

ABSTRAK

PERAN PEMERINTAH TERHADAP KETERSEDIAAN RUMAH BAGI MASYARAKAT YANG BERPENDHASILAN RENDAH (MBR) DI KOTA MEDAN

Mega Wati*

Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn**

Dina Andiza S.H., M. Hum**

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia, berfungsi sebagai tempat tinggal untuk mengembangkan kehidupan berkeluarga. Rumusan masalahnya adalah (1) Bagaimana ketentuan hukum yang mengatur tentang perumahan dan kawasan pemukiman untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kota Medan?, (2) Apa kendala rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kota Medan? dan (3) Bagaimana peran pemerintah dalam menyediakan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kota Medan?

Jenis penelitian skripsi ini menggunakan sifat penelitian hukum deskriptif dengan memakai jenis penelitian Yuridis Empiris. Adapun metode pengumpulan data yang dipakai, yaitu Penelitian Lapangan (*Field Research*). Jenis data yang digunakan adalah Data Primer dan Data Sekunder, yang terdiri dari Bahan Hukum Primer dan Bahan Hukum Sekunder.

Hasil penelitian yang diperoleh bahwa ketentuan hukum yang mengatur tentang perumahan dan pemukiman untuk MBR, yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Peran Pemerintah dalam menyediakan rumah bagi MBR di Kota Medan sudah melaksanakan pembangunan sesuai program dibuatnya. Kendala yang dihadapi oleh pemerintah dalam menyediakan perumahan untuk MBR adalah sulitnya mendapatkan lahan di Kota Medan. Sebaiknya Dinas Perumahan, Pemerintah dan Kementerian Perumahan bekerja sama dalam sosialisasi agar mempermudah masyarakat untuk mengikuti dan mengetahui aturan mengenai kebutuhan rumah yang telah disediakan.

Kata Kunci : Peran Pemerintah, Rumah dan Masyarakat Berpendhasilan Rendah (MBR).

* Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains, Universitas Pembangunan Panca Budi, Medan.

** Dosen Pembimbing I dan II Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi, Medan.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya yang telah diberikan, sehingga dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul : **“PERAN PEMERINTAH TERHADAP KETERSEDIAAN RUMAH BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR) DI KOTA MEDAN”**.

Skripsi ini adalah salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan. Penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dan kelemahan dalam ini. Untuk itu, dengan berlapang dada penulis menerima kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak yang menaruh perhatian terhadap skripsi ini.

Dengan segala kerendahan hati, pada kesempatan ini penulis sampaikan rasa kasih dan penghargaan yang tulus atas bantuan dan dorongan dari berbagai pihak sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak menerima bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, maka dalam kesempatan ini penulis dengan hormat mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak **Dr. H. Muhammad Isa Indrawan, S.E., M.M.** selaku Rektor Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
2. Ibu **Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum.** selaku Dekan Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

3. Bapak **Dr. Onny Medaline, S.H., M.Hum.** selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
4. Ibu **Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.** selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak memberikan arahan, didikan dan masukan kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Ibu **Dina Andiza, S.H., M.Hum.** selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan arahan dan masukan kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
6. Bapak **Dwintoro, S.H., M.H.** selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selama ini menjadi pembimbing selama penulis menjalani masa kuliah.
7. Seluruh Civitas Akademik Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Medan yang dengan penuh dedikasi menuntun dan membimbing penulis selama mengikuti perkuliahan sampai dengan menyelesaikan skripsi ini.
8. Orang tua terkasih, Ayahanda **Lim Kok Min, S.H.** dan Ibunda **Ratna Ningsih** selaku orang tua penulis berterima kasih atas kasih sayang, doa, dukungan, motivasi, didikan dan semangat yang sangat berarti.
9. Keluarga besar penulis dari ayah dan ibu yang penulis sayangi dan tidak dapat disebutkan satu persatu.
10. Berbagai pihak yang telah memberikan doa dan dukungan kepada penulis selama ini yang juga tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang tidak mungkin disebutkan satu persatu dalam kesempatan ini, hanya Allah-lah yang dapat membalas budi baik semuanya.

Semoga ilmu yang penulis peroleh selama ini dapat bermanfaat bagi penulis untuk sekarang dan masa yang akan datang.

Medan, 24 Oktober 2020

Penulis,

Mega Wati

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Keaslian Penelitian.....	8
F. Tinjauan Pustaka.....	11
G. Metode Penelitian	18
H. Sistematika Penelitian.....	20
BAB II. KETENTUAN HUKUM TENTANG PERUMAHAN DAN PEMUKIMAN UNTUK MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH (MBR) DI KOTA MEDAN	22
A. Sejarah tentang Perumahan dan Pemukiman di Indonesia	22
B. Kebijakan Pemerintah dalam Ketersediaan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Medan.....	27

C. Peraturan Daerah mengenai Penyediaan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan.....	29
BAB III. PERAN PEMERINTAH DALAM MENYEDIAKAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH (MBR) DI KOTA MEDAN	41
A. Peran Pemerintah Pusat dan Daerah dalam Penyediaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	41
B. Profil Dinas Pemerintah Kota Medan dan Kewenangannya.....	47
C. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Pemukiman.....	54
BAB IV. KENDALA PEMERINTAH DALAM MENYEDIAKAN RUMAH BAGI MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH (MBR) DI KOTA MEDAN	65
A. Lokasi Pembangunan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).....	66
B. Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah	68
C. Kendala yang dihadapi Pemerintah dalam Penyediaan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan	70
BAB V. PENUTUP.....	73
A. Kesimpulan	73
B. Saran	74

DAFTAR PUSTAKA 75

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum melalui peraturan perundang-undangan merupakan sarana dalam proses pembentukan kebijakan publik. Faktor-faktor non hukum akan selalu memberikan pengaruhnya dalam proses pelaksanaannya. Hukum juga merupakan variabel yang senantiasa dinamis dan dipengaruhi oleh berbagai faktor di lingkungan masyarakat, baik itu faktor sosial, ekonomi, budaya maupun politik.

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia, berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk melindungi diri dari cuaca serta gangguan lain. Hal ini menunjukkan fungsi utama dan fungsi dasar perumahan dan permukiman sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan manusia. Fungsi lain dari rumah tinggal adalah tempat untuk mengembangkan kehidupan individu serta kehidupan berkeluarga.¹

Perumahan dan permukiman tidak boleh dilihat hanya sebagai bentuk pemenuhan bagi kebutuhan hidup yang timbul tanpa proses, akan tetapi harus dilihat sebagai proses bermukim, dalam menciptakan ruang kehidupan untuk bermasyarakat. Dengan demikian, rumah dan permukiman mempunyai peranan yang sangat strategis,

¹Arjuna Wiwaha, *Perumahan dan Permukiman*, <https://dpu.kulonprogokab.go.id/article-52-rumah-perumahan-dan-permukiman.html>, diakses tgl 25 Desember 2019, pkl 14.42 WIB.

diantaranya untuk mewujudkan pembangunan nasional yang pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya.²

Berdasarkan pada titik pandang demikian, maka eksistensi sebuah rumah tinggal yang berdiri di atas bidang tanah sangat terlihat. Status sebuah rumah tinggal perlu mendapatkan perlindungan hukum yang kuat, yang pada hakekatnya adalah perlindungan hukum atas bidang tanah di mana sebuah rumah tinggal berdiri.

Perlindungan hukum bagi bidang-bidang tanah untuk rumah tinggal tersebut selanjutnya akan dapat memberikan ketenangan bagi penghuninya, terutama bagi masyarakat dengan tingkat ekonomi lemah. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 27 ayat (2) telah memberikan jaminan bagi setiap warga negara atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan. Untuk mencapai penghidupan yang layak inilah hak ekonomi setiap warga negara harus diperhatikan, dihormati dan dilindungi.³

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28 H ayat (1) juga menyebutkan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Pasal 28 H ayat (2) juga menyebutkan “Setiap orang mendapat kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan”.

²Rafael Edy Bosco, *Hukum Responsif Pilihan di Masa Transisi*, Jakarta, 2003, hal. 25.

³Muliawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal (Sebuah Kajian Normatif Untuk Keadilan Bagi Masyarakat)*, Cerdas Pustaka, Jakarta, 2009, hal. 1.

Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.

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. Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan.

Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah Pusat, Pemerintah Kota dan Pemerintah Daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait antara lain: tata ruang, pertanahan, rancang bangun, pembiayaan dan peraturan perundang-undangan yang mendukung.

Kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, 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 Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di lingkungan hunian perkotaan maupun lingkungan hunian perdesaan, dan menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Penyelenggaraan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat, yang meliputi perencanaan perumahan, pembangunan perumahan, pemanfaatan perumahan dan pengendalian perumahan. Salah satu hal khusus yang diatur dalam undang-undang ini adalah keberpihakan negara terhadap masyarakat berpenghasilan rendah.

Dalam kaitan ini, Pemerintah dan Pemerintah Daerah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan menyediakan tanah dan memberikan kemudahan dalam pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.

Kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dengan memberikan kemudahan, berupa pembiayaan,

pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keringanan biaya perizinan, bantuan stimulan, dan insentif fiskal.⁴

Amandemen Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memberikan landasan konstitusional bagi penyelenggaraan Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI). Negara Indonesia menganut paham demokrasi dalam penyelenggaraan pemerintahan, termasuk pemerintahan daerah. Berdasarkan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 disebutkan bahwa Pemerintahan Daerah Provinsi, Daerah Kabupaten, dan Kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.

Pada Pasal 105 ayat (1) merupakan tanggung jawab yang wajib dilakukan oleh Pemerintah, khususnya dalam penelitian ini adalah Pemerintah Daerah yaitu Bupati/Walikota pada tingkat Kabupaten/Kota, yang kemudian diatur didalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2007 Tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam Pasal 7 ayat (2).⁵

Di antaranya berkaitan dengan penataan ruang, perencanaan pembangunan, perumahan dan pertanahan ini merupakan wewenang Pemerintah yang diberikan oleh Peraturan Perundang-undangan tersebut untuk menunjang agar Pemerintah Daerah

⁴Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman.

⁵Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2007 Tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.

dapat menyelenggarakan dan bertanggung jawab penuh terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan Tahun 2011-2031 menimbang bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, maka strategi dan arahan kebijakan struktur dan pola ruang wilayah nasional perlu dijabarkan kedalam RTRW Kota Medan.⁶

Berdasarkan data dan hasil wawancara terhadap Bapak Tondi Nasha Yusuf, ST, MT, Kepala Seksi Pengembangan Perumahan dan Kawasan Pemukiman di Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kota Medan. Penulis mencatat bahwa rumah yang telah disediakan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), yaitu :

1. Kelurahan Nelayan Indah Kecamatan Medan Labuhan seluas 15 Ha (telah dibangun 8 Ha untuk Perumahan Nelayan sebanyak 1.300 Unit).
2. Kelurahan Sei Mati Kecamatan Medan Labuhan Seluas 6 Ha (telah dibangun 3 Twin Blok Rumah Susun).
3. Kelurahan Tanjung Mulia Seluas 3 Ha (telah dibangun 5 Twin Blok Rumah Susun).⁷

⁶Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan Tahun 2011-2031.

⁷Wawancara dengan Tondi Nasha Yusuf, ST, MT, tgl 04 November 2019, pk1 16.00 WIB di Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kota Medan.

Berdasarkan data di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti permasalahan dengan judul **“Peran Pemerintah Terhadap Ketersediaan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian latar belakang tersebut maka dapat dirumuskan masalah ini sebagai berikut :

1. Bagaimana ketentuan hukum yang mengatur tentang perumahan dan pemukiman untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan?
2. Bagaimana peran pemerintah dalam menyediakan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan?
3. Apa kendala pemerintah dalam menyediakan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dalam penulisan proposal skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui ketentuan hukum yang mengatur tentang perumahan dan pemukiman untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan.
2. Untuk mengetahui kendala pemerintah dalam menyediakan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan

3. Untuk mengetahui peran pemerintah menyediakan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Akademis

Manfaat Akademis dari penelitian ini sebagai syarat dalam menyelesaikan program pendidikan sarjana hukum di Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

2. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis bersifat khasanah ilmu pengetahuan dan wawasan sebagai peningkatan mutu pengetahuan serta memberikan masukan berupa sumbang saran pemikiran dalam hukum perumahan dan pemukiman terutama mengenai masalah peran pemerintah terhadap ketersediaan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan.

3. Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari penelitian ini diharapkan memberikan manfaat bagi Pemerintah Pusat, khususnya Pemerintah Kota dan Pemerintah Daerah serta masyarakat keseluruhan.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan dan pemeriksaan yang telah dilakukan di kepustakaan di Universitas Pembangunan Panca Budi Medan dan *browsing*

melalui internet ditemukan beberapa hasil penulisan yang terkait dengan judul dan permasalahan yang sedang diteliti, di antaranya :

1. Skripsi oleh Evani Lovita, NIM : 20140610148. Mahasiswi Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, dengan judul penelitian : “Pelaksanaan Perizinan Pembagunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kabupaten Bantul Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017”. Pelaksanaan penelitian ini tahun 2018, dengan perumusan masalah sebagai berikut :
 - a. Bagaimana pelaksanaan perizinan pembagunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Bantul berdasarkan peraturan menteri dalam negeri Nomor 55 Tahun 2017?
 - b. Kendala-kendala apa saja yang dihadapi dalam pelaksanaan perizinan pembagunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kabupaten Bantul berdasarkan peraturan menteri dalam negeri Nomor 55 Tahun 2017?⁸

Dari penjelasan di atas dapat diketahui bahwa skripsi Evani Lovita membahas tentang pelaksanaan perizinan pembangunan perumahan, tetapi tidak membahas tentang penyediaan rumah. Ini mengungkap fakta bahwa penelitian skripsi Evani Lovita berbeda dengan penelitian skripsi penulis.

⁸Evani Lovita, *Pelaksanaan Perizinan Pembagunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kabupaten Bantul Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017*, <http://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/18672/5.%20Bab%201.pdf>, diakses tgl 15 Januari 2020, pk1 19.00 WIB.

2. Skripsi oleh Wulan Cinta Utami, NIM 09600122. Mahasiswi Fakultas Hukum, Universitas HKBP Nommensen Medan, dengan judul penelitian skripsi : “Tanggung Jawab Hukum *Developer* Terhadap Pembeli Rumah Terkait Belum Dipenuhinya Perizinan Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman”. Pelaksanaan penelitian tahun 2013, dengan perumusan masalah sebagai berikut :
 - a. Bagaimana akibat hukum terhadap perumahan yang dibangun diatas tanah yang belum mendapatkan izin?
 - b. Bagaimana tanggung jawab *developer* terhadap pembeli atas tanah perumahan yang belum mendapatkan izin?⁹

Dari penjelasan di atas dapat diketahui bahwa penelitian skripsi Wulan Cinta Utami membahas tentang tanggung jawab hukum *developer* terhadap pembeli rumah, tetapi tidak membahas tentang penyediaan rumah. Ini mengungkap fakta bahwa penelitian skripsi Wulan Cinta Utami berbeda dengan penelitian skripsi penulis.
3. Skripsi oleh Diah Agustriana, NIM : 140710101024. Mahasiswi Fakultas Hukum, Universitas Jember, dengan judul penelitian skripsi : “Kebutuhan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (*Backlog* Perumahan).

⁹Wulan Cinta Utami, *Tanggung Jawab Hukum Developer Terhadap Pembeli Rumah Terkait Belum Dipenuhinya Perizinan Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman*, <https://www.google.com/url?%2Fbalitbangpemkomedan.go.idWulanpdf>, diakses tgl 15 Januari 2020, pk1 19.09 WIB.

Pelaksanaan penelitian tahun 2018, dengan perumusan masalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana tanggung jawab negara dalam penyelesaian *backlog* perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)?
- b. Bagaimana implikasi penyelesaian *backlog* perumahan terhadap pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)?¹⁰

Dari penjelasan di atas dapat diketahui bahwa penelitian skripsi Diah Agustriani membahas tentang kebutuhan rumah, tetapi tidak membahas tentang peran pemerintah dan penyediaan rumah. Ini mengungkap fakta bahwa penelitian skripsi Diah Agustriani berbeda dengan penelitian skripsi penulis.

F. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian Peran Pemerintah

Menurut W.S Sayre pemerintah adalah sebagai organisasi dari negara yang memperlihatkan dan menjalankan kekuasaannya. Selanjutnya menurut David Apter pemerintah adalah satuan anggota yang paling umum yang

¹⁰Diah Agustriana, *Kebutuhan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Backlog Perumahan)*, <http://repository.unej.ac.id/bitstream/123456789/87752/DIAH%20AGUSTRIANA-.pdf>, diakses tgl 15 Januari 2020, pk1 20.00 WIB.

memiliki tanggung jawab tertentu untuk mempertahankan sistem yang mencakupnya dan monopoli praktis yang menyangkut kekuasaan paksaannya.¹¹

C.F Strong yang menyebutkan bahwa pemerintahan daerah adalah organisasi dimana diletakkan hak untuk melaksanakan kekuasaan berdaulat atau tertinggi.¹²

Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi dibagi atas kabupaten dan kota. Daerah provinsi, kabupaten dan kota mempunyai pemerintah daerah yang diatur dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah.¹³

Pada Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, menyatakan bahwa Pemerintah Daerah dan Dewan penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Indonesia (NKRI).

Pemerintah daerah merupakan sub-sistem dari sistem penyelenggaraan pemerintahan nasional memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. Kewenangan untuk mengatur dan mengurus rumah tangga ini mengandung tiga hal utama didalamnya, yaitu :

¹¹Inu Kencana Syafie, *Pengantar Ilmu Pemerintahan*, Refika Aditama, Jakarta, 2010, hal. 11.

¹²Fahmi Amrusi dalam Ni'matull Huda, *Hukum Pemerintah Daerah*, Nusamedia, Bandung, 2012, hal. 28.

¹³Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah.

- a. Pemberian tugas dan wewenang untuk menyelesaikan suatu kewenangan yang sudah diserahkan kepada pemerintah daerah.
- b. Pemberian kepercayaan dan wewenang untuk memikirkan, mengambil inisiatif dan menetapkan sendiri cara-cara penyelesaian tugas tersebut.
- c. Dalam upaya memikirkan, mengambil inisiatif dan mengambil keputusan tersebut mengikut sertakan masyarakat baik secara langsung maupun DPRD.¹⁴

2. Pengertian Rumah

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Menurut Suparno Sastra M dan Endi Marlina perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi prasarana dan sarana lingkungan.¹⁵ Menurut WHO, rumah adalah Struktur fisik atau bangunan untuk tempat berlindung, dimana lingkungan berguna untuk kesehatan jasmani dan rohani serta keadaan

¹⁴Setya Retmi, *Makalah Sistem Pemerintahan Daerah di Indonesia*, Kantor Menteri Negara Otonomi Daerah Republik Indonesia, Jakarta, 2001, hal. 8.

¹⁵Suparno Sastra M dan Endi Marlina, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, CV Andi Offset, Yogyakarta, 2005, hal. 29.

sosialnya. Baik untuk kesehatan keluarga dan individu (komisi WHO Mengenai Kesehatan dan Lingkungan).¹⁶

Dalam banyak istilah rumah lebih digambarkan sebagai sesuatu yang bersifat fisik atau bangunan untuk tempat tinggal/ bangunan pada umumnya (seperti gedung dan sebagainya). Jika ditinjau secara lebih dalam rumah tidak sekedar bangunan melainkan konteks sosial dari kehidupan keluarga di mana manusia saling mencintai dan berbagi dengan orang-orang terdekatnya.¹⁷

3. Pengertian MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)

Masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum (Pasal 1 Angka 14 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun). Pertambahan penduduk daerah perkotaan mengakibatkan kebutuhan sarana dan pasarana perkotaan semakin meningkat terutama kebutuhan perumahan.¹⁸

Berbeda dengan masyarakat miskin yaitu suatu kondisi dimana fisik masyarakat yang tidak memiliki akses apapun, dengan kualitas perumahan dan pemukiman yang jauh dibawah standart kelayakan serta mata pencarian yang tidak menentu.

¹⁶Kemand Soedjajadi, *Kesehatan Perumahan dan Lingkungan Pemukiman*, Erlangga, Jakarta, 2005, hal. 30.

¹⁷Budiharjo Eko, *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2018, hal.4.

¹⁸Hendrawan, *Pembangunan Perumahan Berwawasan Lingkungan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004, hal. 54.

Mengingat pengadaan perumahan daerah perkotaan sangat terbatas, masalah pemenuhan kebutuhan perumahan sampai saat ini masih sulit dipecahkan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Di lain pihak, kebutuhan perumahan daerah perkotaan selalu meningkat dengan pesat. Manakala kita bicara tentang perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, potret yang terbayang dan muncul di benak kepala biasanya adalah perumahan yang padat, tidak teratur, kotor, merusak citra kota.¹⁹

Menurut Sumarwanto potret masyarakat berpenghasilan rendah ini tercermin dari kondisi sosial ekonomi dalam kehidupannya dan ditunjukkan dengan kondisi perumahan masyarakat diberbagai wilayah baik di perdesaan maupun di perkotaan masih dalam kondisi yang tidak layak.²⁰

Kemenpera menentukan klarifikasi masyarakat berpenghasilan rendah menjadi 3 kelompok sasaran yang tertuang dalam permenpera Nomor 5/Permen/M/2007 tanggal 9 Februari 2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPRS/KPRS Mikro Bersubsidi. Menurut Permenpera Nomor 5/Permen/M/2007 masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang berpenghasilan dibawah Rp. 2.5 juta per bulan.

¹⁹Panudju, *Perumahan dan Pemukiman*, <https://www.google.com/Frepository.usu.ac.id>, diakses tgl 11 November 2019, pkl 21.00 WIB.

²⁰Sumarwanto, *Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, <http://repository.usu.ac.id/bitstream.pdf>, diakses tgl 11 November 2019, pkl 21.30 WIB.

Dalam Peraturan tersebut disebutkan pada Bab II Kelompok Sasaran dan Pilihan Subsidi Perumahan Pasal 2 Ayat (1) bahwa kelompok masyarakat berpenghasilan rendah sebagai berikut :

1. Kelompok I 1.700.000 < Penghasilan < 2.500.000
2. Kelompok II 1.000.000 < Penghasilan < 1.700.000
3. Kelompok III Penghasilan < 1.000.000

Kelompok 1 dan 2 adalah mereka yang berada pada kelompok sektor formal, berada dalam instansi maupun dilingkungan industri, sebagian besar mereka adalah pegawai dan karyawan. Sedangkan kelompok III berada pada sektor informal, sebagian besar mereka adalah tukang ojek, tukang bakso, tukang asongan dan lain-lain. Kelompok yang ke 3 ini belum tersentuh oleh tujuan dari pengadaan rumah, walaupun kelompok 1 dan 2 belum seutuhnya terpenuhi, bukan karena mereka tidak menginginkan perumahan, Hal tersebut disebabkan karena persyaratan dan pembiayaan yang cukup sulit.

Peraturan Menteri PUPR 10/PRT/M/2019 tentang Kriteria dan Persyaratan Kemudahan Peroleh Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), yaitu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga dapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.²¹

²¹Kementerian Pekerja Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, *Kriteria Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah Masyarakat Berpenghasilan Rendah*,

Kategori masyarakat berpenghasilan rendah berdasarkan jumlah penghasilan diatur oleh Kementerian Perumahan Rakyat dan Pekerja Umum tertera dalam keputusan Menteri Nomor 552/KPTS/M/2016 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi, Batasan harga jual rumah sejahtera tapak dan satuan rumah sejahtera susun, serta besaran subsidi bantuan uang muka rumah. Contoh Penghitungan Batas Penghasilan Rumah Tangga MBR

1. Sarusun Umum

Penghitungan batas penghasilan Rumah Tangga MBR untuk perolehan

Sarusun Umum dengan asumsi:

- Jumlah penghuni : 4 jiwa
- Harga jual : Rp. 345.000.000,-
- Uang muka : 10%
- Suku bunga per tahun : 12%
- Jumlah periode pembayaran : 180 bulan

Pada pasal 4 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dijelaskan bahwa Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), yaitu :

1. Tidak memiliki rumah yang dibuktikan dengan surat pernyataan dari yang bersangkutan dan diketahui oleh kepala desa/lurah setempat.
2. Belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk kepemilikan rumah.
3. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

4. Penghasilan yang bersangkutan tidak melebihi batas penghasilan yang dipersyaratkan yaitu maksimal Rp. 4 juta perbulan.²²

G. Metode Penelitian

1. Sifat Penelitian

Sifat penelitian adalah penelitian deskriptif yaitu yang bertujuan untuk menganalisa suatu hasil penelitian. Penelitian ini mendeskripsikan mengenai Peran Pemerintah Terhadap Ketersediaan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Medan.

Penelitian ini merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari suatu hukum tertentu dengan jalan menganalisanya.²³

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam proposal skripsi ini, penelitian ini Yuridis Empiris adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum dengan data yang diperoleh dari lapangan.²⁴

²²Dinda Gita Cahyani, *Evaluasi Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Bandar Lampung*, <http://digilib.unila.ac.id/58118/2/SKRIPSI%20TANPA%20BAB%20PEMBAHSAN.pdf>, diakses tgl 30 Juni 2020, pk1 23.00 WIB.

²³Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan RAD*, Alfabeta, Bandung, 2011, hal. 21.

²⁴Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia pada akhir abad ke-20*, Alumni, Bandung, 2008, hal. 144.

Adapun jenis data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu bahan-bahan pustaka. Dengan demikian, data ini bersumber dari kepustakaan dan studi lapangan, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder berdasarkan sumber data tersebut, maka penelitian ini lazim disebut penelitian kepustakaan dan studi lapangan.

Sebagai penunjang bagi data sekunder tersebut, penelitian ini juga membutuhkan data primer, yakni data yang diperoleh secara langsung dari lapangan, masyarakat dan pemerintahan. Data-data yang dimaksud adalah hasil wawancara yang dilakukan Pemerintah Kota Medan.²⁵

3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui Penelitian Lapangan (*Field Research*) untuk mendapatkan keterangan data yang diperoleh secara wawancara dengan informan. Data-data yang dimaksud adalah hasil wawancara terhadap Bapak Tondi Nasha Yusuf, ST, MT yang dilakukan di Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kota Medan.

4. Jenis Data

Data yang diperoleh dalam proposal skripsi ini berasal dari Data Primer dengan melakukan wawancara di Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kota Medan.

Adapun Data Sekunder dalam proposal skripsi ini terdiri dari :

²⁵ Soekamto dan Mamudji, *Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hal. 14.

- a. Bahan Hukum Primer : Undang–undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2007 Tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- b. Bahan Hukum Sekunder : Bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum sekunder seperti misalnya buku-buku yang relevan dan Jurnal.

5. Analisis Data

Setelah data selesai dikumpulkan dengan lengkap, maka tahap berikutnya yang diperlukan adalah tahap analisis data. Jenis analisis data terdiri dari kualitatif. Adapun analisis data yang peneliti gunakan dalam penulisan skripsi ini adalah analisis kualitatif, diperoleh gambaran yang jelas dan mengenai masalah yang diteliti.

H. Sistematika Penulisan

Bab I. Pendahuluan terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian dan Sistematika Penelitian.

Bab II. Ketentuan Hukum yang mengatur tentang Perumahan dan Pemukiman untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan.

Pada bab ini menguraikan Tentang Sejarah Perumahan dan Pemukiman di Indonesia, Dasar Hukum tentang Perumahan dan Pemukiman, Peraturan Daerah mengenai penyediaan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan.

Bab III. Kendala Pemerintah dalam menyediakan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan. Pada bab ini menguraikan tentang Kebijakan Pemerintah Pusat dalam ketersediaan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan, Kebijakan Pemerintah Kota dalam ketersediaan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan, Kendala yang dihadapi Pemerintah dalam penyediaan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan.

Bab IV. Peran Pemerintah dalam menyediakan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan. Pada bab ini menguraikan tentang Peran Pemerintah Pusat sebagai pelaksana penyediaan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan, Peran Pemerintah Kota dalam mengoprasionalakan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan, Peran Pemerintah Daerah dalam penyediaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan.

Bab V. Penutup terdiri dari Kesimpulan dan Saran.

BAB II

KETENTUAN HUKUM TENTANG PERUMAHAN DAN PEMUKIMAN UNTUK MASYRAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR) DI KOTA MEDAN

A. Sejarah tentang Perumahan dan Pemukiman Di Indonesia

Perkembangan Kebijakan Perumahan Nasional melalui kelembagaan formal telah dimulai sejak masa Pra-Kemerdekaan. Pada masa penjajahan Belanda, kebijakan perumahan diatur dalam *Burgerlijke Woningenregeling* 1934 yang pelaksanaannya menggunakan *Algemene Voorwaarden voor de uitvoering bij aanneming van Openbare Werken in Indie* 1941 serta *Indische Comptabiliteits Wet*.

Pelaksanaan ketentuan tersebut dilakukan oleh Departement Van Verkeer en Waterstaat yang menangani perumahan rakyat (*Volkshuisvesting*) dan bangunan gedung/rumah negara/pemerintah (*Landsgebouwen*) serta *Pest Bestrijding* untuk menangani wabah penyakit perkotaan. Sedangkan pada masa-masa penjajahan Jepang kebijakan perumahan ditangani oleh Doboku yang merupakan lembaga pengganti Departement *Van Verkeer en Waterstaat* (KEMENPERA (Kementerian Perumahan Rakyat), 2009).²⁶

Sasaran kebijakan pada masa Pra-Kemerdekaan ini masih terbatas untuk untuk pegawai negeri, rumah sewa, dan perbaikan lingkungan dalam rangka

²⁶Woko Suparwoko, *Sejarah dan Kebijakan Pembangunan Perumahan di Indonesia*, <https://www.researchgate.net/publication/272357261> BAB 2 SEJARAH DAN KEBIJAKAN PEM BANGUNAN PERUMAHAN DI INDONESIA, diakses tgl 30 Juni 2020, pkl 23.05 WIB.

kesehatan. Salah seorang pemerhati masalah perumahan di Indonesia. Ia memaparkan dalam bukunya berjudul *Politik Ekonomi Perumahan Rakyat* tentang perkembangan perumahan di Indonesia. Perumahan di Indonesia di mulai sejak periode pra-kemerdekaan (1934) pada masa pemerintahan Hindia Belanda, dikenal dengan istilah perumahan rakyat (*Volkswoningen*) yaitu rumah-rumah yang dibangun sendiri oleh masyarakat.²⁷

Penanganan masalah perumahan rakyat sebagai bagian dari kebijaksanaan dan program pemerintah Hindia Belanda, secara berkesinambungan belum ada. Pemerintah Hindia Belanda hanya memfokuskan perhatian dan pengaturan pengadaan perumahan diarahkan untuk mendukung kelancaran tugas-tugas administrasi pemerintah, hal ini diwujudkan dengan adanya peraturan perumahan Pegawai Negeri Sipil (*Burgelijke Woning Regeling* atau *BWR*) tahun 1934.²⁸

Perkembangan perumahan pada masa pasca kemerdekaan (1950) adalah *Kongres I Perumahan Rakyat Sehat* pada tanggal 25-30 Agustus 1950 di Solo dibuka oleh Mohammad Hatta sebagai Wakil Presiden R.I dalam pidatonya menyatakan bahwa : “*Memang cita-tjita (untuk membangun rumah rakyat) tidak akan tercapai dalam setahun dua tahun, tidak akan terselenggara semuanya dalam 10 atau 20 tahun. Tetapi dalam 40 tahun atau setengah abad pasti dapat dicapai, apabila kita sungguh-sungguh mau dan berusaha dengan penuh kepercayaan.*” Kongres I ini telah menghasilkan tiga rekomendasi, yaitu:

²⁷*Ibid.*

²⁸Direktoral Jendral Perumahan, *Sejarah Perumahan*, Kemitraan Habitat, 2019, Jakarta, hal. 20.

- (1) Mengajukan usul kepada Pemerintah agar di tiap-tiap provinsi perlu didirikannya perusahaan pembangunan perumahan rakyat;
- (2) Merlu merumuskan norma dan syarat-syarat perumahan rakyat standar minimum;
- (3) Mengusulkan kepada pemerintah agar segera membentuk badan/ lembaga untuk menangani pembangunan pembiayaan perumahan rakyat, yang penyediaan dananya dijamin dalam anggaran belanja pemerintah setiap tahun.²⁹

Masa Orde Baru Tahun 1966, telah membawa perubahan di berbagai bidang tatanan kehidupan bangsa Indonesia. Stabilitas di bidang politik, sosial dan ekonomi merupakan landasan yang kuat bagi pembangunan nasional secara terencana dan bertahap, sebagai bentuk pengisi kemerdekaan.

Landasan kebijaksanaan di bidang perumahan di masa Orde Baru ditandai secara politis dengan ketetapan MPRS secara singkat menyebutkan: “supaya diintensifkan pembangunan perumahan perumahan rakyat sehat”. Berbagai langkah mulai dirintis kembali ke arah program perumahan, salah satunya adalah Lokakarya Nasional I Direktorat Cipta Karya mengenai Perumahan di Bandung Tahun 1968 menjelang persiapan PELITA-I.³⁰

Perhatian Pemerintah terhadap perumahan dilanjutkan dengan diselenggarakannya Lokakarya Nasional II Kebijakan Perumahan pada tanggal 4-

²⁹*Ibid.*

³⁰*Ibid.*

6 Mei 1972 di Jakarta dengan tema *Kebijaksanaan Perumahan dan Pembiayaan Pembangunan*. Implementasi rekomendasi dari hasil Lokakarya antara lain :

- a. Pembentukan Badan Kebijakan Perumahan Nasional (BKPN);
- b. Pendirian Perum Perumnas, Penugasan kepada Bank Tabungan Negara (BTN) sebagai penyalur Kredit Perumahan Rakyat (KPR) untuk rumah sederhana yang dibangun oleh Perum Perumnas dan/atau *Developer Swasta*;
- c. Pendirian Pusat Informasi Teknik Bangunan (PITB);
- d. Sejalan dengan lokakarya tersebut, pihak swasta membentuk organisasi *Real Estate Indonesia (REI)*.

Perumahan dianggap “hak asasi manusia”, bukan hanya “bertempat tinggal” merupakan tema Kongres Nasional Perumahan Rakyat II, di Jakarta yang diprakarsai oleh Menteri Perumahan M. Yusuf As’yari. Kongres nasional ini merupakan tonggak sejarah Perumahan Rakyat Indonesia yang mengacu pada Kongres Perumahan I tahun 1950.

Kongres II merupakan upaya merealisasikan cita-cita bangsa Indonesia pada saat Kongres I tahun 1950. Beberapa langkah baru memang diumumkan dalam Kongres 2009, misalnya, perumahan dianggap “hak asasi manusia”, bukan hanya “bertempat tinggal” sebagaimana dipaparkan oleh Oswar Mungkara dari Direktorat Permukiman dan perumahan Bappenas pemerintah Indonesia telah meratifikasi kovenan internasional tentang hak ekonomi, sosial, budaya melalui Undang-Undang Nonor 11 tahun 2005, sehingga negara harus memenuhi hak

masyarakat termasuk kebutuhan atas perumahan. Dengan mengembangkan “hak bertempat tinggal” menjadi “hak asasi manusia” maka pemenuhan hak ini dapat diukur enam indikator atas rumah (menurut Pasal 11 CDESCR) yaitu:

- (1) sifat kepemilikan hak (*security of tenure*);
- (2) ketersediaan pelayanannya (*availability of service*);
- (3) keterjangkauan daya beli masyarakatnya (*affordability*);
- (4) kelayakannya sebagai tempat tinggal (*habitability*);
- (5) adanya peluang bagi semua orang (*accessibility*);
- (6) kesiapan lokasi dan daya dukung budaya (*location and cultural adequacy*).³¹

Merujuk pada sejarah bangsa Indonesia, selama 350 tahun dijajah Belanda, pola perkembangan kota Indonesia merupakan simbiosis atau dapat disebut tiga arus pokok tradisi, yaitu: tradisi Indonesia (pribumi), tradisi Belanda dan tradisi Asia lainnya, yang didominasi oleh penduduk China. Ketiga tradisi ini berkembang sendiri-sendiri dengan arahan dari Pemerintah kolonial yang diatur dalam peraturan tata kota. Pemerintah Kolonial Belanda adalah yang berperan paling dominan dalam pembentukan wajah kota dengan pengaruh Eropa. Pada pembentukan wajah kota di Indonesia konsep yang dibuat oleh Pemerintah Kolonial Belanda terdiri dari tiga tradisi/ lapisan permukiman.

³¹*Ibid.*

B. Kebijakan Pemerintah Dalam Ketersediaan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Medan

Penyediaan dan kemudahan perolehan rumah 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.

Kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk:

- a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia
- b. Ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan
- c. Mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna
- d. Memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan negara
- e. Mendorong iklim investasi asing.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman disahkan oleh Presiden Dr. H. Susilo Bambang Yudhoyono pada tanggal 12 Januari 2011. Agar semua orang mengetahuinya Undang-Undang

Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7 dan Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ke dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia.

Dasar hukum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah Pasal 20, Pasal 21, Pasal 28 C ayat (1), Pasal 28 H ayat (1), ayat (2), dan ayat (4), Pasal 33 ayat (3), serta Pasal 34 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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 lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan.³²

Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan

³²Sulaiman, *Tinjauan Yuridis terhadap Tanggung Jawab Pemerintah Daerah dalam Penyediaan Tanah bagi Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, <https://www.bing.com/search?q=tinjauan+tanggung+jawab+pemerintah+terhadap+penyediaan+rumahan&cvid=441b0d277ab44bd6bb076ad03d46e3f3&FORM=ANNTA1&PC=LCTS>, diakses tgl 02 Juli 2020, pkl 23.15 WIB.

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.³³

Sejalan dengan arah kebijakan umum tersebut, penyelenggaraan perumahan dan permukiman, baik di daerah perkotaan yang berpenduduk padat maupun di daerah perdesaan yang ketersediaan lahannya lebih luas perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pengelolaannya. Pemerintah dan pemerintah daerah perlu memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dalam bentuk pemberian kemudahan pembiayaan dan/atau pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan hunian.³⁴

C. Peraturan Daerah Mengenai Penyediaan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Medan

Dengan persetujuan bersama Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Medan dan Walikota Medan memutuskan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan Tahun

³³*Ibid.*

³⁴*Ibid.*

2011-2031. Dalam rangka mewujudkan visi dan misi pemerintahan Kota Medan dan keterpaduan pembangunan antar sektor, daerah dan masyarakat, maka RTRW Kota merupakan arahan dalam pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu yang dilaksanakan secara bersama oleh pemerintah, masyarakat dan dunia usaha. Kemudian dilengkapi dengan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 2 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Zonasi Kota Medan Tahun 2015-2035.

Peraturan Menteri Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) telah disahkan tanggal 24 Agustus 2016. Peraturan pemerintah ini merupakan paket Kebijakan Ekonomi (PKE) XIII, kelihatan bahwa pemerintah ingin mempercepat, mempermudah dan mempermudah perizinan untuk pembangunan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Yang harus dipersiapkan untuk pembangunan perumahan, yaitu :

1. Badan hukum yang akan melaksanakan pembangunan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) menyusun proposal pembangunan perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
2. Proposal berisi perencanaan pembangunan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang memuat paling sedikit :
 - a. Perencanaan dan Perancangan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

- b. Perencanaan dan Perancangan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum(PSU) Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
- c. Perolehan Tanah.
- d. Pemenuhan Perizinan.³⁵

Pembangunan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dilakukan untuk luas tanah tidak lebih dari 5 Ha dan paling kurang 0,5 Ha serta berada dalam 1 lokasi yang diperuntukkan bagi pembangunan rumah tapak. Lokasi pembangunan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) telah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dan sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh Menteri.³⁶

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.

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta

³⁵Asriman, *Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)*, <https://asriman.com/pemerintah-mengesahkan-pp-no-64-tahun-2016/>, diakses tgl 30 Juni 2020, pk1 23.40 WIB.

³⁶*Ibid.*

peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang.

Dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Penyelenggaraan rumah dan perumahan sebagaimana dimaksud dilaksanakan oleh pemerintah, pemerintah daerah dan setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati dan memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.

Penyelenggaraan perumahan yang dimaksud dalam Pasal 19 meliputi :

- a. Perencanaan Perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah yang terdiri atas perencanaan dan perancangan rumah serta perencanaan sarana, prasarana dan utilitas umum perumahan. Perencanaan perumahan yang dimaksud merupakan bagian dari perencanaan pemukiman yang mencakup rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah.
- b. Pembangunan Perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang rumah yang ramah lingkungan serta

mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan.

- c. Pemanfaatan perumahan digunakan sebagai fungsi hunian dan dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian. Selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian. Ketentuan mengenai pemanfaatan perumahan diatur dalam peraturan daerah.
- d. Pengendalian perumahan dimulai dari tahap perencanaan, pembangunan dan pemanfaatan. Pengendalian perumahan dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dalam bentuk perizinan, penertiban dan penataan.³⁷

Sementara itu kebijakan pemerintah dalam pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah dengan memperluas akses terhadap tempat tinggal yang layak dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang memadai untuk seluruh kelompok masyarakat secara berkeadilan melalui :

- a. Regulasi dan harmonisasi penyediaan perumahan;
- b. Memberdayakan *Stakeholders* (Pemerintah sebagai *regulator* dan *enabler*, swasta/masyarakat sebagai provider);

³⁷Perumnas, *Program Sejuta Rumah*, <https://www.perumnas.co.id/program-sejuta-rumah-merupakan-bagian-dari-nawacita>, diakses tgl 09 Juli 2020, pkl 21.36 WIB.

- c. Meningkatkan kualitas perencanaan dan pembangunan perumahan;
- d. Mengembangkan multi sistem penyediaan perumahan;
- e. Pengelolaan tanah yang efektif;
- f. Efisiensi industri perumahan;

Disamping itu upaya lain yang perlu dilakukan adalah dengan mengoptimalkan pembangunan kawasan pemukiman, mendorong partisipasi masyarakat dalam pemenuhan sandang, pangan dan papan di mulai dari pedesaan, mendorong partisipasi pemerintah Kota/kabupaten dan Provinsi untuk memulai perencanaan dari pedesaan dan pemukiman perkotaan serta mengurangi penggunaan lahan-lahan subur untuk pembangunan perumahan.

Dari uraian di atas , maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Penyediaan Perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah merupakan upaya pemerintah dalam mewujudkan amanat Undang-Undang Negara Republik Indonesia.
2. Upaya ini hendaknya disambut baik oleh seluruh stakeholder, baik pemerintah, masyarakat dan swasta.
3. Pembangunan perumahan yang dalam pelaksanaannya harus menghindari terjadinya persoalan-persoalan baru yang justru bisa lebih berbahaya.
4. Peran serta pemerintah dalam pembangunan, pengawasan dan pembiayaan harus lebih dominan, bila dibandingkan dengan pihak-pihak lain.

5. Pentingnya mendorong partisipasi masyarakat dalam melakukan pengawasan dan pengendalian.

Kebijakan Pemerintah Kota dalam ketersediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Medan, implementasi kebijakan pada prinsipnya merupakan cara agar sebuah kebijakan dapat mencapai tujuannya. Lester dan Stewart menjelaskan bahwa implementasi kebijakan merupakan alat administrasi hukum dimana berbagai aktor, organisasi, prosedur dan teknik yang bekerja bersama-sama untuk menjalankan kebijakan guna meraih dampak atau tujuan yang diinginkan.³⁸

Implementasi kebijakan terdapat dua pilihan untuk menerapkannya, yaitu langsung mengimplementasikannya dalam bentuk program-program dan melalui formulasi kebijakan derivat atau turunan dari kebijakan tersebut. Oleh karena itu, implementasi kebijakan yang telah dijelaskan oleh Rian Nugroho merupakan dua pilihan, dimana pertama langsung mengimplementasikan dalam bentuk program dan pilihan kedua melalui formulasi kebijakan.³⁹

Implementasi kebijakan sosial tak lepas dari tanggung jawab pemerintah daerah sebagai peran utama. Salah satu isu kebijakan sosial yang ada di Indonesia adalah Pembangunan Perumahan. Pembangunan perumahan yang pada dasarnya merupakan tanggung jawab bersama antara pemerintah daerah, swasta dan masyarakat masih dihadapkan pada berbagai hambatan, terutama keterbatasan

³⁸Budi Winamo, *Kebijakan Publik: Teori dan Proses*, Media Pressindo, Yogyakarta, 2002, hal.101.

³⁹Rian Nugroho, 2003, *Op.Cit.*, hal. 158.

keterjangkauan yang alami oleh sebagian besar masyarakat untuk memperoleh rumah dengan layak di lingkungan yang sehat dan teratur.⁴⁰

Sesuai dengan Undang-undang Dasar 1945 tujuan bangsa Indonesia mendirikan Republik Indonesia ini dalam mencapai kemerdekaannya adalah bentuk suatu kehidupan yang sejahtera materil maupun immaterial, pembangunan bangsa Indonesia secara utuh, yang pada akhirnya adalah kesejahteraan rakyat/masyarakat yaitu terpenuhinya akan tempat tinggal/rumah.

Adapun pembinaan penyelenggaraan pembangunan perumahan dalam tugas pokok dan fungsi Pemerintah Daerah dalam mengimplementasikan pembangunan perumahan terdapat pada Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yaitu :

- a. Koordinasi merupakan kegiatan sinkronisasi dan evaluasi antara pemerintah dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman yang dilakukan dalam rangka merumuskan dan menetapkan kebijakan dan strategi nasional dibidang perumahan dan kawasan pemukiman, pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal.
- b. Sosialisasi Peraturan Perundang-undangan dilakukan oleh Gubernur atau Walikota dan Bupati. Kebijakan dan strategi penyelenggaraan

⁴⁰*Ibid.*

Perumahan dan Kawasan Pemukiman, sinkronisasi peraturan perundang-undangan, standart pelayanan minimal dibidang perumahan dan kawasan pemukiman, sinkronisasi kebijakan tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi dibidang perumahan dan kawasan pemukiman.

- c. Pemberian bimbingan, Supervisi dan Konsultasi dilakukan dalam menyusun norma standar, prosedur dan kriteria dibidang perumahan dan kawasan pemukiman, menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan, mengelola prasarana, sarana dan utilitas umum, memfasilitasi kerja sama antara pemerintah dan badan hukum dalam pembinaan perumahan dan kawasan pemukima.
- d. Pendidikan dan Pelatihan dilakukan untuk meningkatkan kapasitas dan kompetensi pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman.
- e. Penelitian dan Pengembangan dilakukan sesuai dengan kebutuhan, dapat dilakukan kerja sama dengan perguruan tinggi atau lembaga lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undang.
- f. Pendampingan dan Pemberdayaan dilakukan dalam rangka peningkatan kemampuan dalam pelaksanaan kebijakan nasional dan tingkat daerah, dilakukan untuk peningkatan kemampuan pemerintah, pemerintah daerah dan pemangku kepentingan.

g. Pengembangan Pelayanan Sistem Informasi dan Komunikasi memberi informasi dibidang perumahan dan kawasan pemukiman kepada pemangku kepentingan.

Para pengembang perumahan yang membangun rumah telah mengupayakan agar pembangunan perumahan yang dibuat dapat berjalan sesuai dengan tujuannya. Pemerintah telah mengupayakan untuk mendapatkan kredit dengan tingkat suku bunga yang relatif murah kepada pihak Bank. Kemudian biaya untuk mengurus sertifikat RSS telah diatur sesuai dengan pihak *developer* (pengembang) perumahan. Untuk meningkatkan keterjangkauan masyarakat, pemerintah dan bank telah membuat kebijakan dalam membantu masyarakat berpenghasilan rendah yaitu dengan memberikan subsidi suku bunga Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

Dalam hal tersebut, memunculkan kebijakan untuk pembelian rumah sangat sederhana tipe 22, tipe 27, tipe 29, dan tipe 36 akan dikenakan suku bunga KPR sebesar 8%, sedangkan untuk harga rumah berkisar antara Rp. 28.000.000 sampai Rp. 55.000.000. Dalam kebijakan kepemilikan rumah, pemerintah telah menetapkan kebijakan program bantuan perumahan khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dalam

Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Kepemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.⁴¹

Secara garis besar masyarakat yang menerima bantuan tersebut adalah masyarakat yang memiliki penghasilan sampai dengan Rp. 2.500.000 per bulan. Pada masyarakat yang memiliki penghasilan diatas Rp. 2.500.000 diharapkan mengikuti mekanisme pasar, artinya dapat mengembalikan semua biaya investasi penyelenggaraan rumah sangat sederhana tanpa bantuan subsidi Pemerintah.⁴²

Dengan demikian, pada segmen pasar ini sepenuhnya dapat menarik minat kemitraan dari masyarakat dan swasta untuk membiayai pengadaanya. Bagi masyarakat yang memiliki penghasilan rendah, pemerintah merencanakan tidak membenbani untuk pengembalian lahan, namun demikian sebagai segmen pasar ini masih menarik kemitraan masyarakat dan swasta. Masalah penyediaan lahan perlu diatur melalui kemitraan dengan pemilik lahan sehingga biaya investasinya dapat ditekan, pada akhir masa usia ekonomis, aset tersebut menjadi aset pemilik lahan.

Lahan yang dipergunakan untuk pembangunan perumahan, dimiliki oleh pihak swasta. Pada segmen pasar ini dimungkinkan pula penerapan tarif murah, bila tanah yang dipergunakan adalah milik pemerintah dan investasi pembiayaan menggunakan sumber dana penyertaan modal negara. Pada kelompok masyarakat

⁴¹Bernadetha Aurelia Oktavira, *Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5e4bbf7c2a3bd/bantuan-pemilikan-rumah-bagi-masyarakat-berpenghasilan-rendah>, diakses tgl 10 Juli 2020, pk1 22.00 WIB.

⁴²*Ibid.*

berpenghasilan rendah yang memiliki penghasilan kurang dari Rp. 2.500.000 per bulan, diterapkan kredit yang relatif rendah. Dengan demikian kelompok masyarakat ini yang biasanya tinggal dikawasan-kawasan pinggiran kota, telah mampu memperoleh hunian yang layak.

Keberhasilan pembangunan perumahan tersebut tidak lepas dari peran Pemerintah, Perbankan dan Swasta yang terus berupaya secara aktif meningkatkan *intensitas* kegiatan *monitoring*, rapat koordinasi bersama Pemerintah Daerah dan pelaku pembangunan perumahan dengan semangat kemitraan, yang hasilnya cukup efektif dan dapat memacu aktivitas para pelaku pembangunan perumahan.

BAB III

PERAN PEMERINTAH DALAM MENYEDIAKAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH (MBR) DI KOTA MEDAN

A. Peran Pemerintah Pusat dan Daerah dalam Menyediakan Perumahan bagi Masyarakat Berpendhasilan Rendah (MBR)

Persoalan penyediaan dan pembiayaan perumahan Masyarakat Berpendhasilan Rendah (MBR) sangat kompleks, baik dari sisi suplai maupun *demand*. Kebutuhan rumah semakin meningkat dari tahun ke tahun akibat bertambahnya jumlah penduduk. Terbatasnya ketersediaan lahan mengakibatkan mahalnya harga lahan dan berakibat pada keterbatasan suplai rumah untuk Masyarakat Berpendhasilan Rendah (MBR) pada sisi lain rendahnya daya beli/sewa Masyarakat Berpendhasilan Rendah (MBR) menjadi faktor penyebab meningkatnya jumlah *backlog* yang setiap tahunnya.⁴³

Adapun peran Pemerintah Pusat sebagai Pelaksana Penyediaan Perumahan bagi Masyarakat Berpendhasilan Rendah (MBR), yaitu :

1. Memfasilitasi Program KPR FLPP (sosialisasi dan *workshop* bersama *stakeholder*).

⁴³Lisnawati, *Kebijakan Anggaran dan Skema Pembiayaan dalam Mengatasi Backlog Perumahan*, Info Singkat Ekonomi dan Kebijakan Publik Pusat Pengkajian Pengelolaan Data dan Informasi. No. ISSN 2088-2351, Vol. VII, No. 14/II/P3DI/Juli/2015.

2. Memfasilitasi bantuan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), memverifikasi dan rekomendasi usulan.
3. Penyediaan Perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui skema kerja sama Pemerintah dengan Bank dan Pengembang, serta skema kerja sama dengan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD).
4. Pembangunan rumah khusus sewa bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)/nelayan dengan pola Bank.
5. Pemanfaatan lahan aset untuk pembangunan Rusunawa.

Berdasarkan hasil Penelitian Puslitbang Perumahan dan Permukiman (2016), Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang mampu mengakses skema pembiayaan melalui KPR FLPP adalah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan pendapatan Rp. 3.850.000-Rp. 4.000.000 per bulan. Sementara sebanyak 60% struktur pendapatan masyarakat Indonesia masih dibawah Rp. 3.600.000 per bulan, hal ini dapat diartikan bahwa 60% penduduk Indonesia sangat sulit untuk mengakses kebijakan kepemilikan rumah melalui skema KPR FLPP.⁴⁴

⁴⁴Yulinda Rosa, *Penyediaan dan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, <http://litbang.pu.go.id/puskim/berita/detail/1644/model-penyediaan-dan-pembiayaan-perumahan-bagi-masyarakat-berpenghasilan-rendah-housing-career>, diakses tgl 01 Juli 2020, pk1 20.00 WIB.

Berdasarkan kondisi tersebut perlu dirancang skema lain diluar kepemilikan misalnya dengan mengalokasikan anggaran untuk sektor perumahan umum berupa rumah susun sederhana sewa untuk memfasilitasi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang tidak mampu mengakses KPR. Disisi lain, *demand* pemenuhan kebutuhan akan perumahan bersifat dinamis, sedangkan kebijakan suplai saat ini belum mempertimbangkan *Housing carrer* seseorang sesuai dengan perjalanan waktu. Menurut Kendig *housing carrer* merupakan studi mengenai mobilitas hunian dengan orientasi untuk memiliki (*To own*) . Titik tolak pemetaan dan penyesuaian kajian *housing carrer* di Indonesia sebagai berikut:

1. Migrasi berperan menciptakan *Housing demand* dan berpotensi memicu mobilitas hunian.
2. *Housing demad* yang direncanakan pembentukan rumah tangga baru akan membutuhkan tambahan pasokan setelah masa tertentu.
3. *Housing demand/first time buyer* akibat pernikahan rata-rata terjadi di umur 18 tahun.⁴⁵

Adapun rekomendasi kebijakan dari hasil penelitian untuk mendukung penyediaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah sebagai berikut:

1. Secara umum pemerintah dapat mengintervensi melalui kebijakan pembiayaan perumahan yang terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui strategi penyediaan

⁴⁵*Ibid.*

perumahan bagi MBR. Bagi MBR 1 yang memiliki keterbatasan finansial untuk membayar angsuran pembelian rumah, cukup menyewa hunian vertikal dengan cara sewa berupa rusunawa. MBR 1 yang memiliki kemampuan untuk menabung dapat diberikan bantuan berupa rumah khusus MBR, rumah swadaya, maupun bantuan stimulan, penyediaan lokasi hunian harus dekat/terintegrasi dengan lokasi pekerjaan MBR yang umumnya berada di perkotaan. Hal ini ditunjukkan agar MBR 1 dapat dengan mudah menjangkau tempat pekerjaan dan meringankan biaya transportasi.

2. Bagi MBR 2 pemerintah dapat bekerjasama dengan pengembang dengan memberi bantuan subsidi, berupa KPR FLPP bagi pekerja formal, KPR mikro bagi pekerja informal, subsidi selisih bunga, maupun bantuan uang muka.
3. Bagi MBR 3 yang memiliki kemampuan finansial untuk membeli rumah cenderung tinggi dibanding dengan MBR 1 dan MBR 2 dapat melalui pembangunan rumah oleh pengembang (*komersil*) dengan memanfaatkan kemudahan regulasi, seperti kemudahan perizinan yang berpengaruh pada harga jual rumah.⁴⁶

Berdasarkan data dan hasil wawancara terhadap Bapak Tondi Nasha Yusuf, ST, MT., Kepala Seksi Pengembangan Perumahan di Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kota Medan. Penulis mencatat bahwa Peran

⁴⁶*Ibid.*

Pemerintah Pusat sebagai pelaksana penyediaan perumahan bagi Masyarakat berpenghasilan Rendah (MBR) adalah :

1. Membuat peraturan perumahan dan kawasan pemukiman.
2. Membuat program pembiayaan pembangunan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
3. Pemerintah Pusat memberi perizinan kepada pengembang untuk membangun perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
4. Pemerintah Pusat memberi bantuan sarana dan prasarana serta utilitas yang relevan kepada pengembang sesuai dengan kebijakan pemerintah.⁴⁷

Peran Pemerintah Daerah dalam Penyediaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan, yaitu :

1. Melaksanakan survei, mendata, menginventarisasi dan menginformasikan wilayah pengembangan.
2. Melaksanakan penyusunan dan menyempurnakan data-data tentang pengembangan wilayah pemukiman.
3. Penyediaan lahan untuk pembangunan perumahan dan pemukiman bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

⁴⁷Wawancara dengan Tondi Nasha Yusuf, ST, MT, tgl 08 Juni 2020, pkl 14.00 WIB di Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kota Medan.

4. Penyediaan sarana dan prasarana perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
5. Menetapkan lokasi perumahan dan pemukiman kumuh sebagai perumahan dan pemukiman.
6. Melaksanakan tugas lainnya yang diberikan oleh atasan sesuai dengan tugas dan fungsinya.
7. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia.
8. Ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan.
9. Mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna.
10. Memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan negara.
11. Mendorong iklim investasi asing dengan berlakunya Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
12. Pemerintah Daerah melakukan pengawasan konstruksi rumah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), Prasarana, Sarana dan

Utilitas Umum (PSU) perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang berbentuk bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan dibidang kontruksi bangunan gedung.⁴⁸

Dalam undang-undang ini menciptakan dasar hukum yang tegas berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dengan berdasarkan asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keefisienan dan kemanfaatan, keterjangkauan dan kemudahan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan berkelanjutan, keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan, serta keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Pengaturan dalam undang-undang ini juga menunjukkan keberpihakan negara dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) serta partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

B. Profil Dimas Pemerintah Kota Medan dan Kewenangannya

1. Nama Unit Kerja : Dinas Perumahan dan Kawasan
Pemukiman Kota Medan.
2. Kepala Dinas : Muhammad Fahmi Yusuf, ST, MSi.
3. Alamat/Telp Kantor : Jalan AH. Nasution No. 17 Medan

⁴⁸*Ibid.*

Telp. (061)7863883.

4. Tugas pokok

: Sesuai Surat Keputusan (SK) Walikota Medan Nomor 54 Tahun 2017, yaitu :
Dinas merupakan unsur pelaksana urusan pemerintahan dipimpin oleh Kepala Dinas, berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Walikota melalui Sekertaris Daerah.

Kepala Dinas mempunyai tugas membantu Walikota melaksanakan urusan pemerintahan bidang perumahan dan kawasan pemukiman, sub urusan pertanahan, bangunan/gedung dan penataan ruang.

5. Fungsi

- : a. Perumusan kebijakan urusan pemerintahan bidang perumahan dan kawasan pemukiman, sub urusan pertanahan, bangunan/gedung dan penataan ruang.
- b. Pelaksanaan urusan pemerintahan bidang perumahan dan kawasan

pemukiman, sub urusan pertanahan, bangunan/gedung dan penataan ruang.

- c. Pelaksanaan evaluasi dan pelaporan urusan pemerintahan bidang perumahan dan kawasan pemukiman, sub urusan pertanahan, bangunan/gedung dan penataan ruang.
- d. Pelaksanaan administratif dinas sesuai dengan lingkup tugasnya.
- e. Pelaksanaan tugas pembantuan berdasarkan atas peraturan perundang-undangan.
- f. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Walikota terkait dengan tugas dan fungsinya.

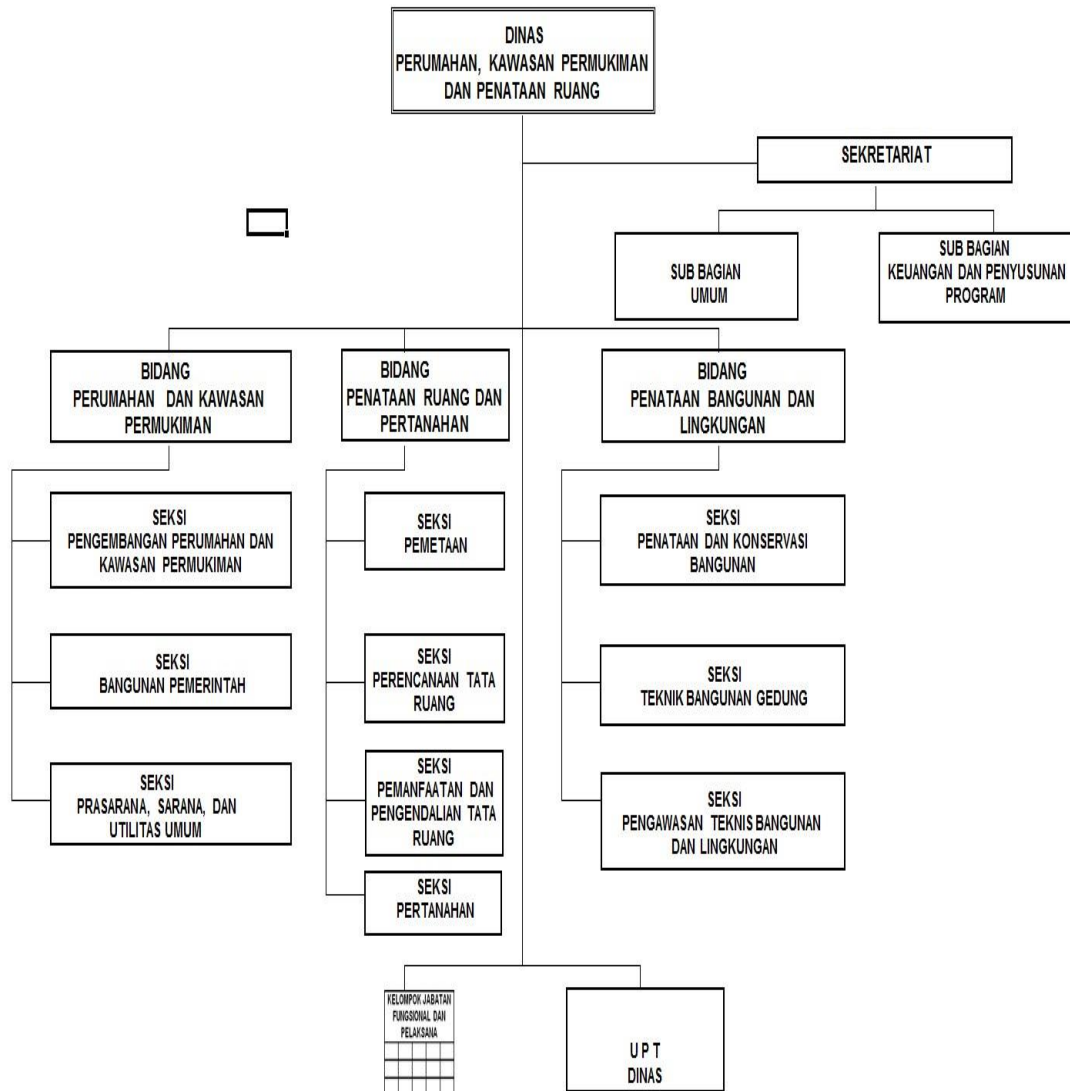
6. Visi : Mewujudkan Pelayanan Prima kepada masyarakat dalam bidang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

7. Misi : Meningkatkan penyelenggaraan

pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

8. Bagan Organisasi :

Tabel 3.1
Struktur Organisasi Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman



Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman mempunyai tugas dan wewenang. Pembagian kewenangan Pemerintah dalam pengelolaan telah ada sejak ada nya otonomi daerah, pembagian urusan oleh Pemerintah kemudian melahirkan urusan-urusan yang diberikan kepada Pemerintah Pusat.

Urusan Pemerintahan kemudian dibagi bersama antara tingkatannya kemudian berdasarkan pembagian urusan itulah Pemerintah menjalankan kewenangannya, yang dimaksudkan urusan Pemerintahan menurut Pasal 1 ayat (5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian urusan Pemerintahan antar Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Kabupaten/Kota adalah fungsi-fungsi tersebut yang menjadi hak dan kewajiban setiap tingkatan dan/atau susunan Pemerintahan untuk mengatur dan mengurus fungsi-fungsi tersebut yang menjadi kewenangannya dalam rangka melindungi, melayani, memberdayakan dan mensejahterakan masyarakat.⁴⁹

Kewenangan Pemerintah Kabupaten/Kota dalam melaksanakan pembinaan adalah sebagai berikut :

- a. Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan pemukiman pada tingkat kabupaten/kota.

⁴⁹Suprianto, *Kewenangan Bidang Pertanahan Dalam Pelaksanaan Otonomi Daerah*, Jurnal Dinamika Hukum, Jakarta, 2009, hal. 9.

- b. Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan pemukiman pada tingkat kabupaten/kota Bersama DPRD.
- c. Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan Kawasan pemukiman pada tingkat kabupaten/kota.
- d. Melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman pada tingkat kabupaten/kota.
- e. Menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman bagi MBR.

Kewenangan Pemerintah Daerah adalah merekomendasikan proses perizinan pembangunan perumahan yang harus memiliki syarat-syarat yang harus dipenuhi agar kegiatan usaha dapat berjalan, syarat-syarat itu sebagai bentuk perlindungan Pemerintah dalam menjaga kelestarian lingkungan dan juga terciptanya pembangunan didaerah.⁵⁰

⁵⁰*Ibid.*

Table 3.2
Pembagian Urusan Pemerintah dalam Penyediaan Rumah

No	SUB URUSAN	PEMERINTAH PUSAT	PEMERINTAH PROVINSI	DAERAH KABUPATEN/KOTA
1	2	3	4	5
1	Perumahan	a. Penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). b. Penyediaan dan rehabilitas rumah korban bencana nasional. c. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Pusat. d. Pengembangan sistem pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).	a. Penyediaan dan rehabilitas rumah korban bencana provinsi. b. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah provinsi.	1. Penyediaan dan rehabilitas rumah korban bencana kabupaten/kota. 2. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah kabupaten/kota. 3. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan. . Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).

Yang mempunyai kewenangan sepenuhnya dalam penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) adalah Pemerintah Pusat, maka tugas

Pemerintah Daerah menyediakan lahan untuk dibangun perumahan tersebut dan merekomendasi proses perizinan pembangunan perumahan.

C. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dalam Pasal 14 dan 15, mengamanatkan bahwa Pemerintah Daerah wajib menyusun Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Pemukiman (RP3KP) di daerah.

Agar pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman berjalan lancar, tertib dan terorganisasi, perlu disusun suatu skenario penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan pemukiman secara umum yang disebut RP3KP. Kedudukan RP3KP dalam sistem perencanaan tata ruang wilayah adalah harus berpedoman pada rencana tata ruang wilayah (RTRW) Kota yang berlaku.

RP3KP merupakan rencana detail penajaman kawasan hunian yang dikaji dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota dan secara ideal perlu disusun di setiap daerah berdsarkan hasil kriteria dan identifikasi pemerintah setempat, terutama pada daerah-daerah yang pertumbuhan cepat dan memerlukan pengendalian ketat atau khusus (*High Control Zones*).⁵¹

⁵¹Wawancara dengan Tondi Nasha Yusuf, ST, MT, tgl 08Juni 2020, pk1 14.00 WIB di Dinas Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kota Medan.

Berdasarkan amanat Undang-Undang dan perlunya suatu pedoman rencana-rencana kawasan permukiman yang dapat diacu oleh lintas sektoral dalam melakukan pembangunan permukiman, serta didorong oleh potensi dan permasalahan serta pertumbuhan kota Medan, yang dirasa perlu untuk melakukan penyusunan suatu rencana pembangunan kawasan permukiman sehingga dapat terintegrasi dan selaras dengan dokumen RTRW yang telah ada. Maka Pemerintahan Kota Medan menuangkan perencanaan ini kedalam suatu Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) sebagai tonggak pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kota Medan.⁵²

Maksud dari kegiatan Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan kawasan Permukiman di Daerah (RP3KP) Kota Medan adalah untuk membuat acuan dalam pengembangan dan pembangunan terhadap perumahan dan kawasan permukiman di Kota Medan yang berlandaskan kearifan lokal daerah.

Tujuan yang ingin dicapai adalah menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman yang mengacu pada suatu kerangka penataan ruang wilayah sehingga dapat berlangsung secara tertib dan terorganisasi dan berdaya guna dan berhasil guna, sesuai dengan kebutuhan dan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tujuan Pembangunan dan pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) di Kota Medan yaitu:

⁵²*Ibid.*

1. Pemenuhan kebutuhan perumahan baru dan pengurangan *backlog*.
2. Peningkatan kualitas (revitalisasi) lingkungan permukiman.
3. Menciptakan keseimbangan pembangunan di perkotaan dan pedesaan.
4. Mendorong terciptanya *urban-rural linkages*.

Rencana Pembangunan Jangka Panjang 2016-2032 ialah :

1. Terwujudnya perekonomian kota yang tangguh dan dinamis.
2. Terwujudnya masyarakat kota yang berilmu pengetahuan, menguasai teknologi, beriman dan bertaqwa serta mandiri.
3. Terwujudnya prasarana kota yang modern, handal dan asri.
4. Tersedianya rencana tata ruang kota yang berkualitas.
5. Tersedianya prasarana dan sarana sosial serta ekonomi yang modern, handal dan asri khususnya di sektor perhubungan, pendidikan, kesehatan secara terintegrasi.
6. Terbangunnya jaringan infrastruktur transportasi yang handal dan terintegrasi satu sama lainnya berbasis angkutan massal, melalui pengaktifan angkutan kereta api.
7. Meningkatnya profesionalisme aparatur pemerintah kota.
8. Tersedianya infrastruktur yang mampu sejajar dengan perkembangan zaman dan teknologi.
9. Tersedianya berbagai fasilitas sosial ekonomi dan utilitas kota.

10. Terciptanya ruang kota yang nyaman dengan ruang terbuka yang memadai untuk menjamin kualitas kesehatan dan hidup masyarakat kota.
11. Terwujudnya sinergitas di antara berbagai pelaku pembangunan kota, khususnya antara pemerintah, DPRD, masyarakat, perguruan tinggi, pers dan dunia usaha.
12. Terjaganya fungsi dan daya dukung ruang dalam rangka menjaga kualitas kehidupan sosial dan ekonomi secara selaras, serasi, seimbang, lestari dan asri.
13. Meningkatnya partisipasi masyarakat dan dunia usaha secara berkesinambungan untuk menjaga kualitas lingkungan hidup, sehingga terlaksanannya keterpaduan pembangunan prasarana dan sarana dengan mengedepankan peran serta masyarakat secara luas dan keterpaduan antar wilayah dan antar aktor pembangunan.⁵³

Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) Tahun 2016-2020, ialah :

RPJM Kota Medan tahun 2016-2020 pada pokoknya merupakan penjabaran visi, misi dan program kerja Walikota/Wakil Walikota Medan selama 5 (lima) tahun ke depan. Sebagai bentuk penjabaran teknis dari program-program pembangunan kota yang meliputi perancangan strategi utama, agenda pokok,

⁵³*Ibid.*

sasaran serta arahan kebijakan dan program-program pembangunan kota yang telah disepakati oleh *stakeholder*.

Untuk mewujudkan pembangunan kota yang lebih terarah, terencana, menyeluruh, terpadu, terintegrasi, antisipatif, realistis dan dapat dievaluasi maka visi merupakan simpul atau starting point dalam RPJM pembangunan kota. Visi pembangunan Kota Medan untuk 5 (lima) tahun ke depan periode 2016-2020 adalah:

“MEDAN KOTA METROPOLITAN YANG MODERN, MADANI, DAN RELIGIUS”

Dalam menyusun Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Pemukiman (RP3KP) harus memiliki :

a. Landasan Hukum

Dasar hukum yang dipergunakan dalam Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Daerah (RP3KP) Kota Medan adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan Permukiman.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintah Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 15 tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan dan Permukiman di Daerah.
5. Peraturan Menteri Perumahan dan Permukiman Nomor 9 tahun 1999 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D).
6. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 34 tahun 2006 tentang Pedoman Umum penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Saran dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan.
7. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman.
8. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2008 tentang Standart Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota.
9. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2010 tentang Petunjuk Teknis Perencanaan Pembiayaan Pencapaian Standart Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota.

b. Ruang Lingkup Materi

Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Daerah (RP3KP) kota Medan mengacu pada keputusan Menteri Negara perumahan dan Permukiman Nomor 09/KPTS/M/IX/1999.

Lingkup kegiatannya yaitu adanya penyusunan rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kota Medan.

Lingkup materi penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan permukiman (RP3KP) Kota Medan memuat hal-hal sebagai berikut:

1. Memuat kebijaksanaan dan pengaturan lokasi yang lebih operasional di tingkat kota, arahan propinsi yang harus diakomodasikan dan dilaksanakan di tingkat kota.
2. Menjangkau target dan sasaran pembangunan perumahan dan permukiman kota yang akan dicapai dalam suatu kurun waktu tertentu, meliputi :
 - 1) Nama lokasi secara lebih spesifik (kecamatan dan kelurahan yang akan ditangani).
 - 2) Rincian nama dan jenis program yang akan dilaksanakan pada setiap lokasi.
 - 3) Sumber, besaran serta alokasi pendanaan (keseluruhan dan tahunan apabila dilaksanakan sebagai kegiatan *multi years*) untuk setiap program dan kegiatan yang tercantum dalam RP3KP.
 - 4) Rencana pelaksanaan program dan kegiatan yang termuat dalam RP3KP (pemerintah, masyarakat atau badan usaha swasta).

- 5) Memuat rencana pembangunan perumahan dan permukiman yang akan dilaksanakan pada kawasan kumuh, kawasan pembangunan baru, juga penanganan kawasan dan permukiman lainnya.
- 6) Pengembangan kawasan perumahan dan permukiman (ditetapkan melalui Surat Keputusan Walikota) dengan memperlihatkan dan mempertimbangkan hasil kajian kemungkinannya serta saran dan pendapat segenap stakeholder di Kota Medan.
- 7) Informasi tentang pembangunan perumahan dan permukiman berskala besar yang dilaksanakan oleh masyarakat, koperasi atau Badan usaha swasta.
- 8) Mengatur alokasi dana, program dan kegiatan yang didanai dari sumber lokal dan atau yang disalurkan pengaturannya kepada Kota.
- 9) Pengaturan jadwal pelaksanaan program/kegiatan untuk tahun berjalan terhadap berbagai *event* lokal, regional maupun nasional di bidang perumahan dan permukiman.

c. Sasaran

Sasaran yang ingin dicapai dalam Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kota Medan yaitu terciptanya perencanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang akan digunakan sebagai acuan rencana pengembangan pembangunan perumahan dan permukiman Kota Medan yang strategis dan

berwawasan lingkungan. Secara spesifik, sasaran yang ingin dicapai dalam kegiatan ini adalah:

1. Tersedianya rencana pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang *aspiratif* dan *akomodatif*, yang dapat diacu bersama oleh pelaku dan penyelenggara pembangunan yang dituangkan dalam suatu Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP).
2. Tersedianya skenario pembangunan perumahan dan permukiman yang memungkinkan terselenggaranya pembangunan secara tertib dan terorganisasi, serta terbuka peluang bagi masyarakat untuk berperan serta dalam seluruh prosesnya.
3. Terakomodasikannya kebutuhan akan perumahan dan permukiman yang dijamin oleh kepastian hukum terutama bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).
4. Tersedianya RP3KP yang memadai kualitasnya, terutama bagi daerah-daerah yang telah memperlihatkan kebutuhan serta memiliki intensitas permasalahan yang mendesak di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
5. Tersedianya informasi pembangunan perumahan dan permukiman di daerah sebagai bahan masukan bagi penyusunan kebijakan pemerintah (vertikal), serta bagi berbagai pihak yang akan ikut serta melibatkan diri (horizontal).

d. Lokasi

Ruang lingkup wilayah Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kota Medan ini mencakup lingkup wilayah Kota Medan, meliputi 21 (dua puluh satu) wilayah administrasi kecamatan, yaitu:

1. Kecamatan Medan Tuntungan.
2. Kecamatan Medan Johor.
3. Kecamatan Medan Amplas.
4. Kecamatan Medan Denai.
5. Kecamatan Medan Area.
6. Kecamatan Medan Kota.
7. Kecamatan Medan Maimun.
8. Kecamatan Medan Polonia.
9. Kecamatan Medan Baru.
10. Kecamatan Medan Selayang.
11. Kecamatan Medan Sunggal.
12. Kecamatan Medan Helvetia.
13. Kecamatan Medan Petisah.
14. Kecamatan Medan Barat.
15. Kecamatan Medan Timur.
16. Kecamatan Medan Perjuangan.
17. Kecamatan Medan Tembung.

18. Kecamatan Medan Deli.
19. Kecamatan Medan Labuhan.
20. Kecamatan Medan Marelan.
21. Kecamatan Medan Belawan.⁵⁴

⁵⁴*Ibid.*

BAB IV

KENDALA PEMERINTAH DALAM MENYEDIAKAN RUMAH BAGI MASYARAKAT BERPENDAHASILAN RENDAH DI KOTA MEDAN

A. Lokasi Pembangunan Rumah bagi Masyarakat Berpendahasilan Rendah (MBR)

Padatnya masyarakat dan pembangunan di Kota Medan menyebabkan tidak tersedianya lahan untuk membangun perumahan bagi masyarakat berpendahasilan rendah. Adapun pembangunan rumah yang tersedia dipinggir Kota Medan bagi masyarakat berpendahasilan rendah terletak di 3 tempat, yaitu :

1. Jalan Seruai, Kelurahan Sei Mati, Kecamatan Medan Labuhan seluar 6 Ha (telah dibangun 3 Twin Blok Rumah Susun).





2. Jalan Seruai, Kelurahan Nelayan Indah, Kecamatan Medan Labuhan seluas 15 Ha (telah dibangun 8 Ha untuk perumahan Nelayan sebanyak 1300 Unit).



3. Jalan Kayu Putih, Kelurahan Tanjung Mulia, Kecamatan Medan Deli seluas 3 Ha (telah dibangun 6 Twin Blok Rumah Susun).



NO	LOKASI	BLOK	TAHUN PEMBANGUNAN	TIPE	JUMLAH TB	JUMLAH UNIT	JUMLAH KK
1	SeiMati	A	2004 - 2005	21	1	96	93
2	SeiMati	B	2006 - 2007	21	1	96	93
3	SeiMati	C	2007 - 2008	21	1	96	75
4	Kayu Putih	C dan D	2008 - 2009	24	2	196	$93 + 93 = 196$
5	Kayu Putih	B dan A	2011 - 2012	24	2	196	$48 + 0 = 48$
6	Kayu Putih	E dan F	2013 - 2014	24	2	196	0

Tidak setiap tahun pemerintah membangun perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah karena lahan dan rumah masih banyak yang belum ditempati. Lokasi pembangunan rumah masyarakat berpenghasilan rendah diluar Kota Medan mengakibatkan kurangnya minat masyarakat untuk mengambil atau memilih rumah tersebut. Hal ini dapat terjadi karena jarak antara tempat kerja dan rumah cukup jauh.

B. Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah

Agar masyarakat lebih mudah mencari rumah subsidi idaman tanpa keluar rumah maka dibutuhkan teknologi digital yang mudah dan dapat diandalkan untuk menemukan lokasi dan pengembang rumah tanpa kesulitan sekaligus memantau aktivitas dan kinerja aktivitas secara *real time*. Saat ini Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) Kementerian PUPR telah meluncurkan sistem informasi KPR subsidi perumahan *online* yang dikenal dengan Sikasep.

Aplikasi Sikasep merupakan aplikasi Sistem Informasi KPR subsidi Perumahan yang mempermudah masyarakat untuk mencari rumah subsidi dengan cara *online*. Aplikasi ini dapat di *download* secara gratis di *Playstore*. Pemanfaatan aplikasi ini berbasis sistem koordinasi di mana pengguna dapat mengajukan permohonan KPR subsidi seperti KPR Sejahtera FLPP atau lainnya kepada bank pelaksana yang diinginkan oleh pengguna.

Program sejuta rumah untuk rakyat melalui KPR Sejahtera FLPP dengan persyaratan pengajuan, yaitu :

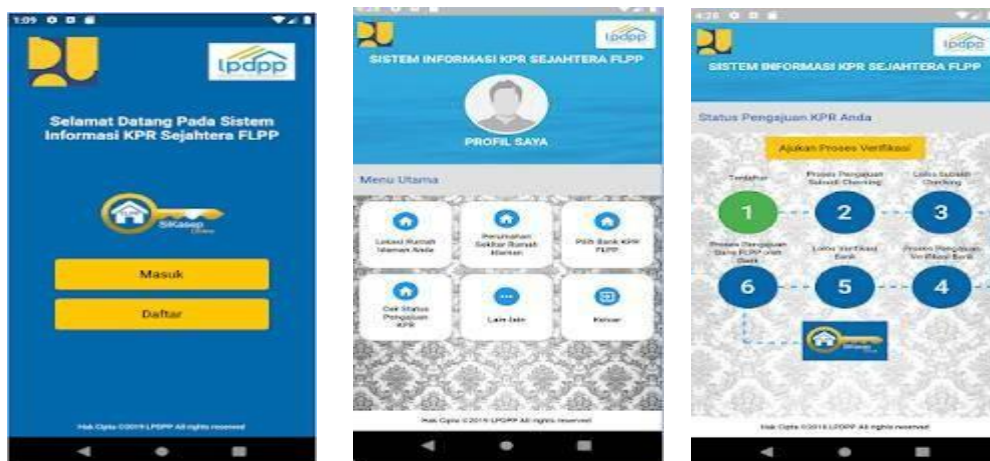
1. Penghasilan maksimal Rp. 4 juta untuk rumah tapak.
2. Belum memiliki rumah.
3. Belum pernah menerima subsidi perumahan.
4. Memiliki KTP dan NPWP.
5. Memiliki SPT PPh orang pribadi.

Tata cara penggunaan aplikasi Sikasep, yaitu :

- a. Daftar dan mengisi data diri berupa nama, kata sandi, nomor KTP, NPWP, jumlah penghasilan, nomor ponsel dan centang kolom persetujuan.
- b. Setelah pendaftaran berhasil, pengguna dapat masuk kedalam aplikasi Sikasep dan menentukan lokasi rumah yang diinginkan (provinsi, kabupaten/kota dan kecamatan). Pada menu cari lokasi rumah sejahtera FLPP, pengguna akan disajikan sebaran rumah FLPP yang berisi tentang informasi nama pengembang, nama perumahan, alamat perumahan dan informasi unit perumahan. apabila pengguna telah yakin dengan pilihan rumah subsidiya maka pengguna dapat memilih bank pelaksana penyalur FLPP yang diinginkan.
- c. Pada menu cek status pengajuan KPR, pengguna dapat memantau tahapan proses perkembangan pengajuan KPR subsidi rumah, tahapan

proses akan menyala hijau apabila pengguna telah lolos dalam tahap tersebut dan dapat melanjutkan ke tahap selanjutnya.

- d. Apabila pengguna lolos pada tahap verifikasi bank, maka bank KPR FLPP akan menghubungi pengguna untuk menindaklanjuti proses yang diajukan dan melakukan proses permohonan pencairan dana FLPP kepada PPDPP.



C. Kendala yang dihadapi Pemerintah dalam Penyediaan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Medan

Kendala yang sangat mempengaruhi dalam pembangunan perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah mengenai penyediaan tanahnya. Pengadaan tanah untuk perumahan rakyat masih sulit dan mahal karena masih sebatas menggunakan mekanisme bisnis properti, karena memang ada beragam kendala dan biaya tinggi dalam pembebasan tanah dan perijinan lokasinya.

Rendahnya pendapatan golongan masyarakat berpenghasilan rendah menjadi masalah adalah harga rumah yang tidak terjangkau, baik uang muka maupun cicilannya. Harga rumah yang tinggi relatif terhadap daya beli masyarakat berpenghasilan rendah disebabkan oleh berbagai hal, seperti belum mantapnya sistem pembiayaan perumahan, terbatasnya lahan murah untuk pembangunan perumahan, kurangnya dukungan pemerintah daerah dalam pembangunan rumah sederhana, rendahnya efisiensi dalam pembangunan perumahan, tingginya nilai investasi dan pemeliharaan bagi pembangunan rumah susun.

1. Belum terlembaganya sistem penyelenggaraan perumahan dan pemukiman, seperti :
 - a. Sistem penyelenggaraan perumahan/pemukiman belum mantap di seluruh tingkat pemerintahan.
 - b. Belum mantapnya pelayanan dan akses terhadap hak atas tanah.
 - c. Belum efisiennya pasar perumahan, seperti ditunjukkan melalui kondisi dan proses perizinan pembangunan perumahan dan sertifikasi hak atas tanah masih memprihatinkan.
2. Rendahnya tingkat pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau, seperti :
 - a. Tingginya kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau masih belum dapat diimbangi karena terbatasnya kemampuan penyediaan.

- b. Ketidakmampuan masyarakat mengakses perumahan layak sebab terbatasnya akses terhadap sumber daya kunci termasuk informasi, terutama yang berkaitan dengan pertanahan dan pembiayaan perumahan.
3. Menurunnya kualitas lingkungan pemukiman, seperti :
 - a. Masih banyak pemukiman yang tidak memenuhi standar pelayanan seperti tidak dilengkapi dengan prasarana dan sarana pendukung, terbatasnya ruang hijau, air bersih, sanitasi, hingga pengolahan limbah.
 - b. Secara visual wujud lingkungan, terdapat kecenderungan yang kurang positif bahwa sebagian kawasan perumahan dan pemukiman telah mulai bergeser menjadi lebih tidak teratur, kurang berjati diri dan kurang memperhatikan kearifan lokal.⁵⁵

Sulitnya mendapatkan tanah/lahan dengan harga terjangkau merupakan kendala utama pemerintah dalam menyediakan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan. Karena tanah tahah/lahan di Kota Medan sudah dimiliki oleh pengembang swasta.

⁵⁵Menteri Negara Perumahan Rakyat, *Kebijakan Dan Strategi Pembangunan Perumahan Rakyat, paparan pada Acara Rakemas II/2005 ASPERSI dan Saresehan Nasional Perumahan Rakyat*, Jakarta, 28 November 2005.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah di uraikan pada bab sebelumnya dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Ketentuan hukum yang mengatur tentang perumahan dan kawasan pemukiman, yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Undang-Undang ini merupakan salah satu bentuk tanggung jawab negara untuk melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.
2. Peran Pemerintah dalam menyediakan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan sudah melaksanakan pembangunan perumahan sesuai program dan perencanaan yang telah dibuatnya. Program rumah murah untuk masyarakat berpenghasilan rendah harus didukung alokasi lahan dari Pemerintah Daerah atau Badan Usaha Milik Negara (BUMN), sedangkan Prasarana dan Utilitas Umum disediakan oleh Pemerintah Pusat.

3. Kendala Pemerintah dalam menyediakan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan, yaitu sulitnya mendapatkan tanah dengan harga terjangkau dan proses perizinan pembangunan perumahan. Sebab, tanah yang berlokasi di Kota Medan sudah dimiliki oleh pengembang swasta. Kondisi itu membuat pemerintah juga kesulitan menyediakan perumahan yang terjangkau untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Sebaiknya Dinas Perumahan dan Pemukiman lebih melibatkan masyarakat dalam proses penyusunan agar diperoleh masukan-masukan dalam menyusun model pembangunan perumahan masyarakat.
2. Sebaiknya Pemerintah menciptakan kondisi yang kondusif dan memberikan stimulus guna menarik minat para pengembang untuk ikut mengambil bagian dalam pembangunan.
3. Sebaiknya Kementerian Perumahan Rakyat dapat melaksanakan proses kegiatan penyuluhan dan sosialisasi di seluruh daerah bekerja sama dengan Pemerintah Daerah maupun Dinas terkait di daerah agar mempermudah masyarakat untuk mengikuti dan mengetahui aturan mengenai kebutuhan rumah yang telah disediakan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Aminudin, 2007, *Peran Rumah dalam Kehidupan Manusia*, Kanisius, Semarang.
- Bosco, Rafael Edy, 2003, *Hukum Responsif Pilihan di Masa Transisi*. Huma, Jakarta.
- Eko, Budiharjo, 2018, *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Ediwarman, 2015, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Sofmedia, Medan.
- Erwin, Muhammad, 2013, *Filsafat Hukum Refleksi Kritis Terhadap Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Fahmi, Amrusi dalam Ni'matull Huda, 2012, *Hukum Pemerintah Daerah*, Nusamedia, Bandung.
- Hartono, Sunaryati, 2008, *Penelitian Hukum di Indonesia pada akhir Abad ke-20*, Alumni, Bandung.
- Hendrawan, 2004, *Pembangunan Perumahan Berwawasan Lingkungan*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Kurnia, Slamet, 2013, *Pendidikan Hukum, Ilmu Hukum Dan Penelitian Hukum di Indonesia; Sebuah Reorientasi*, Pustaka Pelajar, Jakarta.
- Kencana, Syafiie Inu, 2010, *Pengantar Ilmu Pemerintahan*, Refika Aditama, Jakarta.
- Kamal, Hidjaz, 2010, *Penyelenggaraan Kewenangan dalam Sistem Pemerintahan Daerah di Indonesia*, Pustaka Refleksi, Makasar.
- Lubis, Solly 2012, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, PT. Sofmedia, Medan.
- Mamudji dan Soekamto, 2006, *Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Bandung.
- Manalu, B.A, 2006, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta.

- Muliawan, 2009, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal (Sebuah Kajian Normatif Untuk Keadilan Bagi Masyarakat)*, Cerdas Pustaka, Jakarta.
- Nawawi, Hadari, 2012, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta.
- Nugroho, Rian, 2003, *Teori Kebijakan, Proses Kebijakan, Analisa Kebijakan, Perumusan, Implementasi, Evaluasi, Kebijakan Publik*, PT. Elex Media Komputindo, Malang.
- Ningsih, Widya, 2006, *Beberapa Pokok pikiran tentang Perumahan*, Tarsito, Bandung.
- Otje, Salman S. Dan Anthoni F., Susanto, 2013, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, PT. RefikaAditama, Bandung.
- Panudju, Bambang, 2009, *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Edisi Pertama, Alumni, Bandung.
- Rahardjo, Satjipto, 2010, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ruddy, Williams, 2001, *Klasifikasi Perencanaan Pembangunan Kota Berwawasan Lingkungan*, Widiatama, Jakarta.
- Sugiyono, 2011, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan RAD*, Alfabeta, Bandung.
- Syarief, Zulfie, 2000, *Kebijakan di Bidang Perumahan dan Pemukiman bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, USU, Press, Medan.
- Salim dan Syahrums, 2012, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, Cita Pustaka Media, Bandung.
- Soekanto, Soerjono, 2012, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Sastra M, Suparno dan Marlina, Endy, 2005, *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*, CV Andi Offset, Yogyakarta.
- Sunggono, Bambang, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Waluyo, Bambang, 2002, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi Dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan dan Pemukiman di Daerah (RP4D).

Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan Tahun 2011-2031.

C. Jurnal

Aspan, H. (2017). "Good Corporate Governance Principles in the Management of Limited Liability Company. *International Journal of Law Reconstruction*, Volume 1 No. 1, pp. 87-100.

Aspan, H. (2017). "Peranan Polri Dalam Penegakan Hukum Ditinjau Dari Sudut Pandang Sosiologi Hukum". *Prosiding Seminar Nasional Menata Legislasi Demi Pembangunan Hukum Nasional*, ISBN 9786027480360, pp. 71-82.

Aspan, H. (2014). "Konstruksi Hukum Prinsip Good Governance Dalam Mewujudkan Tata Kelola Perusahaan Yang Baik". *Jurnal Dialogia Iuridica Universitas Maranatha Bandung*, Volume 2 No. 2, pp. 57-64.

Aspan, H., Fadlan, dan E.A. Chikita. (2019). "Perjanjian Pengangkutan Barang Loose Cargo Pada Perusahaan Kapal Bongkar Muat". *Jurnal Soumatera Law Review*, Volume 2 No. 2, pp. 322-334.

Direktorat Jendral Perumahan, 2019, *Sejarah Perumahan*, Kemitraan Habitat, Jakarta.

- Fikri, R. A. (2018). Analisis Yuridis Terhadap Tindak Pidana Pembunuhan Berencana Yang Dilakukan Oleh Anak Dibawah Umur Menurut Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2012 Tentang Sistem Peradilan Anak. *Jurnal Abdi Ilmu*, 11(1), 158-168.
- Hasibuan, L. R. (2019). Hak Restitusi Terhadap Korban Anak Berdasarkan Undang Undang Nomor 35 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang nomor 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak Di Belawan. *Jurnal Hukum Responsif*, 7(2), 30-39.
- Hasibuan, L. R. (2019). Implementasi Peraturan Daerah Kota Medan No. 3 Tahun 2014 Tentang Kawasan Tanpa Asap Rokok Pada Kota Medan. *Jurnal Hukum Responsif*, 7(7), 96-101.
- Hasibuan, S. A. (2019). Kebijakan Kriminal (Criminal Policy) Terhadap Anak yang Melakukan Kekerasan dalam Rumah Tangga. *Jurnal Hukum Responsif*, 7(2), 17-29.
- Hasibuan, S. A. (2019). KEBIJAKAN PERTANGGUNGJAWABAN PIDANA DALAM RANGKA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI ANAK. *Jurnal Hukum Responsif*, 7(7), 169-175.
- Ketaren, A. H. S. (2018). Analisis Yuridis Tindak Pidana Cybercrime dalam Perbuatan Pidana Pencemaran Nama Baik Ditinjau dari Undang-Undang No. 8 Tahun 2011 Tentang Informasi Transaksi dan Elektronik dan Hukum Pidana.
- Lisnawati, 2015, *Kebijakan Anggaran dan Skema Pembiayaan dalam Mengatasi Backblog Perumahan*, Info Singkat Ekonomi dan Kebijakan Publik Pusat Pengkajian Pengelolaan Data dan Informasi. No. ISSN 2088-2351, Vol. VII, No. 14/II/P3DI/Juli/2015.
- Menteri Negara Perumahan Rakyat, 2005, *Kebijakan Dan Strategi Pembangunan Perumahan Rakyat, paparan pada Acara Rakernas II/2005 ASPERSI dan Saresehan Nasional Perumahan Rakyat*, Jakarta.
- Medaline, O. (2018). The Development of “Waqf” on the “Ulayat” Lands in West Sumatera, Indonesia. *Journal of Social Science Studies*, Microthink Institute, ISSN, 2329-9150.
- Nita, S. (2017). 34. PENYELESAIAN PERSELISIHAN PADA HUBUNGAN KERJA DOSEN DENGAN YAYASAN DI INDONESIA1. *Prosiding Konferensi ke, 2(P3HKI)*
- Retnami, Setya, 2001, *Makalah Sistem Pemerintahan Daerah di Indonesia*, Kantor Menteri Negara Otonomi Daerah Republik Indonesia, Jakarta.

- Saragih, Y. M., & Medaline, O. (2018, March). Elements of the corruption crime (element analysis of authority abuse and self-enrich and corporations in Indonesia). In IOP Conference Series: Earth and Environmental Science (Vol. 126, No. 1, p. 012108). IOP Publishing.
- Sembiring, T. B. (2019). Problema Penegakan Hukum Lingkungan Di Desa Pantai Cermin Kecamatan Tanjung Pura Kabupaten Langkat. In PROSIDING SEMINAR NASIONAL HASIL PENELITIAN (Vol. 2, No. 2, pp. 1629-1634).
- Sendy, B. (2019). HAK YANG DIPEROLEH ANAK DARI PERKAWINAN TIDAK DICATAT. *Jurnal Hukum Responsif*, 7(7), 1-10.
- Setiawan, N., Tarigan, V. C. E., Sari, P. B., Rossanty, Y., Nasution, M. D. T. P., & Siregar, I. (2018). Impact Of Cybercrime In E-Business And Trust. *Int. J. Civ. Eng. Technol*, 9(7), 652-656.
- Siregar, A. R. M. (2018). KEWENANGAN MAHKAMAH KONSTITUSI DALAM PENGUJIAN UNDANG-UNDANG TERHADAP UNDANG-UNDANG DASAR TAHUN 1945. *Jurnal Hukum Responsif*, 5(5), 100-108.
- Siregar, A. R. M. (2019). PENYELESAIAN TINDAK PIDANA DENGAN DELIK PIDANA ADAT DI KABUPATEN PADANG LAWAS UTARA. *Jurnal Hukum Responsif*, 7(7), 137-144.
- Siregar, F. R. (2018). Analisis Yuridis Terhadap Moratorium Pemberian Remisi Kepada Narapidana Tindak Pidana Khusus.
- SITI, N. (2018). REKONSTRUKSI POLITIK HUKUM DALAM PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN HUBUNGAN INDUSTRIAL BERDASARKAN HUKUM PROGRESIF (Doctoral dissertation, Universitas Andalas).
- Soedjadi Keman, 2005, *Kesehatan Perumahan dan Lingkungan Pemukiman*, Erlangga, Jakarta.
- Suprianto, 2009, *Kewenangan Bidang Pertanahan Dalam Pelaksanaan Otonomi Daerah*, Jurnal Dinamika Hukum, Jakarta.
- Tanjung, A. S. (2018). PERTANGGUNGJAWABAN PIDANA YANGMENGAKIBATKAN MENINGGALNYA ORANG DALAM LINGKUP RUMAH TANGGA (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Deli Nomor 486/Pid. B/2014/Pn. Tbt.). *Jurnal Hukum Responsif*, 5(5), 1 12.
- Tanjung, I. U. (2018). Studi Komparative Pendirian Negara Khilafah Di Indonesia. *Jurnal Penelitian Medan Agama*.

D. Internet

- A. Manaf dan A. Arimurty, *Lembaga Lokal dan Masyarakat Dalam Pemenuhan Kebutuhan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah* "JURNAL PEMBANGUNAN WILAYAH& KOTA", vol.9, no.3, pp.307316, Sep.2013", <<https://ejournal.undip.ac.id/index.php/pwk/article/view/6542>>, Diakses Tanggal 11 Oktober 2019, Pukul 11.05 WIB.
- Aurelia, Bernadetha, Oktavira, *Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt_5e4bbf7c2a3bd/bantuan-pemilikan-rumah-bagi-masyarakat-berpenghasilan-rendah>, Diakses Tanggal 10 Juli 2020, Pukul 22.00 WIB.
- Agustriana, Diah, *Kebutuhan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, <<http://repository.unej.ac.id/bitstream/handle/123456789/87752/DIAH%20AGUSTRIANA-140710101024.pdf>>, Diakses Tanggal 15 Januari 2020, Pukul 20.00 WIB.
- Cinta, Wulan Utami, *Tanggung Jawab Hukum Developer Terhadap Pembeli Rumah Terkait Belum Dipenuhinya Perizinan Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman*, <<https://www.google.com/url?%2Fbalitbangpemkomedan.go.idWulanpdf>>, Diakses Tanggal 15 Januari 2020, Pukul 19.09 WIB.
- Dinda, Gita Cahyani, *Evaluasi Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Bandar Lampung*, <<http://digilib.unila.ac.id/58118/2/SKRIPSI%20TANPA%20BAB%20PEMBAHSAN.pdf>>, Diakses Tanggal 30 Juni 2020, Pukul 23.00 WIB.
- Kementerian Pekerja Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia, *Kriteria Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, <<https://www.jogloabang.com/ekbis/permen-pupr-10prtm2019-kriteria-persyaratan-kemudahan-perolehan-rumah-mbr>>, Diakses Tanggal 09 Juli 2020, Pukul 21.00 WIB.
- Lovita, Evani, *Pelaksanaan Perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kabupaten Bantul Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017*, <<http://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/18672/5.%20Bab%201.pdf>>, Diakses Tanggal 15 Januari 2020, Pukul 19.00 WIB.
- Panudju, *Perumahan dan Pemukiman*, <<https://www.google.com/Frepository.usu.ac.id>>, Diakses Tanggal 11 November 2019, Pukul 21.00 WIB.
- Rosa, Yulinda, *Penyediaan dan Pembiayaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, <<http://litbang.pu.go.id/puskim/berita/detail/1644/model-penyediaan-dan-pembiayaan-perumahan-bagi-masyarakat-berpenghasilan-rendah-housing-career>>, Diakses Tanggal 01 Juli 2020, Pukul 20.00 WIB.

Suparwoko, Woko, *Sejarah dan Kebijakan Pembangunan Perumahan di Indonesia*, <<https://www.researchgate.net/publication/272357261> BAB 2 SEJARAH DAN KEBIJAKAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI INDONESIA>, Diakses Tanggal 30 Juni 2020, Pukul 23.05 WIB.

Sumarwanto, *Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, <<http://repository.usu.ac.id/bitstream.pdf>>, Diakses Tanggal 11 November 2019, Pukul 21.30 WIB.

Sulaiman, *Tinjauan Yuridis Terhadap Tanggung Jawab Pemerintah Daerah Dalam Penyediaan Tanah Bagi Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, <<https://www.bing.com/search?q=tinjauan+tanggung+jawab+pemerintah+terhadap+penyediaan+rumah&cvid=441b0d277ab44bd6bb076ad03d46e3f3&FORM=ANNTA1&PC=LCTS>>, Diakses Tanggal 02 Juli 2020, Pukul 23.15 WIB.

Wiwaha, Arjuna, *Perumahan dan Pemukiman*, <<https://dpu.kulonprogokab.go.id/article-52-rumah-perumahan-dan-pemukiman.html>>, Diakses Tanggal 25 Desember 2019, Pukul 14.42 WIB.