



**JIHHP:**  
**Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik**

E-ISSN: 2747-1993  
P-ISSN: 2747-2000

<https://dinastirev.org/JIHHP> ✉ [dinasti.info@gmail.com](mailto:dinasti.info@gmail.com) ☎ +62 811 7404 455

DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp>  
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Pemenuhan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan Subsidi di Padang Pariaman

Andalusia<sup>1</sup>, Rahmi Murniwati<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Universitas Andalas, Sumatera Barat, Indonesia, [andalusia.boerma@gmail.com](mailto:andalusia.boerma@gmail.com)

<sup>2</sup>Universitas Andalas, Sumatera Barat, Indonesia,

Corresponding Author : [andalusia.boerma@gmail.com](mailto:andalusia.boerma@gmail.com)

**Abstract :** *A house or residence is a basic need for humans (primary) because of the high number of gaps between housing needs (demand) by providing housing (supply), the government includes private parties to play a role in the construction of public housing or subsidized housing. Subsidized housing is one of the government's programs to provide housing, especially for low-income people (MBR). Article 43 paragraph (2) letter D of Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas states that "purchasing a house is carried out after going through the requirements for certainty regarding the availability of public infrastructure, facilities and utilities. In reality, there is a tendency for business actors/developers to ignore consumer rights, resulting in consumer dissatisfaction with business actors/developers. This research is legal research (doctrinal research) with a statutory approach and an analytical approach. The research results explain that. First, Fulfillment of Public Infrastructure, Facilities and Utilities must prioritize the principles of Partisanship and sustainability. Partisanship and sustainability as a legal guarantee for the people of Padang City to fulfill their housing needs, especially housing. .Second, There are problems with subsidized housing in the Padang Pariaman area, including Facilities, Infrastructure and Public Utilities which do not meet the standards specified in the Mayor of Padang City Regulation Number 37 of 2021. As a result of the non-fulfillment of the standards specified in subsidized housing in the City of Padang, the Government does not supervision and control during the developer's development and utilization.*

**Keywords:** *House; subsidized; taking over; Government*

**Abstrak :** Rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi manusia (primer) karena tingginya angka kesenjangan antara kebutuhan rumah (*demand*) dengan penyediaan rumah (*supply*), pemerintah menyertakan pihak swasta untuk ikut berperan dalam pembangunan perumahan rakyat atau rumah subsidi. Perumahan subsidi adalah salah satu program pemerintah sebagai pemenuhan akan rumah terkhusus bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pasal 43 ayat (2) huruf D Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa “dalam melakukan pembelian rumah dilakukan setelah melalui persyaratan kepastian atas ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum. Pada realitanya terjadi kecenderungan ada pengabaian oleh pelaku usaha/pengembang terhadap hak-hak konsumen, sehingga muncul adanya ketidakpuasan konsumen terhadap

pelaku usaha/pengembang. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris (*empirical research*) dengan pendekatan undang-undang (*statues approach*) dengan mengkaji fakta-fakta pembangunan hingga pemanfaatan rumah subsidi di Kabupaten Padang Pariaman dengan Peraturan Walikota Kota Padang Nomor 37 Tahun 2021 tentang Penyelenggara Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman. Hasil penelitian menjelaskan bahwa *Pertama*, Pemenuhan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum harus mengutamakan prinsip Keberpihakan dan keberlanjutan. Keberpihakan dan keberlanjutan sebagai jaminan hukum bagi Masyarakat Kota Padang untuk memenuhi kebutuhan papannya khususnya tempat tinggal. *Kedua*, Terdapatnya permasalahan pada perumahan subsidi di wilayah Padang Pariaman baik Sarana, Prasarana, dan Utilitas Umum yang tidak memenuhi standar yang ditentukan dalam Peraturan Walikota Kota Padang Nomor 37 Tahun 2021. Akibat timbulnya tidak terpenuhinya standar yang ditentukan pada perwako nomor 37 Tahun 2021 bahwa perumahan subsidi di Padang Pariaman, Pemerintah tidak melakukan pengawasan dan pengendalian selama pengembang melakukan Pembangunan hingga pemanfaatan.

**Kata kunci:** Rumah; bersubsidi; pengawasan; Pemerintah

---

## PENDAHULUAN

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar setiap orang di samping kebutuhan akan pangan (makanan), sandang (pakaian). Rumah memiliki fungsi sebagai pemenuhan kebutuhan dasar, tempat tinggal atau hunian, aset(kekayaan)Bagi pemiliknya status sosial sarana pembinaan keluarga atau penunjang pelaksanaan tugas pejabat atau pegawai negeri. sebagai tempat tinggal rumah memiliki peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa. Hal tersebut menunjang upaya pembangunan manusia seutuhnya. Negara bertanggung jawab untuk melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah serta memajukan kesejahteraan umum melalui penyelenggaraan pembangunan Perumahan agar masyarakat mampu bertempat tinggal dalam keadaan layak dan terjangkau, di lingkungan sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan.

Kebutuhan rumah di Indonesia setiap tahunnya terus bertambah, terutama pada masyarakat perkotaan, dengan populasi penduduknya yang besar, sehingga memerlukan upaya pemerintah untuk menangani permasalahan perumahan. tingginya kebutuhan terhadap rumah mengakibatkan semakin tingginya harga rumah. harga rumah yang tinggi menjadikan susahya mewujudkan impian memiliki rumah, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Rumah subsidi merupakan salah satu bentuk upaya pemerintah dalam menyediakan rumah yang layak huni dan terjangkau bagi masyarakat khususnya (MBR)<sup>1</sup>. pembangunan rumah subsidi bertujuan agar seluruh rakyat Indonesia menempati rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. rumah yang layak adalah bangunan rumah yang sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya<sup>2</sup>. Lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan penataan ruang, persyaratan penggunaan tanah, penguasaan hak atas tanah dan kelayakan prasarana, sarana lingkungannya<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Bramantyo, Mido Prananing Tyas, dan Arvi Argyantoro, 2019, Aspek Kualitas Rumah Subsidi Pada Program Rumah Murah Berdasarkan Prespektif Penerimaan Manfaat, Studi Kasus Perumahan Mutiara Semarang, Jurnal Pemukiman Vol. 14, No. 1, Mei 2019, hlm. 2

<sup>2</sup> Urip Santoso, 2014, Hukum Perumahan, Kencana Group, Jakarta, hlm. 3

<sup>3</sup> Urip Santoso, 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana Group, Jakarta, hlm.75

Developer sebagai pengembang memiliki kewajiban dalam pemenuhan prasarana, sarana dan utilitas umum, Adapun jenis-jenis prasarana, sarana dan utilitas umum yang dimaksud adalah:

- 1) Prasarana Perumahan dan permukiman antara lain : Jaringan jalan, saluran pembuangan air limbah, saluran pembuangan air hujan (drainase) dan tempat pembuangan sampah.
- 2) Sarana Perumahan dan pemukiman antara lain : karena perniagaan atau pembelanjaan, sarana umum pemerintahan, pendidikan, kesehatan, Peribadatan, rekreasi dan olahraga, pemakaman, pertahanan dan ruang terbuka hijau dan parker
- 3) Utilitas perumahan dan permukiman antara lain : jaringan air bersih, jaringan listrik, telepon, gas, transportasi, dan penerangan jalan umum

Pemenuhan BSU pada perumahan telah ditetapkan dalam UU Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pasal 28 Ayat 1 UU Perumahan menyatakan bahwa: “Perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan meliputi rencana penyediaan kavling tanah untuk perumahan sebagai bagian dari permukiman dan rencana kelengkapan prasarana , sarana dan utilitas umum perumahan. Pemenuhan hak atas prasarana, sarana dan utilitas umum menjadi penting karena ini akan memastikan bahwa tanah subsidi yang dibeli oleh pemiliknya dapat memenuhi standar yang layak. Pengembang perumahan memiliki kewajiban untuk menyediakan dan menghubungkan prasarana, sarana dan utilitas umum. Hal ini mencakup pembangunan jaringan air bersih, instalasi listrik, pengaturan jalan dan akses serta penyediaan sistem sanitasi yang memadai. Pengembang juga berkewajiban untuk memastikan aksesibilitas fasilitas umum seperti taman, tempat bermain, atau fasilitas komunitas lainnya. Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

Dalam undang-undang perlindungan konsumen diatur secara jelas dan tegas apa yang menjadi hak dan kewajiban konsumen maupun pelaku usaha. Kewajiban pelaku usaha harus ditaati agar tidak ada yang dirugikan apabila terjadi transaksi dalam pembelian barang atau penggunaan jasa. Meskipun secara normatif diatur sedemikian rupa, posisi konsumen dan pelaku usaha, namun didalam realitanya terjadi kecenderungan ada pengabaian oleh pelaku usaha terhadap hak-hak konsumen, sehingga muncul dipermukaan adanya ketidakpuasan konsumen terhadap pelaku usaha. Salah satu ketidakpuasan terhadap pelaku usaha adalah konsumen di bidang usaha properti atau perumahan. Pada pasal 4 UUPK, konsumen atau pembeli properti yang memiliki hak antara lain kenyamanan, keselamatan dalam mengkonsumsi produk maupun jasa serta memilikinya sesuai dengan nilai tukar dan kondisi sesuai dengan perjanjian.

## **METODE**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris dimaksudkan sebagai penelitian yang berhadapan dengan warga Masyarakat yang menjadi objek penelitian tersebut. Menurut Soerjono Soekanto Penelitian hukum empiris adalah pendekatan dilakukan dengan melihat serta mengamati apa yang terjadi di lapangan, penerapan peraturan-peraturan tersebut dalam prakteknya dalam Masyarakat<sup>4</sup>. Pendekatan dalam penelitian ini yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statues approach*) yaitu mengkaji pembangunan hingga pemanfaatan rumah subsidi di Kabupaten Padang Pariaman dengan Peraturan Walikota Kota Padang Nomor 37 Tahun 2021 tentang Penyelenggara Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman.

---

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia (UIPress), hlm. 52.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1) Pemenuhan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan subsidi di Padang Pariaman

Sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, Pasal 1 angka 4 yang dimaksud penyerahan prasarana, sarana dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah<sup>5</sup>. Pemerintah daerah meminta kepada pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang dilakukan paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan dan sesuai dengan rencana tata letak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah secara bertahap ataupun sekaligus<sup>6</sup>. Di dalam penyerahan prasarana tersebut tentu sebagai upaya pengembang (*developer*) sebelum diserahkan kepada Pemerintah sebagai bentuk tanggung jawab terhadap tempat tinggal layak huni bagi Masyarakat setempat.

Dengan berdasarkan pada ketentuan didalam Pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menegaskan bahwa pengembang perumahan sebagai pelaku usaha dilarang untuk membangun prasarana, sarana, dan utilitas umum yang tidak sesuai dengan standar yang di persyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan<sup>7</sup>. Berdasarkan Pasal 129 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menentukan bahwa penyelenggaraan rumah dan kawasan pemukiman, setia orang berhak<sup>8</sup>;

1. Menempati, menikmati, dan/atau memiliki/ memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
2. Melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman
3. Memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman
4. Memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman
5. Memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; dan
6. Mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan Masyarakat

Berdasarkan ketentuan di atas, maka hak untuk masyarakat menempati, menikmati, dan/atau memiliki/ memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur yang diatur dalam Pasal 129 huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dipengaruhi oleh ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Menurut Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman wajib dilaksanakan sesuai dengan rencana yang telah disahkan dan izin yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah<sup>9</sup>. Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan

---

<sup>5</sup> Vorry Rahmad, dkk, "Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah (Studi pada Kabupaten Tanah Datar)". *Unes Law Review*. Vol.6. No.1.2023.hlm.1710-1723

<sup>6</sup> *Ibid.* Vorry Rahmad, dkk, "Penyerahan Prasarana, Sarana....hlm.1710-1723

<sup>7</sup> Muhammad Azizi Nurhakim dan Endang Pandamdari, "Pemenuhan Atas Sarana Dan Utilitas Pada Perumahan Subsidi Mutiara Puri Harmoni Rajeg Tangerang Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman". *Jurnal Hukum Adigama*. Hlm.1-25

<sup>8</sup> Ilham,dkk, "Perlindungan Hak Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman". *Indonesian Annual Conference Series*, Vol. 1, 2022.hlm.152-159

<sup>9</sup> *Ibid.* Ilham,dkk, "Perlindungan Hak Masyarakat....hlm.152-159

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

Selain melakukan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum, juga diatur tentang pemeliharaan dan perbaikan perumahan, prasarana, sarana, dan utilitas umum. Pengaturan tersebut dapat kita lihat dalam Pasal 93 dan Pasal 98 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa, pemeliharaan dan perbaikan wajib dilakukan oleh pemerintah daerah/setiap orang<sup>10</sup>. Khusus perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam hal prasarana, sarana, dan utilitas umum yang belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah maka perbaikan merupakan kewajiban penyelenggara Pembangunan. Berdasarkan pada ketentuan di atas, maka pihak yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman di Padang diwajibkan oleh undang-undang untuk menjamin hak Masyarakat setempat. Dalam Pembangunan perumahan dan permukiman di Padang Pariaman telah diatur ketentuan penyerahan Prasarana, sarana, dan Utilitas Umum Perumahan melalui Peraturan Walikota Kota Padang Nomor 37 Tahun 2021. Ketentuan tersebut mengatur prinsip-prinsip penyerahan tersebut diatur pada Pasal 3 ayat (2) Perwako Padang Nomor 37 Tahun 2021 sebagai berikut;

Ayat (2)

Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman berdasarkan prinsip:

- a) Keterbukaan yaitu Masyarakat mengetahui Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang telah diserahkan dan atau kemudahan bagi Masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
- b) Akuntabilitas yaitu proses penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang dapat dipertanggung jawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c) Kepastian hukum yaitu menjamin kepastian ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tempat yang disetujui oleh Pemerintah Daerah, serta kondisi dan kebutuhan Masyarakat;
- d) Keberpihakan yaitu Pemerintah Daerah menjamin ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum bagi kepentingan Masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman; dan
- e) Keberlanjutan yaitu Pemerintah Daerah menjamin keberadaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sesuai dengan fungsi dan peruntukannya

Salah satu prinsip dalam penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum adalah Keberpihakan dan keberlanjutan. Kedua prinsip ini sebagai jaminan hukum kepada Masyarakat Padang Pariaman untuk mendapatkan kebutuhan papannya.

Implementasi tugas dan wewenang pemerintah kabupaten/kota dalam mewujudkan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang memberikan manfaat untuk kesejahteraan rakyat, dengan mengutamakan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antardaerah, serta memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan dilakukan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian seluruh sektor terkait dalam kesatuan yang saling

---

<sup>10</sup> *Ibid.* Ilham,dkk, "Perlindungan Hak Masyarakat....hlm.152-159

menunjang<sup>11</sup>. Standar perumahan salah satunya yakni fasilitas layak yang mendukung kehidupan masyarakat, seperti rumah yang memenuhi standar konstruksi, standar kesehatan, serta tersedianya fasilitas prasarana dan sarana memadai yang disediakan penyelenggara perumahan<sup>12</sup>. Penyelenggara perumahan wajib untuk melaksanakan aturan pemerintah yang berlaku dengan membangun perumahan yang sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

## 2) Permasalahn yang ada dalam pemenuhan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan bersubsidi di Padang

Terdapat permasalahan di lapangan dalam pemenuhan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan bersubsidi di Padang Pariaman. Penulis mendapatkan informasi dari lapangan bahwa terdapat kualitas air keruh, jauhnya sarana Pendidikan yang jauh dari tempat perumahan, pertokoan untuk penjualan kebutuhan pokok yang jauh hingga tidak adanya akomodasi publik (transportasi) disekitar perumahan tersebut. Jika merujuk pada Pasal 7 ayat (3) Perwako Nomor 37 Tahun 2021 bahwa;

Ayat (3)

Sarana perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:

- a) Sarana perniagaan/perbelanjaan;
- b) Sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
- c) Sarana Pendidikan;
- d) Sarana kesehatan;
- e) Sarana peribadatan;
- f) Sarana rekreasi dan olah raga;
- g) Sarana pemakaman;
- h) Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
- i) Sarana parkir

Melihat keadaan permukiman rumah susun subsidi di Padang Pariaman tidak memenuhi syarat sarana perumahan dan permukiman yang diatur pada Perwako Nomor 37 Tahun 2021. Lalu, terdapatnya minim Prasarana perumahan dan permukiman berupa selokan kecil, tidak terdapat petugas pembuangan sampah hingga sampah terbuang sembarangan. Sebagaimana ditentukan dalam Perwako Nomor 37 Tahun 2021 melalui Pasal 7 ayat (2) yaitu;

Ayat (2)

Prasarana perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (1) antara lain:

- a) Jaringan jalan;
- b) Jaringan saluran pembuangan air limbah;
- c) Jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
- d) Tempat pembuangan sampah

Penulis menganalisa bahwa terdapatnya ketidakmampuan terhadap pengembang dalam melakukan Pembangunan perumahan. Sebagaimana diatur pada Pasal 13 ayat (1) Perwako Nomor 37 Tahun 2021 bahwa “Setiap pengembang dalam melakukan Pembangunan perumahan menyediakan akses jalan, drainase dan septitank aman di sekitar dan di dalam Kawasan perumahan dan permukiman”. Pada faktanya selokan kecil yang

---

<sup>11</sup> Kusumah, D. S. B., dkk. 2004. Otonomi Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. hlm.50

<sup>12</sup> Awaliyah Nur Dianasari, “Kewajiban Badan Hukum Penyelenggara Perumahan Menyediakan Sarana Ibadah Berdasarkan Regulasi Daerah Kabupaten Boyolali”. Jurnal Bedah Hukum. Vo;.5. No.2.2021. hlm.106-124

berada di sekitar perumahan subsidi padang pariaman memiliki ketidaksesuaian sebagaimana pada umumnya. Jika merujuk pada Hak atas tempat tinggal yang diatur pada Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 bahwa "*hak kepada setiap orang untuk hidup Sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan*". Penulis melihat banyaknya pelanggaran-pelanggaran HAM atas tempat tinggal yang ada di perumahan subsidi Padang Pariaman baik sistem drainase kecil, fasilitas berupa pertokoan yang jauh, hingga transportasi publik sebagai utilitas umum yang tidak ada.

Fakta yang terdapat di 'sekitar perumahan dan permukiman rumah subsidi padang pariaman masih terdapatnya minim penerangan jalan umum. Sebagaimana diatur pada Pasal 15 ayat (1) Perwako Nomor 37 Tahun 2021 bahwa "*Setiap pengembang Kawasan perumahan diwajibkan menyediakan utilitas lampu penerangan jalan umum di dalam Kawasan perumahan dengan besaran jumlah dan Lokasi titik penerangan jalan umum ditetapkan dalam Rencana tapak (Siteplan) sesuai dengan KRK-Pengkaplengan yang telah disahkan*". Seharusnya diawal konsep Pembangunan rumah subsidi tersebut tentu pengembang harus mengutamakan utilitas umum sebagai akses bagi penghuni untuk keluar masuk area permukiman dan perumahan tersebut.

Hukum perlindungan konsumen di Indonesia telah mengatur hal-hal yang menjadi hak dari konsumen, apabila dirugikan oleh pelaku usaha (pengembang/developer)<sup>13</sup>. Hak-hak konsumen jika merujuk pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sebagai berikut;

Pasal 4

Hak konsumen adalah:

- a) hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b) hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c) hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai konsidi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d) hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan
- e) hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f) hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g) hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h) hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i) hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Penghuni rumah subsidi padang pariaman memiliki hak atas kompensasi atau pengganti terhadap fasilitas huniannya yang tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Ketidaklayakan terutama jaringan transportasi yang jauh, prasarana pembuangan sampah tidak ada, dan penerangan yang putus dapat menjadi dasar sengketa bagi penghuni kepada pemerintah sebagai tanggung jawab hukum dalam penyediaan

---

<sup>13</sup> Salsaabila Putri Paramadani, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Susun Bukan Huniah (Non-Hunian) Ditinjau Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun", ACTA DIURNAL. Volume 4, Nomor 1, Desember 2020.hlm.18-35

rumah subsidi tersebut. Jika merujuk pada Pasal 63 Pasal 81 ayat (1), dan (2), dan Pasal 84 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yaitu;

**Pasal 63**

Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) dilaksanakan melalui tahapan:

- a) perencanaan;
- b) Pembangunan;
- c) Pemanfaatan; dan
- d) pengendalian

**Pasal 81 ayat (1) dan (2)**

- 1) Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab melaksanakan pengendalian dalam penyelenggaraan kawasan permukiman
- 2) Pengendalian kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk:
  - a) menjamin pelaksanaan pembangunan permukiman dan pemanfaatan permukiman sesuai dengan rencana kawasan permukiman;
  - b) mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh; dan
  - c) mencegah terjadinya tumbuhnya dan berkembangnya lingkungan hunian yang tidak terencana dan tidak teratur.

**Pasal 84 ayat (1) s/d (9)**

- 1) Pengendalian pada tahap pembangunan dilakukan dengan mengawasi pelaksanaan pembangunan pada kawasan permukiman
- 2) Pengendalian dilakukan untuk menjaga kualitas kawasan permukiman
- 3) Pengendalian pada tahap pembangunan yang dilakukan dengan mengawasi pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas kegiatan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan
- 4) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan kegiatan pengamatan terhadap penyelenggaraan kawasan permukiman secara langsung, tidak langsung, dan/atau melalui laporan Masyarakat
- 5) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan kegiatan penilaian terhadap tingkat pencapaian penyelenggaraan kawasan permukiman secara terukur dan objektif.
- 6) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan kegiatan penyampaian hasil evaluasi
- 7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan penyelenggaraan kawasan permukiman diatur dengan Peraturan Pemerintah

**Pasal 150**

Setiap orang yang menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), 29 ayat (1), Pasal 30 ayat (2), Pasal 34 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 36 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 38 ayat (4), Pasal 45, Pasal 47 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), Pasal 49 ayat (2), **Pasal 63**, Pasal 71 ayat (1), Pasal 126 ayat (2), Pasal 134, Pasal 135, Pasal 136, Pasal 137, Pasal 138, Pasal 139, Pasal 140, Pasal 141, Pasal 142, Pasal 143, Pasal 144, Pasal 145, atau Pasal 146 ayat (1) dikenai sanksi administratif.

Berdasarkan informasi yang didapatkan oleh penulis melalui wawancara oleh beberapa penghuni setempat bahwa status rumah subsidi ini belum diserahkan kepada

pemerintah oleh pengembang. Perwako Kota Padang Nomor 37 Tahun 2021 melalui Pasal 28 ayat (1) bahwa “*Dalam hal Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman ditelantarkan dan belum diserahkan oleh Pengembang, Pemerintah Daerah dapat mengambil alih secara sepihak*”. Seharusnya, Pemerintah Padang Pariaman secara tidak langsung sudah mengambil alih secara sepihak jika belum diserahkan oleh pengembang apabila melebihi batas waktu yang telah ditentukan. Penulis melihat bahwa rumah subsidi Padang Pariaman dengan minimnya prasarana maupun utilitas umum dapat dikatakan sebagai rumah subsidi yang ditelantarkan. Sejatinya peran Pemerintah setempat sepatutnya untuk mengambilalih atau bila sudah menerima keluhan dari penghuni setempat terkait kekurangan-kekurangan yang terdapat pada rumah subsidi. Ketentuan rumah subsidi yang dikategorikasi telah ditelantarkan sebagai berikut

#### Pasal 28 ayat (2)

Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman yang ditelantarkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memiliki kriteria sebagai berikut;

- a) Kondisi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman sudah tidak layak dan/atau sudah waktunya diserahkan, akan tetapi tidak dilakukan serah terima;
- b) Kondisi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman dalam keadaan rusak, tidak terpelihara dan dalam keadaan tidak baik;
- c) Adanya pernyataan dari Pemerintah Kelurahan setempat bahwa PSU Perumahan dan Permukiman sudah tidak terawat; dan
- d) Perusahaan pengembang sudah pailit, atau Alamat dan kantor perusahaan tidak dapat ditemukan, nomor telepon yang ada tidak dapat dihubungi, dan perusahaan sudah tidak aktif sebagai anggota asosiasi pengembang perumahan dan permukiman

Sejatinya pemerintah sebagai penyelenggara harus melakukan pengawasan dalam tahan perencanaan, Pembangunan, pemanfaatan hingga pengendalian. Jika merujuk pada ketentuan Pasal 33 ayat (1) bahwa “*Pemerintah Daerah melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap kewajiban perusahaan/pengembang dalam menyediakan dan menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum pada Kawasan perumahan dan permukiman*”. Dengan demikian, adanya informasi dari pengembang bahwa pemerintah selama proses Pembangunan hingga pemanfaatan tidak dilakukannya pengawasan maka sejatinya sudah melanggar ketentuan Perwako Kota Padang Nomor 37 Tahun 2021 dan UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

## KESIMPULAN

Penyelenggara perumahan wajib untuk melaksanakan aturan pemerintah yang berlaku dengan membangun perumahan yang sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Standar perumahan salah satunya yakni fasilitas layak yang mendukung kehidupan masyarakat, seperti rumah yang memenuhi standar konstruksi, standar kesehatan, serta tersedianya fasilitas prasarana dan sarana memadai yang disediakan penyelenggara perumahan.

Keadaan permukiman rumah subsidi di Padang Pariaman tidak memenuhi syarat sarana perumahan dan permukiman yang diatur pada Perwako Nomor 37 Tahun 2021. Lalu, terdapatnya minim Prasarana perumahan dan permukiman berupa selokan kecil, tidak terdapat petugas pembuangan sampah hingga sampah terbuang sembarangan. Akibat timbulnya tidak terpenuhinya standar yang ditentukan pada perumahan subsidi di Padang Pariaman, Pemerintah tidak melakukan pengawasan dan pengendalian selama pengembang melakukan Pembangunan hingga pemanfaatan sebagaimana diatur dalam Perwako Kota Padang Nomor

37 Tahun 2021 tentang Penyelenggara Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman.

## **REFERENSI**

### **Buku**

- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2004, Hukum Perlindungan Konsumen, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- C. Djemabut Blaang, 1986, Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Salim H.S. 2003, Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Jakarta: Sinar Grafika.
- Shidarta, 2006, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, Jakarta: PT. Grasindo.
- Soerjono Soekanto, 2006, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: Universitas Indonesia (UI Press).
- Soerjono Soekanto dan Sri Madmuju, 2001, Penelitian Hukum Normatif sebagai Tinjauan Singkat, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Sutomo, 2004, Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank, Jakarta: Alfabeta.
- Urip Santoso, 2014, Hukum Perumahan, Jakarta: Prenamedia Group.

### **Jurnal**

- Salsaabila Putri Paramadani, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Susun Bukan Huniah (Non-Hunian) Ditinjau Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun”, ACTA DIURNAL. Volume 4, Nomor 1, Desember 2020.hlm.18-35

### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Kitab undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26/PRT/M/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 25 tahun 2011tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah
- Peraturan Walikota Kota Padang Nomor 37 Tahun 2021 tentang Penyelenggara Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman