

ANALISIS TERHADAP IMPLEMENTASI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 12 TAHUN 2021 TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN DI KABUPATEN MAMUJU

Rahmat¹, Zainal²

*Hukum¹, Hukum², dan Hukum³, Universitas Muslim Indonesia¹, Universitas Tomakaka² dan Universitas Sulawesi Barat³
Jl Ir Juanda No 77, Mamuju
rahmatlawyers@gmail.com*

Abstrak

Artikel ini menganalisis implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Mamuju. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi sejauh mana peraturan ini telah diterapkan serta menganalisis status hukum penyelenggaraan perumahan dan permukiman di daerah tersebut. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan yuridis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi peraturan ini belum maksimal. Beberapa penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, sehingga menimbulkan status hukum yang dipertanyakan dan berpotensi menyalahi aturan. Oleh karena itu, diperlukan langkah-langkah konkret untuk meningkatkan kepatuhan terhadap peraturan ini, baik dari pihak pemerintah maupun masyarakat.

Kata Kunci: Implementasi hukum, Perumahan, Kawasan Permukiman, Kabupaten Mamuju, Peraturan Pemerintah

PENDAHULUAN

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman merupakan salah satu aspek penting dalam pembangunan nasional. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021

hadir untuk memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang sesuai dengan standar dan ketentuan yang berlaku. Kabupaten Mamuju sebagai salah satu daerah yang berkembang menghadapi tantangan dalam penerapan peraturan ini, terutama dalam aspek kepatuhan terhadap perizinan dan tata ruang.

Berdasarkan observasi, masih banyak penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang tidak sesuai dengan regulasi, baik dalam hal perizinan maupun kelayakan lingkungan. Oleh karena itu, penelitian ini berfokus pada analisis implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 di Kabupaten Mamuju serta implikasi hukum dari pelanggaran terhadap regulasi tersebut.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif. Data yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, jurnal hukum, serta hasil wawancara dengan pihak terkait. Analisis dilakukan dengan menelaah implementasi peraturan ini dalam konteks Kabupaten Mamuju serta menilai efektivitasnya dalam menciptakan tata kelola

¹ Dosen Fakultas Hukum Universitas Tomakaka

² Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Tomakaka

perumahan dan permukiman yang sesuai dengan regulasi.

PEMBAHASAN

Penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 terhadap Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Kabupaten Mamuju

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman merupakan kebutuhan dasar bagi masyarakat. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 12 Tahun 2021 bertujuan untuk menciptakan lingkungan hunian yang layak, aman, dan memiliki kepastian hukum. Peraturan ini menjadi turunan dari Undang-Undang Cipta Kerja dan mengatur ketertiban dalam penyelenggaraan perumahan, kepastian hukum bagi pemangku kepentingan, serta perlindungan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Substansi utama dalam PP Nomor 12 Tahun 2021 mencakup standar perencanaan rumah, prasarana, sarana, utilitas umum, hunian berimbang, perjanjian pengikat jual beli (PPJB), dan pengendalian perumahan. Pemerintah daerah wajib memastikan pemenuhan hak perumahan bagi MBR dengan memberikan kemudahan dalam pembangunan dan kepemilikan rumah. Selain itu, aturan ini juga menekankan pentingnya aksesibilitas bagi penyandang disabilitas, lansia, ibu hamil, dan masyarakat berkebutuhan khusus lainnya.

Namun, implementasi peraturan ini di Kabupaten Mamuju masih menghadapi berbagai kendala, termasuk keterbatasan anggaran dan kurangnya pemahaman masyarakat mengenai perizinan. Dinas Perumahan dan Permukiman (PERKIM) berkolaborasi dengan berbagai instansi terkait untuk memastikan penyelenggaraan perumahan sesuai standar. Beberapa kendala utama yang dihadapi meliputi perumahan yang dibangun tanpa izin, kurangnya fasilitas umum, serta minimnya

infrastruktur pendukung seperti jalan dan drainase.

Secara garis besar Penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 di Kabupaten Mamuju masih menghadapi berbagai kendala, antara lain:

1. **Kurangnya Kesadaran Masyarakat:** Banyak masyarakat yang belum memahami pentingnya perizinan dalam penyelenggaraan perumahan.
2. **Kurangnya Pengawasan Pemerintah:** Pemerintah daerah belum optimal dalam mengawasi dan menindak pelanggaran terhadap regulasi ini.
3. **Keterbatasan Infrastruktur dan Sumber Daya:** Pelaksanaan aturan ini terkendala oleh kurangnya infrastruktur yang memadai untuk mendukung perumahan yang sesuai standar.

Status Hukum Keberadaan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Mamuju

Perkembangan perumahan di Kabupaten Mamuju tidak selalu mengikuti aturan yang berlaku. Banyak kawasan permukiman yang telah ada sebelum diberlakukannya regulasi terbaru, sehingga penyelenggaraannya tidak terencana dengan baik. Salah satu persoalan utama adalah banyaknya permukiman yang berada di kawasan hutan lindung, yang menurut hukum merupakan tindakan ilegal. Peraturan Daerah (Perda) Nomor 10 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) melarang pembangunan yang mengurangi daya serap tanah terhadap air dan merusak ekosistem lingkungan.

Berdasarkan PP Nomor 12 Tahun 2021, setiap perumahan harus memenuhi standar prasarana, sarana, dan utilitas umum. Namun, di Kabupaten Mamuju masih terdapat banyak permukiman yang tidak memenuhi standar tersebut, termasuk rumah dengan konstruksi tidak layak, minimnya ruang terbuka hijau, serta jalan lingkungan yang sempit dan rusak.

Dalam banyak kasus, penyelenggaraan perumahan di Kabupaten Mamuju tidak sesuai dengan ketentuan tata ruang dan regulasi yang berlaku. Akibatnya, banyak perumahan yang tidak memiliki izin resmi dan berpotensi menyalahi hukum. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021, penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang tidak sesuai dengan perizinan dapat dianggap ilegal dan dikenakan sanksi administratif maupun pidana.

Permasalahan dan Upaya Pemerintah dalam Pengendalian Perumahan dan Permukiman

Masalah utama dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman di Kabupaten Mamuju adalah:

1. **Permukiman di Kawasan Hutan Lindung:** Banyak permukiman yang berada di kawasan hutan lindung, sehingga tidak memiliki legalitas hukum. Upaya revisi kawasan hutan sedang dilakukan untuk mengakomodasi masyarakat yang telah lama bermukim di wilayah tersebut.
2. **Perumahan Kumuh:** Berdasarkan data Dinas PERKIM, terdapat tujuh kawasan permukiman kumuh di empat kelurahan. Faktor penyebab utamanya adalah sistem drainase yang buruk, jalan lingkungan yang rusak, serta tata bangunan yang tidak teratur.
3. **Kurangnya Kesadaran Masyarakat terhadap Kebersihan Lingkungan:** Sampah masih menjadi permasalahan besar di Kabupaten Mamuju. Kesadaran masyarakat dalam memilah dan mengelola sampah masih rendah, menyebabkan lingkungan permukiman menjadi kumuh dan tidak sehat.
4. **Kurangnya Infrastruktur Dasar:** Banyak perumahan yang belum memiliki jaringan listrik, air bersih, serta sistem sanitasi yang memadai. Hal ini

berpengaruh terhadap kualitas hidup masyarakat.

5. **Ketidakesesuaian dengan Peraturan Tata Ruang:** Banyak bangunan yang tidak mengikuti peraturan RTRW, seperti mendirikan bangunan di sempadan sungai dan pantai, sehingga menimbulkan risiko bencana.
6. **Kurangnya Pengawasan terhadap Pembangunan:** Pemerintah daerah tidak memiliki sumber daya yang memadai untuk mengawasi seluruh proyek perumahan yang sedang berlangsung, menyebabkan banyak bangunan yang tidak sesuai standar konstruksi.
7. **Persoalan Legalitas Hak Atas Tanah:** Banyak perumahan yang dibangun di atas tanah yang status kepemilikannya tidak jelas atau masih bersengketa.

Sebagai upaya penertiban, pemerintah menerapkan beberapa kebijakan:

- Mewajibkan setiap penyelenggara perumahan untuk memiliki dokumen izin yang sah sebelum membangun.
- Mengupayakan revisi RTRW untuk mengakomodasi kondisi perumahan yang sudah terlanjur dibangun.
- Menggalakkan program peningkatan kualitas lingkungan permukiman, termasuk perbaikan drainase dan penyediaan ruang terbuka hijau.
- Mendorong masyarakat untuk lebih sadar terhadap kebersihan lingkungan melalui edukasi dan kampanye pengelolaan sampah.
- Mempermudah mekanisme perizinan agar masyarakat lebih tertarik untuk mengurus dokumen legalitas perumahan mereka.

Pelanggaran terhadap regulasi perumahan dapat menimbulkan dampak hukum sebagai berikut:

1. **Sanksi Administratif:** Berupa pencabutan izin pembangunan atau

- penghentian proyek yang tidak sesuai dengan ketentuan.
2. **Tanggung Jawab Hukum Pengembang:** Pengembang yang membangun tanpa izin dapat dikenakan sanksi hukum berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
 3. **Dampak Sosial:** Permukiman yang dibangun tanpa standar dapat menimbulkan masalah lingkungan dan sosial, seperti kesenjangan akses terhadap fasilitas publik.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Mamuju merupakan wujud kesadaran tentang pentingnya suatu kebutuhan hunian dan pengelolaan kawasan yang baik. Implementasi peraturan tersebut dinilai belum efektif di Kabupaten Mamuju, dikarenakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman telah dilaksanakan oleh masyarakat jauh sebelum peraturan pemerintah tersebut diberlakukan. Sehingga penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan begitu saja tanpa adanya regulasi yang mengatur, seperti yang ada saat ini terdapat beberapa penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang tidak memiliki perizinan sehingga mengalami berbagai persoalan hukum. Lahirnya Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Mamuju Tahun 2019 – 2039 sebagai wujud upaya pemerintah kabupaten mamuju mengimplementasikan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang di undangkan sejak 104 tahun 2019 namun hingga saat ini penyelenggaraan

- perumahan dan kawasan permukiman masih mengalami beberapa persoalan, baik pada persoalan kawasan permukiman yang masuk dalam kawasan hutan lindung, perumahan dan permukiman kumuh, kontruksi bangunan dan utilitas umum yang tidak sesuai standar, bahkan pada persoalan perizinan terhadap suatu penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
2. Status hukum keberadaan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Mamuju hingga saat ini masih menjadi persoalan, dimana berapa perumahan dan kawasan permukiman yang diselenggarakan memiliki berbagai persoalan hukum dengan kata lain status keberadaannya bertentangan dengan peraturan maupun perundang-undangan yang berlaku. Mulai dari persoalan perizinan, penyelenggaraan diatas kawasan hutan lindung sehingga tidak memiliki sertifikat dan sporai tanah, serta perumahan dan permukiman kumuh, maupun kontruksi bangunan yang tidak sesuai standar. Sehingga status hukum keberadaan beberapa perumahan dan permukiman yang tergolong dengan persoalan tersebut di atas dinilai ilegal dan melawan hukum.

Saran

1. Diharapkan kepada pihak pemrintah dalam hal ini instansi terkait yang berwenang untuk melakukan sosialisasi kepada masyarakat terkait dengan Peraturan Daerah Kabupaten Mamuju Rencana Tata Ruang Wilayah (PERDA - RTRW) Tahun 2019 sehingga masyarakat dapat secara terkoordinasi bersama pemerintah dalam mewujudkan Implementasi Perauran Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Prumahan dan Kawasan permukiman yang baik.
2. Diharapkan kepada pemerintah Kabupaten Mamuju yang terkait agar dapat menyelesaikan beberapa persoalan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang masi bertentangan dengan peraturan maupun perundang-undangan

yang berlaku sehingga tidak lagi adanya perumahan dan kawasan permukiman yang memiliki status hukum illegal atau melawan hukum

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, 2006. Metode Penelitian Kualitatif. Jakarta : Bumi Aksara. Andiyan, 2021. Kebijakan dan Strategi Pencegahan Peningkatan Pemukiman Kumuh. Widina Media Utama : Bandung
- Ahmad Erani Yustika, 2016. Sarana dan Prasarana Permukiman Desa : JL. TMP Kalibata No. 17, DKI Jakarta Selatan Lutfi Muta'ali, 2016. Perkembangan Program Penanganan Permukiman Kumuh Di Indonesia Dari Masa Ke Masa : Gajdah Mada University Press. Yogyakarta
- Nurwino Wajib, 2016. Permukiman Kumuh dan Liar, Mau Diapakan.? : Sumatra Utara Rindarjono. 2013. Slum Kajian Permukiman Kumuh Dalam Perspektif Spasial. Yogyakarta : Media Perkasa.
- Sunarti, 2019. Buku Ajar Perumahan dan Permukiman : Semarang Udip Press.
- Sugiono, 2019. Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif dan R&D. Bandung : Alfabeta.
- Sadyohutomo. 2008. Manajemen Kota Dan Wilayah" Jakarta : Bumi Aksara
- Sugiono, 2017. Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif dan R&D, Bandung : Alfabeta.
- Sadana, agus. 2014. Perencanaan Kawasan Permukiman, Yogyakarta : Graha Ilmu Ts.
- Hazaddin. 2011. Penanganan Lingkungan Perumahan Dan Permukiman Kumuh Berbasis Kawasan, Jl. Raden Patah I No. 1 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan
- Wesnawa. 2015. Geografi Permukiman. Yogyakarta : Graha Ilmu
- Budi Febriana, 2013. "Permasalahan Perumahan Dan Alternatif Solusinya Di Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta" (Studi Kasus Daerah Istimewa Yogyakarta).
- Hariyanto. (2008) "Strategi Penanganan Kawasan Kumuh Sebagai Upaya Menciptakan Lingkungan Perumahan Dan Permukiman
- Undang-Undang PPLH Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup,
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan pemerintah nomor 14 tahun 2016 tentang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Peraturan Daerah Kabupaten Mamuju Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2019
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Kehutanan
- Antara,Online,
<https://makassar.antaranews.com/berita/79236/proyekrumah-nelayan-mamuju-diduga-bermasalah> (Diakses tanggal 12 Desember 2019)
- Adminpuh. Online,
<http://dpu.kulonprogokap.go.id> Fansuri, F. 2017, Online <http://repository.unpas.ac.id>
- Repoitera,Onlinehttps://repo.itera.ac.id/assets/file_upload/SB2009100_075/2311611

4_4_191204.pdf Sinta, Online,
<https://sinta.unud.ac.id/uploads/wisuda/1119151004-3-BAB%20II.pdf>
<https://prospeku.com/artikel/permukiman-adalah---3651>