dalam Pasal 1 Angka 8 dan 9 Permen PUPR 02/PRT/M/2016 menyebutkan angka 8 : Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak,

⁵ Bahder Johan Nasution, 2008, Metode Penelitian Hukum, Mandar Maju, Bandung, h.3.

sehat, aman, dan nyaman dan angka 9 : Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.

Kondisi kumuh suatu wilayah juga ditentukan 5 (lima) yang masing mempunyai indikator kunci untuk menentukan tingkat kekumuhannya:⁶

a. Lokasi

Aspek legal tanah hunian, kepemilikan bangunan, frekuensi bencana (kebakaran, banjir, tanah longsor)

b. Kependudukan

Kepadatan penduduk, jumlah anggota keluarga dan jumlah KK yang tinggal satu unit rumah, tingkat pertumbuhan penduduk.

c. Sarana dan prasarana dasar

Tingkat pelayanan air bersih, sanitasi, persampahan, drainase, jalan dan ruang terbuka.

d. Infrastruktur Bangunan

Kualitas struktur bangunan, tingkat kepadatannya, kesehatan ruangan dan kenyamanannya, pemanfaatan luas lantai bangunan.

⁶ Dinas Pekerjaan Umum Kota Denpasar, 2007, *Perencanaan Program Penanganan Lingkungan kumuh*, Denpasar, h.13.

e. Segi sosial ekonomi

Tingkat kemiskinan, tingkat pendapatan, Pendidikan dan keamanan.

Pemerintah Daerah Kota Denpasar dalam menerapkan Permen PUPR Nomor 02/PRT/M/2016 di Kota Denpasar serasa tidak maksimal hal ini dikatakan oleh Bapak Wiradana selaku staf Bidang Perumahan di Dinas Tata Ruang dan Perumahan Kota Denpasar pada hari Kamis tanggal 07 September 2017 pada Pk. 10.00 WITA adalah sebagai berikut : Penerapan peraturan masih belum bisa maksimal/optimal dikarenakan masih banyak kendala yang dihadapi berkaitan dengan kepemilikan lahan. Untuk lahan yang sudah jelas legalitasnya ialah lahan milik pemerintah Kota bersama SKPD (Satuan Kerja Perangkat Daerah) Kota Denpasar yang terkait sudah melakukan upaya penataan bangunan dan permukiman melalui beberapa program seperti : bedah rumah dan penataan kawasan permukiman.

Dilaksanakannya Permen PUPR Nomor 02/PRT/M/2016 di Kota Denpasar disampaikan pula oleh Bapak Eko Yulianto selaku Kasi Bidang Perumahan di Dinas Tata Ruang dan Perumahan Kota Denpasar pada hari Kamis tanggal 07 September 2017 pada Pk. 09.30 WITA adalah sebagai berikut : Penerapan Permen PUPR Nomor 02/PRT/M/2016 di Kota Denpasar sudah diterapkan yaitu dengan adanya Rancangan Peraturan Daerah tentang Kawasan Kumuh, *Perencanaan*

Detail Engineering Design (DED) untuk Kawasan Dusun Wanasari.

Jadi berdasarkan wawancara dengan beberapa pihak pemerintah Kota Denpasar, bisa disimpulkan bahwa penerapan Permen PUPR Nomor 02/PRT/M/2016 di kota Denpasar belum maksimal dikarenakan banyak kendala yang dihadapi berkaitan dengan kepemilikan lahan, dan pemerintah Kota Denpasar masih terus berupaya menyiapkan dan menyusun target pengurangan kumuh.

2.2.2 Bagaimana kendala yang dihadapi pemerintah kota Denpasar dalam implementasi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat dalam meningkatkan kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di kota Denpasar?

Faktor yang menyebabkan pemerintah kota Denpasar dalam penerapan Permen PUPR Nomor 02/PRT/M/2016 pemerintah belum bersinergi dengan masyarakat agar masyarakat sementara bisa dipindahkan dan dibuatkan tempat tinggal sementara. Upaya pemerintah sudah membuat rencana *detail engineering design* meliputi :

1. Kesesuaian peruntukan dengan RUTRK / RDTRK.
2. Status (pemilikan) lahan.
3. Letak/kedudukan lokasi kawasan kumuh.
4. Tingkat kepadatan penduduk.
5. Jumlah penduduk miskin (pra-sejahtera & sejahtera -1).

6. Kegiatan usaha ekonomi penduduk disektor informal.
7. Kepadatan rumah/bangunan.
8. Kondisi rumah/bangunanan.
9. Kondisi tata letak rumah/bangunan.
10. Kondisi prasarana dan sarana lingkungan meliputi :
 - a) penyediaan air bersih,
 - b) jamban keluarga/MCK,
 - c) pengelolaan sampah,
 - d) saluran air/drainase,
 - e) jalan setapak, dan
 - f) jalan lingkungan.
11. Kerawanan kesehatan (ISPA, diare, penyakit kulit, usia harapan hidup) dan lingkungan (bencana banjir, kesenjangan sosial)
12. Kerawanan sosial (kriminlitas, kesenjangan sosial)

Faktor kedua yang sangat dominan berkembangnya Kawasan padat/kumuh di Kota Denpasar adalah cara para migran untuk mendapatkan tempat tinggal. Seluruh Kawasan padat/kumuh yang teridentifikasi di kota Denpasar merupakan tanah yang di sewa oleh para migran. Seseorang mengontrak sebidang tanah yang relatif luas dengan masa kontrak yang relatif lama (belasan bahkan sampai puluhan tahun). Di lahan tersebut kemudian dibangun bedeng-bedeng dengan luas yang terbatas dari bahan bangunan yang seadanya, atau lahan dikavling dalam ukuran tertentu. Selanjutnya petak-petak bangunan atau petak-petak lahan tersebut disewakan lagi kepada pendatang lain yang membutuhkan tempat tinggal. Secara fisik permukiman padat/kumuh mempunyai ciri :

bangunan terbuat dari bahan seadanya (kayu,gedek, triplek, dan seng bekas bahkan ada yang berding kardus).

Sedangkan Satjipto Rahardjo menjelaskan bahwa hakekat dari penegakan hukum adalah suatu proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum adalah pikiran-pikiran badan pembentuk undang-undang yang berupa ide atau konsep-konsep tentang keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan sosial yang dirumuskan dalam peraturan hukum itu.⁷

III. PENUTUP

3.1 Kesimpulan

1. Bahwa upaya dasar Permen PUPR Nomor 02/PRT/M/2016 dalam meningkatkan kualitas perumahan dan permukiman kumuh namun belum maksimal dikarenakan pemerintah kota Denpasar masih sulit untuk melaksanakan program kepada masyarakat setempat agar kawasan perumahan dan permukiman kumuh tersebut dilakukan peremajaan atau revitalisasi, Pemerintah kota Denpasar sesuai dengan Dinas yang terkait harus melakukan tindakan agar kawasan perumahan dan permukiman terlihat asri dan bersih.

2. Kendala-kendala yang dihadapi oleh pemerintah kota Denpasar dalam meningkatkan kualitas perumahan dan permukiman kumuh antara lain tanah tersebut bukan milik

⁷ Satjipto Rahardjo, 2000, *Masalah Penegakan Hukum, Suatu Tinjauan Sosiologis*, Sinar Baru, Jakarta, h. 15.

pemerintah. Upaya pemerintah kota Denpasar untuk penetapan lokasi perumahan dan permukiman kumuh masyarakat setempat pemerintah kota Denpasar menghadapi kendala yang cukup sulit. Permasalahan tersebut adapun pemilik tanah yang menyewakan kepada masyarakat namun pihak Pemerintah Kota Denpasar harus mempersiapkan pengendalian yang lebih unuk menghindari adanya persengketaan lahan.

3.2 Saran

1. Bagi Pemerintah kota Denpasar agar tetap mempertahankan dan menjalankan program-program penataan kawasan perumahan dan permukiman kumuh dan tetap memperdulikan kondisi masyarakat yang bertempat tinggal di kawasan tersebut, kemudian pemerintah kota Denpasar harus membuatkan tempat layak hunian agar ketika menggusur kawasan tersebut masyarakat bisa tinggal dengan nyaman. disamping itu hampir seluruh masyarakatnya berpenghasilan menengah kebawah dalam arti diharapkan program ini dapat mengendalikan dan menurunkan tingkat kemiskinan dan melindungi lingkungan dari penyakit akibat kawasan lingkungan kumuh yang tidak tertata.

2. Untuk dalam penataan lingkungan, pemerintah kota Denpasar perlu segera mengantisipasi pencemaran limbah dengan membuat proyek sanitasi bersama masyarakat dan menyerahkan pengelolaannya dalam masyarakat setempat. Selain itu sosialisasi kebijakan pemerintah kota terkait dengan

usaha menata permukiman kumuh perlu lebih digalakkan dengan melibatkan kelompok masyarakat di kawasan permukiman kumuh.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Adisasmitha R, 2010, "*Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang*", Graha Ilmu, Yogyakarta
- Budihadjo E, "*Sejumlah Masalah Permukiman Kota*", PT. Alumni, Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, "*Penelitian Hukum*", Prenada Media Group, Jakarta.
- Pemerintah kota Denpasar. 2007, "*Lingkungan Kumuh Kota Denpasar dan Profil Kota Denpasar*", Studi kasus : Administrasi Kependudukan Lingkungan, Denpasar, Tanggal 24 April.
- Ronny HanitijoSoemitro, 1990, "*Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*", Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Satjipto Rahardjo, 2000, "*Masalah Penegakan Hukum, Suatu Tinjauan Sosiologis*", Sinar Baru, Jakarta.
- Ngakan Putu Sueca, *Jurnal "Permukiman Kumuh, Masalah atau Solusi?"*, 2 Agustus 2004.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2016 tentang Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
- Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 27 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar.