

**REKONSTRUKSI REGULASI USAHA PENGEMBANG
PERUMAHAN YANG BERBASIS NILAI KEADILAN**



**DISERTASI
DIAJUKAN UNTUK MEMENUHI SYARAT MEMPEROLEH GELAR DOKTOR
ILMU HUKUM**

**OLEH
H. FARISAL ADIB, SH, Sp.Not
NIM : 10302000368**

**PROGRAM DOKTOR ILMU HUKUM (PDIH)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2022**

HALAMAN PENGESAHAN

**REKONSTRUKSI REGULASI USAHA PENGEMBANG
PERUMAHAN YANG BERBASIS NILAI KEADILAN**

Oleh

H. FARISAL ADIB, SH, Sp.Not

NIM : 10302000368

Untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Doktor dalam ilmu hukum ini.
Telah disetujui oleh Promotor dan Co-Promotor
Semarang, Desember 2022

PROMOTOR,

Semarang, Desember 2022

CO-PROMOTOR,


Prof. Dr. Hj. Anis M. SH., M.Hum


Prof. Dr. Hj. Sri Endah W. SH. MHum

NIK : 210.303.140

NIK : 210 390 025

Mengetahui, Ketua Program Doktor Ilmu Hukum

Universitas Islam Sultan Agung




Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, SH., M.Hum.

NIK : 210.303.140

PERNYATAAN ORIGINALITAS PENELITIAN

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, disertasi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Doktor baik Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA) maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain selain Tim Promotor dan masukan dari Tim Penelaah.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar Pustaka
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan atau ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku pada perguruan tinggi ini.

Semarang, Februari 2023

Yang Membuat Pernyataan



H. Farisal Adib, Sh, Sp. Not
NIM. 10302000368

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

“Perubahan adalah hukum kehidupan. Dan, mereka yang hanya melihat ke masa lalu atau masa sekarang pasti akan kehilangan masa depan. Masa lalu bukan untuk disesali dan diratapi. Masa lalu untuk dipelajari dan menjadi lebih baik ke depan. Tataplah masa depan dengan penuh harapan. .” John F. Kennedy

“Apa yang kita pikirkan menentukan apa yang akan terjadi pada kita, jadi jika kita ingin mengubah hidup kita, kita perlu mengembangkan pikiran kita.” Wayne Dyer

PERSEMBAHAN :

Disertasi ini saya persembahkan kepada:

1. Bapak dan ibu tercinta
2. Istri tercinta dr. Indah Budiyantri,
3. Anak-anak tercinta Safara Azka Kamila, SKG , M. Rashif Taqiy, M Tsaqif Althof, Syakira Aisyah Rifda
4. Dosen kami, Profesor/Senior/Kanda/Yunda

ABSTRAK

Latar belakang penelitian adalah defisit akan ketersediaan rumah atau backlog masih tinggi. Backlog yang masih sekitar 11,4 juta unit atas kebutuhan hunian harus secara konsisten diwujudkan oleh para pengembang perumahan dengan harapan adanya bantuan subsidi dari pemerintah secara konsisten. Banyak kendala yang dihadapi oleh pengembang perumahan. Peraturan perbankan dan pemerintah daerah juga dinilai masih menghambat para pengembang perumahan yang menjalankan pekerjaannya mendukung pemenuhan kebutuhan perumahan / rumah bagi masyarakat serta turut menciptakan pertumbuhan ekonomi namun tidak diberikan apresiasi dari pemerintah. Dari pengamatan peneliti terdapat kesenjangan yang dapat difokuskan pada pembahasan terhadap regulasi proses hukum serta realisasi usaha pengembang perumahan.

Tujuan penelitian untuk menganalisis dan menemukan regulasi usaha pengembang perumahan yang belum berbasis nilai keadilan, Untuk Menganalisis dan menemukan kelemahan-kelemahan regulasi usaha pengembang perumahan saat ini, dan untuk menemukan rekonstruksi regulasi usaha pengembang perumahan yang berbasis nilai keadilan.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan paradigma konstruktivisme (*legal constructivisme*) yang melihat kebenaran suatu realita hukum bersifat relatif, berlaku sesuai konteks spesifik yang dinilai relevan oleh pelaku sosial, dengan metode pendekatan *Socio Legal Research*, karena penelitian yang akan dilakukan ini ditujukan Penelitian ilmiah menggunakan langkah-langkah yang sistematis dan terkendali, bersifat hati-hati dan logis, objektif dan empiris serta terarah pada sasaran yang ingin dipecahkan.

Temuan penelitian yang didapatkan adalah (1) regulasi usaha pengembang perumahan yang belum berbasis nilai keadilan, bahwa regulasi pengembang perumahan yang berlaku menunjukkan bahwa negara berusaha, membangun kerangka sistem relasi yang adil dalam tingkat sistem, namun dalam pengembangan struktur belum sepenuhnya menyediakan kesetaraan kesempatan. Proses fasilitasi layanan yang dan sumber daya yang diperlukan belum didapatkan oleh semua pihak. (2) Kelemahan-kelemahan regulasi usaha pengembang perumahan saat ini yakni pada substansi hukum, struktur dan kultur hukum.

Regulasi yang berlaku menunjukkan kewajiban yang harus dipenuhi pengembang perumahan dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman bagi masyarakat dalam rangka mendukung kewajiban negara dalam menjamin ketersediaan kebutuhan tempat tinggal yang layak bagi masyarakat. Pemerintah kurang memperhatikan aspirasi para pengembang perumahan terutama dalam perumusan kebijakan pemerintah yang bersifat mengatur, bahkan yang membebani pengembang perumahan dalam berbagai aspek regulasi usaha pengembang perumahan. (3) Rekonstruksi regulasi usaha pengembang perumahan yang berbasis nilai keadilan, yakni pemerintah tidak mengabaikan serta memperhatikan aspirasi para pengembang perumahan terutama dalam perumusan kebijakan pemerintah dalam berbagai aspek regulasi usaha pengembang perumahan serta mempertimbangkan hak-hak dan kompensasi yang harus diterima pengembang perumahan sehingga terjadi keadilan bagi pengembang perumahan. Rekonstruksi norma. UU RI Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Peraturan Menteri Dalam Negeri RI Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perijinan dan non-perijinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah.

Kata kunci : rekonstruksi regulasi, pengembang perumahan, nilai keadilan.

ABSTRACT

The research background is that the deficit in the availability of houses or the backlog is still high. The backlog, which is still around 11.4 million units for residential needs, must be consistently realized by housing developers in the hope of consistent government subsidy assistance. Many obstacles faced by housing developers. Banking and local government regulations are also considered to be still hampering housing developers who carry out their work to support the fulfillment of housing / housing needs for the community and contribute to creating economic growth but are not given appreciation from the government. From the researchers' observations, there are gaps that can be focused on discussing the regulation of legal processes and the realization of the housing developer's business.

The aim of the research is to analyze and find housing developer business regulations that are not based on justice values, to analyze and find weaknesses in current housing developer business regulations, and to find the reconstruction of housing developer business regulations based on justice values.

The research method used in this study uses the constructivism paradigm (legal constructivism) which sees the truth of a legal reality as relative, applies according to a specific context that is considered relevant by social actors, with the Socio Legal Research approach method, because the research to be carried out is aimed at scientific research using steps that are systematic and controlled, are careful and logical, objective and empirical as well as directed at the target to be solved.

The research findings obtained are (1) housing developer business regulations that are not based on the value of justice, that the applicable housing developer regulations show that the state is trying to build a framework for a fair system of relations at the system level, but in developing structures it has not fully provided equal opportunities. The service facilitation process and the resources needed have not been obtained by all parties. (2) Weaknesses in the current regulation of the housing developer business, namely in terms of legal substance, structure and legal culture.

The regulations that apply indicate the obligations that must be fulfilled by housing developers in the implementation of housing and settlements for the community in order to support the state's obligation to ensure the availability of adequate housing needs for the community. The government pays little attention to the aspirations of housing developers, especially in formulating government policies that are regulatory in nature, even those that burden housing developers in various aspects of housing development business regulation.

(3) Reconstruction of housing developer business regulations based on justice values,

The suggestion of this research is that the government should not ignore and pay attention to the aspirations of housing developers, especially in formulating government policies in various aspects of housing developer business regulations and taking into account the rights and compensation that housing developers must receive so that there is justice for housing developers. Norm reconstruction. Law of the Republic of Indonesia Number 1 of 2011 concerning Housing and Residential Areas, Regulation of the Minister of Home Affairs of the Republic of Indonesia Number 55 of 2017 concerning the Implementation of Permits and Non-Permits for Housing Development for Low-Income Communities in the Regions.

Keywords: regulatory reconstruction, housing developer, the value of justice.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmaanirrahim,

Alhamdulillahirobbil'amin, puji dan syukur panjatkan kehadiran ALLAH SWT atas rahmat, taufik, hidayah dan innayah-Nya, sehingga penulisan proposal disertasi dengan judul **“REKONTRUKSI REGULASI USAHA PENGEMBANG PERUMAHAN YANG BERBASIS NILAI KEADILAN”** telah dapat diselesaikan dengan baik di sela-sela kepadatan dalam beraktifitas sehari-hari.

Atas selesainya penulisan proposal disertasi ini, tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, dorongan berbagai pihak. Sebagai ungkapan rasa terima kasih yang tak terhingga, pada kesempatan ini penulis haturkan ucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., SE., Akt.M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, dan Dewan Penguji ujian kelayakan disertasi beserta seluruh pimpinan Rektorat dan staf, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk studi S3 di Program Doktor Ilmu Hukum (PDIH) UNISSULA Semarang
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, Bapak Dr Bambang Tri Bawono SH MH, selaku Dewan Penguji ujian kelayakan disertasi beserta staf pengajar dan staf administrasi, yang telah memberikan bantuan, bimbingan dan kemudahan kepada penulis untuk mengikuti pendidikan Program Doktor Ilmu Hukum (PDIH) universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang

3. Ibu Prof. Dr. Hj. Anis Masdurohatun, S.H., M.Hum, Ketua Program Doktor Ilmu Hukum (PDIH) FH. UNISSULA, yang juga selaku Promotor yang telah memberikan kesempatan, semangat dan kemudahan serta masukan-masukan ilmunya yang sangat berharga kepada penulis dalam menempuh pendidikan S3 dan sekaligus menyusun disertasi ini
4. Ibu Prof. Dr. Hj. Sri Endah Wahyuningsih., S.H., M.Hum, Sekretaris Program Doktor Ilmu Hukum (PDIH) FH. UNISSULA, juga selaku Co-Promotor, yang selalu memberikan semangat dan masukan-masukan ilmunya yang sangat berharga kepada penulis untuk menyelesaikan studi S3 ini
5. Prof. Dr. H. Achmad Busro, S.H.,M.Hum, selaku Dewan Penguji ujian kelayakan disertasi, yang telah memberikan masukan, bimbingan dan kemudahan kepada penulis untuk mengikuti pendidikan Program Doktor Ilmu Hukum (PDIH) universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang
6. Sahabat-sahabat dan sejawat yang telah meluangkan waktu untuk berdiskusi terkait materi penelitian disertasi, sehingga dapat tersusun dengan baik sesuai dengan yang diharapkan
7. Kepada seluruh keluarga tercinta, bapak dan ibu tercinta, istri tercinta dr. Indah Budiyaniti, anak-anak tercinta Safara Azka Kamila, SKG , M. Rashif Taqiy, M Tsaqif Althof, Syakira Aisyah Rifda yang selalu mendampingi dalam suka dan duka, memberi motivasi, doa, serta yang selalu menjadi semangat bagi penulis dalam menyelesaikan studi ini.

Semoga hasil penulisan ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan implementasinya khususnya dalam perbaikan regulasi usaha pengembang perumahan yang masih terus berkembang di Indonesia menuju ke arah yang lebih baik. Aamiin.

Jepara, Desember 2022

Penulis,

H. FARISAL ADIB, SH, Sp.Not
NIM. 10302000368



DAFTAR ISI

HALAMAN COVER	i
HALAMAN PENGESAHAN KELAYAKAN DISERTASI	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
PERNYATAAN ORIGINALITAS PENELITIAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiii
Tabel 1. Originalitas Penelitian Disertasi.....	83
Tabel 3.1. Komposisi lahan efektif dan lahan non efektif.....	137
Tabel 5.1. Rekontruksi Regulasi terhadap Undang-Undang Republik Indonesia nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.	177
Tabel 5.2. Rekontruksi Regulasi terhadap Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah	180
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
Gambar 1.1. Kerangka Pemikiran Disertasi.....	74
GLOSSARI.....	xv
BAB I.....	16
A. Latar Belakang.....	16
B. Rumusan Masalah.....	22
C. Tujuan Penelitian.....	22
D. Kegunaan Penelitian	22
1. Kegunaan teoritis	22

2.	Kegunaan Praktik.....	23
	E. Kerangka Konseptual	23
1.	Regulasi.....	25
2.	Rekonstruksi	34
3.	Realisasi Usaha Pengembang Perumahan	35
4.	Nilai Keadilan	38
	F. Kerangka Teori	40
1.	<i>Grand Theory</i> dengan menggunakan teori Keadilan Pancasila.....	40
2.	Konsep keadilan dalam pancasila perspektif Yudi Latif.....	42
3.	<i>Middle Theory</i> menggunakan teori sistem hukum.....	60
4.	<i>Applaid Theory</i> menggunakan Teori Hukum Progresif.....	61
	G. Kerangka Pemikiran	74
	H. Metode Penelitian.....	75
1.	Paradigma Penelitian : Konstruktivisme.....	75
2.	Sifat Penelitian : Deskriptif.....	76
3.	Jenis Penelitian : Kualitatif.....	77
4.	Metode Pendekatan : Social legal research.....	77
5.	Jenis Data : Data Primer dan Data sekunder.....	78
6.	Metode Pengumpulan Data : Studi Lapangan dan Kepustakaan	80
7.	Analisa Data : Deskriptif Analisis	81
	I. Orisinalitas Penelitian.....	82
	J. Sistematika Penulisan Disertasi.....	94
	BAB II	96
	A. Indonesia Sebagai Negara Hukum	96
	B. Hukum Perumahan	96
	C. Hak Dan Kewajiban Pengembang Perumahan	98
	D. Perlindungan Pengembang Perumahan Dan Konsumen Perumahan	106
	E. Tanggung Jawab Negara Dalam Prespektik Islam	109
	BAB III	119
	A. Filosofi Regulasi Pengembang Perumahan Di Indonesia.....	119

B. Penerapan Regulasi Pengembang Perumahan Di Indonesia.....	119
C. Regulasi Usaha Pengembang Perumahan Belum Berbasis Nilai Keadilan	
141	
BAB IV	147
A. Kelemahan Pada Substansi Hukum	147
B. Kelemahan Pada Struktur Hukum	147
C. Kelemahan Pada Kultur/Budaya Hukum.....	152
BAB V	160
A. Perbandingan Hukum Mengenai Kompensasi Untuk Pengembang	
Perumahan Di Negara Amerika Serikat, Belanda, Dan Korea Selatan	160
1. Inisiatif kompensasi non-finansial di negara Amerika Serikat antara lain	
160	
2. Inisiatif kompensasi non-finansial di negara Belanda antara lain.....	162
3. Inisiatif kompensasi non-finansial di negara Korea antara lain	162
B. Nilai-Nilai Keadilan Pancasila Dalam Rekonstruksi Regulasi Usaha	
Pengembang Perumahan	164
C. Rekonstruksi Regulasi Usaha Pengembang Perumahan Berbasis Nilai	
Keadilan.....	164
BAB VI.....	187
A. Simpulan.....	187
B. Saran	187
C. Implikasi Disertasi	200
1. Implikasi Secara Teoritis	200
2. Implikasi Secara Praktis.....	201
DAFTAR PUSTAKA	202

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Originalitas Penelitian Disertasi.....	83
Tabel 3.1. Komposisi lahan efektif dan lahan non efektif.....	137
Tabel 5.1. Rekontruksi Regulasi terhadap Undang-Undang Republik Indonesia nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.	177
Tabel 5.2. Rekontruksi Regulasi terhadap Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah	180



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Kerangka Pemikiran Disertasi.....74



GLOSSARI

- Rekonstruksi : suatu proses pemulihan keadaan yang tidak lagi berjalan normal, sehingga hasil rekonstruksi sangat mungkin akan berbeda dari tampilan awal.
- Regulasi : suatu peraturan atau perintah yang mempunyai kekuatan hukum, dikeluarkan oleh suatu badan administrative.
- Hak : kekuasaan atau ijin yang diberikan oleh hukum kepada seseorang atau badan hukum untuk menikmati hasil dari benda yang menjadi miliknya tersebut.
- Kewajiban : sesuatu yang diwajibkan, yang harus dilaksanakan; pekerjaan, dan tugas menurut hukum atau segala sesuatu yang menjadi tugas manusia
- Pengembang : orang-perorangan atau perusahaan yang bekerja mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat
- Perumahan : kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni
- Keadilan : penyelenggaraan hukum yang adil dan benar, atau sama berat tidak berat sebelah; tidak memihak; tidak sewenang-wenang

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar 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.¹

Defisit akan ketersediaan rumah atau backlog masih tinggi. Hal ini dikarenakan jumlah pasokan rumah yang tersedia masih lebih sedikit dari permintaan rumah oleh masyarakat. Selain itu, defisit ketersediaan rumah juga dikarenakan jumlah rumah tangga baru juga terus meningkat setiap tahunnya.

Dengan jumlah penduduk Indonesia yang berjumlah 265 juta jiwa, hunian sebagai kebutuhan dasar masih harus disiapkan serta segera dibangun oleh para pengembang yang sudah menjadi satu keharusan.

Backlog yang masih sekitar 11,4 juta unit atas kebutuhan hunian harus secara konsisten diwujudkan oleh para pengembang perumahan dengan

¹ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

harapan adanya bantuan subsidi dari pemerintah secara konsisten. Akan tetapi, membutuhkan proses yang tidak mudah untuk membangun rumah di daerah. Banyak kendala yang dihadapi oleh pengembang perumahan. Peraturan perbankan dan pemerintah daerah juga dinilai masih menghambat para pengembang perumahan. Maka dari itu diperlukan relaksasi aturan di daerah supaya masyarakat bisa memiliki tempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik.

Saat ini penyediaan perumahan masih dihadapkan pada tantangan yang besar untuk menyelesaikan 12,71 juta backlog rumah tangga, dan terus bertambah sekitar 600.000-800.000 rumah tangga baru setiap tahunnya. Kementerian PUPR secara bertahap, menargetkan peningkatan akses masyarakat terhadap rumah layak huni dengan menyediakan berbagai program strategis.

Dalam menyelesaikan backlog perumahan, pada tahun 2023 diperlukan pengembangan pembiayaan perumahan yang menasar beberapa kelompok masyarakat seperti Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) informal, melalui skema *rent to own* yang dikombinasikan dengan contractual saving housing sehingga dapat mengakses pembiayaan Tapera. Lalu, masyarakat perkotaan yang diarahkan ke hunian vertikal dengan skema staircasing shared ownership (SSO), dan generasi milenial, melalui skema KPR dengan jangka waktu lebih panjang yang disesuaikan dengan housing career.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan permukiman, dalam pasal 3 dijelaskan bahwa pengembang perumahan

wajib menyediakan sarana dan prasarana fasilitas umum. Dalam Undang-Undang tersebut disebutkan bahwa upaya mendukung penataan dan pengembangan wilayah dan penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian juga kawasan permukiman. Hal ini disesuaikan dengan tata ruang agar dapat mewujudkan keseimbangan kepentingan. Diantaranya meningkatkan daya guna serta hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan.²

Pembangunan ini harus mengindahkan dan memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan. Selain itu fasilitas umum juga harus menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya serta menjamin terwujudnya rumah yang layak huni serta terjangkau dalam lingkungan yang aman, sehat, teratur dan terencana juga terpadu, serta berkelanjutan. Dengan kata lain, fasilitas umum adalah milik bersama guna penataan ruang untuk mewujudkan keseimbangan agar dapat memberikan dampak positif dan berdaya guna sesuai pemanfaatan yang proporsional.³

Dalam pasal 47 (1) dan (4) diatur bahwa pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan bisa dilakukan oleh Pemerintah daerah maupun setiap orang. Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun wajib diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota berdasarkan ketentuan

² Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
¹⁸ Undang-Undang Republik Indonesia nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

peraturan perundang-undangan mengingat fasilitas umum adalah salah satu hal yang wajib ada di lingkungan perumahan yang baik.⁴

Dalam Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dijelaskan bahwa setiap pengembang wajib mengalokasikan lahan yang akan dibangun untuk dijadikan fasilitas sosial ataupun fasilitas umum. Diantaranya adalah drainase, taman bermain, tempat ibadah, jalan penghubung dan ruang terbuka hijau. Pembangunan fasilitas umum di lingkungan perumahan dapat dilakukan oleh pihak pengembang kemudian diserahkan kepada Pemerintah Daerah atau masyarakat melalui RT atau RW setempat. Namun apabila ada pihak pengembang yang tidak menyediakan fasilitas sosial dan fasilitas umum, maka akan dikenakan sanksi, antara lain pembatalan izin, pengenaan denda administratif, peringatan tertulis, pembatasan kegiatan pembangunan, penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan, penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan, pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan rumah, penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel), kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu, Pembatasan kegiatan usaha, pembekuan izin usaha, pencabutan izin usaha, pembekuan izin mendirikan bangunan, pencabutan izin mendirikan bangunan, perintah pembongkaran bangunan rumah, pengawasan, kewajiban pemulihan

¹⁹ Undang-Undang Republik Indonesia nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan Dan KawasanPermukiman

fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu, pencabutan insentif, penutupan lokasi.⁵

Di sisi lain, pengembang dalam menjalankan pekerjaannya mengalami berbagai hambatan seperti pada proses perizinan dan perpajakan. Pengembang perumahan banyak yang belum menunaikan kewajibannya membangun fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos). Salah satu kendala yang dihadapi adalah berkaitan dengan kompensasi lahan kuburan sebesar dua persen.⁶

Penyediaan pemakaman umum juga diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah bahwa pembangunan Perumahan dan permukiman harus dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas.⁷

Adapun yang termasuk 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;

⁵ Undang-Undang Republik Indonesia nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

⁶ Kewajiban Developer Terhadap Penyediaan Tempat Pemakaman Pada Kawasan Perumahan. Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Kulon Progon Admindpu.

⁷ Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah

6. sarana rekreasi dan olah raga;
7. sarana pemakaman;
8. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
9. sarana parkir.⁸

Namun, jika pengembang tidak dapat menyediakan lahan pemakaman umum, pengembang wajib menyerahkan kompensasi berupa uang kepada pemerintah daerah senilai 2 persen dari luas lahan dikalikan dengan NJOP tanah di lokasi setempat yang akan digunakan untuk pembangunan dan pengembangan makam milik pemerintah.⁹

Pengembang dalam hal menjalankan pekerjaannya mendukung pemenuhan kebutuhan perumahan / rumah bagi masyarakat serta turut menciptakan pertumbuhan ekonomi namun tidak diberikan apresiasi dari pemerintah. Dari pengamatan peneliti terdapat kesenjangan yang dapat difokuskan pada pembahasan terhadap regulasi proses hukum serta realisasi usaha pengembang perumahan.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka akan dilakukan penelitian dengan judul **“REKONSTRUKSI REGULASI USAHA PENGEMBANG PERUMAHAN YANG BERBASIS NILAI KEADILAN”**.

⁸ Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah

⁹ Kewajiban Developer Terhadap Penyediaan Tempat Pemakaman Pada Kawasan Perumahan. Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Kulon Progon Admindpu.

B. Rumusan Masalah

1. Mengapa regulasi usaha pengembang perumahan belum berbasis nilai keadilan?
2. Bagaimana kelemahan-kelemahan regulasi usaha pengembang perumahan saat ini?
3. Bagaimana rekonstruksi regulasi usaha pengembang perumahan yang berbasis nilai keadilan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis dan menemukan regulasi usaha pengembang perumahan yang belum berbasis nilai keadilan
2. Untuk menganalisis dan menemukan kelemahan-kelemahan regulasi usaha pengembang perumahan saat ini
3. Untuk menemukan rekonstruksi regulasi usaha pengembang perumahan yang berbasis nilai keadilan.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan sumbangan pemikiran bagi ilmu hukum pada umumnya terutama dalam keadilan hukum bagi pengembang perumahan dalam pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman di Indonesia dengan memberikan gambaran tentang regulasi dan pelaksanaannya serta hambatan yang terjadi dalam penyelenggaraan pemenuhan perumahan dan permukiman bagi masyarakat

2. Kegunaan Praktik

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan sumbangan pemikiran bagi para pihak termasuk pembentuk undang-undang dalam memformulasikan peraturan-peraturan dengan mendengarkan aspirasi dan dukungan dari pengembang perumahan dalam pembuatan regulasi pengembangan perumahan dan permukiman sehingga pengembang perumahan mendapatkan keadilan dan apresiasi dari pemerintah atas kinerja yang sudah dilakukan dan sesuai dengan regulasi usaha perumahan di Republik Indonesia.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dalam suatu penelitian sangat penting, karena akan menjadi batasan sekaligus dan petunjuk dalam melakukan penelitian. Konsep merupakan unsur pokok dan penelitian. Penentuan dan perincian konsep sangat penting agar persoalan-persoalan utamanya tidak menjadi kabur. Konsep yang terpilih perlu ditegaskan, agar tidak terjadi salah pengertian mengenai arti konsep tersebut, perlu diperhatikan, karena konsep merupakan hal yang abstrak, maka perlu diterjemahkan dalam kata-kata sedemikian rupa sehingga dapat diukur secara empiris.¹⁰

Kerangka konsep adalah stimulasi dan dorongan konseptualisasi untuk melahirkan suatu konsep baginya atau memperkuat keyakinannya akan

¹⁰ Narbuko C, Ahmadi A. Metodologi Penelitian.; 1997.

konsepnya sendiri mengenai suatu permasalahan. Ini merupakan konstruksi konsep secara internal pada pembaca tersebut.¹¹

Konsep merupakan alat yang dipakai oleh hukum dan di samping yang lain-lain, seperti azas dan standar. Oleh karena itu kebutuhan untuk membentuk konsep merupakan salah satu dan hal-hal yang dirasakan pentingnya dalam hukum. Konsep adalah konstruksi mental, yaitu sesuatu yang dihasilkan oleh suatu proses yang berjalan dalam pikiran penelitian untuk keperluan analitis.¹²

Suatu konsep atau suatu kerangka konseptual pada hakikatnya merupakan suatu pengarah, atau pedoman yang lebih konkrit dan pada kerangka teoritis yang sering kali masih bersifat abstrak, Namun demikian, suatu kerangka konseptual belaka kadang-kadang dirasakan masih juga abstrak, sehingga diperlukan definisi-definisi operasional yang akan dapat pegangan konkrit di dalam proses penelitian.

Konsep atau pengertian merupakan unsur pokok dan sebuah penelitian, kalau masalahnya dan kerangka konsep teoritisnya sudah jelas, biasanya sudah diketahui pula fakta mengenai gejala-gejala yang menjadi pokok penelitian. Suatu konsep sebenarnya adalah definisi secara singkat dan kelompok fakta atau gejala itu. Maka konsep merupakan definisi dan apa yang perlu diamati, konsep menentukan antara variable-variable yang ingin menentukan adanya hubungan empiris.¹³

¹¹ Lubis MS. Filsafat Ilmu Dan Penelitian. Mandar Maju; 1994.

¹² Raharjo S. Ilmu Hukum. PT. Citra Aditya Bakti; 2006.

¹³ Ibid, hlm 24

Untuk dapat menjawab permasalahan dalam penelitian ini, perlu didefinisikan beberapa konsep dasar dalam kerangka menyamakan persepsi agar secara operasional dapat dibatasi ruang lingkup variabel dan dapat diperoleh hasil penelitian sesuai dengan tujuan penelitian. yang telah ditentukan adalah sebagai berikut:

1. Regulasi

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia regulasi diartikan sebagai sebuah peraturan, regulasi merupakan cara untuk mengendalikan manusia atau masyarakat dengan suatu aturan atau pembatasan tertentu. Penerapan regulasi biasa dilakukan dengan berbagai macam bentuk, yakni pembatasan hukum yang diberikan oleh pemerintah, regulasi oleh suatu perusahaan, dan sebagainya.¹⁴

Dikutip dari Lawinsider, tujuan regulasi pada umumnya adalah untuk mengendalikan segala hal. Adanya regulasi memudahkan terciptanya ketertiban, sehingga menciptakan kondisi yang aman dan tentram. Regulasi tak hanya menyangkut satu aspek kehidupan, namun seluruhnya yang terkait kehidupan bermasyarakat. Hasilnya suatu tatanan masyarakat dapat berkembang, terus maju, dan hidup sejahtera. Regulasi, dalam hal ini yang dikeluarkan pemerintah, berada di bawah undang-undang suatu negara. Masyarakat wajib patuh pada regulasi jika tak ingin terkena sanksi.

¹⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

Kegunaan regulasi adalah mengatur tatanan hidup negara atau kota, perencanaan di masa depan, perizinan untuk mendirikan bangunan, penerapan pajak dan penggunaannya, serta berbagai hal praktik lainnya. Hadirnya regulasi membuat segala prosedur di bawah naungan pemerintah sudah diatur sedemikian rupa, hal ini agar pemerintah dapat mengendalikan tatanan negara yang benar. Adanya regulasi yang sejalan dengan hukuman tegas membuat masyarakat enggan untuk melanggar regulasi, sehingga suatu negara dapat menjalankan roda ekonomi hingga sosial secara lancar.

Menurut Stephen Bounds, jenis-jenis regulasi adalah sebagai berikut:

a. *Arbitrary Regulations* (Regulasi Arbitrer)

Regulasi arbitrer adalah standar atau aturan yang mewajibkan penggunaan memilih satu dari beberapa opsi regulasi yang sama-sama valid. Contoh klasik adalah pilihan mengemudi di sisi kiri atau kanan jalan. Meskipun tidak ada bedanya praktis sisi mana yang dipilih, itu menjadi penting ketika semua orang mematuhi pilihan yang lebih banyak dan umum. Seiring waktu, biasanya opsi yang paling banyak digunakan akan menang.

b. *Good Faith Regulations* (Regulasi Iktikad Baik)

Regulasi itikad baik adalah peraturan yang menetapkan dasar perilaku di area tertentu. Misalnya, peraturan kesehatan untuk restoran ada untuk melindungi konsumen dan meminimalkan risiko hal-hal seperti keracunan makanan. Dalam skenario ini, tidak ada pihak yang

bertanggung jawab yang akan keberatan dengan tujuan peraturan yang telah ditetapkan, tetapi argumen mungkin muncul atas kompleksitas peraturan dan sulitnya kepatuhan.

c. *Goal Conflict Regulations* (Regulasi Konflik Tujuan)

Goal conflict regulations adalah peraturan yang mengakui konflik intrinsik antara dua tujuan, biasanya tujuan individu versus tujuan masyarakat dan mengatur untuk kebaikan masyarakat yang lebih besar. Contoh dari regulasi konflik tujuan adalah mengamankan pemakaian sabuk pengaman dan batasan konsumsi alkohol saat mengendarai mobil.

d. *Process Regulations* (Regulasi Proses)

Regulasi proses mendikte bagaimana tugas harus diselesaikan, bukan hanya hasil yang ditentukan atau dilarang. Ini adalah jenis regulasi yang paling berisiko karena mengorbankan inovasi dan kelincahan untuk memastikan lebih sedikit variabilitas dalam pengiriman proses. Contoh umum dari regulasi proses adalah skrip call center

Strategi dalam regulasi, menurut Levi-Faur, ada tiga strategi dalam sebuah regulasi yaitu :

1. *First Party Regulation*

Strategi utama dari regulasi ini adalah regulasi mandiri (self-regulation). Dalam regulasi first party, seseorang dapat melakukan

control atas diri sendiri melalui regulasi yang sudah ditentukan olehnya.

2. *Second Party regulation*

Pada regulasi ini terdapat terdapat pembagian kerja social, ekonomi, serta administrasi.Regulasi second party sering dikaitkan dengan peraturan Negara. Seorang regulator merupakan pihak yang independen.

3. *Third Party regulation*

Strategi dalam aturan ini adalah hubungan regulator dan pihak yang diatur melalui orang ketiga sebagai auditor independen. Proses dalam *third party regulation* merupakan strategi penegakan suatu aturan.

Ada berbagai bentuk regulasi dalam pelaksanaannya yaitu :

1. *Co-Regulation*

Dalam hal ini tanggung jawab sebuah regulasi atau penegakan peraturan dibagi menjadi dua, yakni regulator dan yang mengatur.

2. *Enforced Self-Regulation*

Regulasi ini memiliki unsur paksaan dalam diri sendiri, artinya regulator memaksa pihak yang diatur untuk taat sejumlah aturan sesuai kepentingan yang lebih besar, misalnya Negara atau perusahaan.

3. *Meta-Regulation*

Dalam regulasi meta (meta-regulation), seorang pengatur regulasi ditugaskan untuk menentukan aturannya sendiri. Peran regulator di meta regulasi sangat terbatas dalam pengawasan.

4. *Multi-Level Regulation*

Pada regulasi ini, otoritas aturan dikirim ke berbagai tingkatan territorial supranasional atau istilah lainnya regional dan global.

Pelaksanaan regulasi bergantung pada keterlibatan berbagai pihak.

Sejumlah aspek yang diatur dalam regulasi adalah :

1. *Entry*

Aspek entry akan menentukan siapa saja yang telah memenuhi syarat agar bisa masuk ke dalam regulasi yang sudah ditetapkan.

2. *Exit*

Bidang exit dilakukan jika terjadi pelanggaran terhadap regulasi yang sudah ditetapkan, salah satu contoh adalah pencabutan izin usaha.

3. *Behavior*

Perilaku (behavior) adalah reaksi terhadap bentuk umum dari regulasi, yang bersentuhan langsung dengan tindakan pelanggaran.

4. *Costs*

Regulasi biaya (cost) berkaitan dengan layanan yang bias diterima secara minimum hingga maksimum.

5. *Content*

Konten (*content*) berkaitan dengan pesan yang disampaikan lewat media, serta penayangan suatu acara hingga iklan.

6. *Preferences*

Kecenderungan (*preferences*) memiliki keterkaitan dengan sosialisasi masyarakat serta proses penerapan aturan di kelompok masyarakat.

7. *Technology*

Regulasi ini mengatur penggunaan teknologi tertentu dan mengawasi penerapannya tanpa melanggar hal privasi. Hasilnya keamanan, ketertiban, dan tujuan bersama suatu aturan bisa tercapai.

8. *Performances*

Kinerja (*performances*) mengarahkan pada pencapaian yang diperoleh. Sehingga, berbagai upaya yang dilakukan akan dievaluasi lebih lanjut untuk mengetahui manfaat yang bias didapat.

Regulasi yang akan direkonstruksi dalam penelitian ini adalah Undang-Undang Republik Indonesia nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman pada :

a. Pasal 33 ayat (1)

Sebelum rekonstruksi :

Pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan perizinan bagi badan hukum yang mengajukan rencana pembangunan perumahan untuk MBR

direkonstruksi menjadi :

Pasal 33 ayat (1)

Pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan perizinan bagi badan hukum yang mengajukan rencana pembangunan perumahan

b. Bagian Ketujuh, Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah bagi MBR, Pasal 54

Sebelum rekonstruksi :

Bagian Ketujuh, Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah bagi MBR, Pasal 54

(1) Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR.

(2) Untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.

(3) Kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat

berupa:

- a. subsidi perolehan rumah;
- b. stimulan rumah swadaya;
- c. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan;
- d. perizinan;
- e. asuransi dan penjaminan;

- f. penyediaan tanah;
- g. sertifikasi tanah; dan/atau
- h. prasarana, sarana, dan utilitas umum.

(4) Pemberian kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dituangkan dalam akta perjanjian kredit atau pembiayaan untuk perolehan rumah bagi MBR.

(5) Ketentuan mengenai kriteria MBR dan persyaratan kemudahan perolehan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Menteri.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Non Perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah yaitu :¹⁵

- a. Pasal 5 ayat 4 yang berbunyi
Dalam hal Rencana Tata Ruang Wilayah belum tersedia, Pemerintah Daerah menyiapkan Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah/Advise Planning untuk kawasan Perumahan MBR yang dimohonkan.
- b. Pasal 8 ayat 2 yang berbunyi
Penyederhanaan Pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan melalui:
 - a. penghapusan Perizinan;

¹⁵ Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah.

- b. penggabungan Perizinan; dan
 - c. percepatan waktu penyelesaian.
- c. Pasal 9 ayat 1, 2, 3 yang berbunyi
- (1) Penghapusan Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat
 - (2) huruf a dilakukan terhadap:
 - a. izin lokasi;
 - b. rekomendasi peil banjir;
 - c. izin cut and fill; dan
 - d. analisa dampak lingkungan lalu lintas.
 - (2) Penggabungan Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf b dilakukan terhadap:
 - a. proposal pembangunan Perumahan bagi MBR yang diajukan badan hukum digabung dengan surat pernyataan tidak sengketa jika tanah belum bersertifikat;
 - b. izin pemanfaatan tanah/izin pemanfaatan ruang digabung dengan tahap pengecekan kesesuaian rencana umum tata ruang/rencana detail tata ruang wilayah dan pertimbangan teknis penatagunaan tanah/advise planning; dan
 - c. pengesahan site plan diproses bersamaan dengan surat pernyataan pengelolaan lingkungan, rekomendasi pemadam kebakaran, dan penyediaan lahan pemakaman.
 - (3) Percepatan waktu penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf c dilakukan terhadap:

- a. surat pelepasan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada Badan Hukum dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari;
- b. surat permohonan, persetujuan dan pengesahan gambar site plan dengan waktu penyelesaian paling lama 7 (tujuh) hari;
- c. pengukuran dan pembuatan peta bidang tanah dengan waktu penyelesaian paling lama 14 (empat belas) hari;
- d. penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Induk dan pemecahan Izin Mendirikan Bangunan dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari; dan
- e. evaluasi dan penerbitan Surat Keputusan tentang Penetapan Hak atas Tanah dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari.

2. Rekonstruksi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, konstruksi adalah susunan dan hubungan kata dalam kalimat atau kelompok kata. Makna suatu kata ditentukan oleh konstruksi dalam kalimat atau kelompok kata.¹⁶ Menurut Sarwiji yang dimaksud dengan makna konstruksi (*construction meaning*) adalah makna yang terdapat dalam konstruksi kebahasaan.¹⁷ Jadi, makna konstruksi dapat diartikan sebagai makna yang berhubungan dengan kalimat atau kelompok kata yang ada di dalam kata dalam kajian kebahasaan. Konstruksi dapat juga didefinisikan sebagai susunan (model, tata letak) suatu bangunan (jembatan, rumah, dan lain sebagainya).¹⁸

¹⁶ Soekanto S. Pengantar Penelitian Hukum. UI Press

¹⁷ Suwandi S. Semantik Pengantar Kajian Makna. Media Perkasa; 2008.

¹⁸ Pusat Bahasa. Kamus Besar Bahasa Indonesia . 3rd ed. Balai Pustaka; 1996.

Kata konstruksi merupakan konsep yang cukup sulit untuk dipahami dan disepakati. Kata konstruksi mempunyai beragam interpretasi, tidak dapat didefinisikan secara tunggal, dan sangat bergantung pada konteksnya. Dari beberapa uraian di atas, definisi makna konstruksi dalam konteks hubungannya dengan penelitian ini memiliki arti suatu bentuk, tata cara atau secara lebih luas.

Rekonstruksi berasal dari kata “*re*” berarti pembaharuan sedangkan “*konstruksi*” sebagaimana penjelasan di atas memiliki arti suatu sistem atau bentuk. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, rekonstruksi memiliki pengertian pengembalian seperti semula atau penyusunan (penggambaran) kembali. Berdasarkan uraian di atas, konsep rekonstruksi yang dimaksud adalah melakukan pembaharuan terhadap konstruksi suatu sistem/bentuk.

3. Realisasi Usaha Pengembang Perumahan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia *realisasi* berarti :¹⁹

- a) proses menjadikan nyata; perwujudan
- b) wujud; kenyataan; pelaksanaan yang nyata.

Usaha dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti :²⁰

- a) kegiatan dengan mengerahkan tenaga, pikiran, atau badan untuk mencapai suatu maksud; pekerjaan (perbuatan, prakarsa, ikhtiar, daya upaya) untuk mencapai sesuatu

¹⁹ KBBI. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

²⁰ Ibid. hlm 35

- b) kegiatan di bidang perdagangan (dengan maksud mencari untung);
perdagangan; perusahaan.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia *pengembang* berarti : ²¹

- a) orang yang mengembangkan
b) perusahaan yang melakukan kegiatan pengadaan dan pengolahan tanah
serta pengadaan bangunan dan/atau sarana dan prasarana dengan
maksud dijual atau disewakan.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia *perumahan*, dari kata dasar rumah,
berarti : ²²

- a) kumpulan beberapa buah rumah; rumah-rumah tempat tinggal
b) proses, cara, perbuatan menyediakan rumah
c) tanah kosong (untuk mendirikan rumah)
d) kayu tempat mata ketam (serut)
e) pendirian; maksud (*Kata kiasan*).

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011
Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman dan Peraturan Menteri
Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 Tentang
Pelaksanaan Perizinan Dan Non Perizinan Pembangunan Perumahan Bagi
Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah dan menyebutkan bahwa
perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik

²¹ KBBI. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

²² Ibid, hlm 36

perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.²³

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman juga disebutkan bahwa *penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman* adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.

Sesuai Peraturan Pemerintah Dalam Negeri pada pasal 5 ayat satu, nomor 5 tahun 1974, *Developer* atau *Perusahaan Pembangunan Perumahan* yang dalam penelitian ini disebut sebagai *Pengembang Perumahan* merupakan sebuah perusahaan yang berusaha pada bidang pembangunan berbagai jenis perumahan dan dalam kuantitas atau jumlah yang besar. Pembangunan perumahan tersebut dilakukan pada sebuah kesatuan lingkungan atau permukiman yang difasilitasi dengan beragam prasarana lingkungan serta fasilitas sosial untuk keperluan masyarakat penghuninya.

Adapun jenis-jenis pengembang perumahan menurut berbagai sumber menyebutkan :

- a) Pengembang Perumahan Bersubsidi

²³ Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah.

Pengembang perumahan yang menerima bantuan subsidi dari pemerintah sehingga menawarkan harga perumahan yang terjangkau dan dikhususkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

b) Pengembang Perumahan Komersil

Pengembang perumahan yang membangun perumahan tanpa adanya bantuan atau subsidi.

Sehingga yang dimaksud dengan realisasi usaha pengembang perumahan adalah perwujudan kegiatan dengan mengerahkan tenaga, pikiran di bidang pengadaan dan pengolahan tanah serta pengadaan bangunan dan/atau sarana dan prasarana dengan maksud dijual atau disewakan pada sebuah kesatuan lingkungan atau pemukiman untuk keperluan masyarakat penghuninya.

4. Nilai Keadilan

Keadilan memiliki kata dasar “Adil” berasal dari bahasa Arab yang berarti berada di tengah-tengah, jujur, lurus, dan tulus. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia *adil* berarti :²⁴

- a) sama berat; tidak berat sebelah; tidak memihak
- b) berpihak kepada yang benar; berpegang pada kebenaran;
- c) sepatutnya; tidak sewenang-wenang.

Sedangkan keadilan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti sifat (perbuatan, perlakuan, dan sebagainya) yang adil. Keadilan menurut Aristoteles adalah kelayakan tindakan manusia. Kelayakan diartikan

²⁴ KBBI. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

sebagai titik tengah antara dua ekstrem yang terlalu banyak dan terlalu sedikit. Kedua ekstrem melibatkan dua orang atau benda.²⁵

Ketika dua orang telah punya kesamaan dalam ukuran yang telah ditetapkan, maka setiap orang harus mendapatkan objek atau hasil yang sama, jika tidak sama, maka masing-masing orang akan menerima bagian yang tidak sama, sedangkan proporsi pelanggaran disebut tidak adil. Menurut W.J.S. Poerwodarminto kata adil berarti tidak berat sebelah, harus tidak ada kesewenang-wenangan dan tidak memihak. Jadi, keadilan pada dasarnya memperlakukan seseorang atau pihak lain sesuai dengan hak-hak mereka, artinya adil itu tidak harus sama.²⁶

Di Indonesia keadilan digambarkan dalam Pancasila sebagai dasar negara, yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam sila lima tersebut terkandung nilai-nilai yang merupakan tujuan dalam hidup bersama. Adapun keadilan tersebut didasari dan dijiwai oleh hakikat keadilan kemanusiaan yaitu keadilan dalam hubungannya manusia dengan dirinya sendiri, manusia dengan manusia lainnya, manusia dengan masyarakat, bangsa, dan negara, serta hubungan manusia dengan Tuhannya. Nilai-nilai keadilan tersebut haruslah merupakan suatu dasar yang harus diwujudkan dalam hidup bersama kenegaraan untuk mewujudkan tujuan negara, yaitu mewujudkan kesejahteraan seluruh warganya dan seluruh wilayahnya, mencerdaskan seluruh warganya.

²⁵ KBBI. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

²⁶ Aristoteles. Nicomachean Ethics

Demikian pula nilai-nilai keadilan tersebut sebagai dasar dalam pergaulan antar negara sesama bangsa didunia dan prinsip-prinsip ingin menciptakan ketertiban hidup bersama dalam suatu pergaulan antarbangsa di dunia dengan berdasarkan suatu prinsip kemerdekaan bagi setiap bangsa, perdamaian abadi, serta keadilan dalam hidup bersama (keadilan social).²⁷

F. Kerangka Teori

Fungsi teori dalam suatu penelitian adalah untuk memberikan petunjuk dan memprediksikan serta menjelaskan objek yang diteliti. Dengan demikian keberadaan kerangka teori dalam suatu penelitian haruslah diarahkan dan teori-teori yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Untuk itu sebagai pisau analisis dalam penelitian ini akan menggunakan tiga tingkat teori.

1. *Grand Theory* dengan menggunakan teori Keadilan Pancasila

Di dalam Pancasila kata adil terdapat pada sila kedua dan sila kelima. Nilai kemanusiaan yang adil dan keadilan sosial mengandung suatu makna bahwa hakikat manusia sebagai makhluk yang berbudaya dan berkodrat harus berkodrat adil, yaitu adil dalam hubungannya dengan diri sendiri, adil terhadap manusia lain, adil terhadap masyarakat bangsa dan negara, adil terhadap lingkungannya serta adil terhadap Tuhan Yang Maha Esa. Konsekuensi nilai-nilai keadilan yang harus diwujudkan meliputi:²⁸

²⁷ M. Agus Santoso. Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum. Kencana; 2014

²⁸ Ibid, hlm 40

- a. Keadilan distributif, yaitu suatu hubungan keadilan antara negara terhadap warganya, dalam arti pihak negaralah yang wajib memenuhi keadilan dalam bentuk keadilan membagi, dalam bentuk kesejahteraan, bantuan, subsidi serta kesempatan dalam hidup bersama yang didasarkan atas hak dan kewajiban;
- b. Keadilan legal, yaitu suatu hubungan keadilan antara warga negara terhadap negara dan dalam masalah ini pihak wargalah yang wajib memenuhi keadilan dalam bentuk menaati peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam negara; dan
- c. Keadilan komutatif, yaitu suatu hubungan keadilan antara warga satu dengan yang lainnya secara timbal balik.

Sebagaimana diketahui, keadilan sosial adalah bagian dari rumusan sila kelima Pancasila. Keadilan sosial ini dengan mengandaikan adanya keadilan individual. Artinya, sikap atau perilaku individu Pancasila adalah sikap dan perilaku yang memiliki keutamaan atau kebajikan berupa keadilan itu. Disamping itu individu juga menjadi tujuan dari keadilan itu. Maksudnya adalah keadilan tidak hanya ditujukan kepada masyarakat umumnya, melainkan juga kepada individu. Namun individu ini bukan sekedar entitas atomistik yang terlepas sama sekali dari konteks sosial budayanya, melainkan individu dalam keterhubungannya dengan individu lain dan dengan masyarakatnya. Disini keadilan sosial tidak sama dengan sosialisme yang tidak terlalu peduli dengan kepentingan individu.

2. Konsep keadilan dalam Pancasila perspektif Yudi Latif

a. Konsepsi keadilan Yudi Latif

Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia adalah bunyi dari sila kelima Pancasila yang dianut oleh bangsa Indonesia sebagai salah satu falsafah dalam bermasyarakat dan bernegara. Banyak harapan dan mimpi-mimpi tentang keadilan yang merata bagi seluruh rakyat Indonesia dalam butir sila kelima ini. Yang perlu digaris bawahi adalah kata bagi seluruh rakyat Indonesia, bukan bagi segelintir rakyat Indonesia. Jadi keadilan sosial di sini adalah tidak memandang siapa, tapi seluruh orang yang mempunyai identitas sebagai rakyat Indonesia mempunyai hak dan jaminan untuk mendapatkan keadilan sosial. Juga tidak memandang bahwa orang tersebut berada di kota atau desa dan pelosok, semuanya berhak mendapatkan perlakuan yang sama tentang sikap adil ini.

Sila kelima ini dipandang tidak dapat dipisahkan dengan sila keempat karena salah satu di antara keduanya memang tidak dapat berdiri sendiri. Bahkan dari hasil rumusan asli Panitia 9 dalam alinea keempat pembukaan UUD 1945, kedua sila dibubungkan dengan kata sambung (“serta”), yaitu, “Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmah-kebijaksanaan dalam permusyawaratan perwakilan serta

dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.”²⁹

Hal tersebut berdasar atas refleksi atas kondisi dan situasi yang terjadi pada saat itu, yaitu sebagai bangsa yang bertahun-tahun hidup dalam tekanan feodalisme dan penjajahan yang tidak sudah-sudah. Sehingga para pendiri bangsa sampai kepada kesadaran bahwa untuk sampai kepada kebangkitan bangsa Indonesia haruslah melalui dan merumuskan dua revolusi, yaitu revolusi politik (nasional) dan revolusi sosial.

Revolusi politik (nasional) adalah untuk menenyahkan kolonialisme dan imperialisme serta untuk mencapai satu Negara Republik Indonesia. Sedangkan revolusi sosial adalah untuk mengoreksi struktur sosial-ekonomi yang ada dalam rangka mewujudkan suatu masyarakat adil dan makmur.

Dalam hal keadilan di sini, Yudi Latif mengutip pandangan Prof. Nicolaus Driyarkara, bahwa keadilan sosial merupakan perwujudan khusus dari nilai-nilai perikemanusiaan yang terkait dengan semangat welas asih antarsesama dalam usaha manusia memenuhi kebutuhan jasmaniah. Sedangkan menurut Yudi Latif sendiri, adil dalam pengertiannya adalah berasal dari kata *al-‘adl* (adil), yang secara harfiah berarti ‘lurus’, ‘seimbang’. Keadilan berarti memperlakukan

²⁹ Latif Y. Negara Paripurna: Historisitas, Rasionalitas, Dan Aktualitas Pancasila. PT Gramedia; 2011

setiap orang dengan prinsip kesetaraan (*prinsiple of equal liberty*), tanpa diskriminasi berdasarkan perasaan subjektif perbedaan keturunan, keagamaan, dan status sosial. Adanya kesenjangan yang nyata dalam kehidupan kebangsaan – sebagai warisan dari ketidakadilan pemerintahan pra Indonesia – hendak dikembalikan ke titik berkeselimbangan yang berjalan lurus, dengan mengembangkan perlakuan yang berbeda (*the principle of difference*) sesuai dengan perbedaan kondisi kehidupan setiap orang (kelompok) dalam masyarakat serta dengan cara menyelaraskan antara pemenuhan hak individual dengan penunaian kewajiban sosial.

Banyak hal yang menjadi hak dasar masyarakat Indonesia dalam pemenuhan kebutuhan-kebutuhan dasar sebagai manusia, beberapa diantaranya yang paling menonjol adalah kesehatan, pendidikan, jaminan pelayanan sosial, perlindungan dan keamanan. Hal-hal tersebut di atas adalah yang perlu mendapatkan jaminan dari negara untuk diterapkan secara adil dan merata. Pendidikan yang adil merata sampai ke pelosok-pelosok desa dan pulau di seluruh Indonesia, kesehatan yang juga harus adil dan merata dalam penerepannya bagi seluruh rakyat Indonesia. Begitu juga dengan jaminan pelayanan sosial dan perlindungan, keamanan, dan keadilan secara ekonomis.

Kesadaran keadilan ekonomis ini dalam pergerakan kebangsaan Indonesia pertama-tama tumbuh di lingkungan pedagang “pribumi” serta kalangan inteligensia independen – sebagai strata sosial baru yang

sedang tumbuh. Pertautan kesadaran dari kedua kelompok tersebut melahirkan apa yang disebut “Kaum Mardhika” (*Vrije Burgers*), yakni kelompok orang-orang yang mata pencahariannya tidak bergantung pada pemerintahan dan ekonomi kolonial.³⁰

Hal tersebut di atas dapat dilacak dari munculnya pelbagai perkumpulan “Kaum Mardhika” pada abad ke-20, yang berusaha memperjuangkan perbaikan dan keadilan ekonomi. Salah satu yang terkenal adalah Sarekat Dagang Indonesia (SDI), yang pertama kali didirikan di Bogor sekitar tahun 1905 – secara legal-formal pada tahun 1909 – oleh Tirto Adhi Surjo (jurnalis- intelligensia, jebolan STOVIA) bersama ulama-pedagang dan aktor inteligensial lainnya. (Latif 2011)

Pada pertengahan jalan, SDI ini kemudian tidak berlanjut karena tuduhan dan kecurigaan dari aparat kolonial yang menganggap setiap gerakan SDI adalah perwujudan dari semangat Pan-Islamisme. Namun, berakar dari SDI ini pula kemudian lahir perhimpunan-perhimpunan yang sejenis tumbuh dan berkembang di berbagai daerah di Indonesia. Selama dekade kedua abad 20, muncul di antaranya *Djaja Upaja* di Batavia, *Tsamaratul Ikhwan* di Sumatera Barat, *Baji Minahasa* di Makassar, dan *Setia Usaha* di Surabaya.

Yang penting untuk dicatat juga dari bangkitnya kesadaran proto-nasionalis berbasis keadilan dan kesejahteraan ekonomi adalah

⁴⁵ Latif Y. Negara Paripurna: Historisitas, Rasionalitas, Dan Aktualitas Pancasila. PT Gramedia; 2011

munculnya Sarekat Islam (SI) pada tahun 1912 yang didirikan oleh seorang pedagang batik lokal yang berlatar belakang Sekolah Pribumi Kelas Dua (*Tweede Klasee School*), yaitu H. Samanhudi yang dibantu oleh Tirto Adhi Surjo dalam merumuskan statuta perhimpunan itu. SI ini bermula dari Sarekat Dagang Islam yang muncul di Surakarta sekitar tahun 1911 yang pada mulanya memang diakui menyerupai SDI terdahulu yang berpusat di Bogor dalam tujuannya untuk membela para pedagang Muslim lokal, terutama dalam menghadapi persaingan dalam industri batik Jawa Tengah.³¹

Dari hal tersebut di ataslah kemudian dalam penerapan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia ini, tentu negara bukan satu-satunya yang menjadi tumpuan dalam pelaksanaannya, namun setiap orang, perkumpulan, LSM (Lembaga Swadaya Masyarakat), komunitas, atau siapa saja yang merasa mampu mempunyai tanggung jawab yang sama untuk mewujudkan keadilan yang merata untuk masyarakat di sekitarnya atau dalam bahasa yang lebih populer adalah gotong royong. Baik itu keadilan dalam pemerataan pendidikan dan kesehatan maupun pemerataan keadilan sosial dalam bidang yang lainnya secara ideal.

Konsepsi ideal ini dapat dicapai dengan cara yang paling baik melalui kebiasaan yang terdapat di Indonesia untuk saling bantu di

⁴⁶ Latif Y. Negara Paripurna: Historisitas, Rasionalitas, Dan Aktualitas Pancasila. PT Gramedia; 2011

kalangan semua golongan (Gotong Royong) berdasarkan mufakat, konsensus yang mencakup keseluruhan.³²

Yudi Latif memandang perlunya setiap orang, kelompok atau komunitas melakukan gerakan dan berkontribusi, sekecil apapun itu, untuk membantu mewujudkan kesejahteraan yang adil dan merata untuk masyarakat di sekitarnya. Seperti yang dia sampaikan dalam cerita-cerita tokoh inspiratif yang mencoba melawan keterbatasan untuk keadilan sosial masyarakat di sekitarnya. Jadi setiap orang, kelompok atau komunitas mempunyai kepentingan dalam meratakan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia ini. Tanggung jawab tersebut tidak hanya bertumpu di tangan pemerintah sebagai pemutar roda pemerintahan.³³

a. Sila Kelima Dalam Perspektif Yudi Latif

Antara sila kelima dan sila keempat Pancasila sangat terkait erat satu sama lain. Seperti yang diungkapkan Yudi Latif, bila sila keempat mengandung prinsip “demokrasi politik”, sila kelima mengandung prinsip “demokrasi ekonomi”. Keduanya merefleksikan hasrat bangsa untuk beremansipasi dari penindasan politik ekonomi penjajahan dengan memuliakan daulat rakyat melalui pemberdayaan partisipasi warga di bidang politik dan ekonomi.³⁴

³² Dahm B. Soekarno Dan Perjuangan Kemerdekaan. LP3ES; 1987.

³³ Latif Y. Negara Paripurna: Historisitas, Rasionalitas, Dan Aktualitas Pancasila. PT Gramedia; 2011

³⁴ Hatta M. Kemerdekaan Dan Demokrasi: Karya Lengkap Bung Hatta. Vol 2. LP3ES; 2000

Karena seperti yang kita tahu bahwa bangsa Indonesia mempunyai pengalaman buruk selama berpuluh-puluh tahun dalam penjajahan di bidang ekonomi dan politik. Pengalaman buruk tersebut seperti menjadi motivasi kuat untuk bangkit memerdekakan diri dari penjajahan dalam bidang ekonomi dan politik tersebut untuk mencapai masyarakat yang adil, makmur, sejahtera dan merdeka semerdeka-merdekanya melalui prinsip-prinsip yang terkandung dalam Pancasila. Salah satunya adalah sila yang kelima yang mengandung prinsip demokrasi ekonomi.

1. Pemerataan Jaminan Pelayanan dan Hak Sosial
2. Pemerataan Pendidikan
3. Pembangunan dan Keadilan yang Berkelanjutan

Lalu yang menjadi pertanyaan kemudian, apakah yang dimaksud dengan demokrasi ekonomi? Yudi Latif mengungkapkan bahwa penggunaan istilah “demokrasi ekonomi” yang sering digunakan oleh para pendiri bangsa bukanlah sesuatu yang aneh atau hanya asal comot saja. Hal itu memiliki perspektif teoritis-komparatifnya sendiri. Dalam bentang panjang kolonialisme di Indonesia, penindasan politik dan ekonomi itu saling tali-temali, saling mengandaikan satu sama lain, secara tidak terpisah. Oleh karena itu, usaha untuk keluar dari alam jajahan menuju alam kemerdekaan “mensyaratkan emansipasi dan partisipasi” (demokrasi) di bidang politik dan juga di bidang ekonomi sekaligus.

Oleh karena itu, demokrasi yang dikehendaki bukan hanya dalam tata-kelola (*governance*) yang bersifat politis, tetapi juga dalam tata-kelola yang bersifat ekonomis.³⁵

Kemudian kolaborasi antara tata-kelola yang bersifat politis dan tata-kelola yang bersifat ekonomis ini memperoleh akar sosio-historisnya dari tradisi musyawarah desa di Indonesia.³⁹ Yang mana seperti yang kita tahu, masyarakat Indonesia di desa-desa mempunyai tradisi musyawarah dalam rangka gotong royong untuk mengelola tanah secara kolektif menggabungkan partisipasi yang bersifat politis dan ekonomis. Secara sadar atau tidak sadar, bahwa apa yang dilakukan oleh masyarakat-masyarakat desa di Indonesia dalam tradisi musyawarah desa adalah pengelaborasi antara konsep demokrasi politik dengan demokrasi ekonomi. Atau jika terlalu muluk kita katakan sebagai pengelaborasi, dapat kita bahasakan bahwa dalam tradisi musyawarah desa di Indonesia adalah semacam sebuah usaha untuk mendampingkan tata-kelola yang bersifat politis dan tata-kelola yang bersifat ekonomis.

Di luar itu, penggunaan istilah “demokrasi ekonomi” juga memiliki rujukan teoritisnya, seperti yang dikemukakan Yudi Latif bahwa Soekarno, yang sering menggunakan istilah itu, meminjamnya dari Fritz Adler, seorang teoritis Marxist Austria

⁴⁹ Latif Y. Negara Paripurna: Historisitas, Rasionalitas, Dan Aktualitas Pancasila. PT Gramedia; 2011

yang berhaluan “Internasionale dua setengah”⁴⁰. Pernyataan Adler yang sering dikutip Soekarno adalah bahwa “Demokrasi yang kita kejar janganlah hanya demokrasi politik saja, tetapi kita harus mengejar pula demokrasi ekonomi”. Perpaduan antara demokrasi politik dan demokrasi ekonomi itu disebut Adler dengan “socio demokrasi”, yang mengidentifikasinya sebagai “*politiek economis che democratie*”, demokrasi politik-demokrasi ekonomi.³⁶

Perpaduan demokrasi ekonomi dan demokrasi politik mendapat konteksnya dalam kasus di Indonesia yang saat itu masih merangkak dalam kemerdekaan, keadilan, dan kesejahteraan masyarakatnya. Seperti yang sudah disebutkan di atas bahwa bangsa Indonesia selama bertahun-tahun tidak hanya istilah Internasionale dua setengah muncul dalam pergerakan kaum buruh Eropa. Awalnya para pemikir gerakan “Internasionale I” yang digagas oleh Marx, Eggels, dan pemikir-pemikir pergerakan pada jamannya. Seiring waktu, pengaruh Internasionale I memudar pengaruhnya, lalu kaum buruh Eropa mengembangkannya menjadi “Internasionale II”. Setelah Uni Soviet berdiri, didirikanlah “Internasionale III” yang orientasi utamanya adalah kepada bolshevik atau komunis. Lalu di tengah-tengah “Internasionale I dan

⁵⁰ Latif Y. Negara Paripurna: Historisitas, Rasionalitas, Dan Aktualitas Pancasila. PT Gramedia; 2011

II, berdirilah Kaum “Internasionale dua setengah” untuk upaya memperjuangkan sosialisme melalui jalur parlemen.

Terjajah di tataran politik namun lebih parah dalam tataran ekonomi yang kalau kita lihat ke belakang kita menjadi budak di tanah kita sendiri. Dalam masa penjajahan diberlakukan kerja paksa di lahan dan tanah kita sendiri yang keuntungannya melimpahnya diraup oleh penjajah sepenuhnya sehingga diperlukan adanya revolusi dalam bidang ekonomi dan politik. Dan demokrasi politik dan demokrasi ekonomi dengan sendirinya mendapatkan tempatnya di bangsa Indonesia.

Dalam kondisi bangsa Indonesia pasca kolonial yang corak ekonominya sangat mengarah kepada dualisme dan, dalam bahasa Yudi Latif, eksploitasi hubungan ekonomi dalam relasi “Tuan-Hamba”, konsep demokrasi ekonomi yang bersifat gotong royong dan kekeluargaan dalam penerapannya mempunyai harapan mengentaskan dan menyeimbangkan kembali keadilan dan kesejahteraan sosial bangsa Indonesia.³⁷

Keduanya, demokrasi politik dan demokrasi ekonomi, diharapkan dapat berjalan bersama secara bersamaan. Demokrasi ekonomi dalam harapan mengentaskan dan menyeimbangkan kembali keadilan dan kesejahteraan sosial akan memikul beban

⁵¹ Latif Y. Negara Paripurna: Historisitas, Rasionalitas, Dan Aktualitas Pancasila. PT Gramedia; 2011

berat bahkan tidak akan terwujud jika dalam bidang demokrasi politik tidak berjalan secara beriringan. Begitu pula sebaliknya, demokrasi politik juga tidak akan melaksanakan tugas-tugasnya dengan baik jika tidak berjalan beriringan dengan demokrasi ekonomi.

b. Mewujudkan Keadilan dalam Kerangka Pancasila

“Maka oleh karena itu, jikalau kita memang betul-betul mengerti, mengingat, mencintai rakyat Indonesia, marilah kita terima prinsip *socialle rechvaardigheid* ini, yaitu bukan saja persamaan politik, saudara-saudara, tetapi pun di atas lapangan ekonomi kita harus mengadakan persamaan, artinya kesejahteraan bersama yang sebaik-baiknya.”³⁸

Perkataan Soekarno yang dikutip oleh Yudi Latif di atas seperti memberi penegasan kembali tentang hak-hak dan persamaan di bidang ekonomi dan politik agar seluruh rakyat Indonesia merasakan keadilan dan kesejahteraan secara menyeluruh. Sebuah upaya yang menggebu-gebu untuk mensejahterakan dan menumpas kesenjangan sosial rakyat Indonesia.

Sila keadilan sosial ini dipandang oleh Soekarno sebagai “protes kita yang maha hebat kepada dasar individualisme.”⁴⁴ Hal tersebut bisa kita maknai sebagai puncak paling puncaknya protes

⁵² Latif Y. Negara Paripurna: Historisitas, Rasionalitas, Dan Aktualitas Pancasila. PT Gramedia; 2011

terhadap individualisme-kapitalisme yang akhirnya adalah kolonialisme di Indonesia.

Lebih lanjut Yudi Latif menjelaskan bahwa prinsip kesejahteraan yang mengandung paham demokrasi politik dan demokrasi ekonomi itu diterima secara bulat, baik oleh anggota BPUPKI maupun anggota PPKI yang bersidang pada 18 Agustus 1945. Adanya demokrasi ekonomi yang menjadi ciri dari negara kesejahteraan tercermin juga dalam Penjelasan UUD 1945 Pasal 33 yang antara lain berbunyi: “Perekonomian berdasar atas demokrasi ekonomi, kemakmuran bagi semua orang!”.⁵³

Secara otomatis keadilan sosial dan kesejahteraan masyarakat Indonesiamenjadi amanah penting dari Pancasila dan UUD 1945 yang mau tidak mau harus diperjuangkan bersama, terutama negara sebagai pengemban tugas dan tanggung jawab utama dalam pelaksanaan ketatanegaraan. Sedangkan yang dapat dilakukan oleh masyarakat, individu, kelompok maupun komunitas dapat melakukan gerakan-gerakan kecil dalam upaya menyeimbangkan keadilan dan kesejahteraan masyarakat Indonesia untuk membantu terwujudnya hal tersebut di sektor-sektor kecil dalam suatu masyarakat. Jadi antara pemerintah dan masyarakat bisa saling berkolaborasi dan saling menutupi kekurangan masing-

⁵³ Latif Y. Negara Paripurna: Historisitas, Rasionalitas, Dan Aktualitas Pancasila. PT Gramedia; 2011

masing. Sehingga keadilan sosial bagiseluruh rakyat Indonesia tidak hanya sebagai kata-kata yang tidak menemukan maknanya yang konkrit.

Menurut Yudi Latif, komitmen keadilan menurut alam pemikiran Pancasila berdimensi luas. Peran Negara dalam perwujudan keadilan sosial, setidaknya ada dalam kerangka :

1. Perwujudan relasi yang adil di semua tingkat sistem (kemasyarakatan),
2. Pengembangan struktur yang menyediakan kesetaraan kesempatan,
3. Proses fasilitasi akses atas informasi yang diperlukan, layanan yang diperlukan, dan sumber daya yang diperlukan,
4. Dukungan atas partisipasi bermakna atas pengambilan keputusan bagi semua orang.⁴⁰

Dan yang dituju dari gagasan keadilan ini juga tidak terbatas pada pemenuhan kesejahteraan yang bersifat ekonomis, tetapi juga terkait dengan usaha emansipasi dalam kerangka pembebasan manusia dari pemberhalaan terhadap benda, pemulihan martabat kemanusiaan, pemupukan solidaritas kebangsaan, dan penguatan daulat rakyat.

Sedangkan berdasarkan rumusan Pusat Studi Ekonomi

⁵⁴ Latif Y. Negara Paripurna: Historisitas, Rasionalitas, Dan Aktualitas Pancasila. PT Gramedia; 2011

Kerakyatan, Universitas Brawijaya (2009) yang dikutip oleh Yudi Latif, keadilan sekurang- kurangnya terwujud dalam tiga bentuk:

1. Keadilan dalam hubungan ekonomi antarmanusia secara orang-seorang dengan senantiasa memberikan kepada sesamanya apa yang mestinya diterima sebagai haknya. Inilah yang melahirkan keadilan tukar- menukar.
2. Keadilan dalam hubungan ekonomi antara manusia dengan masyarakatnya, dengan senantiasa memberi dan melaksanakan segala sesuatu yang memajukan kemakmuran dan kesejahteraan bersama. Inilah yang melahirkan keadilan sosial.
3. Keadilan dalam hubungan ekonomi antara masyarakat dengan warganya, dengan senantiasa membagi segala kenikmatan dan beban secara merata sesuai dengan sifat dan kapasitasnya masing-masing. Inilah yang melahirkan “keadilan distributif”.⁴¹

Dari ketiga bentuk keadilan dalam perwujudannya di atas, Yudi Latif menambahkan satu poin lagi, yaitu keadilan dalam hubungan-hubungan produksi antara pemilik modal dan buruh. Lebih jauh Yudi Latif menjelaskan tentang hal ini bahwa nilai tambah tidak boleh hanya dieksploitasi oleh pemilik modal saja, melainkan juga perlu dibagi kepada buruh. Hal ini bisa ditempuh melalui pengalokasian sebagian saham bagi buruh dan/atau

⁵⁵ Latif Y. Negara Paripurna: Historisitas, Rasionalitas, Dan Aktualitas Pancasila. PT Gramedia; 2011

kepatutan standar penggajian dan jaminan sosial karyawannya. Inilah yang melahirkan “keadilan produktif”, yang dikenal dengan keadilan dalam hubungan industrial.⁴²

Sebagai penutup dari pembahasan sila kelima, Yudi Latif menegaskan kembali bahwa sila “Keadilan Sosial” merupakan perwujudan yang paling konkret dari prinsip-prinsip Pancasila. Satu-satunya sila Pancasila yang dilukiskan dalam pembukaan UUD 1945 dengan menggunakan kata kerja “*mewujudkan* suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.” (Latif 2011)

Lebih lanjut Yudi Latif menjelaskan bahwa prinsip keadilan adalah inti dari moral ketuhanan, landasan pokok perikemanusiaan, simpul persatuan, matra kedaulatan rakyat. Di satu sisi, perwujudan keadilan sosial itu harus mencerminkan imperatif etis keempat sila lainnya.

Yang artinya bahwa dari kelima sila yang tercantum dalam Pancasila, kesemuanya saling terkait satu dengan yang lainnya dan menjadi satu kesatuan. Namun hal yang lebih penting adalah bahwa dari kelima sila yang terdapat dalam Pancasila hanya akan menjadi kata-kata tanpa makna jika tidak ada kesungguhan negara dalam penerapannya.

Dengan aktualisasi negara kesejahteraan, menurut Yudi

⁵⁶ Latif Y. Negara Paripurna: Historisitas, Rasionalitas, Dan Aktualitas Pancasila. PT Gramedia; 2011

Latif, diharapkan negara dapat mengelola kekayaan bersama (*commonwealth*) untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, mencegah penguasaan kekayaan bersama oleh modal persorangan (baik kapitalis asing maupun lokal) yang melemahkan sendi ketahanan ekonomi kolektif, mengembangkan semangat “tolong-menolong” (kooperasi) dalam setiap bentuk badan usaha serta memperkuat badan usaha koperasi bagi emansipasi golongan ekonomi kecil dan menengah. Negara kesejahteraan juga diharapkan bisa memberi kesempatan bagi semua warga untuk mengembangkan dirinya melalui akses pendidikan bagi semua, perluasan kesempatan serta jaminan sosial sebagai jaring pengaman sosial.⁴³

Dengan begitu apa yang dicita-citakan oleh keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia dapat terwujud dan keadilan sosial, kesejahteraan serta kemakmuran dapat dirasakan oleh segenap orang yang mempunyai identitas sebagai orang Indonesia.

Keadilan sosial dan kesejahteraan yang sampai saat ini masih terjadi ketimpangan dimana-mana, terutama di pelosok-pelosok desa atau di kepulauan-kepulauan terpencil dapat diatasi melalui aktualisasi negarakesejahteraan.

Sedangkan perwujudan dari negara kesejahteraan itu, seperti yang diungkapkan Yudi Latif, sangat ditentukan oleh integritas dan

⁵⁷ Latif Y. Negara Paripurna: Historisitas, Rasionalitas, Dan Aktualitas Pancasila. PT Gramedia; 2011

mutu para penyelenggara negara – disertai dukungan rasa tanggung jawab dan rasa kemanusiaan yang terpancar pada setiap warga.⁴⁴

Jadi kalau merujuk pada pandangan Yudi Latif di atas, negara bukan satu-satunya aktor yang bertanggung jawab terhadap terwujudnya keadilan sosial dan kesejahteraan, namun peran aktif dan rasa tanggung jawab dari setiap warga negara juga ikut membantu terwujudnya sila kelima tersebut tentudengan porsi yang beda. Negara sebagai pengemban tugas pertama, sedangkan warga negara hanya pelengkap atas kekosongan-kekosongan yang luput dari jangkauan negara. Sehingga apa yang tidak bisa ditutupi oleh negara tertutupi oleh usaha warga negaranya. Begitu pula sebaliknya, apa yang tidak bisa ditutupi oleh warga negara tertutupi oleh usaha negara dalam mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Dalam hal ini Yudi Latif memberi penjelasan lebih lanjut, bahwa dalam visi negara ini yang hendak mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, berlaku prinsip “berat sama dipikul, ringan sama dijinjing.” Tidak sepatutnya pejabat negara hanya mau mendapat untung dengan membiarkan rakyat terus buntung. Maka dari itu, pokok pikiran keempat UUD 1945 (“Negara berdasar atas Ketuhanan Yang Maha Esa menurut dasar

⁵⁸ Latif Y. Negara Paripurna: Historisitas, Rasionalitas, Dan Aktualitas Pancasila. PT Gramedia; 2011

kemanusiaan yang adil dan beradab”) “mengandung isi yang mewajibkan Pemerintahan dan lain-lain penyelenggara Negara untuk memelihara budi pekerti kemanusiaan yang luhur dan memegang teguh cita-cita moral rakyat yang luhur.”⁵⁹

Betapa kita tidak menemukan sifat egois pada prinsip “berat sama dipikul, ringan sama dijinjing.” Atau dalam peribahasa lain “berdiri sama tinggi, duduk sama rendah”. Dalam pepatah yang sederhana tersebut, kita diajarkan untuk bisa berjalan bersama tanpa harus saling menjatuhkan satu dengan yang lainnya. Merasakan kesusahan bersama dan merasakan kesenangan bersama. Dari hal kecil itulah kita belajar memaknai sila kelima yang berbunyi keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia itu.

Namun yang lebih penting adalah tidak hanya memaknainya, tapi diwujudkan dalam tindak keseharian dalam masyarakat dengan saling menghargai dan perasaan cinta sesama. Karena jika kita mewujudkannya dalam tindak keseharian, maka otomatis apa yang dicita-citakan oleh kelima poin dalam Pancasila, lebih-lebih oleh para pejuang dan pendiri bangsa dapat terwujud dengan nyata.

Terakhir, dengan pemenuhan imperatif moral sila keadilan sosial, Yudi Latif berharap bahwa jeritan panjang rakyat Indonesia untuk keluar dari belenggu kemiskinan dan penderitaan bisa

⁵⁹ Latif Y. Negara Paripurna: Historisitas, Rasionalitas, Dan Aktualitas Pancasila. PT Gramedia; 2011

menemukan impian kebahagiaannya: “*gemah ripah loh jinawi, tata tentrem kerta raharja,*” sebuah negeri yang berlimpah kebajikan dengan ridhla Tuhan.⁴⁶

3. *Middle Theory* menggunakan teori sistem hukum

Teori ini berbicara soal hukum sebagai suatu sistem, Lawrence M.

Friedman mengemukakan adanya komponen-komponen yang terkandung dalam hukum yaitu:(Friedman 1986)

- a. Komponen yang disebut dengan struktur, yaitu kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum seperti pengadilan negeri, pengadilan administrasi yang mempunyai fungsi untuk mendukung bekerjanya sistem hukum itu sendiri. Komponen struktur ini memungkinkan pemberian pelayanan dan penggarapan hukum secara teratur.
- b. Komponen substansi yaitu berupa norma-norma hukum, baik itu peraturan-peraturan, keputusan-keputusan dan sebagainya yang semuanya dipergunakan oleh para penegak hukum maupun oleh mereka yang diatur.
- c. Komponen hukum yang bersifat kultural, yaitu terdiri dari ide-ide, sikap-sikap, harapan dan pendapat tentang hukum. Kultur hukum ini dibedakan antar *internal legal culture* dan *external legal culture* adalah kultur hukum masyarakat pada umumnya.

⁶⁰ Latif Y. Negara Paripurna: Historisitas, Rasionalitas, Dan Aktualitas Pancasila. PT Gramedia; 2011

Semua komponen hukum merupakan pengikat sistem serta menentukan tempat sistem hukum itu ditengah kultur bangsa secara keseluruhan. Seseorang menggunakan atau tidak menggunakan hukum, dan patuh atau tidak terhadap hukum sangat tergantung pada kultur hukumnya. Kultur hukum seseorang dari lapisan bawah akan berbeda dengan mereka yang berada di lapisan atas. Demikian pula, kultur hukum seorang pengusaha berbeda dengan orang-orang yang bekerja sebagai pegawai negeri dan seterusnya. Jadi, tidak ada dua orang laki-laki maupun perempuan yang memiliki sikap yang sama terhadap hukum. Di sini tampak adanya korelasi yang sistematis antara berbagai faktor seperti umur, jenis kelamin, pekerjaan, kebangsaan dan sebagainya, (Friedman 1986) sehingga untuk merekonstruksi mediasi penyelesaian sengketa pertanahan yang berbasis nilai keadilan, maka perlu dipahami faktor struktur, substansi dan kultur birokrasinya.

Teori ini digunakan untuk menganalisis dan mendeskripsikan kelemahan-kelemahan hukum yang mengakibatkan ketidakadilan dalam proses hukum dan realisasi usaha pengembang perumahan.

4. *Applaid Theory* menggunakan Teori Hukum Progresif

Teori ini lahir pada tahun 1986, tepatnya tanggal 23 Januari 1986, Prof Satjipto Rahardjo menulis sebuah artikel yang berjudul ‘Tentang Ilmu

Hukum yang Bercirikan Indonesia.⁴⁷ Hukum progresif lahir karena selama ini ajaran ilmu hukum positif (*analytical jurisprudence*) yang dipraktikkan pada realitas empirik di Indonesia tidak memuaskan. Gagasan Hukum Progresif muncul karena prihatin terhadap kualitas penegakan hukum di Indonesia terutama sejak terjadinya reformasi pada pertengahan tahun 1997. Jika fungsi hukum dimaksudkan untuk turut serta memecahkan persoalan kemasyarakatan secara ideal, maka yang dialami dan terjadi Indonesia sekarang ini adalah sangat bertolak belakang dengan cita-cita ideal tersebut⁴⁸

Untuk mencari solusi dari kegagalan penerapan *analytical jurisprudence*, Hukum Progresif memiliki asumsi dasar hubungan antara hukum dengan manusia. Progresivisme bertolak dari pandangan kemanusiaan, bahwa manusia pada dasarnya adalah baik, memiliki sifat-sifat kasih sayang serta kepedulian terhadap sesama. Dengan demikian, asumsi dasar.

Hukum Progresif dimulai dari hakikat dasar hukum adalah untuk manusia. Hukum tidak hadir untuk dirinya-sendiri sebagaimana yang digagas oleh ilmu hukum positif-tetapi untuk manusia dalam rangka mencapai kesejahteraan dan kebahagiaan manusia. Posisi yang demikian mengantarkan satu predisposisi bahwa hukum itu selalu berada pada status “*law in the making*” (hukum yang selalu berproses untuk menjadi).

⁴⁷ Friedman L. *Law, Order and Power*, Reading. Gunther Teubner.; 1986.

⁴⁸ Rahardjo S. *Hukum Progresif: Hukum Yang Membebaskan*. Vol 1. 1st ed. Jurnal Hukum Progresif Program Doktor Ilmu Hukum Univ. Diponegoro; 2005

Gagasan yang demikian ini jelas berbeda dari aliran hukum positif yang menggunakan sarana *analytical jurisprudence* yang bertolak dari premis peraturan dan logika. Bagi Ilmu Hukum Positif (dogmatik), kebenaran terletak dalam tubuh peraturan. Ini yang dikritik oleh Hukum Progresif, sebab melihat hukum yang hanya berupa pasal-pasal jelas tidak bisa menggambarkan kebenaran dari hukum yang sangat kompleks. Ilmu yang tidak bisa menjelaskan kebenaran yang kompleks dari realitas-empirik jelas sangat diragukan posisinya sebagai ilmu hukum yang sebenar ilmu (*genuine science*). Hukum Progresif secara sadar menempatkan kehadirannya dalam hubungan erat dengan manusia dan masyarakat. Dalam posisi yang demikian ini, maka Hukum Progresif dapat dikaitkan dengan *developmental model* hukum dari Nonet dan Selznick. Hukum Progresif juga berbagi paham dengan *Legal Realism* dan *Freirechtslehre*. Meminjam istilah Nonet dan Selznick, Hukum Progresif memiliki tipe responsif.⁴⁹

Dalam tipe yang demikian itu, hukum selalu dikaitkan pada tujuan-tujuan di luar narasi tekstual hukum itu sendiri. Atau sebagaimana disebutkan oleh Mulyana dan Paul S. Baut bahwa hukum responsif mencoba mengatasi kepicikan (prokialisme) dalam moralitas masyarakat serta mendorong pendekatan yang berorientasi pada masalah yang secara sosial terintegrasi.

⁴⁹ Mulyana W. Kusumah. Hukum, Politik Dan Perubahan Sosial. Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia; 1998

Terkait dengan *Legal Realism* dan *Freirechtslehre*, Hukum Progresif melihat hukum tidak dari kacamata hukum itu sendiri, melainkan melihatnya dari tujuan sosial yang ingin dicapainya serta akibat-akibat yang timbul dari bekerjanya hukum. Oleh sebab kehadiran hukum dikaitkan dengan tujuan sosialnya, maka Hukum Progresif juga dekat dengan *Sociological Jurisprudence*⁵⁰ dari Roscoe Pound yang menolak studi hukum sebagai studi tentang peraturan-peraturan. Dengan demikian dalam berolah ilmu, Hukum Progresif melampaui peraturan dan dokumen hukum yang positivistik. Hukum Progresif juga dekat dengan teori-teori Hukum Alam yakni pada kepeduliannya terhadap hal-hal yang oleh Hans Kelsen disebut '*meta-juridical*'. Dengan demikian, Hukum Progresif mendahulukan kepentingan manusia yang lebih besar daripada menafsirkan hukum dari sudut 'logika dan peraturan. Meski hampir mirip dengan *Critical Legal Studies Movement* yang muncul di Amerika Serikat tahun 1977, tapi Hukum Progresif tidak hanya berhenti pada kritik atas sistem hukum liberal. Hukum Progresif mengetengahkan paham bahwa hukum itu tidak mutlak digerakkan oleh hukum positif atau hukum perundang-undangan, tetapi ia juga digerakkan pada asas non-formal.

Belajar dari sejarah, apakah kita masih akan berpendapat, bahwa perubahan di masa datang tidak akan terjadi lagi? Apakah dunia akan

berhenti berubah dan berkembang dan berhenti pada satu masa tertentu yang di anggap sebagai masa yang sudah mencapai puncak? Hukum progresif tidak berpendapat demikian, melainkan melihat dunia dan hukum dengan pandangan yang mengalir saja, seperti *Panta Rei* (semua mengalir) dari filsuf Heraklitos. Apabila orang berkeyakinan dan bersikap seperti itu, maka ia akan membangun suatu cara berhukum yang memiliki karakteristiknya sendiri.

Pertama, paradigma dalam hukum progresif adalah bahwa “hukum adalah untuk manusia”. Pegangan, *optic* atau keyakinan dasar ini tidak melihat hukum sebagai sesuatu yang sentral dalam berhukum, melainkan manusialah yang berada di titik pusat perputaran hukum. Hukum itu berputar di sekitar manusia sebagai pusatnya. Hukum ada untuk manusia, bukan manusia untuk hukum. Apabila kita berpegangan pada keyakinan, bahwa manusia itu adalah untuk hukum, maka manusia itu akan selalu diusahakan, mungkin juga dipaksakan, untuk bias masuk ke dalam skema-skema yang telah dibuat oleh hukum.

Kedua, hukum progresif menolak untuk mempertahankan keadaan *status quo* dalam berhukum. Mempertahankan *status quo* memberi efek yang sama, seperti pada waktu orang berpendapat, bahwa hukum adalah tolak ukur untuk semuanya dan manusia adalah untuk hukum. Cara berhukum yang demikian itu sejalan dengan cara positivistik, normatif dan legalistik. Sekali undang-undang mengatakan atau merumuskan seperti itu, kita tidak bias berbuat banyak, kecuali hukumnya diubah lebih dulu.

Sindrom ketidakberdayaan inilah yang dipertontonkan lewat pengadilan O.J. Simpson tahun 1994 yang diyakini oleh banyak publik Amerika sebagai pelaku pembunuhan terhadap mantan istrinya. Pada waktu Simpson dinyatakan *not guilty* oleh dewan juri, maka orang pun mengangkat bahu seraya mengatakan “ya apa boleh buat, memang begitulah bekerjanya sistem kita”. Oleh sebab Hukum Progresif berasumsi dasar bahwa hukum itu ada dan hadir untuk manusia maka sangat tepat jika dikatakan bahwa “*law as a great anthropological document*”. Dengan pengertian tersebut, maka Hukum Progresif menempatkan hukum sebagai suatu “institusi manusia” yang saling melengkapi satu dengan lain dengan aspek manusia, baik dalam hubungan antar manusia maupun masyarakat yang lebih luas.

Untuk mendapatkan tujuan hukum yang maksimal menurut Satjipto Rahardjo dibangun dengan istilah Hukum Progresif yaitu yang digantungkan kepada kemampuan manusia dalam menalar serta memahami dan nurani manusia untuk membuat interpretasi hukum yang mengutamakan nilai moral keadilan pada masyarakat. Di samping itu ide lainnya adalah hukum harus pro rakyat, pro keadilan, bertujuan untuk kesejahteraan dan kebahagiaan, berdasarkan kepada kehidupan yang baik, bersifat responsif, mendukung pembentukan negara hukum yang berhati nurani, dijalankan dengan kecerdasan spiritual serta bersifat membebaskan. (Moh. Mahfud MD 2011) Ada beberapa kata kunci yang

layak untuk di perhatikan tatkala kita ingin mengangkat pengertian Progresivisme, yaitu:⁵¹

- a. Hukum mengikuti perkembangan aspirasi masyarakat (hukum digantungkan kepada situasi dan kondisi kebutuhan pengaturan masyarakat);
- b. Hukum harus memihak kepada kepentingan Rakyat dan demi kepentingan Keadilan;
- c. Hukum bertujuan mengantarkan manusia kepada kesejahteraan dan kebahagiaan;
- d. Hukum selalu bergerak dalam proses perubahan (*law as a process, law in the making*);
- e. Hukum menekankan kehidupan yang lebih baik sebagai dasar hukum yang baik;
- f. Hukumnya memiliki tipe responsif;
- g. Hukum mendorong peran publik;
- h. Hukum membangun negara hukum yang berhati nurani.

Menurut Satjipto Rahardjo, hukum seharusnya bertugas melayani manusia, bukan sebaliknya. Mutu hukum ditentukan oleh kemampuannya untuk mengabdikan pada kesejahteraan manusia.

Inilah hukum progresif, yang menganut ideologi hukum yang pro-keadilan dan hukum yang pro-rakyat. Hukum progresif ini, ditawarkan untuk mengatasi krisis di era global sekarang ini. Dedikasi para pelaku

⁵¹ Muliadi A. Makalah Politik Hukum.; 2012.

hukum mendapat tempat yang utama untuk melakukan pemulihan. Para pelaku hukum, harus memiliki empati dan kepedulian pada penderitaan yang dialami rakyat dan bangsa ini. Kepentingan rakyat (kesejahteraan dan kebahagiaan), harus menjadi titik orientasi dan tujuan akhir penyelenggaraan hukum.

Dalam pandangan itu, sebenarnya Prof Tjip sudah memberikan pertanyaan warisan kepada kita semua. ‘Relevankah apabila kita berbicara tentang ilmu hukum yang memiliki ciri ke-Indonesiaan? Apakah pikiran itu mengada-ada?’ Tidak mudah menjawab problem yang diajukan sang Begawan. Kita sebagai murid-muridnya pun terpaksa mengerutkan dahi dan harus bekerja keras untuk itu.⁵²

Konsumerisme teori dan kejerembaban pada praktik keseharian membuat ilmu hukum yang ke-Indonesiaan menjadi sebuah utopia saja. Aliran pemikiran di Indonesia itu kebanyakan hanya sebuah slogan. Mahzab UNPAD, mahzab hukum progresif, dst tidak ada satupun kerja intelektual komunitas di dalamnya yang semegah aliran pemikiran yang berkembang di Barat. Memang, lagi-lagi kita harus merujuk pada ‘Barat’. Tradisi komunitas intelektual di sana sudah mapan. Hukum progresif adalah sebuah ide jenius, jernih, dan mencerahkan bagi penegakan hukum Indonesia. Kita sebagai murid-muridnya memiliki tugas sosial untuk mengemban warisan kekayaan dunia ide Prof Tjip. Namun, setelah hukum

⁵² Suteki. Hukum Progresif: Hukum Berdimensi Transendentak Dalam Konteks Keindonesiaan. Publikasi Ilmiah Universitas Muhammadiyah Surakarta, Prosiding Seminar Nasional; 2018

progresif ditinggal pergi empunya, banyak masalah-masalah hukum yang luput dari analisis hukum progresif. Oleh karena itu, gagasan hukum progresif perlu dibaharui sesuai dengan konteks sosial yang terus berubah dan dinamis.⁵³

Hukum progresif adalah sebuah pemikiran hukum yang berusaha memperjuangkan keadilan dan kemanfaatan, ketimbang kepastian hukum. Pembentukan dan penegakan hukum Indonesia dibutuhkan pengembangan gagasan hukum progresif sebagaimana yang pernah dicetuskan oleh Prof. Dr. Satjipto Rahardjo, SH. Beberapa instansi yang mempraktikkan hukum progresif, seperti Mahkamah Konstitusi dibawah kepemimpinan Mahfud MD, Kementerian Hukum dan HAM oleh Denny Indrayana, bahkan sampai gerakan masyarakat sipil dengan gelombang anti-korupsi seperti Indonesian Corruption Watch (ICW), hingga bantuan hukum struktural, seperti Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia (YLBHI). Dalam rangka pembentukan hukum, gagasan progresif terlihat pada bagaimana keberpihakan sebuah regulasi pada rakyat miskin, meningkatnya partisipasi politik warga dalam menyusun sebuah naskah RUU, hingga menerapkan gaya demokrasi deliberatif (musyawarah) dalam pembahasan rancangan produk perundangundangan, singkatnya: naskah RUU hendaknya responsif, bukan represif.⁵⁴

⁵³ Suteki. Hukum Progresif: Hukum Berdimensi Transendentak Dalam Konteks Keindonesiaan. Publikasi Ilmiah Universitas Muhammadiyah Surakarta, Prosiding Seminar Nasional; 2018

⁵⁴ Ibid, hlm 69

Pada level penegakan hukum, gagasan, gerakan progresif terlihat pada bagaimana seorang agen penegak hukum progresif sensitif dalam menggunakan diskresi dan/atau terobosan hukum (*rule breaking*), baik hakim, polisi, jaksa, dan pemerintah(an) (daerah), patut menggunakan kewenangannya untuk melindungi kepentingan masyarakat miskin dan marjinal. Terakhir pada tataran gerakan sosial, hukum progresif dilukiskan dengan pemberdayaan hukum (*legal empowerment*) dan atau penguatan gerakan masyarakat sipil untuk memantau kinerja negara, misalnya gerakan anti-korupsi. Namun tetap saja, tidak ada yang lebih memahami pemikiran sebuah begawan selain murid-muridnya. Strategi sosial perlu dirumuskan, supaya akar rumput intelektual hukum progresif, yakni mantan murid-murid beliau dituntut tanggung jawab kulturalnya. Bagaimana para murid bahu-membahu membangun imperium yang hampir roboh ini. Imperium pemikiran yang nyaris dilupakan oleh kita, bangsa yang pelupa ini. Kita perlu mengembangkan warisan yang cukup berharga ini. Warisan sebuah pemikiran adalah sumbangan jenius dan kejernihan guru kita yang perlu dikembangkan. Jejaring hukum progresif sudah terbentuk, untuk mempertahankan, mengaktivasi, dan menjaga ritme produktivitas tentang bukan pekerjaan yang mudah.

Banyak para akademisi, praktisi menanggapi secara berbeda terhadap kehadiran hukum progresif. Ada yang meriwayatkannya, mengamini, mengkritisi, mendiagnosis layaknya dokter, mengisi ruang-ruang kosong hingga percobaan-percobaan untuk mendayagunakan hukum progresif

yang saya katakan sebagai hukum yang *never ending*. Mengapa demikian, karena hukum progresif dikatakan sebagai hukum yang sedang mengalami proses menjadi dan akan berakhir hingga proses itu berakhir. Hingga sekarang tidak pernah ada ilmuwan di antara kita yang berani menyatakan bahwa hukum progresif memiliki bentuk tertentu, apakah sebagai gerakan, aliran, paradigma, teori, konsep atau pendekatan, penafsiran atau apa lagi? Mengapa begitu? Karena begitu kita mencoba untuk memberi baju, bentuk hukum progresif itu, maka dengan demikian hukum progresif akan kehilangan progresivitasnya.

Ada yang menarik dari sekian pendapat tentang hukum progresif, yakni tentang pertanyaan “hukum progresif: apanya yang progresif”? Apakah mungkin hukum itu progresif? Bukan hukumnya yang progresif tetapi penegakan hukumnya kan?” Untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan tersebut perlu kita kembali kepada ontologi hukum progresif. Dari aspek ontologi, konsep tentang hukum progresif dimaknai sebagai “*not only rules and logic but also behavior, even behind behavior*”. Jadi, yang progresif itu bukan hanya persoalan penegakannya (*behavior*) tetapi juga materi/substansi (*rules*) termasuk cara menggunakan logika (*logic*) hukumnya. Sejak UU Kekuasaan kehakiman 1970 ada, materi hukum sudah progresif, memberikan ruang kepada hakim untuk tidak tepaku pada bunyi undang-undang, melainkan diwajibkan juga untuk menggali nilai-nilai dan rasa keadilan yang hidup di dalam masyarakat. Hal itu terus diusung hingga UU Kekuasaan terbaru yaitu UU

No. 48 Tahun 2009, Pasal 5 ayat (1). Tengoklah pula sebuah keharusan untuk menuliskan irah-irahan semua putusan pengadilan yang berbunyi: *dem i keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa*. Kalimat itu menyiratkan kepada kita bahwa hakim ketika menyelesaikan perkara hendaknya berpikir melampaui atau transenden. Yakni, berpikir melampaui norma-norma legal-formal positivistik. Selanjutnya tengoklah UU tentang Kepolisian NRI (UU No 2 Tahun 2002, Pasal 18 (1) menyebutkan bagaimana polisi diperbolehkan untuk melakukan tindakan hukum atas pertimbangan ‘penilaian sendiri’ demi kepentingan umum, belum lagi UU tentang Sistem Peradilan Anak, yang justru memberikan ruang untuk dilakukan diversi dalam menyelesaikan perkara pidana yang melibatkan anak. Hal tersebut membuktikan bahwa hukum dalam arti peraturan perundang-undangan pun dapat bersifat progresif, bukan hanya penegak dan proses penegakannya.

Terkait dengan upaya penyemaian hukum progresif, Fakultas Hukum UNDIP Semarang sudah seharusnya menjadi jantung dari perhelatan pemikiran hukum progresif (*school of thought*), mengingat Prof. Dr. Satjipto Rahardjo, SH dibesarkan dalam ruang akademis di tempat itu. Namun, dapat dipastikan bahwa fakultas hukum ini tidak mungkin mampu menjaga persemaian hukum progresif apabila tidak diperkuat dengan jejaring sosial lainnya. Apakah kita mampu mengarus utamakan (*mainstreaming*) hukum progresif dalam praktik ber hukum, *legal drafting*, reformasi peradilan, membuat kontrak, perumus kan kebijakan publik, dst.

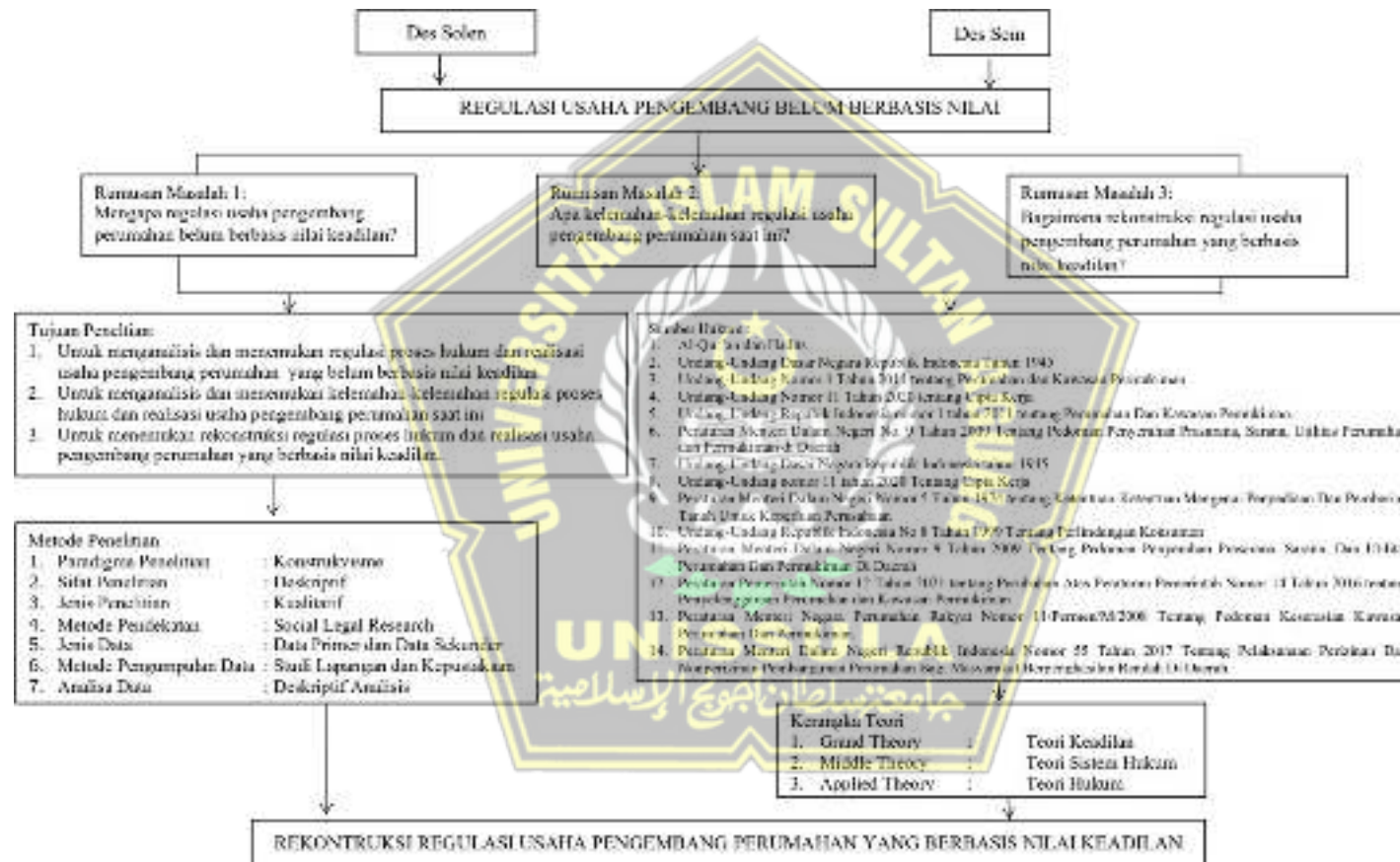
Dan, yang paling penting pelibatan antara para jejaring ini. Kita sering mengutip pepatah: satu lidi mudah dipatahkan, namun ribuan lidi yang diikat akan kuat, namun pendalaman pada maknanya masih banyak belum terpikirkan.

Sebagai sebuah mazhab, murid-murid inilah yang menjadi modal sosial paling besar. Swadaya, kemandirian dan keberlanjutan kerja-kerja sosial yang bersemangatkan hukum progresif perlu direnungkan bersama. Tahun depan sudah lebih dari lima tahun wafatnya sang Begawan Guru kita. Jika kita konsisten, maka di tahun mendatang produktivitas karya kita mudah-mudahan lebih meningkat. Makalah ini merupakan gagasan penulis yang terus mencoba untuk memberikan ruh hukum progresif dalam setiap pembuatannya secara tematik. Bila kita terus berkarya dengan terus menyemaikan gagasan, gerakan, konsep, teori atau apa pun namanya tentang hukum progresif, saya yakin hukum progresif tidak akan pernah berakhir (*never ending*) menjadi macan kertas (*paper tiger*).

Meskipun sedikit, semoga artikel ini bermanfaat bagi pembaca yang berniat memahami hukum bukan hanya sekedar *rules and logic*, melainkan juga *behavior* yang berarti bahwa hukum harus dipahami secara kontekstual sehingga masa depan hukum tidak berakhir pada kehebatannya di atas kertas, melainkan juga dalam ordinaritas keberlakuannya sosialnya.

G. Kerangka Pemikiran

Gambar 1.1. Kerangka Pemikiran Disertasi



H. Metode Penelitian

1. Paradigma Penelitian : Konstruktivisme

Studi ini bertitik tolak dari paradigma Realitas hukum merupakan realitas majemuk yang beragam berdasarkan pengalaman sosial individu. Realitas tersebut merupakan konstruksi mental manusia sehingga penelitian ini memberi empati dan interaksi yang dialektik antara peneliti dan yang diteliti untuk merekonstruksi realitas hukum melalui metode kualitatif.⁵⁵

Oleh karena itu dalam paradigma konstruktivisme ini, realitas yang diamati oleh peneliti tidak bisa digeneralisasikan. Hal ini karena tiap fenomena sesungguhnya merupakan hasil konstruksi (persepsi) masing-masing individu atau masyarakat, dimana konstruksi (persepsi) itu muncul sebagai “*resultante*” dari pengalaman sosial, agama, budaya, sistem nilai-nilai lainnya dan bersifat lokal. Peneliti yang menggunakan paradigma konstruktivisme ini harus bisa mengungkap hal-hal yang tidak kasat mata. Penelitiannya harus mampu mengungkap pengalaman sosial, aspirasi atau apapun yang tidak kasat mata tetapi menentukan sikap-sikap, perilaku maupun tindakan objek peneliti.

Dengan demikian di sini ada subjektivitas dari peneliti terutama untuk menafsirkan hal-hal yang tidak kasat mata tadi. Jadi diperlukan adanya interaksi subjektif antar keduanya. Disinilah kemudian, konstruktivisme

⁵⁵ Warassih E. Penelitian Socio Legal. Makalah Workshop Pemutakhiran Metodologi Hukum. Published online 2006:7

menerapkan metode hermeneutik dan dialektika dalam proses pencapaian kebenaran. Hermeneutik, dilakukan melalui identifikasi kebenaran/konstruksi pendapat orang per orang. Akan tetapi ini butuh waktu yang lama. Dialektika, dilakukan dengan membandingkan pendapat untuk memperoleh konsensus.

Berdasarkan uraian di atas, menurut E. G. Guba dan Y.S Lincoln, secara ontologi yaitu relativisme, pemahaman realitas yang dikonstruksikan berdasarkan pengalaman sosial individual secara lokal dan spesifik. Secara epistemologi merupakan transaksional/ subjektif terhadap temuan-temuan yang diciptakan atau peneliti dan objek investigasi terkait secara interaksi sehingga temuan dicipta atau dikonstruksi bersama dan metodologi secara menggunakan *hermeneutics*/ dialektis yaitu konstruksi ditelusuri melalui interaksi antara peneliti dan objek investigasi dengan teknik hermeneutics dan pertukaran dialektikal ‘konstruksi’ diinterpretasi.⁵⁶

2. Sifat Penelitian : Deskriptif

Sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis. Menurut Soerjono Soekanto deskriptif adalah dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.⁵⁷

Penelitian deskriptif analitis merupakan tipe penelitian untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang suatu gejala sosial atau fenomena yang terjadi di dalam kehidupan masyarakat dengan cara hanya

⁵⁶ E. G. Guba YSL. *Tha Sage Handbook Of Qualitative Research*. 3rd ed. Pustaka Pelajar; 2011

⁵⁷ Soerjono S. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press; 1981.

memaparkan fakta-fakta secara sistematis, sesuai dengan kebutuhan dari penelitian.⁵⁸ Dengan penelitian deskriptif analitis ini dapat dengan mudah mengetahui masalah (kasus) yang dihubungkan dengan fenomena atau gejala lain yang berhubungan dengan tema disertasi.

3. Jenis Penelitian : Kualitatif

Jenis penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu selain menggambarkan atau memaparkan atas subjek dan objek penelitian sekaligus dilakukan analisis terhadap permasalahan yang telah dirumuskan.⁵⁹ Memberikan argumentasi-argumentasi terhadap hasil penelitian yang telah dilakukan, dan memberikan perskriptif (penilaian) benar atau salah atau apa yang seyogyanya menurut hukum (undang-undang) terhadap fakta atau peristiwa dari hasil penelitian.

Penelitian bersifat deskriptif analisis dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya. Peneliti bekerja secara analisa induktif, yakni perlindungan hukum dalam teks perundang-undangan dan implementasinya, kelebihan dan kelemahannya dalam praktik.⁶⁰

4. Metode Pendekatan : Social legal research

Penelitian ini bersifat *Socio Legal Research*, karena penelitian yang akan dilakukan ini ditujukan Penelitian ilmiah menggunakan langkah-langkah yang sistematis dan terkendali, bersifat hati-hati dan logis, objektif

⁵⁸ Fajar M, Achmad Y. Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris. Pustaka Pelajar; 2012.

⁵⁹ Fajar M, Achmad Y. Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris. Pustaka Pelajar; 2012

⁶⁰ Ali Z. Metode Penelitian Hukum. Sinar Grafika; 2014.

dan empiris serta terarah pada sasaran yang ingin dipecahkan. Penelitian dilakukan dengan melakukan pendekatan empiris yang mengandalkan indera (*sensing*) dan juga rasionalisme (*Thinking*). Untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini adalah pendekatan *hermeneutics*, pendekatan ini beranjak untuk menginterpretasikan sesuatu menjadi lebih jelas berdasarkan hubungan atau pengertian diantara tindakan-tindakan, perilaku atau ungkapan seseorang atau kelompok.

5. Jenis Data : Data Primer dan Data sekunder

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari objeknya.⁶¹ Data primer diperoleh atau dikumpulkan dengan melakukan studi lapangan (*field research*) dengan cara wawancara. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.⁶²

Data sekunder diperoleh dengan cara studi pustaka dan studi dokumenter guna memperoleh bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Studi pustaka dilakukan dengan menelaah literatur-literatur hukum yang relevan dengan permasalahan, sedangkan studi dokumenter dilakukan dengan menelaah dokumen yang diperoleh dari subyek penelitian. Bahan hukum yang diperlukan meliputi

⁶¹ J. Supranto. *Metode Penelitian Hukum Dan Statistik*. PT Rineka Cipta; 2003.

⁶² Narbuko C, Achmadi A. *Metodologi Penelitian*. Bumi Aksara; 2001

bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier, sebagai berikut :

Bahan hukum primer yang berupa ketentuan perundang-undangan dan Keputusan Mahkamah Agung dan Mahkamah Konstitusi antar lain :

- a. UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28 H ayat 1
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan NonPerizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah
- c. Undang Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman
- d. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan Dan Pemukiman di Daerah
- e. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/PERMEN/M/2008 Tentang Keresasian Kawasan Perumahan Dan Pemukiman
- f. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah
- g. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Bahan hukum sekunder berupa tulisan-tulisan para ahli bidang hukum dan bidang-bidang lain yang terkait dengan penelitian ini. Yaitu bahan

hukum yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undangan, hasil-hasil penelitian, dan seterusnya. Selain itu juga dirasa perlu untuk menelaah dan mengkaji ketentuan mengenai tugas, fungsi dan kewenangan advokat sebagai salah satu pelaku penegak hukum demi mewujudkan keadilan Indonesia.

Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, dan lain-lain.

6. Metode Pengumpulan Data : Studi Lapangan dan Kepustakaan

Teknik pengumpulan data adalah teknik yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data . Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan.⁶³

Pengumpulan data dilakukan dengan metode kepustakaan, studi dokumen dan inventarisasi terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang berhubungan dengan obyek penelitian, kemudian dikaji sebagai satu kesatuan yang utuh. Berdasarkan hal tersebut, maka teknik pengumpulan data dapat dibedakan sebagai berikut:

1. Studi Kepustakaan

yakni melakukan penelitian terhadap kepustakaan yang berkaitan dengan objek penelitian untuk mendapatkan landasan teoritis;

2. Studi Lapangan

⁶³ Sugiyono. Memahami Penelitian Kualitatif. CV ALfabeta; 2010.

Dilakukan melalui pengamatan/observasi, membuat questioner, dan Wawancara secara mendalam sehingga peneliti sedapat mungkin menggali informasi dari informan secara kualitatif dan mendalam sesuai pengalaman individu dan sosial yang dialami narasumber yang dijadikan sumber data penelitian sehingga terjadi pertukaran dialektikan.

7. Analisa Data : Deskriptif Analisis

Setelah pengumpulan data dilakukan yang meliputi data sekunder melalui catatan-catatan, koran, laporan, dan sumber-sumber lain, serta data primer yang diperoleh langsung, maka data tersebut diolah dengan melakukan pengklasifikasian, dimana data yang diperoleh kemudian dipilih dan dikelompokkan sesuai dengan fenomena yang diteliti. Kemudian dilakukan proses editing yaitu proses meneliti kembali data dan informasi yang diperoleh sehingga kesalahan dalam penelitian dapat dihindari, dengan demikian di dapat kesempurnaan dalam kevaliditasan data. Selanjutnya dilakukan analisis data secara kualitatif induktif yang akan digunakan sebagai bahan dalam penulisan disertasi.

Seluruh data yang diperoleh dari kegiatan penelitian selanjutnya dianalisis secara *intepretasi* untuk memecahkan suatu masalah hukum yang telah diteliti. Pendekatan analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah *statutory approach*, yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis yang kemudian dianalisis dengan pendekatan norma hukum dalam menelaah setiap data yang diperoleh.

Data dalam penelitian ini dianalisis dengan menggunakan metode kuantitatif, dimana analisis sudah dilakukan bersama dengan proses pengumpulan data, selanjutnya terus sampai dengan waktu penulisan laporan dengan menjabarkan data yang diperoleh berdasarkan norma hukum atau kaidah hukum yang akan dikaitkan dengan permasalahan ini.

I. Orisinalitas Penelitian

Mengkaji keaslian penelitian yang dilakukan dengan menganalisis penelitian serupa yang pernah dilakukan, kemudian membandingkan fokus masalahnya, namun dalam hal ini peneliti tidak menemui penelitian serupa dengan yang peneliti lakukan.

Penelitian dengan judul “*Rekontruksi Regulasi Pengembang Perumahan Berbasis Nilai Keadilan*” belum pernah dilakukan sebelumnya. Penelitian ini merupakan penelitian pertama yang berusaha menciptakan keadilan dalam pemenuhan hak pengembang perumahan untuk menjalankan usaha pengembang perumahan dalam rangka mendukung negara untuk menjamin ketersediaan tempat tinggal yang layak bagi masyarakat. dengan merekomendasikan kepada instansi yang berwenang membuat kebijakan.

Penelitian-penelitian terdahulu dapat menjadi referensi atau pembanding untuk penelitian yang dilakukan sekarang ini yang menyangkut tentang pemenuhan hak pengembang perumahan untuk menjalankan usaha pengembang perumahan. Penelitian-penelitian terdahulu terkait dengan penelitian yang akan dilakukan, dijabarkan dalam bentuk tabel 1.1 berikut:

Tabel 1. Originalitas Penelitian Disertasi

No	Nama Peneliti,Tahun,Judul Penelitian,Penerbit (Universitas)	Hasil Temuan Peneliti	Kebaharuan Disertasi (Promovendus)
1.	Leonie Janssen-Jansen, Marjolein Spanje & Menno van der Veen, 2008, “ <i>The Netherlands : An international perspective on non-financial compensation</i> ”, Delft University of Technology. Netherland ⁶⁴	Inisiatif kompensasi non-finansial antara lain 1. program Space for Space yang pada prinsipnya kebutuhan perencanaan harus memiliki hubungan kausal dengan pembangunan. Sistem pemulihan biaya dalam arti luas dan regional telah diperkenalkan dalam Undang-Undang Pengembangan Lahan (Grondexploitatie wet) yang baru. Secara sukarela, pengembang di	1. Regulasi usaha pengembang perumahan belum berbasis nilai keadilan 2. Mengetahui kelemahan-kelemahan regulasi usaha pengembang perumahan saat ini 3. Rekonstruksi regulasi usaha pengembang perumahan

⁶⁴ Leonie Janssen-Jansen, Marjolein Spanje & Menno van der Veen, 2008, “*The Netherlands : An international perspective on non-financial compensation*”, Delft University of Technology. Netherland

		<p>suatu wilayah dapat memberikan kontribusi terhadap kualitas tata ruang wilayah tersebut.</p> <p>2. Prinsip perencanaan pay-as-you-grow dapat dimasukkan sebagai instrumen tambahan yang menarik dalam perencanaan Belanda. Pergeseran paradigma menuju perencanaan yang lebih berorientasi pada pembangunan. Dengan kebijakan perencanaan pembangunan, peran komando dan kontrol pemerintah berubah menjadi peran yang lebih aktif menciptakan pembangunan berkelanjutan</p>	<p>yang berbasis nilai keadilan</p>
--	--	---	-------------------------------------

2.	<p>Bianca Putter,2008, <i>“U.S : Some Best Practices of (Putter, 2008)Transferable Development Rights”</i>, Delft University of Technology, Netherland⁶⁵</p>	<p>1. Transferable Development Rights (TDRs) adalah salah satu dari beberapa perangkat perencanaan penggunaan lahan kreatif yang membantu menyelesaikan ketidakadilan akibat peraturan penggunaan lahan dan yang juga berfungsi untuk melindungi lingkungan.</p> <p>2. Teori ini berpendapat bahwa kepemilikan tanah berhak pemilik atas 'bundel hak' tertentu. Di antara hak-hak tersebut adalah hak untuk memiliki tanah, hak untuk mengecualikan</p>	
----	--	---	--

⁶⁵ Bianca Putter,2008, *“U.S : Some Best Practices of Transferable Development Rights”*, Delft University of Technology, Netherland

		<p>orang lain, dan hak untuk mengembangkan property. Hak untuk mengembangkan, dipisahkan dari properti yang bersangkutan, disebut sebagai properti pengirim atau pemberi, dan dialihkan ke properti lain, disebut sebagai properti penerima atau penerima. Secara lebih luas, properti pengirim dikatakan berlokasi di area pengirim dan properti penerima dikatakan berlokasi di area penerima. Hasilnya adalah bahwa properti pengirim dilarang untuk mengembangkan hingga tingkat yang sama dengan properti di</p>	
--	--	---	--

		<p>sekitarnya, dan pemilik properti di daerah pengirim mendapat kompensasi moneter untuk pembatasan ini sementara pemilik properti di daerah penerima membayar izin untuk penambahan. semua pengembangan di luar apa yang seharusnya dia izinkan.</p> <p>3. Klausul Pengambilan melarang pemerintah mengambil “milik pribadi” untuk “kepentingan umum” tanpa “kompensasi yang adil.” Ketentuan ini merupakan bagian dari sepuluh Amandemen pertama Konstitusi, yang dikenal sebagai Bill of</p>	
--	--	---	--

		<p>Rights, yang diratifikasi pada tahun 1791, dan dimasukkan untuk melindungi orang Amerika dari penyalahgunaan ketika pemerintah hanya mengambil alih properti, meninggalkan warga tanpa jalan lain di bawah hukum (Mandelker, 2004). Badan hukum telah berkembang dari waktu ke waktu yang mendefinisikan istilah 'properti', 'penggunaan umum' dan 'kompensasi yang adil.' Dalam bab ini, kami berfokus pada dampak TDR terhadap persyaratan 'kompensasi yang adil'. Secara umum, ketika pemerintah</p>	
--	--	--	--

		<p>mengambil properti pemilik tanah, berdasarkan doktrin domain terkemuka (Kanter, 2006), pemilik tanah harus menerima nilai pasar yang adil untuk pengambilan tersebut. Namun, peraturan pemerintah bahkan pada akhirnya dianggap mampu diklasifikasikan sebagai 'pengambilan', dan badan hukum yang dikenal sebagai 'pengambilan peraturan' dikembangkan.</p>	
3.	<p>Cheol-Joo Cho,2008, <i>“Korea: the case of non-financial compensation in the District Unit Planning</i></p>	<p>1. Pembangunan perkotaan di Korea sangat bergantung pada rezim komando-dan-kontrol tradisional. Baru-baru ini</p>	

	<p><i>process in Seoul</i>”, Delft University of Technology, Netherland.⁶⁶</p>	<p>alat pro-pasar non- koersif telah diperkenalkan ke dalam sistem perencanaan Korea. Teknik bonus kepadatan, yang merupakan varian zonasi insentif, mewakili alat perencanaan inovatif baru Korea. Skema penghargaan kepadatan dilaksanakan melalui proses DUP Tipe I. Negosiasi yang rumit dan sering diperlukan untuk mengoperasikan proses DUP dapat menimbulkan biaya transaksi yang tinggi. Untuk mendorong pelaku terkait menghemat biaya</p>	
--	---	--	--

⁶⁶ Cheol-Joo Cho, 2008, “Korea: the case of non-financial compensation in the District Unit Planning process in Seoul”, Delft University of Technology, Netherland

		<p>transaksi, maka intervensi perencanaan yang intensif dibarengi dengan proses DUP.</p> <p>2. DUP Tipe I tampaknya cocok dengan perangkat untuk mewujudkan fitur perencanaan yang ditentukan pada skala terbatas dari sumur jalur tunggal. Ini juga memberikan kontribusi besar untuk mengurangi tekanan keuangan pada pemerintah untuk menyediakan infrastruktur publik.</p> <p>Namun, proses DUP gagal memberikan instrumen yang memadai untuk melestarikan warisan masyarakat yang memiliki nilai penting</p>	
--	--	---	--

		<p>sejarah dan sumber daya lingkungan. Di bawah DUP Tipe I, pengalihan hak pengembangan yang tidak terpakai antara lokasi terpisah tidak diperbolehkan.</p> <p>Mengingat areal lahan sumber daya yang cukup besar yang tampaknya melampaui batas-batas satu kavling tunggal, skala kecil kepadatan pembangunan, dengan transfer intra-zonal yang hanya diperbolehkan, mungkin tidak melayani tujuan konservasi dan/atau konversi.</p> <p>3. Landasan hukum yang memungkinkan penggunaan alat yang lebih inovatif yang</p>	
--	--	---	--

		<p>mendekati kompensasi non-finansial biasa baru-baru ini telah dimulai ke dalam sistem perencanaan Korea. Untuk memfasilitasi proses kompensasi non-finansial, panduan dan standar yang diuraikan perlu ditetapkan secara apriori. Karena kompensasi nonfinansial Korea masih muncul, masih terlalu dini untuk dapat menemukan dan khususnya mengevaluasi kasus-kasus proses kompensasi non-finansial.</p>	
--	--	---	--

J. Sistematika Penulisan Disertasi

Disertasi ini disusun menjadi 6 bab, dengan rincian sebagaimana berikut :

Bab I Pendahuluan, berisi tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Teori, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, orisinalitas, sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka, berisi Indonesia sebagai Negara Hukum, Hukum Perumahan, Perlindungan Deloper dan Konsumen perumahan. Hak dan kewajiban.

Bab III berisi pembahasan rumusan masalah pertama regulasi usaha pengembang perumahan belum berbasis nilai keadilan. Akan dibahas filosofi regulasi pengembang perumahan di Indonesia, Penerapan regulasi pengembang perumahan di Indonesia, regulasi usaha pengembang perumahan belum berbasis nilai keadilan.

Bab IV bab ini menguraikan kelemahan-kelemahan regulasi usaha pengembang perumahan saat ini. Akan dibahas mengenai kelemahan pada substansi hukum, kelemahan pada struktur hukum dan kelemahan pada kultur/budaya hukum.

Bab V bab ini menuraikan rekonstruksi regulasi usaha pengembang perumahan yang berbasis nilai keadilan. Akan dibahas mengenai Perbandingan hukum pengembang perumahan di negara Amerika, Belanda, dan Korea. Nilai-Nilai Keadilan Pancasila dalam Rekonstruksi regulasi usaha pengembang perumahan, dan Rekonstruksi regulasi usaha pengembang perumahan berbasis nilai keadilan

Bab VI Penutup, berisi simpulan, saran dan implikasi disertasi



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Indonesia Sebagai Negara Hukum

Negara hukum adalah negara yang berlandaskan atas hukum dan keadilan bagi warganya. Maksudnya adalah segala kewenangan dan tindakan alat-alat perlengkapan negara atau penguasa semata-mata berdasarkan hukum atau dengan kata lain diatur oleh hukum. Hal yang demikian akan mencerminkan keadilan bagi pergaulan hidup warganya.⁶⁷

Konsep negara hukum di Indonesia harus sesuai dengan nilai-nilai yang tercermin dalam Pancasila. Pemahaman utuh terhadap konsep Negara Hukum yang berdasarkan Pancasila dapat dilihat dari proses dan latar belakang lahirnya rumusan Pembukaan UUD 1945 yang merupakan pernyataan kehendak lahirnya negara Indonesia, serta sebagai dasar filosofis dan tujuan negara. Unsur-unsur negara hukum Indonesia merupakan nilai yang dipetik dari seluruh proses lahirnya negara Indonesia, dasar falsafah serta cita hukum negara Indonesia.

Di Indonesia, kita menganut negara hukum sesuai dengan pasal 1 ayat 3 UUD NKRI Tahun 1945, yang menyatakan Negara Indonesia adalah Negara Hukum, yang mana negara hukum yang diharapkan diterapkan adalah negara

⁶⁷ Astomo P. Prinsip-Prinsip Negara Hukum Indonesia dalam UUD NKRI Tahun 1945. Jurnal Hukum Unsulbar. Published online 2018

hukum Pancasila, yaitu negara hukum yang berdasarkan atas kelima sila dari Pancasila, yaitu:

- a. Ketuhanan yang Maha Esa;
- b. Kemanusiaan yang Adil dan Beradap;
- c. Persatuan Indonesia;
- d. Kerakyatan yang Dipimpin oleh Hikmat Kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan;
- e. Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia.

Hal tersebut dikarenakan Pancasila merupakan jiwa dan falsafah dari hukum dan kehidupan berbangsa yang berasal dari jiwa bangsa Indonesia. Selain itu, Pancasila juga sebagai tolok ukur bagi segala kegiatan kenegaraan, kemasyarakatan, dan perorangan yang menyangkut berkesusilaan atau bernilai etika.⁶⁸

Indonesia sebagai negara yang mengakui supremasi hukum membawa konsekuensi bahwa sistem pemerintahannya harus:

- (1) Menjunjung tinggi Hak Asasi Manusia (HAM) dan menjamin segenap warga negara memiliki persamaan kedudukannya dalam hukum dan pemerintahannya itu;
- (2) Memegang teguh asas legalitas dalam semua aspek kehidupan kenegaraan yang meliputi aspek politik, sosial-budaya, dan pertahanan-keamanan.⁶⁹

⁶⁸ Wijaya MH. Karakteristik Konsep Negara Hukum Pancasila. *Jurnal Advokasi* . 2015;5(2)

⁶⁹ Prasetyo T, Barkatullah H. *Filsafat, Teori, Dan Ilmu Hukum*. PT. Rajagrafindo; 2012.

B. Hukum Perumahan

Tujuan berdirinya negara Republik Indonesia tercantum dalam “Alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945, yaitu :

- 1) Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia
- 2) Untuk memajukan kesejahteraan umum,
- 3) Mencerdaskan kehidupan bangsa, dan
- 4) 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” :

- 1) Ketuhanan Yang Maha Esa
- 2) Kemanusiaan yang adil dan beradab,
- 3) Persatuan Indonesia,
- 4) Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan perwakilan,
- 5) Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.⁷⁰

Salah satu tujuan dibentuknya Negara Republik Indonesia adalah memajukan kesejahteraan umum,dengan melakukan pembangunan nasional merupakan salah satu langkah untuk memajukan kesejahteraan seluruh rakyat

⁷⁰ Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Indonesia yang menekankan terhadap kemakmuran dan kepuasan rakyat itu sendiri.

C. Djemabut Blaang. Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok. Yayasan Obor Indonesia. Published online 1986. Pasal 28 H ayat (1) UUD negara RI Tahun 1945 menegaskan : "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan" dan "Setiap orang berhak mendapatkan kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan". Perumahan merupakan suatu kebutuhan mendasar selain pangan dan sandang. Oleh karena itu, untuk dapat memenuhi kebutuhan akan rumah yang meningkat bersamaan dengan melonjaknya jumlah penduduk diperlukan dengan perencanaan yang intensif dan seksama disertai peran serta dari masyarakat.⁷¹ Perumahan merupakan salah satu kebutuhan mendasar manusia dalam menjalankan hidupnya dan memiliki peranan strategis dalam menentukan pembentukan watak dan kepribadian bangsa, perlu mendapatkan binaan dan pengembangan demi kelangsungan, peningkatan dan penghidupan manusia.⁷² Negara memiliki peranan untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan Memajukan kesejahteraan umum melalui pembangunan perumahan agar rakyat Indonesia memiliki kelayakan dalam tempat tinggal dan

⁷¹ C. Djemabut Blaang. Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok. Yayasan Obor Indonesia. Published online 1986.

⁷² A.P. Parlindungan. Komentor Atas Undang-Undang Perumahan Dan Permukiman & Undang-Undang Rumah Susun. Mandar Maju; 1997.

keterjangkauan dalam lingkungan kehidupan yang bersih, sehat, bersahaja, aman, tentram, harmonis dan berkelanjutan.

Komarudin menjelaskan bahwa perumahan merupakan sebuah kebutuhan yang mendasar manusia dan merupakan faktor yang utama dalam guna meningkatkan harkat dan martabat masyarakat. Dalam rangka memenuhinya, diperlukan perhatian kebijaksanaan umum dalam bidang pembangunan perumahan, kelembagaan, masalah pertanahan, pembiayaan, dan segala unsur-unsur yang merupakan penunjang pembangunan perumahan. (Komarudin 1997a) Pada mulanya perumahan diatur dalam Undang-Undang No 41 Tahun 1964 tentang Peraturan Pemerintah pengganti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan menjadi Undang-undang No 41 Tahun 1964 dinyatakan tidak lagi berlaku oleh Undang-Undang No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Undang-Undang No 4 Tahun 1992 dinyatakan tidak lagi berlaku oleh “Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan Permukiman”.

Latar belakang diundangkan “Undang-Undang No 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan Permukiman tercantum dalam kosidernsnya, antara lain:

- a) bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar 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; b) bahwa 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;

- b) bahwa pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara;
- c) bahwa pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau;
- d) bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan

perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau dalam 13 lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur sehingga perlu diganti. Dalam “Undang-Undang No 1 tahun 2011 tercantum bahwa rumah memiliki fungsi, antara lain :

- a) pemenuhan kebutuhan dasar;
- b) tempat tinggal;
- c) aset kekayaan bagi pemilik;
- d) tempat untuk mendapatkan penghasilan;
- e) sarana pembinaan keluarga;
- f) ceminan pemiliknya dalam hal harkat dan martabat;
- g) penunjang pelaksanaan tugas pejabat.

Perizinan merupakan salah satu instrumen yang sangat penting di dalam hukum administrasi negara. Pemerintah menjadikan perizinan sebagai sarana yuridis untuk mengatur pola tingkah laku masyarakat secara tidak langsung. (Helmi 2015). Izin (*vergunning*) adalah suatu persetujuan yang diberikan oleh Pemerintah atau pihak berwenang yang mengacu pada undang-undang atau peraturan yang mengatur tentang izin. Pengertian perizinan adalah salah instrumen dalam pelaksanaan sebuah fungsi pengaturan yang mengendalikan segala kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat. (Hardianto Djanggih 2011) Izin adalah penetapan peraturan secara umum tidak melarang suatu perbuatan asalkan tidak ada pelanggaran atas ketentuan-ketentuan yang berlaku perbuatan yang bersifat administrasi negara yang memperkenankan

perbuatan tersebut merupakan izin.⁷³ Adapun pengertian adalah salah satu bentuk pelaksanaan fungsi aparatur negara dalam menjalankan tugasnya yang bersifat pengendalian terhadap masyarakat. Bentuk dari perizinan ialah pencatatan, pen-sertifikat, penetapan jumlah, dan perizinan untuk melakukan suatu kegiatan usaha yang dilakukan oleh perseorangan atau organisasi. Dengan memberi izin, penguasa secara tidak langsung melakukan pengendalian terhadap segala tindakan masyarakat yang dapat menimbulkan kerugian terhadap kepentingan umum, jadi adapun penolakan perizinan apabila hakikatnya pemohon izin dapat menimbulkan kerugian bagi kepentingan umum dalam menjalankan kepentingannya¹. Pada dasarnya izin merupakan keputusan yang diberikan oleh pemerintah maupun pejabat yang berwenang dalam bidangnya yang berisikan muatan berbagai bentuk sifat, antara lain :

- a) Izin bersifat bebas, adalah izin yang merupakan suatu keputusan dari pejabat yang berwenang yang dalam penerbitannya tidak terikat oleh aturan dan hukum tertulis dan memiliki kebebasan yang mutlak dalam pemberian izin.
- b) Izin bersifat terikat, adalah izin yang merupakan keputusan pejabat yang berwenang yang penerbitannya terikat oleh aturan dan hukum tertulis dan dalam memberikan izin memiliki kebebasan yang besar dalam pemberian izin dan tergantung pada sejauh mana peraturan

⁷³ S.F Marbun, M. Mahfud. MD. Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara. Liberty. Published online 1987

perundang-undangan mengaturnya, sebagai contoh izin yang bersifat terikat : IMB, Izin HO, dan lain-lain.

- c) Izin yang bersifat menguntungkan, adalah merupakan izin yang memiliki kadar keuntungan yang secara mutlak didapatkan dan dirasakan secara langsung oleh penerima izin, sebagai contoh izin yang bersifat menguntungkan : SIM, SIUP, dan lain-lain.
- d) Izin yang bersifat memberatkan, adalah merupakan izin yang memiliki kadar memberatkan penerima izin secara langsung terhadap undang-undang yang berlaku.
- e) Izin yang bersifat segera berakhir, adalah merupakan izin yang memiliki jangka waktu keaktifan yang dapat digunakan sesuai waktu yang ditetapkan undang-undang maupun kondisi yang ditetapkan oleh undang-undang, sebagai contoh izin yang bersifat segera berakhir : IMB (dimana IMB hanya berlaku guna mendirikan bangunan, jika bangunan tersebut sudah selesai dibangun maka secara langsung IMB tidak aktif dengan kata lain tidak dapat digunakan lagi).⁷⁴
- f) Izin yang bersifat berlangsung lama, adalah merupakan izin yang memiliki jangka waktu keaktifan yang berlangsung lama dengan kata lain dalam jangka waktu yang panjang.
- g) Izin yang bersifat pribadi, adalah merupakan izin yang muatannya tergantung kepada pemilik pribadinya dan kualitas pemohon, sebagai contoh izin yang bersifat pribadi : Surat Izin Mengemudi (SIM).

⁷⁴ Adrian Sutedi. Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik. Sinar Grafika; 2015

Berdasarkan pemaparan dan fungsi izin diatas,dapat dikatakan bahwa izin merupakan perbuatan pemerintah maupun pejabat yang berwenang bersegi satu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atasnya untuk diterapkan kepada peristiwa tersebut sesuai prosedur dan persyaratan tertentu.⁷⁵

Dari penjelasan tersebut terdapat beberapa unsur yang termuat dalam perizinan, antara lain.

- a) Wewenang salah satu prinsip yang dianut oleh negara hukum ialah pemerintahan menjalankan tugasnya berdasarkan undang-undang,jadi setiap tindakan pemerintah dalam bentuk apapun harus sesuai wewenangnya yg diatur didalam undang-undang agar keputusan yang dikeluarkan juga memiliki kekuatan hukum yang konkrit.
- b) Izin sebagai bentuk ketetapan Dalam rangka menjalankan tugasnya setiap pejabat berwenang maupun instansi yang mngeluarkan suatu izin terhadap pemohon izin maka izin tersebut memiliki ketetapan hak yang sebelumnya tidak dimiliki pemohon izin menjadi memiliki hak setelah pemberian izin.
- c) Lembaga Pemerintahan Kelembagaan secara teori *merupakan role of the game* yang tindakannya bersifat mengatur dan menentukan suatu organisasi dapat berjalan secara efisien dan efektif.
- d) Waktu dan Biaya Perizinan Waktu dan Biaya harus ditentukan oleh pejabat yang berwenang atau instansi yang berwenang,pemberitahuan waktu dan biaya atas permohonan izin harus ditetapkan dan

⁷⁵ Ridwan HR. Hukum Administrasi Negara,. ajagrafindo; 2006.

diberitahukan oleh pihak yang berwenang memberikan izin kepada pemohon izin pada saat pengajuan izin tersebut dilakukan oleh pemohon izin, pemberitahuan waktu dan biaya harus jelas dan berdasarkan undang-undang yang mengaturnya.

C. Hak Dan Kewajiban Pengembang Perumahan

Pengembang Pembangunan (Pengembang perumahan) Pengembang Pembangunan ialah perusahaan maupun perseorangan yang bergerak dalam bidang properti, dimana tugasnya merupakan sebagai pembangun atau pengembang dan pada umumnya dapat dikatakan sebagai pemasar properti itu sendiri baik dalam bentuk perumahan yang berskala besar maupun perumahan berskala kecil. Seperti halnya yang tertuang dalam “Pasal 5 ayat 1 Peraturan Pemerintah Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan : Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan berbagai prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.”³⁰ Untuk menjadi Pengembang Pembangunan (Pengembang perumahan) di Indonesia saat ini pemerintah mewajibkan terhadap para pengembang tersebut dengan memiliki legalitas penuh, misalnya dalam bentuk CV bahkan PT.

Berdasarkan penjelasan diatas Pengembang properti (pengembang perumahan) memiliki Hak dan Kewajiban dalam menjalankan tugasnya

menurut Undang- 30 Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan. 41 Undang Republik Indonesia No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen ,antara lain.³¹ “Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, hak-hak pelaku usaha, dalam hal ini seorang pengembang perumahan antara lain:

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Republik Indonesia No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, kewajiban pelaku usaha adalah: 31 Undang-Undang Republik Indonesia No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.⁷⁶

⁷⁶ Undang-Undang Republik Indonesia No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian..

Untuk menciptakan kenyamanan dalam berusaha dan untuk menciptakan pola hubungan yang seimbang antara pengembang perumahan dan konsumen maka perlu adanya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hal tersebut lebih lanjut diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan

Konsumen. Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, meliputi:

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang bertikad tidak baik.
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
- d. Hak untuk merehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang/jasa yang diperdagangkan.

D. Perlindungan Pengembang Perumahan Dan Konsumen Perumahan

Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, mengatur mengenai Kewajiban pengembang perumahan yang meliputi:

- a. Bertikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif

- d. Menjamin mutu barang/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang/jasa tertentu serta member jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan.
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- g. Memberi kompensasi dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Bagi pengembang perumahan (pelaku usaha), selain dibebani kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, ternyata dikenakan larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan 17 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur larangan bagi pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :

- a. Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen.
- b. Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen. 8

Di samping adanya hak dan kewajiban yang perlu diperhatikan oleh pengembang perumahan (pelaku usaha), ada tanggung jawab (*Product Liability*) yang harus dipikul oleh pengembang perumahan (pelaku usaha) sebagai bagian dari kewajiban yang mengikat kegiatannya dalam berusaha. Sehingga diharapkan adanya kewajiban dari pengembang perumahan untuk selalu bersikap hati-hati dalam memproduksi barang/jasa yang dihasilkannya (Winarto,2008).

E. Tanggung Jawab Negara Dalam Prespektik Islam

a. Surat An-Nisa ayat 58

Dalam melaksanakan kekuasaan dan melaksanakan prinsip-prinsip peradilan, Allah SWT memerintahkan agar manusia berlaku adil. Dalam ayat Al-Quran, dijelaskan secara terperinci tentang kewajiban bagi penegak hukum untuk berlaku adil dalam memutuskan perkara di antara manusia sebagai pencari keadilan. Sesuai firman Allah dalam surat An-Nisa ayat 58 :

نَا أَتَىٰ لِيُبَيِّنَ لَهُ مَا يَكُونُ مِنْهُ لَكُمْ وَأَنْتُمْ لَا تَعْلَمُونَ
 وَبِالْأَعْيُنِ نَنْظُرُ ۖ لَمْ نُحِصْ بِهَا شَيْئًا وَنُحِصُّ بِهَا شَيْئًا وَنُحِصُّ بِهَا شَيْئًا وَنُحِصُّ بِهَا شَيْئًا
 وَنُحِصُّ بِهَا شَيْئًا وَنُحِصُّ بِهَا شَيْئًا وَنُحِصُّ بِهَا شَيْئًا وَنُحِصُّ بِهَا شَيْئًا

عِظْمِ ۖ إِنَّ كُنْهَ سِرِّهَا ۗ ۝٨٥

Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya

*Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu.
Sesungguhnya Allah adalah Maha Mendengar lagi Maha Melihat.*



Sesuai ayat di atas, Allah memerintahkan agar menyampaikan “amanat” kepada yang berhak. Pengertian “amanat” dalam ayat ini, ialah sesuatu yang dipercayakan kepada seseorang untuk dilaksanakan dengan sebaik-baiknya. Kata “amanat” dengan pengertian ini sangat luas, meliputi “amanat” Allah kepada hamba-Nya, amanat seseorang kepada sesamanya dan terhadap dirinya sendiri.

Disini kita bisa mengambil suatu makna bahwa syarat pertama kekuasaan adalah keadilan sebagaimana dalam QS. an-Nisa ayat 58. Sebuah kekuasaan, pemerintah atau kepemimpinan harus didasarkan atas keadilan, dijalankan secara adil dan berfungsi untuk menegakkan keadilan.

h. Surat Shad ayat 26

Tugas utama seorang pemimpin pemerintahan adalah mengambil keputusan tentang masalah-masalah yang menyangkut hajat hidup rakyatnya. Pekerjaan ini tidaklah mudah sebab para penguasa itu cenderung untuk memimpin rakyat menurut selernya sendiri, sehingga banyak menimbulkan ketika adilan, dalam hal ini dalam surat Shad ayat 26. Allah berpesan kepada Nabi Daud.

وَدَا جَعَلُوا خِرَابًا ضَنَا نَأْ
 وَدَا جَعَلُوا خِرَابًا ضَنَا نَأْ
 إِذَا جَعَلُوا خِرَابًا ضَنَا نَأْ
 إِذَا جَعَلُوا خِرَابًا ضَنَا نَأْ

نَأْ إِذَا جَعَلُوا خِرَابًا ضَنَا نَأْ
 نَأْ إِذَا جَعَلُوا خِرَابًا ضَنَا نَأْ
 نَأْ إِذَا جَعَلُوا خِرَابًا ضَنَا نَأْ
 نَأْ إِذَا جَعَلُوا خِرَابًا ضَنَا نَأْ

Hai Daud, sesungguhnya kami menjadikan kamu khalifah (penguasa) di muka bumi, maka berilah keputusan (perkara) di antara manusia dengan adil dan janganlah kamu mengikuti hawa nafsu, karena ia akan

menyesatkan kamu dari jalan Allah. Sesungguhnya orang-orang yang



Dari ayat tersebut di atas sekurang-kurangnya dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- a. Orang-orang yang beriman wajib menegakkan keadilan.



- b. Setiap mukmin apabila ia menjadi saksi ia diwajibkan menjadi saksi karena Allah dengan sejujur-jujurnya dan adil.
- c. Manusia dilarang mengikuti hawa nafsu.
- d. Manusia dilarang menyelewengkan kebenaran.

Keadilan merupakan salah satu prinsip yang sangat penting dalam Alquran. Oleh karena Allah sendiri memiliki sifat Maha Adil. Keadilan-Nya penuh dengan kasih sayang kepada makhluk-Nya (rahman dan rahim). Dalam Islam, keadilan adalah kebenaran. Kebenaran adalah merupakan salah satu nama Allah. Dia adalah sumber kebenaran yang di dalam Alquran disebut al-haq. Oleh karena itu, Al-Syaukani, sebagaimana yang dikutip Abd. Muin Salim, menyatakan bahwa keadilan adalah menyelesaikan perkara berdasarkan ajaran yang terdapat dalam Alquran dan sunah, bukan menetapkan hukum dengan pikiran.

Apabila prinsip keadilan dibawa ke fungsi kekuasaan negara, maka ada tiga kewajiban pokok bagi penyelenggara negara atau suatu pemerintahan sebagai pemegang kekuasaan, yaitu: 1) Kewajiban menerapkan kekuasaan negara yang adil, jujur, dan bijaksana; 2) Kewajiban menerapkan kekuasaan kehakiman yang seadil-adilnya; dan 3) Kewajiban penyelenggara negara untuk mewujudkan suatu tujuan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera di bawah keridhaan Allah.

- d. Surat Al Maidah ayat 8

Kestabilan Hidup bermasyarakat memerlukan tegaknya keadilan. Tiap-tiap sesuatu yang melukai rasa keadilan terhadap sebagian masyarakat,

maka bisa merusak kestabilan secara keseluruhan. Menegakkan keadilan di tengah-tengah masyarakat dan bangsa diawali dengan kedaulatan hukum yang ditegakkan. Semua anggota masyarakat berkedudukan sama di hadapan hukum. Jadi di hadapan hukum semuanya sama, mulai dari masyarakat yang paling lemah sampai pimpinan tertinggi dalam Negara. Sesuai dalam Al Quran Surat Al Maidah ayat 8 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَادِرِينَ عَلَى الْبِرِّ وَتَقْوَى اللَّهِ وَتَوَقُّوا إِلَيْهِ وَكُونُوا رَافِعِينَ
 لِكُلِّ خَيْرٍ وَمُنْجِيْنَ لِلنَّاسِ مِنَ الظُّلُمَاتِ أَنْ يَحْبَطَ عَنْهُمْ آلَاتُ اللَّهِ الَّتِي كَانُوا
 يَعْبُدُونَ مِنْ دُونِ اللَّهِ وَأَنْ يَتَذَكَّرَ الَّذِينَ أَسَاءُوا أَنْ يَتَّقُوا اللَّهَ الَّذِي هُوَ
 أَعْلَمُ بِمَا تُعْمَلُونَ ۝

Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu orang yang benar-benar penegak keadilan, menjadi saksi karena Allah biarpun terhadap dirimu sendiri atau ibu bapa dan kaum kerabatmu. Jika ia kaya ataupun miskin, maka Allah lebih tahu kemaslahatannya. Maka janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang dari kebenaran. Dan jika kamu memutar balikkan (kata-kata) atau enggan menjadi saksi, maka sesungguhnya Allah adalah Maha Mengetahui segala apa yang kamu kerjakan.

Dari ayat di atas dipahami bahwa tidak dibenarkan seseorang untuk tidak berlaku adil terhadap suatu kaum, karena kemarahan/kebencian terhadap mereka itu. Tetapi senantiasa dianjurkan untuk berlaku adil kepada siapapun dan di mana pun. Dapat dirumuskan bahwa ayat di atas menekankan bahwa berlaku dan berbuat baik dalam suasana yang

menyenangkan atau suasana netral sungguh patu dipuji, namun seseorang



akan benar-benar diuji bila mampu berlaku adil terhadap orang-orang yang membencinya (memusuhinya/melawannya) atau terhadap orang-orang yang ia tidak sukai, setidaknya-tidaknya ia dituntut mempunyai kesadaran moral yang lebih tinggi.

e. Hadits

عَنْ أَبِي رَافِعٍ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ مَا أَحَبُّ إِلَيَّ مَنْ أَحَبَّ إِلَيَّ وَأَدْرَكَ مَنُورَهُ
 وَيُؤْتِي النَّاسَ بِمَا فِي بُحْرَانِهِمْ وَأَعْلَىٰ دِينِهِمْ وَأَدْرَكَ مَنُورَهُ
 وَأَدْرَكَ مَنُورَهُ وَأَدْرَكَ مَنُورَهُ وَأَدْرَكَ مَنُورَهُ

مَنْ جَاءَ بِمَا فِي بُحْرَانِهِمْ وَأَعْلَىٰ دِينِهِمْ وَأَدْرَكَ مَنُورَهُ
 وَأَدْرَكَ مَنُورَهُ وَأَدْرَكَ مَنُورَهُ وَأَدْرَكَ مَنُورَهُ
 وَأَدْرَكَ مَنُورَهُ وَأَدْرَكَ مَنُورَهُ وَأَدْرَكَ مَنُورَهُ

“Dari Abu Sa’id, ia berkata; Rasulullah saw bersabda; sesungguhnya orang yang paling dicintai oleh Allah di hari kemudian dan paling dekat tempatnya dengan-Nya adalah pemimpin yang adil. Sedangkan orang yang paling dibenci oleh Allah dan paling jauh tempatnya adalah pemimpin yang aniaya.

Hadis di atas menjelaskan bahwa orang yang paling dicintai oleh Allah dan paling dekat kedudukannya dengan-Nya adalah pemimpin yang adil. Akan tetapi orang yang paling dibenci oleh Allah dan paling jauh tempatnya dari-Nya adalah pemimpin yang berlaku aniaya.

Dengan demikian, tugas dan fungsi pemimpin tidaklah mudah bahkan hal tersebut adalah sesuatu yang sangat berat. Seorang pemimpin tidak hanya duduk di kursi empuk sambil memerintah pada bawahannya, tanpa terlibat langsung dalam pekerjaan tersebut secara baik dan efektif.

Pentingnya posisi dan kedudukan pemimpin, mendorong para ulama

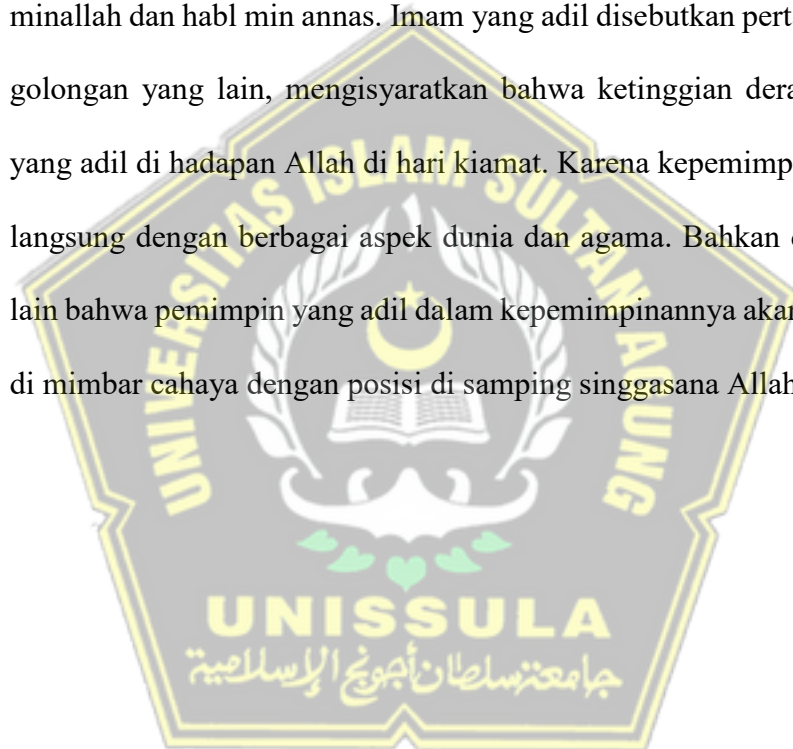
menetapkan beberapa kriteria (syarat-syarat) seorang pemimpin tanpa memandang siapa dan dari golongan mana ia berasal, asalkan ia mampu



menyembunyikan amalannya itu, sehingga dapat dikatakan bahawa tangan kirinya tidak mengetahui apa yang dilakukan oleh tangan kanannya, dan seseorang yang ingat kepada Allah di dalam keadaan sepi lalu kedua matanya berlinang air mata.



Hadits ini menjelaskan tujuh golongan orang yang akan mendapatkan perlindungan Allah di hari kiamat di saat tidak ada naungan kecuali naungan dari Allah. Menurut Ibnu Hajar Asqalani dalam Fath Bari bahwa pengkhususan tujuh golongan manusia ini adalah bentuk kemuliaan Allah kepada amalan-amalan shalih yang telah mereka lakukan ketika di dunia. Dan amalan ketaatan ini terkait dengan dua hubungan; habl minallah dan habl min annas. Imam yang adil disebutkan pertama dari tujuh golongan yang lain, mengisyaratkan bahwa ketinggian derajat pemimpin yang adil di hadapan Allah di hari kiamat. Karena kepemimpinan berkaitan langsung dengan berbagai aspek dunia dan agama. Bahkan dalam riwayat lain bahwa pemimpin yang adil dalam kepemimpinannya akan di tempatkan di mimbar cahaya dengan posisi di samping singgasana Allah.



BAB III

REGULASI USAHA PENGEMBANG PERUMAHAN BELUM BERBASIS

NILAI KEADILAN

A. Filosofi Regulasi Pengembang Perumahan Di Indonesia

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

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk :

- a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman
- b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan

kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR

- c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan
- d. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman
- e. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- f. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 menyebutkan tujuan berdirinya negara Republik Indonesia yaitu :

1. Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia
2. Untuk memajukan kesejahteraan umum,
3. Mencerdaskan kehidupan bangsa, dan
4. 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:

1. Ketuhanan Yang Maha Esa

2. Kemanusiaan yang adil dan beradab,
3. Persatuan Indonesia
4. Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan perwakilan
5. Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Perumahan merupakan suatu kebutuhan mendasar selain pangan dan sandang. Oleh karena itu, untuk dapat memenuhi kebutuhan akan rumah yang meningkat bersamaan dengan melonjaknya jumlah penduduk diperlukan dengan perencanaan yang intensif dan seksama disertai peran serta dari masyarakat.

Pada mulanya perumahan diatur dalam Undang-Undang No 41 Tahun 1964 tentang Peraturan Pemerintah pengganti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan menjadi Undang-undang No 41 Tahun 1964 dinyatakan tidak lagi berlaku oleh Undang-Undang No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Undang-Undang No 4 Tahun 1992 dinyatakan tidak lagi berlaku oleh Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan Permukiman.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa negara bertanggung jawab melindungi seluruh rakyat Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, sehingga masyarakat dapat bertempat tinggal secara layak di

lingkungan yang aman, sehat, harmonis, dan berkelanjutan. Pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman merupakan kegiatan yang bersifat multi sektor dan berkaitan erat dengan kesejahteraan masyarakat. Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Latar belakang diundangkan Undang-Undang No 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan Permukiman antara lain:

- a. bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar 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

- b. bahwa 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;
- c. bahwa pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan Kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara
- d. Bahwa pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau
- e. Bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan

perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur sehingga perlu diganti.⁷⁷

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah ditetapkan dengan latar belakang dalam upaya percepatan ketersediaan perumahan layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah, perlu diberikan kemudahan pelaksanaan perizinan dan nonperizinan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di daerah dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum agar:

- a. Pembangunan Perumahan bagi MBR di daerah dilaksanakan secara tertib dan berkeadilan
- b. Pemerintah Daerah dan Badan Hukum melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajiban dalam pembangunan Perumahan bagi MBR di daerah dengan cepat, efisien, dan efektif.

Dalam Pasal 3 disebutkan bahwa Pemerintah Daerah memberikan kemudahan kepada Badan Hukum yang akan melaksanakan pembangunan Perumahan bagi MBR di daerah untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR. berupa Perizinan dan Nonperizinan pada tahapan pembangunan Perumahan bagi MBR, yaitu:

- a. persiapan

⁷⁷ Komarudin. Menelusuri Pembangunan Perumahan Dan Permukiman. Yayasan REI Raka-sindo; 1997.

- b. prakonstruksi
- c. konstruksi
- d. pascakonstruksi.

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman terdiri dari perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi standar rumah yang meliputi ketentuan umum dan standar teknis. Melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, telah mengubah beberapa ketentuan pasal dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Saat ini, Pemerintah telah menerbitkan beberapa aturan turunan yang menjadi Undang-Undang Cipta Kerja sektor perumahan dan kawasan permukiman, antara lain:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
2. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang
3. Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2021 tentang Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan.

B. Penerapan Regulasi Pengembang Perumahan Di Indonesia

Pengembang Pembangunan ialah perusahaan maupun perseorangan yang bergerak dalam bidang properti, dimana tugasnya merupakan sebagai pembangun atau pengembang dan pada umumnya dapat dikatakan sebagai pemasar properti itu sendiri baik dalam bentuk perumahan yang berskala besar maupun perumahan berskala kecil. Seperti halnya yang tertuang dalam “Pasal 5 ayat 1 Peraturan Pemerintah Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan: Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan berbagai prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.”⁷⁸

Disebutkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen pada pasal 6 hak-hak pelaku usaha, dalam hal ini seorang pengembang perumahan antara lain:

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;

⁷⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan

- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.⁷⁹

Berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Republik Indonesia No 8 Tahun 1999

Tentang Perlindungan Konsumen, kewajiban pelaku usaha adalah:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;

⁷⁹ Undang-Undang Republik Indonesia No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.⁸⁰

Bahwa dalam rangka memberikan jaminan ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman, perlu dilakukan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas, dalam rangka keberlanjutan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman perlu dilakukan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dari pengembang kepada pemerintah daerah maka penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada pemerintah daerah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman berdasarkan prinsip:

1. Keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahui prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan dan atau kemudahan bagi masyarakat untuk

⁸⁰ Undang-Undang Republik Indonesia No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen'

mengakses informasi terkait dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas;

2. Akuntabilitas, yaitu proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
3. Kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat;
4. Keberpihakan, yaitu pemerintah daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman; dan
5. Keberlanjutan, yaitu pemerintah daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya,⁸¹

Dalam Pasal 11 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah disebutkan bahwa Pemerintah Daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang dibangun oleh pengembang dilakukan paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan dan sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah secara bertahap, apabila rencana pembangunan

¹²⁹ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah

dilakukan bertahap atau sekaligus apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.⁸²

Berdasarkan Pasal 1 dan pasal 3 Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dimaksud dengan perumahan adalah sebagai berikut Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:

- a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi mbr;
- c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
- d. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan

¹³⁰ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah

- f. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Jadi prasarana, sarana dan utilitas umum merupakan syarat yang harus dilengkapi dalam suatu perumahan. Secara rinci disebutkan, prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman. Sarana berarti fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

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

- a. Kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;⁸³
- b. Keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan
- c. Ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum⁸⁴

Pasal 134 dalam Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman diubah oleh Pasal 50 angka 14 dalam Undang-Undang nomor 11 tahun 2020 Tentang Cipta Kerja yang isinya mengatur setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan

⁸³ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah

¹³¹ Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, utilitas umum yang diperjanjikan, dan standar.⁸⁵

Pasal 17 ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan standar sarana perumahan paling sedikit meliputi ruang terbuka hijau dan sarana umum. Sarana umum sendiri maksudnya adalah penyediaan sarana paling sedikit meliputi rumah ibadah, taman tempat bermain anak-anak, tempat olahraga, dan papan penunjuk jalan. Apabila pihak pengembang perumahan sudah menjanjikan namun tidak dibangun atau kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum tidak sesuai, maka dapat dikenai sanksi administratif yang dapat berupa:

- a. Peringatan tertulis;
- b. Pembatasan kegiatan pembangunan;
- c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- d. Penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;
- e. Penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel);
- f. Kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;

¹³² Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

- g. Membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, utilitas umum yang diperjanjikan, dan standar;
- h. Pembatasan kegiatan usaha;
- i. Pembekuan persetujuan bangunan gedung;
- j. Pencabutan persetujuan bangunan gedung;
- k. Pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
- l. Perintah pembongkaran bangunan rumah;
- m. Pembekuan perizinan berusaha;
- n. Pencabutan perizinan berusaha;
- o. Pengawasan;
- p. Pembatalan perizinan berusaha;
- q. Kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
- r. Pencabutan insentif;
- s. Pengenaan denda administratif; dan/atau
- t. Penutupan lokasi.⁸⁶

Selain itu, pihak pengembang perumahan yang bersangkutan juga dapat dijerat pidana jika hal tersebut mengakibatkan timbulnya korban/kerusakan terhadap kesehatan, keselamatan, dan/atau lingkungan berdasarkan Pasal 50 angka 16 UU Cipta Kerja yang mengubah Pasal 151 Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang berbunyi

⁸⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman

sebagai berikut bahwa setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang membangun perumahan tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134 yang mengakibatkan timbulnya korban/kerusakan terhadap kesehatan, keselamatan, dan/atau lingkungan dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp 5.000.000.000,-.⁸⁷

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/Permen/M/2008 Tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan Dan Permukiman menyebutkan Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman adalah penataan kawasan perumahan dan permukiman yang harmonis, sepadan, dan selaras dengan tujuan peningkatan kualitas ekologis, pertumbuhan ekonomi dan pembangunan sosial budaya untuk pencapaian pembangunan perumahan dan permukiman yang manusiawi dan berkelanjutan. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan dan luas tanah perpetakan/ daerah perencanaan yang dikuasai. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai. Koefisien Dasar Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan

⁸⁷⁸⁷ Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan/pertanian dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.⁸⁸

Persyaratan Keserasian Kawasan yang bertujuan menjaga konsistensi pembangunan dan keserasian perkembangan kawasan perkotaan dan perdesaan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota. Pembangunan kawasan perumahan dan permukiman hanya boleh dilakukan pada lokasi yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah setempat atau dokumen rencana lainnya yang ditetapkan oleh pemerintah daerah. meliputi :

- a. Lokasi kawasan perumahan dan permukiman;
- b. Ruang terbuka hijau;
- c. Intensitas pemanfaatan lahan;
- d. Komposisi lahan efektif dan non efektif;
- e. Subsidi silang;
- f. Keserasian sosial;
- g. Keserasian budaya;
- h. Penyesuaian lingkungan rumah dengan koridor jalan;
- i. Keserasian prasarana, sarana dan utilitas kawasan.

Untuk menciptakan keserasian kawasan, ditentukan besaran proporsi ruang terbuka hijau melalui angka KDB dan KDH kawasan perumahan dan permukiman, yang dihitung secara transisional sesuai dengan karakteristik

⁸⁸ Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/Permen/M/2008 Tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan Dan Permukiman

lokasi dan kepadatan hunian kawasan. KDB dan KDH merupakan kawasan dengan komposisi luas sebagai berikut:

- a. Zona lindung dengan KDB paling besar 0% dan KDH paling kecil 100%;
- b. Zona perdesaan dengan KDB paling besar 20% dan KDH paling kecil 80%;
- c. Zona pinggiran kota dengan KDB paling besar 30% dan KDH paling kecil 70%;
- d. Zona perkotaan dengan KDB paling besar 50% dan KDH paling kecil 50%;
- e. Zona pusat kota dengan KDB paling besar 60% dan KDH paling kecil 40%;
- f. Zona pusat metro dengan KDB paling besar 70% dan KDH paling kecil 30%;
- g. Zona preservasi KDB dan KDH sesuai dengan ketentuan yang berlaku di daerah masing-masing.

Pasal 20 menjelaskan tentang lahan efektif yang merupakan luas total lahan perpetakan yang digunakan untuk kavling perumahan dan permukiman maupun fasilitas lingkungan yang bersifat komersial dan dapat dijual kepada pihak swasta maupun perorangan. Lahan non efektif merupakan luas total lahan perpetakan yang digunakan untuk prasarana, sarana, dan utilitas lingkungan perumahan, termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial yang bersifat non komersial, yang sebagian dari lahan non efektif tersebut, sesuai dengan ketentuan yang berlaku, diserahkan kepengelolaannya kepada pemerintah daerah. Persyaratan komposisi lahan efektif dan non efektif merupakan angka prosentase berdasarkan perbandingan antara lahan efektif dengan lahan non efektif, dan jumlah prosentase keduanya adalah seratus persen. Dalam rangka

keseerasian kawasan perumahan dan permukiman, maka komposisi lahan efektif dan lahan non efektif diatur dengan parameter :

- a. Luas lahan efektif;
- b. Luas prasarana dan utilitas;
- c. Luas sarana.⁸⁹

Komposisi lahan efektif dan lahan non efektif ditabulasikan sebagai berikut

Tabel 3.1. Komposisi lahan efektif dan lahan non efektif

Luas Wilayah	≤ 25 Ha	25 - 100 Ha	> 100 Ha
Luas Lahan Efektif paling banyak	70 %	60 %	55 %
Luas Prasarana & Utilitas (Jalan & Saluran) paling banyak	25 %	30 %	30 %
Luas Sarana paling kecil (termasuk RTH)	5 %	10 %	15 %

Dalam upaya percepatan ketersediaan perumahan layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah, perlu diberikan kemudahan pelaksanaan perizinan dan nonperizinan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di daerah maka ditetapkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah. Dalam Pasal 3 menyebutkan bahwa

⁸⁹ Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/Permen/M/2008 Tentang Pedoman Keseerasian Kawasan Perumahan Dan Permukiman

Pemerintah Daerah memberikan kemudahan kepada Badan Hukum yang akan melaksanakan pembangunan Perumahan bagi MBR di daerah untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR, berupa Perizinan dan Nonperizinan pada tahapan pembangunan Perumahan bagi MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH yaitu tahapan persiapan, prakonstruksi, konstruksi, pascakonstruksi.⁹⁰

Pasal 4 menyebutkan Badan hukum yang melaksanakan pembangunan Perumahan bagi MBR dengan dilengkapi pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dan yang telah selesai dibangun oleh Badan Hukum diserahkan kepada Pemerintah Daerah secara bertahap sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 5 menyebutkan Badan Hukum yang melaksanakan pembangunan Perumahan bagi MBR di daerah dikenakan ketentuan sebagai berikut :

- a. Dilakukan untuk luas lahan tidak lebih dari 5 (lima) hektar dan paling sedikit 0,5 (nol koma lima) hektar
- b. Berada dalam 1 (satu) lokasi yang diperuntukkan bagi pembangunan rumah tapak.
- c. Pelaksanaan pembangunan tidak dikenakan biaya.
- d. Lahan harus berada pada lokasi yang telah sesuai dengan peruntukannya dengan rencana tata ruang wilayah. Jika rencana tata ruang wilayah belum tersedia, pemerintah daerah menyiapkan pertimbangan teknis

¹³⁸ Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpendhasilan Rendah Di Daerah

penatagunaan tanah/advise planning untuk kawasan perumahan mbr yang dimohonkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁹¹

Kemudahan pelaksanaan Perizinan dan Nonperizinan dilakukan melalui Penyederhanaan Pelayanan yang diberikan sesuai tercantum dalam pasal 8 melalui:

- a. Penghapusan perizinan;
- b. Penggabungan perizinan; dan
- c. Percepatan waktu penyelesaian.

Penghapusan Perizinan dilakukan terhadap :

- a. Izin lokasi;
- b. Rekomendasi peil banjir;
- c. Izin cut and fill; dan
- d. Analisa dampak lingkungan lalu lintas.

Penggabungan Perizinan dilakukan terhadap:

- a. Proposal pembangunan Perumahan bagi MBR yang diajukan badan hukum digabung dengan surat pernyataan tidak sengketa jika tanah belum bersertifikat;
- b. Izin pemanfaatan tanah/izin pemanfaatan ruang digabung dengan tahap pengecekan kesesuaian rencana umum tata ruang/rencana detail tata

¹³⁹ Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah DiDaerah

ruang wilayah dan pertimbangan teknis penatagunaan tanah/advise planning; dan

- c. Pengesahan site plan diproses bersamaan dengan surat pernyataan pengelolaan lingkungan, rekomendasi pemadam kebakaran, dan penyediaan lahan pemakaman.

Percepatan waktu penyelesaian dilakukan terhadap:

- a. Surat pelepasan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada Badan Hukum dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari;
- b. Surat permohonan, persetujuan dan pengesahan gambar site plan dengan waktu penyelesaian paling lama 7 (tujuh) hari;
- c. Pengukuran dan pembuatan peta bidang tanah dengan waktu penyelesaian paling lama 14 (empat belas) hari;
- d. Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Induk dan pemecahan Izin Mendirikan Bangunan dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari; dan
- e. Evaluasi dan penerbitan Surat Keputusan tentang Penetapan Hak atas Tanah dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari.⁹²

Pasal 10 menyebutkan ketentuan lebih lanjut mengenai kemudahan pelaksanaan Perizinan dan Nonperizinan pembangunan Perumahan bagi MBR diatur dengan Peraturan Kepala Daerah. Meliputi :

¹⁴⁰ Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah

- a. Tata waktu paling lama pada setiap tahapan dalam proses Perizinan dan Nonperizinan;
- b. Penyampaian dokumen upaya pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan dalam bentuk surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup.⁹³

C. Regulasi Usaha Pengembang Perumahan Belum Berbasis Nilai Keadilan

Indonesia sebagai mengakui secara eksplisit tentang keadilan sosial yang bukan hanya sebagai salah satu sila dari Pancasila yang menjadi dasar negara, namun juga sebagai tujuan yang harus dicapai oleh negara sebagai mana dinyatakan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar tahun 1945 yang salah satu tujuan pokok negara adalah “memajukan kesejahteraan umum.” Dengan kata lain Indonesia sebagai sebuah negara menjamin tercapainya kesejahteraan masyarakatnya melalui penegakan keadilan.

Menurut Yudi Latif, komitmen keadilan menurut alam pemikiran Pancasila berdimensi luas. Peran Negara dalam perwujudan keadilan sosial, setidaknya ada dalam kerangka :

1. Perwujudan relasi yang adil di semua tingkat sistem (kemasyarakatan),
2. Pengembangan struktur yang menyediakan kesetaraan kesempatan,
3. Proses fasilitasi akses atas informasi yang diperlukan, layanan yang diperlukan, dan sumber daya yang diperlukan,

¹⁴¹ Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah DiDaerah

4. Dukungan atas partisipasi bermakna atas pengambilan keputusan bagi semua orang.⁹⁴

Dan yang dituju dari gagasan keadilan ini juga tidak terbatas pada pemenuhan kesejahteraan yang bersifat ekonomis, tetapi juga terkait dengan usaha emansipasi dalam kerangka pembebasan manusia dari pemberhalaan terhadap benda, pemulihan martabat kemanusiaan, pemupukan solidaritas kebangsaan, dan penguatan daulat rakyat. negara bukan satu-satunya aktor yang bertanggung jawab terhadap terwujudnya keadilan sosial dan kesejahteraan, namun peran aktif dan rasa tanggung jawab dari setiap warga negara juga ikut membantu terwujudnya sila kelima tersebut tentu dengan porsi yang beda. Negara sebagai pengemban tugas pertama, sedangkan warga negara hanya pelengkap atas kekosongan-kekosongan yang luput dari jangkauan negara. Sehingga apa yang tidak bisa ditutupi oleh negara tertutupi oleh usaha warga negaranya. Begitu pula sebaliknya, apa yang tidak bisa ditutupi oleh warga negara tertutupi oleh usaha negara dalam mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Regulasi pengembang perumahan diatas menunjukkan bahwa negara berusaha, membangun kerangka sistem relasi yang adil dalam tingkat sistem, namun dalam pengembangan struktur belum sepenuhnya menyediakan kesetaraan kesempatan. Proses fasilitasi layanan yang dan sumber daya yang diperlukan belum didapatkan oleh semua pihak. Regulasi-regulasi tersebut

⁹⁴ Latif Y. Negara Paripurna: Historisitas, Rasionalitas, Dan Aktualitas Pancasila. PT Gramedia; 2011.

diatas menunjukkan kewajiban –kewajiban yang harus dipenuhi pengembang perumahan dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman bagi masyarakat dalam rangka mendukung kewajiban negara dalam menjamin ketersediaan kebutuhan tempat tinggal yang layak bagi masyarakat. ('Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/Permen/M/2008 Tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan Dan Permukiman' [n.d.]

Secara khusus dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/Permen/M/2008 Tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan Dan Permukiman pasal 20 menjelaskan persyaratan komposisi lahan efektif dan non efektif yang harus dipenuhi pengembang perumahan.('Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/Permen/M/2008 Tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan Dan Permukiman' [n.d.]) Kemudian dalam Pasal 11 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah disebutkan bahwa Pemerintah Daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang dibangun oleh pengembang. Hal ini pula menunjukkan bahwa adanya dukungan dan partisipasi dari pengembang perumahan terhadap negara dan masyarakat.⁹⁵

Sebagai upaya percepatan ketersediaan perumahan layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah, negara memberi kemudahan pelaksanaan perizinan dan

⁹⁵ Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah

nonperizinan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di daerah sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah. Hal ini menunjukkan salah satu upaya negara memberikan kompensasi atas Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah namun hal ini menjadi pertanyaan bagaimana kompensasi bagi pengembang perumahan selain perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, sementara pengembang perumahan tersebut juga memberikan dukungan atau partisipasi terhadap negara dengan melaksanakan kewajibannya seperti melakukan penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman, pembayaran pajak, pemenuhan persyaratan perizinan, pengelolaan lingkungan. Selain itu atas perubahan status tanah maka terjadi pula peningkatan nilai kemanfaatan tanah yang menguntungkan masyarakat dan negara.⁹⁶

Regulasi yang akan direkonstruksi dalam penelitian ini adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Non Perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah yaitu :

- a. Pasal 5 ayat 4 yang berbunyi

⁹⁶ Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah

Dalam hal Rencana Tata Ruang Wilayah belum tersedia, Pemerintah Daerah menyiapkan Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah/Advise Planning untuk kawasan Perumahan MBR yang dimohonkan.

b. Pasal 8 ayat 2 yang berbunyi

Penyederhanaan Pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan melalui:

- a. penghapusan Perizinan;
- b. penggabungan Perizinan; dan
- c. percepatan waktu penyelesaian.

c. Pasal 9 ayat 1, 2, 3 yang berbunyi

(1) Penghapusan Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2)

huruf a dilakukan terhadap:

- a. izin lokasi;
- b. rekomendasi peel banjir;
- c. izin cut and fill; dan
- d. analisa dampak lingkungan lalu lintas.

(2) Penggabungan Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2)

huruf b dilakukan terhadap:

- a. proposal pembangunan Perumahan bagi MBR yang diajukan badan hukum digabung dengan surat pernyataan tidak sengketa jika tanah belum bersertifikat;
- b. izin pemanfaatan tanah/izin pemanfaatan ruang digabung dengan tahap pengecekan kesesuaian rencana umum tata ruang/rencana

detail tata ruang wilayah dan pertimbangan teknis penatagunaan tanah/advise planning; dan

- c. pengesahan site plan diproses bersamaan dengan surat pernyataan pengelolaan lingkungan, rekomendasi pemadam kebakaran, dan penyediaan lahan pemakaman.

(3) Percepatan waktu penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf c dilakukan terhadap:

- a. surat pelepasan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada Badan Hukum dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari;
- b. surat permohonan, persetujuan dan pengesahan gambar site plan dengan waktu penyelesaian paling lama 7 (tujuh) hari;
- c. pengukuran dan pembuatan peta bidang tanah dengan waktu penyelesaian paling lama 14 (empat belas) hari;
- d. penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Induk dan pemecahan Izin Mendirikan Bangunan dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari; dan
- e. evaluasi dan penerbitan Surat Keputusan tentang Penetapan Hak atas Tanah dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari.

BAB IV

**KELEMAHAN-KELEMAHAN REGULASI USAHA PENGEMBANG
PERUMAHAN SAAT INI**

A. Kelemahan Pada Substansi Hukum

Substansi hukum dalam teori Lawrence Meir Friedman hal ini disebut sebagai . sistem substansial yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan. Substansi juga berarti produk yang dihasilkan oleh orang yang berada dalam sistem hukum yang mencakup keputusan yang mereka keluarkan, aturan baru yang mereka susun. Substansi juga mencakup hukum yang hidup (*living law*), bukan hanya aturan yang ada dalam kitab undang-undang (*law books*). Sebagai negara yang masih menganut *Civil Law System* atau sistem Eropa Kontinental (meski sebagian peraturan perundangundangan juga telah menganut *Common Law System* atau *Anglo Saxon*) dikatakan hukum adalah peraturan-peraturan yang tertulis sedangkan peraturan-peraturan yang tidak tertulis bukan dinyatakan hukum. Sistem ini mempengaruhi sistem hukum di Indonesia.⁹⁷

Pada regulasi usaha pengembang perumahan yang berlaku saat ini, cukup mampu memenuhi kebutuhan regulasi di bidang usaha pengembang perumahan. Beberapa telah dilakukan update atau perubahan di tahun 2020-2021. Namun regulasi yang ada masih memihak untuk negara dan sebagian kecil masyarakat yaitu masyarakat berpenghasilan rendah. Sementara pihak pengembang

⁹⁷ Friedman L. *Law, Order and Power*, Reading. Gunther Teubner.; 1986.

perumahan yang merupakan pihak yang sangat berjasa dalam pemenuhan ketersediaan perumahan diatur oleh regulasi tersebut, masih mendapatkan perbedaan perlakuan meskipun telah memberikan dukungan partisipasi terhadap tugas negara dalam menjamin ketersediaan atas tempat tinggal yang layak. Masukan dari pengembang perumahan perlu didengar dalam rangka perbaikan regulasi sehingga dapat menambah percepatan keberhasilan usaha pemenuhan kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang layak. Sosialisasi regulasi terhadap Pengembang perumahan juga perlu ditingkatkan untuk meningkatkan pemahaman terhadap regulasi yang berlaku.

Sedangkan substansi hukum atas regulasi untuk pengembang perumahan yang ada masih jauh dari nilai berkeadilan bagi para pengembang perumahan. Yaitu masih banyaknya syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pengembang yang tidak membangun perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), sedangkan pengembang perumahan yang membangun untuk perumahan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) banyak mendapatkan kemudahan didalam regulasi bagi pengembang perumahan, antara lain pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Non Perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, pada Pasal 5 ayat(4) dalam hal Rencana Tata Ruang Wilayah belum tersedia, Pemerintah Daerah menyiapkan

Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah/*Advise Planning* untuk Kawasan Perumahan MBR yang dimohonkan.⁹⁸

Pada Pasal 6 ayat (1) Pemerintah Daerah melalui Dinas Penanaman Modal dan PTSP memberikan kemudahan pelaksanaan Perizinan dan Nonperizinan pembangunan Perumahan bagi MBR. Disebutkan dalam pasal 8 ayat (1) kemudahan pelaksanaan Perizinan dan Nonperizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dilakukan melalui Penyederhanaan Pelayanan.

Pada pasal 7 ayat (1) Untuk percepatan pelaksanaan Perizinan dan Nonperizinan pembangunan Perumahan bagi MBR di daerah, Pemerintah Daerah provinsi dan kabupaten/kota mendelegasikan wewenang pemberian Perizinan dan Nonperizinan terkait dengan pembangunan Perumahan bagi MBR kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP.

Pasal 8 ayat (2) Penyederhanaan Pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan melalui

- a. Penghapusan Perizinan yang dilakukan terhadap :
 - izin lokasi
 - rekomendasi peil banjir
 - izin cut and fill
 - analisa dampak lingkungan lalu lintas.
- b. Penggabungan Perizinan dilakukan terhadap :

⁹⁸ Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah

- proposal pembangunan Perumahan bagi MBR yang diajukan badan hukum digabung dengan surat pernyataan tidak sengketa jika tanah belum bersertifikat
 - izin pemanfaatan tanah/izin pemanfaatan ruang digabung dengan tahap pengecekan kesesuaian rencana umum tata ruang/rencana detail tata ruang wilayah dan pertimbangan teknis penatagunaan tanah/advise planning
 - pengesahan site plan diproses bersamaan dengan surat pernyataan pengelolaan lingkungan, rekomendasi pemadam kebakaran, dan penyediaan lahan pemakaman.
- c. Percepatan waktu penyelesaian dilakukan terhadap:
- surat pelepasan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada Badan Hukum dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari;
 - surat permohonan, persetujuan dan pengesahan gambar site plan dengan waktu penyelesaian paling lama 7 (tujuh) hari;
 - pengukuran dan pembuatan peta bidang tanah dengan waktu penyelesaian paling lama 14 (empat belas) hari;
 - penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Induk dan pemecahan Izin Mendirikan Bangunan dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari; dan
 - evaluasi dan penerbitan Surat Keputusan tentang Penetapan Hak atas Tanah dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari.

Diperoleh hasil penelitian yaitu kewajiban yang harus dipenuhi oleh Pengembang dalam pemenuhan regulasi untuk pengembang perumahan adalah mengajukan pengesahan siteplan perumahan, informasi tata ruang, Kesesuaian tata ruang, persetujuan tata ruang, sosialisasi dengan warga / lingkungan sekitar termasuk pemberian CSR nya, tetapi dalam perolehan tanah (proses Pendaftaran tanah tetap melibatkan Kepala Desa/lurah), melakukan pemecahan sertifikat induk yang harus Juga diperhitungkan maksimal penggunaan tanah yang dapat diperjualbelikan, surat bebas banjir, surat dukungan PLN, perijinan pengeboran air tanah/ surat dukungan PDAM, persetujuan bangunan gedung (PBG sebelumnya IMB) pasca konstruksi harus memperoleh SLF sebagai penilaian kesesuaian, penyediaan tanah pemakaman, kemudian penyerahan PSU (prasarana-sarana-utilitas), penyediaan lahan untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial.

Sedangkan dalam kepengurusan regulasi tersebut pengembang perumahan banyak mengalami kesulitan antara lain, membutuhkan waktu yang lama sekali, Peta tata ruang di banyak Daerah belum jelas atau belum transparan, masyarakat di sekitar proyek perumahan sering menganggap ada proyek ada potensi "pendapatan" dengan memakai alasan ada gangguan lingkungan, di level desa penuh dengan syarat dan kepentingan, adanya kurang pemahaman regulasi oleh aparat yang membidangi perijinan untuk perumahan, banyak terjadi tumpang tindih regulasi baik antara Pusat dengan di Daerah bahkan antar dinas ataupun lembaga, perijinan sertifikasi seperti Sertifikasi Layak Fungsi (SLF) dan rumitnya sistem penyerahan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

B. Kelemahan Pada Struktur Hukum

Struktur Hukum/Pranata Hukum dalam teori Lawrence Meir Friedman hal ini disebut sebagai sistem Struktural yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan dengan baik. Pemerintah membuat regulasi untuk hal tersebut. Berdasarkan Undang-undang nomor 1 tahun 2011 bahwa pemerintah melakukan koordinasi dengan para stakeholder yang bergerak di bidang perumahan. Dan dengan diundangkannya Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2015 Tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat pasal 18, bahwa Direktorat Jendral Penyedia Perumahan mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penyediaan perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam pasal disebutkan Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan menyelenggarakan fungsi:

- a. perumusan kebijakan di bidang penyelenggaraan penyediaan perumahan;
- b. pelaksanaan kebijakan di bidang fasilitasi penyediaan rumah umum, rumah khusus, dan rumah swadaya bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- c. pelaksanaan kebijakan di bidang pembinaan penyelenggaraan penyediaan perumahan;
- d. penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang penyelenggaraan penyediaan perumahan;
- e. pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang penyelenggaraan penyediaan perumahan;

- f. pelaksanaan evaluasi dan pelaporan di bidang penyelenggaraan penyediaan perumahan;
- g. pelaksanaan administrasi Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan;
- h. pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Menteri.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman diselenggarakan untuk memberdayakan para pemangku kepentingan bidang Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat. dilakukan dengan memberikan masukan dalam:

- a. penyusunan rencana pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- c. pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman;
- d. pemeliharaan dan perbaikan perumahan dan kawasan permukiman;
dan/atau
- e. pengendalian penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;

Peran masyarakat dilakukan dengan membentuk forum pengembangan perumahan dan kawasan permukiman yang terdiri dari unsur :

- a. instansi pemerintah yang terkait dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- b. asosiasi perusahaan penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
- c. asosiasi profesi penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;

- d. asosiasi perusahaan barang dan jasa mitra usaha penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
- e. pakar di bidang perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
- f. lembaga swadaya masyarakat dan/atau yang mewakili konsumen yang berkaitan dengan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

Akan tetapi didalam pelaksanaannya, struktur hukum regulasi pengembang tidak dapat dilaksanakan dengan baik, dimana terkait dengan pelaksanaan perizinan berusaha yang cenderung mempersulit yang berakibat kurang mendukung para pengembang perumahan, sehingga pengembang perumahan terpaksa melaksanakan regulasi meskipun terdapat perbedaan dan belum adanya kompensasi dari negara sebagai bentuk apresiasi terhadap dukungan yang diberikan oleh negara.

Pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan amanat Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 34 ayat (4) yang menyebutkan bahwa

Dalam hal pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dapat memberikan insentif kepada badan hukum untuk mendorong pembangunan perumahan dengan hunian berimbang.

belum berjalan sebagaimana diamanatkan dalam Undang-undang tersebut sehingga perlu peraturan teknis yang lebih rinci untuk mengaturnya.

Diperoleh hasil penelitian yaitu pengembang perumahan juga seharusnya memiliki hak dengan sudah dilaksanakan kewajibannya, pemerintah harusnya sadar akan hal itu, bahwa regulasi yang sekarang ini dipergunakan mestinya hasil dari diskusi panjang antara pemerintah dan pengusaha terutama dengan asosiasi pengusaha, asosiasi pengembangan perumahan sehingga kita tidak ditempatkan sebagai obyek dari regulasi pemerintah yang diberikan kewenangan untuk membuat regulasi yang harus di berikan pada pengembang perumahan mestinnya tidak sama dengan yang diberikan standart dari pengurusan lahan yang dilakukan masyarakat secara terpisah karna pengembang perumahan harus diletakan dalam mitra pemerintah di dalam menuntaskan tugas dari pemerintah didalam pemenuhan kebutuhan hunian untuk masyarakat. Pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan amanat Undang-Undang belum berjalan sebagaimana diamanatkan dalam Undang-undang tersebut sehingga perlu peraturan teknis yang lebih rinci untuk mengaturnya.

C. Kelemahan Pada Kultur/Budaya Hukum

Budaya Hukum/Kultur hukum menurut Lawrence Meir Friedman adalah sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum-kepercayaan, nilai, pemikiran, serta harapannya. Kultur hukum adalah suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari, atau disalahgunakan. Budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat. Semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat maka akan tercipta budaya hukum yang baik dan dapat merubah pola pikir masyarakat mengenai hukum selama ini. Secara sederhana, tingkat kepatuhan masyarakat terhadap

hukum merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum. Hubungan antara tiga unsur sistem hukum itu sendiri tak berdaya, seperti pekerjaan mekanik. Struktur diibaratkan seperti mesin, substansi adalah apa yang dikerjakan dan dihasilkan oleh mesin, sedangkan kultur hukum adalah apa saja atau siapa saja yang memutuskan untuk menghidupkan dan mematikan mesin itu, serta memutuskan bagaimana mesin itu digunakan. Dikaitkan dengan sistem hukum di Indonesia, Menurut Friedman, arti pentingnya ‘budaya hukum’ adalah bahwa konsep ini merupakan variabel penting dalam proses menghasilkan hukum statis dan perubahan hukum. (Friedman 2011)

Friedman selanjutnya menjelaskan sikap dan nilai dalam budaya hukum. Sikap menurut Friedman merupakan ‘budaya hukum situasi’. Konsep ini mengacu pada sikap dan nilai masyarakat umum. Konsep kedua adalah ‘budaya hukum internal’. Konsep ini mengacu pada sikap dan nilai profesional yang bekerja dalam sistem hukum, seperti pengacara, hakim, penegak hukum dan lain-lain. Friedman juga menyampaikan bahwa budaya hukum situasi tidaklah homogen. Bagian masyarakat yang berbeda memiliki nilai dan sikap berbeda terhadap hukum. (Friedman 2011)

Budaya hukum merupakan elemen sentral dari suatu reformasi hukum yang berhasil. Menurut Friedman, hal ini benar karena budaya hukum-lah yang melemahkan perubahan-perubahan dalam lembaga hukum dan hukum yang sebenarnya; dengan demikian, budaya hukum adalah sumber hukum atau norma-norma yang dimilikinya menciptakan norma hukum. Budaya hukum dapat berubah setiap saat sebagai akibat dari semakin berkembangnya kesadaran

hukum. Perubahan ini tertanam dalam kenyataan bahwa nilai-nilai atau sikap tertentu terhadap hukum menjadi tidak sesuai lagi bagi masyarakat. Hal ini terjadi ketika suatu masyarakat berkembang kesadarannya berkaitan dengan hak individu dan demokrasi dan meninggalkan gagasan lama seperti status dan sistem patriarhal. Hal ini dipelopori oleh kelas kecil elit hukum yang menerapkan budaya hukum internal. Sebaliknya, ketika budaya hukum berubah, masyarakat akan lebih terbuka terhadap perubahan-perubahan dalam lembaga hukum dan hukum itu sendiri. Dalam situasi seperti ini, hukum asing dapat dengan mudah diadaptasi dan diimplementasikan. Friedman menyetujui konsep bahwa perubahan-perubahan dalam kesadaran hukum dapat dipengaruhi oleh faktor-faktor eksternal seperti peristiwa-peristiwa ekonomi, politik dan sosial.

Budaya hukum adalah suatu variabel yang paling terkait. Kekuatan sosial membuat hukum, tetapi mereka tidak membuatnya langsung. Di satu sisi kesadaran hukum merubah budaya hukum, budaya hukum merubah sistem hukum, dan sistem hukum mempengaruhi sistem sosio-ekonomi dan politik dalam cakupan yang lebih luas. Dan di sisi lainnya, tekanan sosio-ekonomi dan politik sangat mempengaruhi kesadaran hukum.

Agar supaya regulasi usaha pengembang perumahan dapat dilaksanakan dengan baik oleh pengembang perumahan, maka diharapkan pemerintah dapat lebih memperhatikan nilai keadilan dan kemanfaatan untuk banyak pihak sehingga pihak pengembang perumahan yang telah memberikan dukungan besar atas ketersediaan perumahan dapat memberikan pengaruh dalam sistem sosio-ekonomi masyarakat.

Karena pihak pengembang perumahan agar supaya mendapat kepercayaan dari konsumen perumahan maka pengembang perumahan yang layak untuk konsumen harus memiliki beberapa tahapan yaitu, Perencanaan perumahan berkaitan dengan izin yang harus dipenuhi oleh pengembang misalnya, izin Amdal, IMB, dan izin lainnya. Pembangunan perumahan (harus dilengkapi dengan PSU dan berkelanjutan), dan pembangunan perumahan ini dapat dilakukan oleh pemerintah dan swasta. Pembangunan perumahan di Indonesia lebih banyak dilakukan oleh swasta dan menimbulkan banyak masalah dan keluhan dari konsumen. Oleh karena itu, RUU perumahan terbaru perlu membentuk forum yang berfungsi untuk: menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat, membahas dan merumuskan pemikiran, forum ini terdiri dari pelaku usaha, pemerintah dan konsumen untuk melakukan mediasi dalam permasalahan perumahan

Diperoleh hasil penelitian yaitu kelemahan-kelemahan realisasi regulasi bagi pengembang perumahan adalah dengan panjangnya birokrasi, menjadikan pengembang menjadi sangat kesulitan untuk memenuhi persyaratan regulasi, terkadang ada pengembang perumahan yang terpaksa berhenti ditengah jalan didalam melakukan usahanya dibidang pengembang perumahan, proses penyelesaian perijinan yang lama, belum adanya pemahaman yang sama antar pemerintah daerah dengan pemerintah pusat sehingga memerlukan waktu untuk bolak balik, penerapan sistem online single submission (OSS) yang tidak diimbangi oleh kesiapan pemerintah daerah dalam mengeluarkan surat rekomendasi.

Pemerintah didalam pembuatan regulasi belum memberikan keadilan antara hak dan kewajiban Pengembang Perumahan, meskipun pengembang dibuatkan regulasi tentang kewajiban-kewajiban pengembang perumahan akan tetapi pemerintah memberikan hak sebagian hanya ke pengembang perumahan yang memproduksi rumah untuk program subsidi pemerintah, dan kewajiban-kewajiban untuk pemenuhan regulasi untuk pengembang perumahan antara pengembang perumahan dengan omzet yang besar disamakan dengan pengembang perumahan dengan omzet yang kecil.

Dengan adanya regulasi untuk usaha pengembang perumahan yang tidak adil memberikan dampak terhadap usaha pengembang Perumahan menjadi keterlambatan target usaha pengembang Perumahan, pengembang Perumahan yang omzetnya masih kecil menjadi kurang bersemangat untuk mengembangkan usahanya dibidang pengembangan perumahan dan juga mempengaruhi ketahanan usahanya untuk bisa tetap berjalan.

Penyebab penerapan keadilan hukum pengembang perumahan di Indonesia berjalan kurang efektif adalah kurangnya pengamatan pemerintah atas pengorbanan dan hak yang seharusnya dimiliki oleh pengembang perumahan, kurangnya sinkronisasi dan pemahaman regulasi usaha pengembang perumahan antara pemerintah daerah dengan pemerintah pusat.

BAB V

REKONSTRUKSI REGULASI USAHA PENGEMBANG PERUMAHAN YANG BERBASIS NILAI KEADILAN

A. Perbandingan Hukum Mengenai Kompensasi Untuk Pengembang Perumahan Di Negara Amerika Serikat, Belanda, Dan Korea Selatan

1. Inisiatif kompensasi non-finansial di negara Amerika Serikat antara lain

a. *Transferable Development Rights (TDRs)* adalah salah satu dari beberapa perangkat perencanaan penggunaan lahan kreatif yang membantu menyelesaikan ketidakadilan akibat peraturan penggunaan lahan dan yang juga berfungsi untuk melindungi lingkungan.

Transfer of Development Rights (TDRs) adalah salah satu jenis teknik pengaturan zonasi yang digunakan untuk melindungi secara permanen lahan yang memiliki nilai konservasi (seperti lahan pertanian, ruang terbuka masyarakat, atau sumber daya alam atau budaya lainnya) dengan mengarahkan kembali pembangunan yang seharusnya terjadi di lahan tersebut (wilayah pengirim). ke suatu kawasan yang direncanakan untuk menampung pertumbuhan dan perkembangan (daerah penerima).

b. Teori ini berpendapat bahwa kepemilikan tanah berhak pemilik atas '*bundel hak*' tertentu. Di antara hak-hak tersebut adalah hak untuk memiliki tanah, hak untuk mengecualikan orang lain, dan hak untuk mengembangkan properti. Hak untuk mengembangkan, dipisahkan dari properti yang bersangkutan, disebut sebagai properti pengirim atau

pemberi, dan dialihkan ke properti lain, disebut sebagai properti penerima atau penerima. Secara lebih luas, properti pengirim dikatakan berlokasi di area pengirim dan properti penerima dikatakan berlokasi di area penerima. Hasilnya adalah bahwa properti pengirim dilarang untuk mengembangkan hingga tingkat yang sama dengan properti di sekitarnya, dan pemilik properti di daerah pengirim mendapat kompensasi moneter untuk pembatasan ini sementara pemilik properti di daerah penerima membayar izin untuk penambahan. semua pengembangan di luar apa yang seharusnya dia izinkan.

- c. Klausul Pengambilan melarang pemerintah mengambil “milik pribadi” untuk “kepentingan umum” tanpa “kompensasi yang adil.” Ketentuan ini merupakan bagian dari sepuluh Amandemen pertama Konstitusi, yang dikenal sebagai *Bill of Rights*, yang diratifikasi pada tahun 1791, dan dimasukkan untuk melindungi orang Amerika dari penyalahgunaan ketika pemerintah hanya mengambil alih properti, meninggalkan warga tanpa jalan lain di bawah hukum (Mandelker, 2004). Badan hukum telah berkembang dari waktu ke waktu yang mendefinisikan istilah 'properti', 'penggunaan umum' dan 'kompensasi yang adil.' Dalam bab ini, kami berfokus pada dampak TDR terhadap persyaratan 'kompensasi yang adil'. Secara umum, ketika pemerintah mengambil properti pemilik tanah, berdasarkan doktrin domain terkemuka (Kanter, 2006), pemilik tanah harus menerima nilai pasar yang adil untuk pengambilan tersebut. Namun, peraturan pemerintah bahkan pada akhirnya dianggap

mampu diklasifikasikan sebagai 'pengambilan', dan badan hukum yang dikenal sebagai 'pengambilan peraturan' dikembangkan.

2. Inisiatif kompensasi non-finansial di negara Belanda antara lain
 - a. program *Space for Space* yang pada prinsipnya kebutuhan perencanaan harus memiliki hubungan kausal dengan pembangunan. Sistem pemulihan biaya dalam arti luas dan regional telah diperkenalkan dalam Undang-Undang Pengembangan Lahan (*Grondexploitatie wet*) yang baru. Secara sukarela, pengembang di suatu wilayah dapat memberikan kontribusi terhadap kualitas tata ruang wilayah tersebut.
 - b. Prinsip perencanaan *pay-as-you-grow* dapat dimasukkan sebagai instrumen tambahan yang menarik dalam perencanaan Belanda. Pergeseran paradigma menuju perencanaan yang lebih berorientasi pada pembangunan. Dengan kebijakan perencanaan pembangunan, peran komando dan kontrol pemerintah berubah menjadi peran yang lebih aktif menciptakan pembangunan berkelanjutan
3. Inisiatif kompensasi non-finansial di negara Korea antara lain
 - a. Pembangunan perkotaan di Korea sangat bergantung pada rezim komando-dan-kontrol tradisional. Baru-baru ini alat pro-pasar non-koersif telah diperkenalkan ke dalam sistem perencanaan Korea. Teknik bonus kepadatan, yang merupakan varian zonasi insentif, mewakili alat perencanaan inovatif baru Korea. Skema penghargaan kepadatan dilaksanakan melalui proses DUP Tipe I. Negosiasi yang rumit dan sering diperlukan untuk mengoperasikan proses DUP dapat

menimbulkan biaya transaksi yang tinggi. Untuk mendorong pelaku terkait menghemat biaya transaksi, maka intervensi perencanaan yang intensif dibarengi dengan proses DUP.

- b. DUP Tipe I tampaknya cocok dengan perangkat untuk mewujudkan fitur perencanaan yang ditentukan pada skala terbatas dari sumur jalur tunggal. Ini juga memberikan kontribusi besar untuk mengurangi tekanan keuangan pada pemerintah untuk menyediakan infrastruktur publik. Namun, proses DUP gagal memberikan instrumen yang memadai untuk melestarikan warisan masyarakat yang memiliki nilai penting sejarah dan sumber daya lingkungan. Di bawah DUP Tipe I, pengalihan hak pembangunan yang tidak terpakai antara lokasi terpisah tidak diperbolehkan. Mengingat areal lahan sumber daya yang cukup besar yang tampaknya melampaui batas-batas satu kavling tunggal, skala kecil kepadatan pembangunan, dengan transfer intra-zonal yang hanya diperbolehkan, mungkin tidak melayani tujuan konservasi dan/atau konversi.

Landasan hukum yang memungkinkan penggunaan alat yang lebih inovatif yang mendekati kompensasi non-finansial biasa baru-baru ini telah dimulai ke dalam sistem perencanaan Korea. Untuk memfasilitasi proses kompensasi non-finansial, panduan dan standar yang diuraikan perlu ditetapkan secara apriori. Karena kompensasi nonfinansial Korea masih muncul, masih terlalu dini untuk dapat menemukan dan khususnya mengevaluasi kasus-kasus proses kompensasi non-finansial

B. Nilai-Nilai Keadilan Pancasila Dalam Rekonstruksi Regulasi Usaha Pengembang Perumahan

Amanat sila kelima Pancasila “Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat” diterjemahkan secara komprehensif bahwa negara bertanggung jawab dalam menciptakan kesetaraan keadilan dalam proses kehidupan berbangsa dan bernegara, baik dalam bidang politik, hukum-pemerintahan-HAM, ekonomi maupun budaya dan pendidikan. Sebagai bagian dalam mewujudkan keadilan sosial, negara bertanggung jawab memberikan perlindungan hak bagi warganya secara merata dan keadilan sosial secara merata dapat diraih oleh masing-masing warga negara, termasuk dalam rangka kesejahteraan rakyat.

Sebagai contohnya negara memberikan fasilitas atau kompensasi hanya kepada perumahan yang membangun untuk rumah subsidi yang menjadi program pemerintah. Sesuai dengan dengan regulasi yang sudah diterbitkan oleh pemerintah antara lain menetapkan Peraturan Pemerintah No 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan masyarakat berpenghasilan rendah, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No 5 Tahun 2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung, Instruksi Presiden No 3 Tahun 2016 tentang Penyederhanaan Perizinan Pembangunan Perumahan, Peraturan Presiden No 91 Tahun 2017 tentang Percepatan Berusaha, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No 55 Tahun 2017. Regulasi-regulasi di atas diberlakukan hanya untuk pengembang perumahan bersubsidi.

Sedangkan perumahan non subsidi pemerintah tidak mendapatkan regulasi yang memberikan fasilitas dan kompensasi atas perumahan yang pengembang bangun. Sedangkan negara bersikap didalam regulasi yaitu UUD 1945 pasal 28 H, Undang-undang nomor 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia pada pasal 40, dan undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman pasal 19 menjelaskan bahwa negara berkewajiban memenuhi, melindungi, dan menghormati hak warga negaranya atas rumah. Maka disinilah negara belum berkeadilan antara perumahan yang membangun untuk rumah subsidi program pemerintah dengan perumahan non subsidi program pemerintah sedangkan keduanya bertujuan sama-sama untuk menyediakan kebutuhan atas rumah untuk masyarakat Indonesia.

Semua pengembang perumahan yang membangun perumahan reguler atau non subsidi pemerintah berkewajiban harus tunduk atas regulasi tentang perumahan dan permukiman. Sedangkan hak sebagai pengembang perumahan belum didapat sedangkan perumahan yang diperuntukkan untuk subsidi program pemerintah sudah mendapatkan haknya.

Akan tetapi semua pengembang baik yang membangun perumahan yang non subsidi dan yang subsidi masih belum mendapatkan penghargaan hak kompensasi finansial dan non finansial seperti yang dilakukan di negara Belanda kepada pengembang perumahan bahwa perumahan mendapatkan haknya didalam mengurus PBG baik kemudahan pengurusannya maupun fasilitas biayanya.

Saat ini penyediaan perumahan masih dihadapkan pada tantangan yang besar untuk menyelesaikan 12,71 juta backlog rumah tangga, dan terus bertambah sekitar 600.000 sampai dengan 800.000 rumah tangga baru setiap tahunnya. Sedangkan regulasi yang ada sudah mengamanatkan Negara harus bertanggung jawab menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat. Penyediaan dan kemudahan perolehan rumah tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Sedangkan pengembang perumahan berusaha bersama sama negara bergotongroyong untuk penyelesaian permasalahan backlog tersebut.

C. Rekonstruksi Regulasi Usaha Pengembang Perumahan Berbasis Nilai Keadilan

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan system pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi standar rumah yang meliputi ketentuan umum dan standar teknis. Melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (UU Ciptaker), telah mengubah beberapa ketentuan pasal dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Adapun, poin-poin penting yang menjadi perubahan terhadap Undang-Undang Perumahan dan Permukiman pasca diberlakukannya UU Cipta Kerja, sebagai berikut:

1. UU Cipta Kerja mengubah ketentuan mengenai syarat teknis, administratif, tata ruang, dan ekologis menjadi ketentuan berdasarkan standar yang ditetapkan oleh Pemerintah.
2. UU Cipta Kerja memberikan kesempatan kepada pelaku pembangunan untuk dapat mengkonversi kewajiban pembangunan rumah sederhana menjadi rumah susun atau bentuk dana untuk pembangunan rumah umum
3. UU Cipta Kerja membuat perubahan terminologi izin lokasi menjadi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang. Istilah penetapan lokasi yang masih masuk dalam undang-undang tidak merujuk pada izin lokasi melainkan pada tahap pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang diatur dalam undang-undang berlainan.
4. UU Cipta Kerja mengamanatkan pembentukan Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan (BP3), yang bertujuan untuk mewujudkan penyediaan rumah umum bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Indonesia. BP3 ini dibentuk oleh pemerintah pusat, Presiden Joko Widodo telah menerbitkan Peraturan Presiden yang memastikan adanya pembentukan Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan (BP3), yang bertujuan untuk mempercepat penyediaan rumah umum yang layak dan terjangkau

bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Hal tersebut telah tertuang melalui Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2021 tentang Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan yang ditetapkan pada tanggal 2 Februari 2021 lalu, hal ini merupakan tindak lanjut dari ketentuan Pasal 50 dan Pasal 185 huruf b Undang-undang No. 11/2020 tentang Cipta Kerja.

5. UU Cipta Kerja mengatur pelaku pembangunan yang menyelenggarakan lingkungan hunian atau kawasan siap bangunan yang tidak memisahkan lingkungan hunian atau kasiba tersebut menjadi satuan lingkungan perumahan atau lingkungan siap bangun dikenai sanksi administratif. Ketentuan ini sebelumnya adalah ketentuan pidana dengan ancaman pidana denda paling banyak Rp 5 miliar.

Saat ini, Pemerintah telah menerbitkan beberapa aturan turunan yang menjadi UU Cipta Kerja sektor perumahan dan kawasan permukiman, antara lain:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
2. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.
3. Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2021 tentang Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan.

Pemerintah diharapkan tidak membeda-bedakan regulasi untuk pengembang perumahan subsidi yang diperuntukkan masyarakat berpenghasilan rendah, dengan pengembang perumahan komersial yang tidak diperuntukkan masyarakat berpenghasilan rendah atau masyarakat umum. Skema pemberian kompensasi bagi semua pengembang perumahan dapat berupa :

1. Kompensasi finansial

Kompensasi finansial yaitu pemerintah membebaskan biaya yang timbul atas regulasi yang mensyaratkan pembuatan perumahan oleh pengembang perumahan.

Sebagai alternatif kompensasi finansial antara lain :

- a. untuk pengurusan PBG , tidak membayar biaya retribusi atas PBG tersebut karena pengembang perumahan menyelesaikan kewajiban dalam mendukung pemerintah salah satunya dengan menyerahkan fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan yang dibangun sesuai regulasi usaha perumahan di Indonesia
- b. Pajak penghasilan PPh 1% diberlakukan untuk pengembang perumahan subsidi maupun komersial karena kewajiban dari pengembang perumahan subsidi maupun komersial sama.

2. Kompensasi non finansial

Kompensasi non finansial yaitu pemerintah menghapus perizinan yang dipersyaratkan dalam regulasi yang diwajibkan didalam pembuatan perumahan oleh pengembang perumahan.

Sebagai alternatif kompensasi non finansial antara lain :

- a. Dalam hal Rencana Tata Ruang Wilayah belum tersedia, Pemerintah Daerah menyiapkan Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah/Advise Planning untuk Kawasan Perumahan MBR yang dimohonkan baik oleh pengembang perumahan subsidi maupun komersial.
- b. Penyederhanaan Pelayanan diberikan melalui :
 - Penghapusan Perizinan dilakukan terhadap :
 - a. izin lokasi
 - b. rekomendasi peil banjir
 - c. izin cut and fill
 - d. analisa dampak lingkungan lalu lintas
 - Penggabungan Perizinan dilakukan terhadap:
 - a. proposal pembangunan Perumahan bagi MBR yang diajukan badan hukum digabung dengan surat pernyataan tidak sengketa jika tanah belum bersertifikat
 - b. izin pemanfaatan tanah/izin pemanfaatan ruang digabung dengan tahap pengecekan kesesuaian rencana umum tata ruang/rencana detail tata ruang wilayah dan pertimbangan teknis penatagunaan tanah/advise planning
 - c. pengesahan site plan diproses bersamaan dengan surat pernyataan pengelolaan lingkungan, rekomendasi pemadam kebakaran, dan penyediaan lahan pemakaman.

- Percepatan waktu penyelesaian dilakukan terhadap :
 - a. surat pelepasan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada Badan Hukum dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari.
 - b. surat permohonan, persetujuan dan pengesahan gambar site plan dengan waktu penyelesaian paling lama 7 (tujuh) hari;
 - c. pengukuran dan pembuatan peta bidang tanah dengan waktu penyelesaian paling lama 14 (empat belas) hari;
 - d. penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Induk dan pemecahan Izin Mendirikan Bangunan dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari; dan
 - e. evaluasi dan penerbitan Surat Keputusan tentang Penetapan Hak atas Tanah dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari.

Rekonstruksi regulasi usaha pengembang perumahan yang berbasis nilai keadilan, sehingga tidak menimbulkan perbedaan perlakuan antara pengembang perumahan bersubsidi dan pengembang perumahan komersial, sementara kewajiban dan dukungan/partisipasi semua pengembang perumahan sama maka hendaknya semua mempunyai hak yang sama. antara lain sebagai berikut (secara terperinci dalam tabel 5.1 dan tabel 5.2) :

Dengan merekonstruksi Undang-Undang Republik Indonesia nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman pada :

- a. Pasal 33 ayat (1) menjadi

Pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan perizinan bagi badan hukum yang mengajukan rencana pembangunan perumahan

b. Bagian Ketujuh, Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah bagi MBR, Pasal 54 menjadi

(1) Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat

(2) Untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.

(3) Kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa:

- a. subsidi perolehan rumah;
- b. stimulan rumah swadaya;
- c. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan;
- d. perizinan;
- e. asuransi dan penjaminan;
- f. penyediaan tanah;
- g. sertifikasi tanah; dan/atau
- h. prasarana, sarana, dan utilitas umum.

(4) Pemberian kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dituangkan dalam akta perjanjian kredit atau pembiayaan untuk perolehan rumah bagi masyarakat.

(5) dihapus

Dengan merekonstruksi Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah untuk dapat diberlakukan pada semua pengembang perumahan yaitu pengembang perumahan subsidi dan pegembang perumahan komersial, dengan mengganti pada :

- a. Judul diganti menjadi
Peraturan Nomor Tahun ... Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan
- b. Pasal Pasal 5 ayat (4), diganti menjadi
Dalam hal Rencana Tata Ruang Wilayah belum tersedia, Pemerintah Daerah menyiapkan Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah/Advise Planning untuk kawasan Perumahan yang dimohonkan.
- c. Pasal 6 ayat (1) menjadi :
Pemerintah Daerah melalui Dinas Penanaman Modal dan PTSP memberikan kemudahan pelaksanaan Perizinan dan Nonperizinan pembangunan Perumahan
- d. Pasal 8 ayat (1) menjadi

Penyederhanaan Pelayanan sebagaimana dimaksud pada pasal 6 ayat

(1) diberikan melalui:

- a. penghapusan Perizinan;
- b. penggabungan Perizinan; dan
- c. percepatan waktu penyelesaian.

e. Pasal 8 ayat (2) menjadi

Penyederhanaan Pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

diberikan melalui:

- a. penghapusan Perizinan;
- b. penggabungan Perizinan; dan
- c. percepatan waktu penyelesaian.

f. Pasal 9 ayat (1) menjadi

Penghapusan Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat

(2) huruf a dilakukan terhadap:

- a. izin lokasi;
- b. rekomendasi peil banjir;
- c. izin cut and fill; dan
- d. analisa dampak lingkungan lalu lintas

g. Pasal 9 ayat (2) menjadi

Penggabungan Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat

(2) huruf b dilakukan terhadap:

- a. proposal pembangunan Perumahan yang diajukan badan hukum digabung dengan surat pernyataan tidak sengketa jika tanah belum bersertifikat;
- b. izin pemanfaatan tanah/izin pemanfaatan ruang digabung dengan tahap pengecekan kesesuaian rencana umum tata ruang/rencana detail tata ruang wilayah dan pertimbangan teknis penatagunaan tanah/advise planning; dan
- c. pengesahan site plan diproses bersamaan dengan surat pernyataan pengelolaan lingkungan, rekomendasi pemadam kebakaran, dan penyediaan lahan pemakaman
- h. Pasal 9 ayat (3) menjadi
Percepatan waktu penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf c dilakukan terhadap:
 - a. surat pelepasan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada Badan Hukum dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari;
 - b. surat permohonan, persetujuan dan pengesahan gambar site plan dengan waktu penyelesaian paling lama 7 (tujuh) hari;
 - c. pengukuran dan pembuatan peta bidang tanah dengan waktu penyelesaian paling lama 14 (empat belas) hari;
 - d. penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Induk dan pemecahan Izin Mendirikan Bangunan dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari; dan

e. evaluasi dan penerbitan Surat Keputusan tentang Penetapan Hak atas Tanah dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari.

sehingga muncul peraturan baru yang diberlakukan sama untuk semua pengembang perumahan baik pengembang perumahan bersubsidi maupun pengembang perumahan komersial. Secara terperinci tersaji dalam tabel di bawah ini.



Tabel 5.1. Rekontruksi Regulasi terhadap Undang-Undang Republik Indonesia nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.

SEBELUM REKONTRUKSI	KELEMAHAN	SETELAH REKONTRUKSI
<p>Pasal 33 ayat (1) Pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan perizinan bagi badan hukum yang mengajukan rencana pembangunan perumahan untuk MBR</p>	<p>Hanya berlaku untuk pengembang perumahan bersubsidi</p>	<p>Diberlakukan untuk pengembang perumahan bersubsidi maupun komersial Pasal 33 ayat (1) Pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan perizinan bagi badan hukum yang mengajukan rencana pembangunan perumahan</p>
<p>Bagian Ketujuh Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah bagi MBR Pasal 54 (1) Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR.</p>	<p>Hanya berlaku untuk pengembang perumahan bersubsidi. Secara terperinci belum ada yang diberlakukan serupa untuk</p>	<p>Bagian Ketujuh Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Pasal 54 (1) Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat</p>

<p>(2) Untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.</p> <p>(3) Kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. subsidi perolehan rumah; b. stimulan rumah swadaya; c. insentif perpajakan <p>sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-</p>	<p>pengembang perumahan komersial.</p>	<p>(2) Untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.</p> <p>(3) Kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. subsidi perolehan rumah; b. stimulan rumah swadaya; c. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan
--	--	--

<p>undangan di bidang perpajakan; d. perizinan; e. asuransi dan penjaminan; f. penyediaan tanah; g. sertifikasi tanah; dan/atau h. prasarana, sarana, dan utilitas umum.</p> <p>(4) Pemberian kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dituangkan dalam akta perjanjian kredit atau pembiayaan untuk perolehan rumah bagi MBR.</p> <p>(5) Ketentuan mengenai kriteria MBR dan persyaratan kemudahan perolehan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3)</p>		<p>perundang-undangan di bidang perpajakan; d. perizinan; e. asuransi dan penjaminan; f. penyediaan tanah; g. sertifikasi tanah; dan/atau h. prasarana, sarana, dan utilitas umum.</p> <p>(4) Pemberian kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dituangkan dalam akta perjanjian kredit atau pembiayaan untuk perolehan rumah bagi masyarakat.</p> <p>(5) dihapus</p>
--	--	--

diatur dengan Peraturan Menteri		
---------------------------------	--	--

Tabel 5.2. Rekontruksi Regulasi terhadap Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah

SEBELUM REKONTRUKSI	KELEMAHAN	SETELAH REKONTRUKSI
Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah	Hanya berlaku untuk pengembang perumahan bersubsidi	Diberlakukan untuk pengembang perumahan bersubsidi maupun komersial sehingga judul perlu diganti Peraturan Nomor Tahun ... Tentang <i>Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan</i>
Pasal 5 ayat (4) <i>Dalam hal Rencana Tata Ruang Wilayah belum tersedia, Pemerintah</i>	Hanya berlaku untuk pengembang perumahan bersubsidi	Diberlakukan untuk pengembang perumahan bersubsidi maupun komersial

<p><i>Daerah menyiapkan Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah/Advise Planning untuk kawasan Perumahan MBR yang dimohonkan.</i></p>		<p>Pasal 5 ayat (4) <i>Dalam hal Rencana Tata Ruang Wilayah belum tersedia, Pemerintah Daerah menyiapkan Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah/Advise Planning untuk kawasan Perumahan yang dimohonkan.</i></p>
<p>Pasal 6 ayat (1) <i>Pemerintah Daerah melalui Dinas Penanaman Modal dan PTSP memberikan kemudahan pelaksanaan Perizinan dan Nonperizinan pembangunan Perumahan bagi MBR</i></p>	<p>Hanya berlaku untuk pengembang perumahan bersubsidi</p>	<p>Diberlakukan untuk pengembang perumahan bersubsidi maupun komersial Pasal 6 ayat (1) <i>Pemerintah Daerah melalui Dinas Penanaman Modal dan PTSP memberikan kemudahan pelaksanaan Perizinan dan Nonperizinan pembangunan Perumahan</i></p>
<p>Pasal 8 ayat (1)</p>	<p>Hanya berlaku untuk pengembang</p>	<p>Diberlakukan untuk pengembang perumahan</p>

<p><i>Kemudahan pelaksanaan Perizinan dan Nonperizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dilakukan melalui Penyederhanaan Pelayanan.</i></p>	<p>perumahan bersubsidi</p>	<p>bersubsidi maupun komersial</p> <p>Pasal 8 ayat (1)</p> <p><i>Kemudahan pelaksanaan Perizinan dan Nonperizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dilakukan melalui Penyederhanaan Pelayanan.</i></p>
<p>Pasal 8 ayat (2)</p> <p><i>Penyederhanaan Pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan melalui:</i></p> <p><i>a. penghapusan Perizinan;</i></p> <p><i>b. penggabungan Perizinan; dan</i></p> <p><i>c. percepatan waktu penyelesaian.</i></p>	<p>Hanya berlaku untuk pengembang perumahan bersubsidi</p>	<p>Diberlakukan untuk pengembang perumahan bersubsidi maupun komersial</p> <p>Pasal 8 ayat (2)</p> <p><i>Penyederhanaan Pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan melalui:</i></p> <p><i>a. penghapusan Perizinan;</i></p> <p><i>b. penggabungan Perizinan;</i></p> <p><i>dan</i></p>

		<i>c. percepatan waktu penyelesaian.</i>
<p>Pasal 9 ayat (1)</p> <p><i>Penghapusan Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf a dilakukan terhadap:</i></p> <p><i>a. izin lokasi;</i></p> <p><i>b. rekomendasi peil banjir;</i></p> <p><i>c. izin cut and fill; dan</i></p> <p><i>d. analisa dampak lingkungan lalu lintas</i></p>	<p>Hanya berlaku untuk pengembang perumahan bersubsidi</p>	<p>Diberlakukan untuk pengembang perumahan bersubsidi maupun komersial</p> <p>Pasal 9 ayat (1)</p> <p><i>Penghapusan Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf a dilakukan terhadap:</i></p> <p><i>a. izin lokasi;</i></p> <p><i>b. rekomendasi peil banjir;</i></p> <p><i>c. izin cut and fill; dan</i></p> <p><i>d. analisa dampak lingkungan lalu lintas</i></p>
<p>Pasal 9 ayat (2)</p> <p><i>Penggabungan Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf b dilakukan terhadap:</i></p> <p><i>a. proposal pembangunan Perumahan bagi MBR yang</i></p>	<p>Hanya berlaku untuk pengembang perumahan bersubsidi</p>	<p>Diberlakukan untuk pengembang perumahan bersubsidi maupun komersial</p> <p>Pasal 9 ayat (2)</p> <p><i>Penggabungan Perizinan sebagaimana dimaksud</i></p>

<p><i>diajukan badan hukum digabung dengan surat pernyataan tidak sengketa jika tanah belum bersertifikat;</i></p> <p><i>b. izin pemanfaatan tanah/izin pemanfaatan ruang digabung dengan tahap pengecekan kesesuaian rencana umum tata ruang/rencana detail tata ruang wilayah dan pertimbangan teknis penatagunaan tanah/advise planning; dan</i></p> <p><i>c. pengesahan site plan diproses bersamaan dengan surat pernyataan pengelolaan lingkungan, rekomendasi pemadam kebakaran, dan penyediaan lahan pemakaman.</i></p>		<p><i>dalam Pasal 8 ayat (2) huruf b dilakukan terhadap:</i></p> <p><i>a. proposal pembangunan Perumahan yang diajukan badan hukum digabung dengan surat pernyataan tidak sengketa jika tanah belum bersertifikat;</i></p> <p><i>b. izin pemanfaatan tanah/izin pemanfaatan ruang digabung dengan tahap pengecekan kesesuaian rencana umum tata ruang/rencana detail tata ruang wilayah dan pertimbangan teknis penatagunaan tanah/advise planning; dan</i></p> <p><i>c. pengesahan site plan diproses bersamaan dengan surat pernyataan pengelolaan lingkungan, rekomendasi pemadam</i></p>
---	---	--

		<i>kebakaran, dan penyediaan lahan pemakaman.</i>
<p>Pasal 9 ayat (3)</p> <p><i>Percepatan waktu penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf c dilakukan terhadap:</i></p> <p><i>a. surat pelepasan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada Badan Hukum dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari;</i></p> <p><i>b. surat permohonan, persetujuan dan pengesahan gambar site plan dengan waktu penyelesaian paling lama 7 (tujuh) hari;</i></p> <p><i>c. pengukuran dan pembuatan peta bidang tanah dengan waktu</i></p>	<p>Hanya berlaku untuk pengembang perumahan bersubsidi</p>	<p>Diberlakukan untuk pengembang perumahan bersubsidi maupun komersial</p> <p>Pasal 9 ayat (3)</p> <p><i>Percepatan waktu penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf c dilakukan terhadap:</i></p> <p><i>a. surat pelepasan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada Badan Hukum dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari;</i></p> <p><i>b. surat permohonan, persetujuan dan pengesahan gambar site plan dengan waktu penyelesaian paling lama 7 (tujuh) hari;</i></p>

<p><i>penyelesaian paling lama 14 (empat belas) hari;</i></p> <p><i>d. penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Induk dan pemecahan Izin Mendirikan Bangunan dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari;</i></p> <p><i>dan</i></p> <p><i>e. evaluasi dan penerbitan Surat Keputusan tentang Penetapan Hak atas Tanah dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari.</i></p>		<p><i>c. pengukuran dan pembuatan peta bidang tanah dengan waktu penyelesaian paling lama 14 (empat belas) hari;</i></p> <p><i>d. penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Induk dan pemecahan Izin Mendirikan Bangunan dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari;</i></p> <p><i>dan</i></p> <p><i>e. evaluasi dan penerbitan Surat Keputusan tentang Penetapan Hak atas Tanah dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari.</i></p>
---	--	--

BAB VI

PENUTUP

A. Simpulan

Secara keseluruhan penelitian menghasilkan beberapa temuan penting yang dapat dirumuskan dalam simpulan sebagai berikut:

1. Regulasi usaha pengembang perumahan belum berbasis nilai keadilan, Negara berupaya melakukan percepatan ketersediaan perumahan layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah, negara memberi kemudahan pelaksanaan perizinan dan nonperizinan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di daerah sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah. Hal ini menunjukkan salah satu upaya negara memberikan kompensasi atas Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah namun ada kesenjangan bagaimana kompensasi bagi pengembang perumahan selain perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, pengembang perumahan tersebut juga memberikan dukungan atau partisipasi terhadap negara dengan melaksanakan kewajibannya seperti melakukan penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman,

pembayaran pajak, pemenuhan persyaratan perizinan, pengelolaan lingkungan.

2. Kelemahan-kelemahan regulasi usaha pengembang perumahan saat ini, adanya kelemahan pada substansi hukum, struktur hukum dan kultur hukum.

Kewajiban pengembang perumahan antara lain :

- a. Pengembang perumahan melepaskan tanahnya dalam suatu perumahan sejumlah 30% ke negara untuk fasos dan fasum.
- b. meskipun pengembang perumahan membayar pajak bea perolehan hak atas tanah (BPHTB) dan bangunan sebagai pajak pembeli atas lahan yang dibelinya untuk perumahan akan tetapi nanti lahannya tetap dilepaskan ke negara minimal 30%.
- c. Pengembang harus membayar biaya untuk negara guna pengurusan pensertifikatan dan pemecahan sertifikat atas lahan perumahan yang dibangun oleh pengembang.
- d. Tanah yang dibeli oleh pengembang perumahan semula harga pajak bumi dan bangunan (PBB) sesuai dengan di wilayah pembelian tersebut, akan tetapi setelah lahan di produksi untuk perumahan oleh pengembang perumahan, oleh pemerintah menaikkan harga pajak bumi dan bangunan sehingga menambah dan menaikkan pemasukkan pajak negara dengan lokasi yang sama.
- e. Pengembang perumahan sebelum membeli lahan untuk dibangun perumahan, biasanya kesulitan didalam pengajuan ijin lokasi dan

Keterangan Rencana Kota (KRK), yang merupakan salah satu regulasi yang dipersyaratkan di dalam pendirian perumahan, meskipun sangat menyulitkan karena birokrasi dan transparansi yang kurang mendukung.

- f. Setelah lahan yang dibeli oleh pengembang perumahan sudah terbentuk dan sudah mendapatkan perijinan yang sesuai dengan regulasi yang ada, maka pengembang perumahan melakukan pembangunan sesuai dengan regulasi dengan perijinan berupa Persetujuan Bangunan Gedung (PBG sebelumnya IMB).
- g. apabila pengembang menjual rumah ke masyarakat, maka pengembang di kenai pajak Penghasilan dan pajak Pertambahan nilai.

Pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan amanat Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 34 ayat (4) yang menyebutkan bahwa

Dalam hal pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dapat memberikan insentif kepada badan hukum untuk mendorong pembangunan perumahan dengan hunian berimbang.

belum berjalan sebagaimana diamanatkan dalam Undang-undang tersebut sehingga perlu peraturan teknis yang lebih rinci untuk mengaturnya.

3. Rekonstruksi regulasi usaha pengembang perumahan yang berbasis nilai keadilan, sehingga tidak menimbulkan perbedaan perlakuan antara pengembang perumahan bersubsidi dan pengembang perumahan komersial, sementara kewajiban dan dukungan/partisipasi semua pengembang perumahan sama maka hendaknya semua mempunyai hak yang sama.

Dengan merekonstruksi Undang-Undang Republik Indonesia nomor

1 tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman pada :

- c. Pasal 33 ayat (1) menjadi
Pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan perizinan bagi badan hukum yang mengajukan rencana pembangunan perumahan
- d. Bagian Ketujuh, Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah bagi MBR, Pasal 54 menjadi
 - (1) Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat
 - (2) Untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.
 - (3) Kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa:

- a. subsidi perolehan rumah;
- b. stimulan rumah swadaya;
- c. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan;
- d. perizinan;
- e. asuransi dan penjaminan;
- f. penyediaan tanah;
- g. sertifikasi tanah; dan/atau
- h. prasarana, sarana, dan utilitas umum.

(4) Pemberian kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dituangkan dalam akta perjanjian kredit atau pembiayaan untuk perolehan rumah bagi masyarakat.

(5) dihapus

Dengan merekonstruksi Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah untuk dapat diberlakukan pada semua pengembang perumahan yaitu pengembang perumahan subsidi dan pengembang perumahan komersial, dengan mengganti pada :

- i. Judul diganti menjadi
Peraturan Nomor Tahun ... Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan
- j. Pasal Pasal 5 ayat (4), diganti menjadi

Dalam hal Rencana Tata Ruang Wilayah belum tersedia, Pemerintah Daerah menyiapkan Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah/Advise Planning untuk kawasan Perumahan yang dimohonkan.

k. Pasal 6 ayat (1) menjadi :

Pemerintah Daerah melalui Dinas Penanaman Modal dan PTSP memberikan kemudahan pelaksanaan Perizinan dan Nonperizinan pembangunan Perumahan

l. Pasal 8 ayat (1) menjadi

Penyederhanaan Pelayanan sebagaimana dimaksud pada pasal 6 ayat

(1) diberikan melalui:

- a. penghapusan Perizinan;
- b. penggabungan Perizinan; dan
- c. percepatan waktu penyelesaian.

m. Pasal 8 ayat (2) menjadi

Penyederhanaan Pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan melalui:

- a. penghapusan Perizinan;
- b. penggabungan Perizinan; dan
- c. percepatan waktu penyelesaian.

n. Pasal 9 ayat (1) menjadi

Penghapusan Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf a dilakukan terhadap:

- a. izin lokasi;
 - b. rekomendasi peil banjir;
 - c. izin cut and fill; dan
 - d. analisa dampak lingkungan lalu lintas
- o. Pasal 9 ayat (2) menjadi
- Penggabungan Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf b dilakukan terhadap:
- a. proposal pembangunan Perumahan yang diajukan badan hukum digabung dengan surat pernyataan tidak sengketa jika tanah belum bersertifikat;
 - b. izin pemanfaatan tanah/izin pemanfaatan ruang digabung dengan tahap pengecekan kesesuaian rencana umum tata ruang/rencana detail tata ruang wilayah dan pertimbangan teknis penatagunaan tanah/advise planning; dan
 - c. pengesahan site plan diproses bersamaan dengan surat pernyataan pengelolaan lingkungan, rekomendasi pemadam kebakaran, dan penyediaan lahan pemakaman
- p. Pasal 9 ayat (3) menjadi
- Percepatan waktu penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf c dilakukan terhadap:
- a. surat pelepasan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada Badan Hukum dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari;

- b. surat permohonan, persetujuan dan pengesahan gambar site plan dengan waktu penyelesaian paling lama 7 (tujuh) hari;
 - c. pengukuran dan pembuatan peta bidang tanah dengan waktu penyelesaian paling lama 14 (empat belas) hari;
 - d. penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Induk dan pemecahan Izin Mendirikan Bangunan dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari; dan
 - e. evaluasi dan penerbitan Surat Keputusan tentang Penetapan Hak atas Tanah dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari.
- sehingga muncul peraturan baru yang diberlakukan sama untuk semua pengembang perumahan baik pengembang perumahan bersubsidi maupun pengembang perumahan komersial.

B. Saran

Dari simpulan penelitian dapat disampaikan saran sebagai berikut :

1. Seyogyanya Pemerintah bersama DPR melakukan perubahan dan melakukan pengendalian dan pengawasan terhadap pemberlakuan Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah sehingga dapat direkonstruksi sesuai dengan rincian di atas sehingga terwujud harapan terjadinya adanya keadilan antara kewajiban dan hak pengembang perumahan. Hendaknya pemerintah tidak mengabaikan serta

memperhatikan aspirasi para pengembang perumahan terutama dalam perumusan kebijakan pemerintah yang bersifat mengatur, bahkan yang membebani pengembang perumahan dalam berbagai aspek regulasi usaha pengembang perumahan dengan harapan terjadi adanya keadilan bagi semua pengembang perumahan sehingga terjadi keseimbangan antara kewajiban dan hak pengembang perumahan.

2. Pemerintah tidak membedakan regulasi untuk pengembang perumahan bersubsidi yang diperuntukkan masyarakat berpenghasilan rendah, dengan pengembang perumahan komersial yang diperuntukkan masyarakat umum yang telah memberikan dukungan/partisipasi kepada pemerintah dengan memberikan kompensasi sebagai berikut :

a. Kompensasi finansial

- i. untuk pengurusan PBG , tidak membayar biaya retribusi atas PBG tersebut karena pengembang perumahan menyelesaikan kewajiban dalam mendukung pemerintah salah satunya dengan menyerahkan fasilitas umum dan fasilitas sosial perumahan yang dibangun sesuai regulasi usaha perumahan di Indonesia
- ii. Pajak penghasilan PPn 1% karena kewajiban dari pengembang perumahan subsidi maupun komersial sama.

b. Kompensasi non finansial

- i. Dalam hal Rencana Tata Ruang Wilayah belum tersedia, Pemerintah Daerah menyiapkan Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah/Advise Planning Kawasan Perumahan yang dimohonkan

- ii. Penyederhanaan Pelayanan diberikan melalui :
- Penghapusan Perizinan dilakukan terhadap :
 - a. izin lokasi
 - b. rekomendasi peil banjir
 - c. izin cut and fill
 - d. analisa dampak lingkungan lalu lintas
 - Penggabungan Perizinan dilakukan terhadap :
 - a. proposal pembangunan Perumahan bagi MBR yang diajukan badan hukum digabung dengan surat pernyataan tidak sengketa jika tanah belum bersertifikat
 - b. izin pemanfaatan tanah/izin pemanfaatan ruang digabung dengan tahap pengecekan kesesuaian rencana umum tata ruang/rencana detail tata ruang wilayah dan pertimbangan teknis penatagunaan tanah/advise planning
 - c. pengesahan site plan diproses bersamaan dengan surat pernyataan pengelolaan lingkungan, rekomendasi pemadam kebakaran, dan penyediaan lahan pemakaman.
 - Percepatan waktu penyelesaian dilakukan terhadap :

- a. surat pelepasan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada Badan Hukum dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari.
 - b. surat permohonan, persetujuan dan pengesahan gambar site plan dengan waktu penyelesaian paling lama 7 (tujuh) hari;
 - c. pengukuran dan pembuatan peta bidang tanah dengan waktu penyelesaian paling lama 14 (empat belas) hari;
 - d. penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Induk dan pemecahan Izin Mendirikan Bangunan dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari; dan
 - e. evaluasi dan penerbitan Surat Keputusan tentang Penetapan Hak atas Tanah dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari.
3. Perlu terobosan dan relaksasi serta koordinasi yang jitu guna mengurangi kebuntuan masalah perizinan dengan adanya percepatan dan relaksasi peraturan dan regulasi.
4. Dengan sudah dilaksanakannya Pengembang perumahan melepaskan tanahnya sejumlah 30% ke negara maka hendaknya pemerintah juga berkewajiban membangun Prasarana Sarana Utilitas Umum (PSU) perumahan tersebut supaya fasilitas Sosial dan fasilitas umum bisa dimanfaatkan sebagaimana harapan pemerintah.

5. Setelah pengembang membayar lahan untuk pendirian perumahan kepada penjual lahan, dan sudah membayar pajak bea perolehan hak atas tanah (BPHTB), setidaknya pemerintah berkewajiban memberi kompensasi untuk menghapus Pajak pertambahan Nilai bagi pengembang perumahan atas hasil penjualan perumahan tersebut sebagai keadilan atas apa yang dilakukan oleh pengembang perumahan untuk melepas lahannya minimal 30% sesuai regulasi.
6. Dengan sudah dilakukannya Pengembang perumahan untuk pengurusan pensertifikatan induk dari hamparan lahan perumahan yang dibangun oleh pengembang, setidaknya pemerintah berkewajiban memberi kompensasi untuk memberikan penghapusan biaya untuk proses pemecahan sertifikat atas lahan perumahan yang dibangun oleh pengembang tersebut, karena memberi efek ekonomi bagi negara yaitu berupa kenaikan harga lahan.
7. Kenaikan harga pajak bumi dan bangunan (PBB) yang dilakukan pemerintah, hendaknya negara berkewajiban memberi kompensasi bahwa pengembang perumahan pembayaran PBB tersebut dengan harga sesuai dengan harga yang tercantum di PBB pada saat pembelian lahan oleh pengembang perumahan. Dengan dasar bahwa naiknya PBB tersebut dikarenakan dikurangnya lahan 30% pengembang perumahan.
8. Pengembang perumahan didalam pengajuan ijin lokasi dan Keterangan Rencana Kota (K RK), terkadang terbentur dengan area lahan hijau atau lahan pertanian, sedangkan kebutuhan akan kekurangan hunian menjadi tanggung jawab negara kepada rakyatnya, sedangkan pengembang

perumahan ikut membantu, maka negara berkawajiban untuk merubah KRR yang semula untuk pertanian dirubah untuk hunian.

9. Pemerintah sudah seharusnya mempermudah proses perijinan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG sebelumnya IMB) dan membebaskan biaya yang timbul atas PBG tersebut, dikarenakan penyediaan hunian yang menjadi tanggung jawab negara diwakili pembangunannya oleh pengembang perumahan.
10. Pemerintah berkewajiban memberi penghargaan kepada pengembang perumahan dengan penghapusan pajak penghasilan (PPH) dan pajak pertambahan nilai (PPN) atas penjualan perumahan yang sebenarnya menjadi tanggungjawab negara yang sudah diringankan oleh pengembang.
11. Rekontruksi yang tersebut di atas memerlukan dukungan pelaksanaan, pengendalian dan pengawasan dari instansi terkait baik di tingkat pemerintah pusat maupun pemerintah daerah sebagai berikut :
 - a. Pemerintah Pusat dan DPR terkait rekontruksi terhadap Undang-Undang Republik Indonesia nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman serta peraturan pelaksanaan di bawah Undang-Undang
 - b. Kementerian Dalam Negeri terkait rekontruksi Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah

- c. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Dinas Pekerjaan, Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman terkait PBG (Persetujuan Bangunan Gedung), KRK (Keterangan Rencana Kota), PSU (Prasarana, Sarana, Utilitas Umum)
- d. Kementerian Lingkungan Hidup, Dinas Lingkungan Hidup terkait PBG (Persetujuan Bangunan Gedung), KRK (Keterangan Rencana Kota)
- e. Kementerian Keuangan, Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah terkait perpajakan (PPh, PPN, BPHTB, PBB)
- f. Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional terkait KRK (Keterangan Rencana Kota)
- g. Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu terkait PBG (Persetujuan Bangunan Gedung), KRK (Keterangan Rencana Kota).

C. Implikasi Disertasi

1. Implikasi Secara Teoritis

Pemerintah membuat perubahan/rekonstruksi regulasi usaha pengembang perumahan dengan mendengarkan aspirasi dari pengembang perumahan serta mempertimbangkan hak-hak dan kompensasi yang harus diterima oleh pengusaha perumahan karena sudah melaksanakan kewajiban yang regulasinya sudah dibuat pemerintah.

2. Implikasi Secara Praktis

Dengan adanya regulasi yang diubah/direkonstruksi banyak pengembang perumahan yang antusias untuk mendirikan perumahan sehingga dapat membantu pemerintah dengan mengurangi backlog yang ada. Selain itu, keadilan untuk pengembang perumahan dapat ditegakkan sehingga tercapai kesejahteraan bersama.



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

A.P. Parlindungan. *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan Dan Permukiman & Undang-Undang Rumah Susun*. Mandar Maju; 1997.

Adrian Sutedi. *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*. Sinar Grafika; 2015.

Ali Z. *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika; 2014.

Aristoteles. *Nicomachean Ethics*.

Dahm B. *Soekarno Dan Perjuangan Kemerdekaan*. LP3ES; 1987.

Fajar M, Achmad Y. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Pustaka Pelajar; 2012.

Friedman L. *Law, Order and Power, Reading*. Gunther Teubner.; 1986.

Guba YSL. *The Sage Handbook Of Qualitative Research*. 3rd ed. Pustaka Pelajar; 2011.

Hardianto Djanggih. *Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. *Jurnal Hukum*. Vol 18. 1st ed.; 2011.

Hatta M. *Kemerdekaan Dan Demokrasi: Karya Lengkap Bung Hatta*. Vol 2. LP3ES; 2000.

Helmi. Sistem Pelaksanaan Perizinan di Indonesia. *Penelitian Hukum*. 2015;9(1).

KBBI. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

Komarudin. *Menelusuri Pembangunan Perumahan Dan Permukiman.*

Yayasan REI Raka-sindo; 1997.

Komarudin. *Menelusuri Pembangunan Perumahan Dan Permukiman.*; 1997.

Latif Y. *Negara Paripurna: Historisitas, Rasionalitas, Dan Aktualitas*

Pancasila. PT Gramedia; 2011.

Lubis MS. *Filsafat Ilmu Dan Penelitian.* Mandar Maju; 1994.

M. Agus Santoso. *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum.*

Kencana; 2014.

Moh. Mahfud MD. *Hukum Progresif-Urgensi Dan Kritik.*; 2011.

Mulyana W. Kusumah. *Hukum, Politik Dan Perubahan Sosial.* Yayasan

Lembaga Bantuan Hukum Indonesia; 1998.

Narbuko C, Achmadi A. *Metodologi Penelitian.* Bumi Aksara; 2001.

Narbuko C, Ahmadi A. *Metodologi Penelitian.*; 1997.

Prasetyo T, Barkatullah H. *Filsafat, Teori, Dan Ilmu Hukum.* PT. Rajagrafindo;

2012.

Pusat Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia* . 3rd ed. Balai Pustaka; 1996.

Raharjo S. *Ilmu Hukum.* PT. Citra Aditya Bakti; 2006.

Ridwan HR. *Hukum Administrasi Negara.*,. ajagrafindo; 2006.

Soekanto S. *Pengantar Penelitian Hukum.* UI Press

Sugiyono. *Memahami Penelitian Kualitatif.* CV ALfabeta; 2010.

Supranto. *Metode Penelitian Hukum Dan Statistik.* PT Rineka Cipta; 2003

Suwandi S. *Semantik Pengantar Kajian Makna.* Media Perkasa; 2008.

- Adami Chazawi, *Penafsiran dan Penegakan Hukum Pidana*, Raja Grafindo, Jakarta, 2012.
- Agus Rusianto, 2016, *Tindak Pidana dan Pertanggung Jawaban Pidana*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm-80.
- Amir Ilyas, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Renggang Education Yogyakarta, Yogyakarta, 2012.
- Ali, Achmad. 1996. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis)*. Jakarta : Chandra Pratama.
- _____. 2004. *Sosiologi Hukum Kajian Empiris Terhadap Pengadilan*. Depok : STIH "IBLAM".
- Arindya, Raditya. 2019. *Efektifitas Organisasi Tata Kelola Minyak dan Gas Bumi*. Surabaya: Media Sahabat Cendekia
- Asyadie, Zaeni. 2005. *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Ashiddiqie, Jimly, 1994, *Gagasan Kedaulatan Rakyat dalam Konstitusi dan Pelaksanaannya di Indonesia*, Jakarta : Ichtiar Baru van Hoeve
- Atmadja, I Dewa Gede, 2013. *Filsafat Hukum*, Malang : Setara Press
- Azhary, 1995. *Negara Hukum Indonesia, Analisis Yuridis Normatif tentang Unsur-unsurnya*. Jakarta: UI Press
- Azhary, Muhammad Tahir, 1992. *Negara Hukum: Suatu Studi tentang Prinsip-prinsipnya dilihat dari Segi Hukum Islam, Implementasinya pada Periode Negara Madinah dan Masa Kini*, Jakarta: Bulan Bintang
- Bahsan, M., 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta:Rajawali Pers

- Burton Simatupang, Richard. 2007. *Aspek Hukum dalam Bisnis*. Jakarta : PT Rineka Cipta.
- Chand, Hari, 1994, *Modern Jurisprudence*, Kuala Lumpur : International Law Book Services
- Fronidizi, Risieri. 2011. *Pengantar Filsafat Nilai*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Fuady, Munir, 2005. *Pengantar Hukum Bisnis : Menata Bisnis Modern di Era Global*, Bandung : Citra Aditya Bakti
- Gautama, Sudargo, 1973. *Pengertian tentang Negara Hukum Bandung: Alumni*
- Giddens, Anthony, 1998, *The Third Way : Jalan Ketiga Pembangunan Demokrasi Sosial*, Jakarta : Gramedia
- Hadisaputro, Hartono, 1984. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta : Liberty
- Handoyo, B. Hestu Cipto, 2009, *Hukum Tata Negara Indonesia “Menuju Konsolidasi Sistem Demokrasi”*, Jakarta : Universitas Atma Jaya
- Hamidi, Jazim dan Mustafa Lutfi, 2009, *Hukum Lembaga Kepresidenan Indonesia*, Malang : Alumni
- Hasbullah, Frieda Husni, 2005. *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberikan Jaminan (jilid 2)*, Jakarta : Indo Hill-Co
- Huijbers, Theo. 1995, *Filsafat Hukum*. Yogyakarta : Kanisius.
- Husni Hasbullah, Frieda. 2005, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberi Jaminan, Jilid II*. Jakarta : Ind-Hill-Co.
- Ibrahim, Johannes dan Lindawaty Sewu. 2004. *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*. Bandung : PT Refika Aditama.
- Joeniarto, 1968. *Negara Hukum*. Yogyakarta: Yayasan Penerbit Gajah Mada

- Kadduri, Majid. 1999. *Teologi Keadilan Perspektif Islam*. Surabaya: Risalah Gusti
- Kelsen, Hans, 2014. *Teori Hukum Murni*, (Penerjemah : Raisul Mutaqien), Bandung : Nusa Media
- Kusnardi, Moh. dan Harmaily Ibrahim, 1998, *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, Jakarta : PS HTN FH UI dan Sinar Bakti
- M. Syarif, Laode dan Andri G. Wibisana. 2014. *Hukum Lingkungan Teori, Legilasi dan Studi Kasus*. Jakarta: Tanpa Penerbit
- Manan, Bagir, 1995. *Kekuasaan Kehakiman Republik Indonesia*, Bandung: LPPM Universitas Islam Bandung
- , 2007. *Kekuasaan Kehakiman Indonesia: Dalam UU No. 4 Tahun 2004*, Yogyakarta : FH.UII Press
- Marbun, B.N., . 1996. *Kamus Politik* Jakarta : Pustaka Sinar Harapan
- Marbun, S.F., 1997, *Negara Hukum dan Kekuasaan Kehakiman* , Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, No. 9 Vol. 4
- Max, Scheler. 1973. *Formalism in Ethics and Non-Formal Ethics Of Values*. Cologne: Northwestern
- Marzuki, Peter Mahmud. 2007. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Prenada Media Group
- Mertokusumo, Sudikno, 2007. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty
- Miru, Ahmadi dan Sakka Pati. 2008. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*. Jakarta : PT. RajaGrafindo Perkasa.
- Mukhidin. *Hukum Progresif Sebagai Solusi Hukum Yang Mensejahterakan Masyarakat*. Jurnal Unissula Semarang
- Prodjodikoro, Wirjono. 1986, *Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda*. Jakarta : PT. Intermasa.
- Purwosutjipto. 2008, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia III : Hukum Pengangkutan*. Jakarta : Djambatan.

- R. Saliman, Abdul. 2008, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan : Teori dan Contoh Kasus*. Jakarta : Kencana.
- Rahardjo, Satjipto, 2006. *Hukum Progresif Sebagai Dasar Pembangunan Ilmu Hukum Indonesia, Menggagas Hukum Progresif Indonesia*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar
- Ranawijaya, Usep, 1983, *Hukum Tata Negara Dasar-Dasarnya* , Jakarta : Ghalia Indonesia
- Rasjidi, Lili. 1988, *Filsafat Hukum Apakah Hukum Itu ?*. Bandung : Remadja Karya CV.
- Rawl, John, *Theory of Justice*. (Terjemahan) dalam Hilaire McCoubrey., Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Rhiti, Hyronimus. 2015. *Filsafat Hukum Edisi Lengkap*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya
- Rudi, M. Simamora. 2000. *Hukum Minyak dan Gas Bumi*. Jakarta: Jembatan
- Salim HS. 2001. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Noer, Deliar. 1997. *Pemikiran Politik di Negeri Barat*. Bandung: Pustaka Mizan
- 2005. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta : Sinar Grafika.
- 2006. *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUH Perdata. Buku Satu*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- 2008. *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUH Perdata. Buku Dua*. — Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Sandel, Michael J.. 2010. *Justice: What The Right Thing To Do?*, New York : Farrar, Straus and Giroux
- Setia Tunggal, Hadi. 2008. *Himpunan Undang-Undang Kehutanan Beserta Peraturan Pelaksanaannya*. Harvarindo.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 1983. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta : PT. RajaGrafindo Perkasa.
- Sidharta, Bernard Arief. 1999. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum: Sebuah penelitian tentang fundasi kefilsafatan dan sifat keilmuan Ilmu*

Hukum sebagai landasan pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia. Bandung: Mandar Maju

Soeprapto, Maria Farida Indrati, 1998, *Ilmu Perundang-undangan (Dasar-Dasar dan Pembentukannya)* Jakarta : Kanisius

Subekti. 1994. *Pokok-Pokok Hukum Perdata.* Jakarta : Intermasa.

-----1995. *Aneka Perjanjian.* Bandung : Alumni.

Suharnoko. 2004, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus.* Jakarta : Kencana.

Sunarto, Tungga Dewi. 1978. *Filosofi Keadilan Pada Struktur Masyarakat Majemuk.* Surakarta : Panepen Mukti

Surakhmad, Winarno. 1992. *Pengantar Penelitian Ilmiah Dasar Metode dan Teknik.* Bandung : Tarsito.

Syahrani, Riduan. 2006. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata.* Bandung : PT. Alumni.

Tanya, Bernard L., Yoan N. Simanjuntak dan Markus Y. Hage. 2006. *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi.* Surabaya : CV. Kita.

Tjandra, W. Riawan, 2014, *Hukum Sarana Pemerintahan,* Jakarta : Cahaya Atma Pustaka

Triwulan Tutik, Titik. 2008. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional.* Jakarta : Kencana.

Utrecht, 1962, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia,* Jakarta : Ichtiar

W. Friedman. 1993. *Teori dan Filsafat Hukum.* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada

Wignjosebroto, Soetandyo, 2002. *Hukum, Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya,* Jakarta : HUMA

Yudha Hernoko, Agus. 2008. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta : LaksBang Mediatama.

Yusuf Qardhawi 2014. *Problematika Rekonstruksi Ushul Fiqih*. Al-Fiqh Al-Islâmî bayn Al-Ashâlah wa At-Tajdîd, Tasikmalaya

B. PERUNDANG-UNDANGAN

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah.

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 11/Permen/M/2008 Tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan Dan Permukiman.

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman .

Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2015 Tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat pasal 18, bahwa Direktorat Jendral Penyedia Perumahan.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang nomor 11 tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.

Undang-Undang Republik Indonesia nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.

Undang-Undang Republik Indonesia No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

C. JURNAL HUKUM/Disertasi

Abdul Ghani. “Problematika Rekonstruksi Ushul Fiqih.” <https://www.pstkhzmusthafa.or.id/problematika-rekonstruksi-ushul-fiqih-2/>. Tasik Malaya, September 2014. 03.

Adhayanto, Oskep. “Perkembangan Sistem Hukum Nasaional.” *Jurnal Ilmu Hukum* 4, no. 2 (2014): 253–288.

Agus, Bustanudin. *Agama Dalam Kehidupan Manusia Pengantar Antropologi Agama*. Jakarta: PT. Raja Grafinso Persada, 2007.

Andi Hamzah. *Kamus Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1989.

Andi, Deviko. “Demokrasi Di Indonesia: Antara Pembatasan Dan Kebebasan Beragama.” *Analisa* XVII, no. 01 (2019): 9–18.

Anggara, Sahya. “Teori Keadilan John Rawls Kritik Terhadap Demokrasi Liberal.” *Jispo* 1, no. 1 (2016): 1.

Ardiansah, Ardiansah. “Legalitas Pendirian Rumah Ibadat Berdasarkan Peraturan Bersama Menteri Agama Dan Menteri Dalam Negeri

- Nomor 9 Tahun 2006.” *Jurnal Hukum Respublica* 16, no. 1 (2018): 165–182.
- Aslati, Aslati. “Optimalisasi Peran Fkub Dalam Menciptakan Toleransi Beragama Di Kota Pekanbaru.” *Toleransi* 6, no. 2 (2014): 188–199.
- Astomo P. Prinsip-Prinsip Negara Hukum Indonesia dalam UUD NKRI Tahun 1945. *Jurnal Hukum Unsulbar*. Published online 2018.
- Astomo, Putra. “Prinsip-Prinsip Negara Hukum Indonesia Dalam UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945.” *Jurnal Hukum Unsulbar* 1, no. 1 (2018): 1–12.
- Aswandi, Bobi . Kholis Roisah. “Negara Hukum Dan Demokrasi Pancasila Dalam Kaitannya Dengan Hak.” *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia* 1 (2019).
- Aswin, Muhammad. “Model Pola Hubungan Harmoniasi Antar Umat Beragama Di Kota Medan.” *Journal Analytica Islamica* 2, no. 2 (2013): 292–303.
<http://jurnal.uinsu.ac.id/index.php/analytica/article/view/408>.
- Atmadja. “Sistem Hukum Nasional Penggarapan Perundang-Undang-.” *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 14, no. 5 (1981): 435–436.
- Atmosudirdjo S. Prajudi. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1981.
- Azhari. *Negara Hukum Indonesia*. Jakarta: UI Press, 1995.
- Bo’a, Fais Yonas. “Pancasila Sebagai Sumber Hukum Dalam Sistem Hukum Nasional Pancasila as the Source of Law in the National Legal System.” *Jurnal Konstitusi* 15, no. 1 (2018): 27–49.
- Bryan A. Garner. *Black’s Law Dictionary*. S.T. Paul Minn: West Group, 1999.
- C. Djemabut Blaang. Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok. *Yayasan Obor Indonesia*. Published online 1986.

- Fatmawati. "Perlindungan Hak Atas Kebebasan Beragama Dan Beribadah Dalam Negara." *Jurnal Konstitusi* 8, no. 3 (2011).
- Firdaus, Muhammad, Ismail Fahmi Arrauf Nasution, Roni Eko, Wisuda Rambe, Jusmadi Sikumbang, Mirza Nasution, and Ardiansah Ardiansah. "Legalitas Pendirian Rumah Ibadat Berdasarkan Peraturan Bersama Menteri Agama Dan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2006." *Usu Law Journal* 19, no. 1 (2016): 165–182.
- Friedman LM. Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial. *Bandung Nusa Media*. Published online 2011.
- Friedman, Lawrence M. (1984). American Law: An invaluable guide to the many faces of the law, and how it affects our daily lives, (New York: W.W. Norton & Company).
- Friedman, Lawrence M. (1984). American Law: An invaluable guide to the many faces of the law, and how it affects our daily lives, (New York: W.W. Norton & Company).
- Fuady, Munir. (2003). *Perseroan Terbatas Paradigma Baru*, (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Fuady, Munir. (2003). *Perseroan Terbatas Paradigma Baru*, (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- H. Supriadi & Alimuddin. 2011. *Hukum Perikanan Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Jakarta: Sinar Grafika.
- H.K. Martono. 2011. *Transportasi di Perairan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008*, Jakarta: Rajawali Press
- Hadjon , Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia. Sebuah Studi Tentang Prinsip- prinsipnya. Penanganannya oleh*

Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara, Surabaya: PT.Bina Ilmu.

Hadjon , Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia. Sebuah Studi Tentang Prinsip- prinsipnya. Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Surabaya: PT.Bina Ilmu.

Hanafi Amrani, Mahrus Ali, 2015, *Sistem Pertanggungjawaban Pidana*, Jakarta,Rajawali Pers.

Hanafi, Mahrus, *Sisitem Pertanggung Jawaban Pidana, Cetakan pertama*, Jakarta, Rajawali Pers, 2015.

Hanafi, Mahrus, *Sisitem Pertanggung Jawaban Pidana, Cetakan pertama*, Jakarta, Rajawali Pers, 2015

Hardianto Djanggih. *Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Jurnal Hukum*. Vol 18. 1st ed.; 2011.

Helmi. *Sistem Pelaksanaan Perizinan di Indonesia. Penelitian Hukum*. 2015;9(1).

Hilman Hadi Kusuma, *Metode Pembuatan Kertas atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2005

Hilman Hadi Kusuma, *Metode Pembuatan Kertas atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2005

Pemutakhiran Metodologi Hukum. Published online 2006:7.

S.F Marbun, M. Mahfud. MD. Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara.

Liberty. Published online 1987.

Soekanto S. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press

Soerjono S. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press; 1981.

Wijaya MH. Karakteristik Konsep Negara Hukum Pancasila. *Jurnal Advokasi*
. 2015;5(2).

4. Internet

UNITED NATIONS CONFERENCE ON TRADE AND DEVELOPMENT

“United Nations Convention on Conditions for Registration of Ships”, 1986

Anonimous, *Kronologi Singkat Sengketa Tanah Di Kabupaten Aceh Tamiang*

Antara Masyarakat dengan perusahaan perkebunan Kelapa Sawit (PT.

Rapala), Aliansi Gerakan Rakyat Tertindas (GRANAT) PT. Parasawita

Badaruddin, Ruslan Renggong , Abd. Haris Hamid, *Analisis Tanggung Jawab*

Hukum Nakhoda Terhadap Keselamatan Pelayaran Di Wilayah

Kesyahbandaran Utama Makassar, Indonesian Journal of Legality of

Law, Vol. 3(2) : 79-87, Juni 2021

Frans Magnis Suseno, *Etika Politik: Prinsip-prinsip Moral Dasar Kenegaraan*

Modern, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1994

<http://id.wikipedia.org/wiki/> Manfaat dan Fungsi dari Teori diakses pada
tanggal 5 November 2021 pukul 20.00 WIB

<http://www.forum.kompas.com/alternatif>, Makalah tentang Pengertian Teori

Menurut Pakar diakses pada tanggal 5 November 2021 pukul 20.00 WIB

<http://www.pengertianmenurutparaahli.com/pengertian-asas-kepastian->

hukum/, diakses pada tanggal 5 Maret 2020.

<https://pelaut.dephub.go.id/>. diakses pada tanggal 4 November 2021 pukul

Jum Anggriani, *Hukum Administrasi Negara*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2012

Ridwan Syahrani, *Kata-Kata Kunci Mempelajari Ilmu Hukum*, PT.Alumni,

Bandung, 2009.

