



**USULAN TERHADAP PERUBAHAN PERDA KABUPATEN BANYUMAS
NO. 5 TAHUN 2016 TENTANG PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN
PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS (PSU) PERUMAHAN DAN
PERMUKIMAN**

PENYUSUN:

Dr. SOEDIRO, S.H.,L.LM
LUTHFI KALBU ADI, S.H.,M.H.

PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PURWOKERTO



UMP

UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH
PURWOKERTO
Unggul, Modern, Islami

USULAN TERHADAP PERUBAHAN PERDA KAB. BANYUMAS NO. 5 TAHUN 2016 TENTANG PENYEDIAAN DAN PENYERAHAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS (PSU) PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PURWOKERTO

A. Kronologis	: 1. Di Indonesia, regulasi yang dibuat sudah terlampau banyak (over regulasi) yang kemudian menimbulkan permasalahan berupa tumpang tindih regulasi. Akibatnya, konflik kebijakan atau kewenangan antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah kerap kali terjadi. 2. Fenomena ini pada gilirannya berdampak pada terhambatnya program- program pembangunan dan investasi di Indonesia, sehingga membuat percepatan pembangunan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat, relatif lambat. 3. Pada saat yang bersamaan, Indonesia juga tengah berada pada era digitalisasi dimana teknologi telah seharusnya menggantikan prosedur formal. Berdasarkan hal ini, penyederhanaan dan penyeragaman regulasi secara cepat ialah melalui skema Omnibus Law. 4. Pada akhir tahun 2020, UU No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja mulai disahkan. Seluruh Pemerintah Provinsi maupun Daerah wajib menyesuaikan produk hukumnya dengan kesebelas bidang yang termasuk dalam ruang lingkup perubahan, salah satunya mengenai pembangunan perumahan dan kawasan permukiman Dalam konteks ini, tidak terkecuali regulasi yang disusun oleh Pemerintah Kabupaten (Pemkab) Banyumas berupa Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas No. 5 Tahun 2016 Tentang Tentang Penyediaan Dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas (PSU) Perumahan Dan Permukiman.
B. Peraturan Terkait	: 1. Undang- Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 26 <i>Ayat (1)</i> <i>Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang, dan ekologis.</i> <i>Ayat (2)</i> <i>Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan syarat bagi diterbitkannya izin mendirikan bangunan.</i> <i>Ayat (3)</i>

Perencanaan dan perancangan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian dari perencanaan perumahan dan/atau permukiman.

Pasal 29

Ayat (1)

Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 harus memenuhi persyaratan administratif, teknis, dan ekologis.

Ayat (2)

Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah memenuhi persyaratan wajib mendapat pengesahan dari pemerintah daerah.

2. Undang- Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja

Pasal 50

Beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5158) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 26 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 26

(1) Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi standar.

(2) Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

2. Ketentuan Pasal 29 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut berikut:

Pasal 29

(1) Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 harus memenuhi standar.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

3. Peraturan Pemerintah No. 12 tahun 2021 sebagaimana perubahan Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Pasal 14

(1) Hasil perencanaan dan perancangan Rumah harus

memenuhi standar.

(2) Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan standar Rumah meliputi:

- a. ketentuan umum; dan*
- b. standar teknis.*

(3) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling sedikit memenuhi:

- a. aspek keselamatan bangunan;*
- b. kebutuhan minimum ruang; dan*
- c. aspek kesehatan bangunan.*

(4) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b terdiri atas:

- a. pemilihan lokasi Rumah;*
- b. ketentuan luas dan dimensi kaveling; dan*
- c. perancangan Rumah.*

(5) Perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c dilaksanakan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrik, beserta perpipaan (plumbing) bangunan Rumah

Pasal 17

(1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf b harus memenuhi standar.

(2) Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. ketentuan umum; dan*
- b. standar teknis*

(3) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling sedikit memenuhi:

- a. kebutuhan daya tampung Perumahan;*
- b. kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat;*
- c. mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan; dan*
- d. terhubung dengan jaringan perkotaan existing.*

(4) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:

- a. standar Prasarana;*
- b. standar Sarana; dan*
- c. standar Utilitas Umum.*

(5) Standar Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a paling sedikit meliputi:

- a. jaringan jalan;*
- b. saluran pembuangan air hujan atau drainase;*

- c. penyediaan air minum;
 - d. saluran pembuangan air limbah atau sanitasi; dan
 - e. tempat pembuangan sampah.
- (6) Standar Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b paling sedikit meliputi:
- a. ruang terbuka hijau; dan
 - b. Sarana umum.
- (7) Standar Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c paling sedikit tersedianya jaringan listrik.

Pasal 129

ayat (1)

Setiap orang perseorangan atau Badan Hukum yang melakukan perencanaan dan perancangan Rumah yang hasilnya tidak memenuhi standar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembatasan kegiatan usaha;
- c. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
- d. denda administratif.

Pasal 130

ayat (1)

Setiap orang perseorangan atau Badan Hukum yang melakukan perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang tidak memenuhi standar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembatasan kegiatan usaha;
- c. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
- d. denda administratif.

4. Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas No. 5 Tahun 2016 Tentang Tentang Penyediaan Dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas (PSU) Perumahan Dan Permukiman.

Pasal 1 angka 18

Tim Verifikasi adalah Tim yang dibentuk dengan Keputusan Bupati untuk memproses penyerahan PSU kawasan perumahan kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 4

ayat (1)

Ruang lingkup penyediaan dan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang diatur dalam Peraturan

Daerah ini meliputi :

- a. Perumahan dan Permukiman*
- b. Penyediaan PSU*
- c. Penyerahan PSU*
- d. Pengelolaan*
- e. Pengawasan dan Pengendalian*

ayat (2)

Perumahan dan Permukiman terdiri atas :

- a. perumahan tidak bersusun; dan*
- b. rumah susun dan ruko/rukan.*

Pasal 7

(1) Jenis PSU pada perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 meliputi :

a. Prasarana, antara lain :

- 1. jaringan lingkungan;*
- 2. jaringan saluran pembuangan air limbah;*
- 3. jaringan saluran pembuangan air hujan*
- 4. tempat pemilahan/pembuangan sampah.*

b. Sarana, antara lain:

- 1. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;*
- 2. sarana pendidikan;*
- 3. sarana kesehatan;*
- 4. sarana peribadatan;*
- 5. sarana rekreasi dan olahraga;*
- 6. sarana parkir khusus untuk rumah susun;*
- 7. sarana pemakaman/tempat pemakaman;*
- 8. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau.*

c. Utilitas, antara lain :

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

Pasal 20

ayat (1)

Bupati membentuk Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan PSU perumahan dan permukiman yang diketuai oleh Sekretaris Daerah.

ayat (2)

Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas :

- a. melakukan inventarisasi PSU yang dibangun oleh pengembang di wilayah kerjanya secara berkala;*
- b. melakukan inventarisasi PSU sesuai permohonan penyerahan PSU oleh pengembang;*
- c. menyusun jadwal kerja;*
- d. melakukan verifikasi permohonan penyerahan PSU oleh pengembang;*
- e. menyusun berita acara pemeriksaan;*
- f. menyusun berita acara serah terima;*
- g. merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan prasarana, sarana, dan utilitas; dan*
- h. menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan pemeriksaan PSU secara berkala kepada Bupati.*

ayat (3)

Tim verifikasi melakukan pemeriksaan terhadap:

- a. kebenaran atau penyimpangan antara PSU yang telah ditetapkan dalam rencana induk dan/ atau rencana tapak dengan kenyataan di lapangan;*
- b. kesesuaian persyaratan teknis PSU yang akan diserahkan dengan persyaratan yang ditetapkan.*

Pasal 35

(1) Setiap pengembang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (5), dikenai sanksi administratif berupa Peringatan tertulis.

(2) Pengembang yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kerja dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi administratif berupa :

- a. pencantuman nama badan hukum dan pimpinan badan hukum pengembang dalam daftar hitam oleh tim verifikasi;*
- b. dipublikasikan kepada warga pemilik Perumahan dan Lembaga perbankan;*

- c. permohonan pencabutan dari daftar anggota asosiasi perumahan;*
- d. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;*
- e. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada huruf d adalah penolakan terhadap setiap permohonan pengajuan 1MB yang dilakukan oleh pengembang yang masuk dalam daftar hitam berdasarkan badan hukum dan pemilik badan hukum tersebut;*
- f. pencabutan izin usaha*

C. Analisis

: **Mengenai Perencanaan dan Perancangan Rumah.**

Dalam Undang- Undang Cipta Kerja, ketentuan mengenai syarat teknis, administratif, tata ruang, dan ekologis yang ada dalam ketentuan sebelumnya, Undang- Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dirubah mengikuti standar yang akan ditetapkan oleh pemerintah. Dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) PP No. 12 tahun 2021 sebagaimana perubahan PP No. 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut PP No. 12 Tahun 2021), terdapat 2 (dua) standar perencanaan dan perancangan rumah. Standar pertama berkenaan dengan aspek yang bersifat umum yakni pertama, keselamatan bangunan yang erat kaitannya dengan kemampuan struktur bangunan rumah. Penghitungan didasarkan pada beban muatan, beban angin, dan beban gempa sesuai standar yang berlaku. Kedua, kebutuhan minimum ruang dengan jumlah cakupan 9 m² (sembilan meter persegi) per jiwa untuk rumah tapak, dan dapat dipenuhi secara bertahap beserta ketinggian minimum langit-langit 2,7 m (dua koma tujuh meter). Ketiga, aspek kesehatan bangunan yang meliputi sistem penghawaan, sistem pencahayaan, sistem sanitasi, dan bahan bangunan yang sesuai dengan ketentuan standar.

Standar kedua, berkenaan dengan aspek teknis, meliputi pertama; pemilihan lokasi rumah. Lokasi rumah wajib dipastikan

berada diluar zona bencana dan sesuai dengan garis sempadan bangunan dan koefisien dasar bangunan. Selanjutnya, ketentuan luas dan dimensi kaveling yang secara efektif berada pada *range* 60 m² (enam puluh meter persegi) sampai sekurang- kurangnya 200 m² (dua ratus meter persegi) dengan lebar muka kaveling minimal 5 m (lima meter). Disamping itu, desain/ perancangan rumah wajib disesuaikan dengan ketentuan arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrik, serta perpipaan (*plumbing*) bangunan rumah.

Konstruksi bangunan yang kokoh nampaknya telah menjadi suatu kebutuhan yang tidak terbantahkan, hal ini dikarenakan Kabupaten Banyumas berada pada wilayah yang terdampak gempa. Pada 2017 lalu, 30 rumah yang ada di 10 kecamatan mengalami kerusakan setelah dilanda gempa dengan 6,9 skala richter (SR)¹. Terbaru, efek gempa 6,4 SR yang terjadi di Garut juga dapat dirasakan sampai Banyumas kendati tidak sampai menimbulkan kerugian materiil². Potensi bencana lainnya, yakni angin puting beliung sangat mungkin terjadi kembali berdasarkan peristiwa pada 5 (lima) tahun terakhir misalnya di Desa Gandatapa, Kec. Sumbang pada tahun 2018³ dan Desa Plana, Kec. Somagede, Kabupaten Banyumas pada 2021 lalu⁴.

Guna meminimalisir peristiwa serupa, Pemkab Banyumas dapat berkolaborasi dengan pihak eksternal yakni akademisi/ praktisi dengan spesifikasi keahlian pada bidang Teknik Sipil untuk mendesain bangunan anti-gempa sekaligus anti-angin puting beliung. Keterlibatan universitas sebagai lembaga

¹Adhitya Himawan, 2017, "Puluhan Rumah di Banyumas Rusak Akibat Gempa Bumi", <https://www.suara.com/news/2017/12/16/100347/puluhan-rumah-di-banyumas-rusak-akibat-gempa-bumi>, diakses 9 Desember 2022.

²Kompas.com, 2022, "Gempa Garut Terasa hingga Banyumas, Warga: Lampu Gantung Goyang-Goyang", <https://regional.kompas.com/read/2022/12/03/175940278/gempa-garut-terasa-hingga-banyumas-warga-lampu-gantung-goyang-goyang>, diakses 9 Desember 2022.

³Kementerian Agama Kabupaten Banyumas, "Angin Puting Beliung Kembali Melanda Desa Gandatapa Sumbang Banyumas", <http://banyumas.kemenag.go.id/angin-puting-beliung-kembali-melanda-desa-gandatapa-sumbang-banyumas/>, diakses 8 Desember 2022.

⁴Pusat Krisis Kesehatan Kementerian Kesehatan RI, 2021, "Angin- Puting- Beliung di Banyumas", Jawa Tengah, 06-11,2021, <https://pusatkrisis.kemkes.go.id/Angin-Puting-Beliung-di-BANYUMAS-JAWA-TENGAH-06-11-2021-38>, diakses 8 Desember 2022.

pendidikan dalam agenda- agenda kebijakan publik sejatinya bukanlah hal baru, namun menjaga kontinuitasnya menjadi suatu tantangan tersendiri. Kombinasi teori dan praktik, diyakini mampu memberi banyak manfaat diantara para pihak. Praktisi, dalam hal ini direpresentasikan oleh Pemkab dapat memperoleh perspektif ideal, sebaliknya akademisi mendapatkan gambaran implementasi, sehingga menjadi refleksi dari apa yang selama ini disampaikan di ruang kelas. Relasi ini dapat dilihat sebagai suatu sirkulasi ilmu pengetahuan yang dalam prosesnya berpeluang menciptakan kebaruan (inovasi)⁵.

Mengenai Standar Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum

Pengaturan mengenai standarisasi dalam hal perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan (PSU) dapat dijumpai pada Pasal 17 PP No. 12 tahun 2021. Standar dimaksud berkenaan dengan 2 (dua) aspek yang bersifat umum dan teknis. Standar umum berupa, pertama; Kebutuhan daya tampung Perumahan. Daya tampung disini berarti membicarakan ketersediaan pusat lingkungan yang mengkaver kebutuhan multisektor yakni ekonomi, sosial, dan budaya dari skala terkecil hingga terbesar. *Plotting* kebutuhan- kebutuhan dimaksud tidak hanya terlaksana secara rapi namun juga terintegrasi dengan pengembangan desain dan perhitungan kebutuhan sarana dan prasarana, serta sarana lingkungan.

Kedua, kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat yang seyogianya memberikan kemudahan bagi semua orang, termasuk kelompok disabilitas, lansia, ibu hamil, dan penderita penyakit tertentu atas dasar pemenuhan asas aksesibilitas. Kemudian ketiga, mengenai mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan. Seperti halnya uraian di atas,

⁵ Reni Endang Sulastris dan Nova Dilastris, "Peran Pemerintah Dan Akademisi Dalam Memajukan Industri Kreatif Kasus Pada UKM Kerajinan Sulaman Di Kota Pariaman", *Prosiding*, Disampaikan Pada Seminar Nasional Ekonomi Manajemen Dan Akuntansi (SNEMA) Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang Tanggal 27 Oktober 2015. Hlm. 89

Banyumas yang relatif berada pada area rawan bencana alam seperti banjir, longsor, tsunami dan erupsi gunung wajib memperhitungkan radius jarak dari daerah rawan bencana. Terakhir atau keempat, koneksitas PSU dengan jaringan perkotaan juga tidak lepas dari perhatian karena perannya sebagai pendukung dan penghubung semua pergerakan dan mobilitas masyarakat⁶. Mengingat standar umum dimaksud belum tercantum di dalam Perda Kab Banyumas, seyogianya menjadi salah satu komponen penyusun.

Sementara, standar kedua berupa standar teknis yang mencakup standar PSU, dengan rincian:

- Standar Prasarana; meliputi jaringan jalan, saluran pembuangan air hujan atau drainase, penyediaan air minum, saluran pembuangan air limbah atau sanitasi dan tempat pembuangan sampah.
- Standar Sarana; paling sedikit meliputi ruang terbuka hijau dan Sarana umum.
- Standar Utilitas Umum paling sedikit mensyaratkan tersedianya jaringan listrik.

Dalam Pasal 7 Perda Kab. Banyumas No. 5 Tahun 2016 Tentang Tentang Penyediaan Dan Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas (PSU) Perumahan Dan Permukiman, telah diuraikan secara terperinci mengenai jenis PSU perumahan dan permukiman, sehingga standarisasi yang ditetapkan pemerintah, telah tercantum dalam Perda. Namun demikian, agar kualitas PSU dapat terjamin dan bermanfaat dalam jangka waktu lama, maka pengawasan serah terima dan *maintenance* menjadi fokus yang tidak boleh terlewatkan. Perawatan rutin memang memerlukan biaya operasional yang relative tidak sedikit namun akan berguna

⁶ Perkim.id, 2021, *Pendekatan Smart Growth dalam Penyediaan PSU di Indonesia*, <https://perkim.id/perkotaan/pendekatan-smart-growth-dalam-program-penyediaan-psu-di-indonesia/> diakses 11 Desember 2022.

mencegah kerusakan yang berpotensi mengurangi fungsi dari PSU itu sendiri⁷.

Tata cara pengawasan penyerahan PSU dari pengembang kepada Pemkab, sebenarnya telah diatur dalam Pasal 34 ayat (3) Perda Kab. Banyumas No. 5 Tahun 2016 Tentang Tentang Penyediaan Dan Penyerahan PSU. Akan tetapi, berdasarkan penelusuran daring, tata cara dimaksud belum/ tidak dapat ditemukan. Penyediaan dan perawatan PSU sendiri merupakan tanggung jawab dan kewajiban dari pengembang perumahan (*Developer*) sebelum dilakukan serah terima kepada Pemerintah Daerah⁸, maka Pemkab selaku regulator *cum* supervisor, wajib memastikan prosesnya *clean & clear*. Oleh karenanya, Pemkab wajib menyusun standar operasional prosedur (SOP) secara tersendiri mengenai pengawasan dan perawatan PSU oleh *Developer*.

Mengenai Pengawasan Standar Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai Kewenangan.

Pasal 129 (1) dan 130 ayat (1) PP No. 12 Tahun 2021 mengatur sanksi administratif bagi pelaku pembangunan baik perseorangan maupun badan hukum yang hasil perencanaan dan perancangan rumahnya dan/ atau yang dalam melakukan perencanaan PSU tidak memenuhi standar. Jenis sanksi administratif dimaksud berupa peringatan tertulis, pembatasan kegiatan usaha, pembekuan Perizinan Berusaha dan denda administratif. Ketentuan sanksi administrasi, kiranya telah cukup melengkapi instrumen pengawasan, sebaliknya tidak diaturnya sanksi pidana merupakan langkah yang tepat guna menghindari fenomena inflasi pidana atau *over criminalized* (kelebihan

⁷ Dicky Widjaja, Timoticin Kwanda dan Njo Anastasia, "Pengaruh Perawatan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Terhadap Kepuasan Penghuni Pada Kawasan Perumahan Di Surabaya", *Jurnal Tesa Arsitektur*, Vol.16, No. 1 (2018). Hlm. 2

⁸ Muhammad Aziz Nurhakim dan Endang Pandamdari, "Pemenuhan Atas Sarana Dan Utilitas Pada Perumahan Subsidi Mutiara Puri Harmoni Rajeg Tangerang Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Permukiman", *Jurnal Adigama*. Vol. 1, No. 1 (2018). Hlm. 16

kriminalisasi)⁹. Selain lebih tepat menggunakan pendekatan administratif, hubungan hukum antara developer dengan masyarakat lebih bernuansa keperdataan ketimbang kepidanaan.

Dalam hal pengawasan, Pemkab telah memiliki Tim Verifikasi yang memiliki deksripsi tugas sebagaimana Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) Perda Kabupaten Banyumas No. 5 Tahun 2016. Melihat tugasnya yang cukup kompleks maka Tim Verifikasi wajib memiliki pemahaman yang baik terhadap beberapa regulasi yang terbagi atas 2 (dua) kluster yakni:

1. Berkenaan dengan tindakan administrasi pemerintahan secara umum diantaranya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, Undang- Undang No 25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik, Undang- Undang No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah,serta Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
2. Kemudian, terkait dengan regulasi yang berkaitan erat dengan penyelenggaraan perumahan dan permukiman, misalnya PP No. 12 Tahun 2021, Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 2021 tentang Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan serta Perda Kab. Banyumas No. 5 Tahun 2016 Tentang Penyediaan Dan Penyerahan PSU Perumahan Dan Permukiman.

Sementara itu, mekanisme pengawasan yang dapat diberikan kepada Tim Verifikasi terdiri dari 2 (dua) bagian besar; pertama, bersifat aktif dengan cara membuka kanal pelaporan bagi

⁹ Marthen H. Thoelle, Kriminalisasi Berlebih (*Overcriminalization*) dalam Kriminalisasi Korupsi“, *Jurnal Refleksi Hukum*, Vol. 9 No. 2 (2015). Hlm. 131.

masyarakat yang merasa di rugikan dengan pembangunan. Represifitas ini diwujudkan dalam bentuk penerimaan dan penyelesaian laporan masyarakat dan penjangkauan secara inisiatif menggunakan metode yang persuasif (mediasi dan konsiliasi). Kedua, kerja- kerja pencegahan melalui kajian berbasis laporan masyarakat juga diberi porsi yang seimbang guna meminimalisir penyimpangan yang sama atau berpotensi berulang. Mengingat dalam aspek penegakan hukum ini memerlukan kepastian, maka penyusunan standar operasional prosedur dan standar pelayanan publik menjadi keniscayaan, tidak terkecuali asistensi dari Polresta Banyumas untuk menghadirkan pihak yang tidak memenuhi panggilan yang telah diberikan secara patut.

Pengawasan yang dilakukan melalui jalur formil, tentu memiliki banyak keterbatasan dalam penjangkauannya. Di masa depan, intensitas permasalahan tentu berpotensi lebih banyak daripada sumber daya manusia Pemkab. Selain pelibatan unsur pemerintahan dan swasta, partisipasi masyarakat sangat dimungkinkan karena masyarakat yang berpeluang secara langsung merasakan dampak dari segala aktivitas pembangunan. Pelibatan masyarakat, dapat merujuk pada program- program Komisi Pemberantasan Korupsi Republik Indonesia (KPK RI) atau Ombudsman Republik Indonesia (ORI) yang telah diketahui membangun jaringan secara masif dengan akademisi maupun *non-governmental organization* untuk memperluas akses pengawasan.

D. Kesimpulan : Berdasarkan uraian di atas, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja berimplikasi pada regulasi mengenai pengadaan perumahan dan permukiman, salah satunya PP No. 12 tahun 2021 yang didalamnya memuat perubahan Syarat Teknis, Administratif, Tata Ruang dan Ekologis menjadi Standar Pemerintah seperti terlihat dalam Pasal 14 dan 17. Perubahan nomenklatur ini memuat konsekuensi pada aspek

yang wajib dipenuhi oleh Pemkab dalam produk hukum yang berkenaan dengan perumahan dan permukiman, yakni Perda Kab. Banyumas No. 5 Tahun 2016 Tentang Penyediaan Dan Penyerahan PSU Perumahan Dan Permukiman yakni; Perencanaan dan Perancangan Rumah, Standar PSU dan Pengawasan Standar PSU. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Purwokerto, dengan ini memberikan 3 (tiga) poin perbaikan, yakni:

Pertama, mengenai perencanaan dan perancangan rumah dalam perubahan Perda Kab. Banyumas No. 5 Tahun 2016 perlu memperhatikan 2 (dua) hal, **penyesuaian terhadap standarisasi pemerintah yang bersifat umum** (keselamatan bangunan, kebutuhan minimum ruang dan kesehatan bangunan) dan teknis (pemilihan lokasi, ketentuan luas & dimensi kaveling, serta desain rumah) sebagaimana termuat dalam Pasal 14 PP 12 tahun 2021. Selanjutnya, **keterlibatan ahli** yang berasal dari akademisi maupun praktisi yang kompeten dalam desain rumah tahan gempa dan angin puting beliung.

Kedua, mengenai standarisasi PSU, Pemkab Banyumas hanya perlu mengakomodir ketentuan mengenai **standar umum** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 PP No. 12 tahun 2021, karena standar teknis telah termuat sebelumnya di dalam Perda No. 5 Tahun 2016. Di sisi lain, **perumusan SOP** untuk memastikan *Developer* melaksanakan pekerjaannya dengan baik perlu dikedepankan guna menjamin kepastian pada sektor pengawasan.

Ketiga, mengenai pengawasan, Pemkab Banyumas perlu merubah paradigma **litigatif menjadi lebih bernuansa persuasif** melalui penyelesaian laporan masyarakat dengan mengedepankan **metode mediasi dan/ atau konsiliasi**. Kemudian, mengatur lebih lanjut mengenai **SOP mengenai penerimaan dan pemeriksaan laporan masyarakat, mekanisme pencegahan berbasis kajian serta partisipasi**

masyarakat. Terakhir, menghapus sanksi pidana yang ada di dalam Perda No. 5 Tahun 2016.

Daftar Pustaka

Internet

Himawan, Adhitya, 2017, "Puluhan Rumah di Banyumas Rusak Akibat Gempa Bumi", <https://www.suara.com/news/2017/12/16/100347/puluhan-rumah-di-banyumas-rusak-akibat-gempa-bumi>, diakses 9 Desember 2022.

Kementerian Agama Kabupaten Banyumas, "Angin Puting Beliung Kembali Melanda Desa Gandatapa Sumbang Banyumas", <http://banyumas.kemenag.go.id/angin-puting-beliung-kembali-melanda-desa-gandatapa-sumbang-banyumas/>, diakses 8 Desember 2022.

Kompas.com, 2022, "Gempa Garut Terasa hingga Banyumas, Warga: Lampu Gantung Goyang-Goyang", <https://regional.kompas.com/read/2022/12/03/175940278/gempa-garut-terasa-hingga-banyumas-warga-lampu-gantung-goyang-goyang>, diakses 9 Desember 2022.

Perkim.id, 2021, "Pendekatan Smart Growth dalam Penyediaan PSU di Indonesia", <https://perkim.id/perkotaan/pendekatan-smart-growth-dalam-program-penyediaan-psu-di-indonesia/> diakses 11 Desember 2022.

Pusat Krisis Kesehatan Kementerian Kesehatan RI, 2021, "Angin- Puting- Beliung di Banyumas", Jawa Tengah, 06-11,2021, <https://pusatkrisis.kemkes.go.id/Angin-Puting-Beliung-di-BANYUMAS-JAWA-TENGAH-06-11-2021-38>, diakses 8 Desember 2022.

Jurnal & Prosiding

Nurhakim, Muhammad Aziz dan Pandamdari, Endang, "Pemenuhan Atas Sarana Dan Utilitas Pada Perumahan Subsidi Mutiara Puri Harmoni Rajeg Tangerang Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Permukiman", *Jurnal Adigama*. Vol. 1, No. 1 (2018).

Sulastri, Reni Endang dan Dilastri, Nova, "Peran Pemerintah Dan Akademisi Dalam Memajukan Industri Kreatif Kasus Pada UKM Kerajinan Sulaman Di Kota Pariaman", *Prosiding*, Disampaikan Pada Seminar Nasional Ekonomi Manajemen Dan Akuntansi (SNEMA) Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang Tanggal 27 Oktober 2015

Thoele, Marthen H., Kriminalisasi Berlebih (*Overcriminalization*) dalam Kriminalisasi Korupsi", *Jurnal Refleksi Hukum*, Vol. 9 No. 2 (2015).

Widjaja, Dicky, Kwanda, Timoticin dan Anastasia, Njo, "Pengaruh Perawatan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Terhadap Kepuasan Penghuni Pada Kawasan Perumahan Di Surabaya", *Jurnal Tesa Arsitektur*, Vol.16, No. 1 (2018).