

Kewajiban Pengembang Rumah Susun Di Kabupaten Terkait Penyediaan Lahan Pemakaman Berdasarkan Bupati Nomor 44 Tahun 2011 Tentang Kewajiban Perumahan Menyediakan Tanah Makam

Oleh:

Muhammad Imam Effendi

DOSEN PEMBIMBING : Dr. RIFQI RIDLO PHAHLEVY, S.H., M.H

PROGRAM STUDI HUKUM

Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

JULI 2023

Pendahuluan

kebutuhannya mulai dari kebutuhan primer hingga tersier. Salah satu kebutuhan primer yang dibutuhkan oleh masyarakat demi terwujudkan kehidupan yang lebih makmur dan lebih baik dari sebelumnya ialah kebutuhan terhadap perumahan.

Perumahan merupakan salah satu bentuk kebutuhan primer yang dibutuhkan oleh masyarakat yang mendasar dan salah satu yang diprioritaskan untuk segera dipenuhi, karena bagi sebagian kelompok masyarakat menyatakan bahwa rumah atau perumahan adalah kebutuhan. Pembangunan perumahan pun juga tidak serta merta hanya cukup dengan bangunan rumah saja, melainkan untuk mewujudkan hidup yang lebih baik diperlukan fasilitas – fasilitas penunjang lainnya untuk membantu mewujudkan cita – cita hidup lebih baik.

Salah satu fasilitas yang sangat diperlukan oleh masyarakat adalah fasilitas pemakaman. Semakin tingginya angka kelahiran juga selaras dengan tingginya angka kematian juga, Tempat Pemakaman menyebutkan bahwa pemakaman adalah area tanah yang disediakan untuk keperluan pemakaman bagi setiap masyarakat tanpa membedakan agama dan golongan.

Prasarana, sarana, dan utilitas umum di lokasi tempat permukiman akan sangat mempengaruhi kehidupan masyarakat karena masing-masing prasarana, sarana, dan utilitas umum tersebut membawa fungsi masing-masing yang dapat saling melengkapi dalam kehidupan perumahan warga

Kewajiban dalam konsep ilmu hukum merupakan beban yang diberikan oleh hukum kepada subyek hukum. Dalam artian sesuatu yang harus di laksanakan tanpa terkecuali konsep kewajiban dalam penyediaan tanah makam di Kabupaten Sidoarjo diatur dalam Peraturan Bupati Nomor 44 tahun 2011 Tentang Kewajiban pengembang perumahan menyediakan tanah makam tertuang aturan dalam penyediaan tanah makam

Pertanyaan Penelitian (Rumusan Masalah)

1. Apakah pengembang rumah susun di kabupaten sidoarjo telah menyediakan tanah makam?
2. Bagaimakah penegakan hukum bagi pengembang rumah susun yang tidak menyediakan tanah makam di Kabupaten Sidoarjo ?

Metode Penelitian

Penelitian ini, penulis melakukan penelitian hukum normatif dengan menggunakan Statue Approach to meninjau semua undang-undang dan kebijakan yang terkait dengan masalah hukum yang diteliti. Penulis menganalisis bahan hukum primer, diantara lain adalah:

- UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Republik Indonesia No 4 tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Pemukiman.
- Peraturan Dalam Negeri Nomor 9 tahun 2009 Tentang pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan utilitas.
- Undang- Undang Republik Indonesia No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman Perubahan daru UU No 4/1992 Tentang perumahan dan pemukiman.
- Peraturan Bupati Kabupaten Sidoarjo No 4 Tahun 2011 Tentang Kewajiban Pengembang Perumahan Menyediakan Tanah Makam
- Peraturan Bupati Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Rumah Susun
- Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja

Selain itu, penulis menggunakan bahan-bahan hukum sekunder yang berkaitan langsung dengan pokok permasalahan yang dihadapi. Adapun bahan hukum sekunder adalah jurnal artikel dan referensi buku yang terkait dalam penelitian.

Hasil dan Pembahasan

Kewajiban Pengembang Rumah Susun di Kabupaten Sidoarjo Dalam Penyediaan Tanah Makam.

Kewajiban pengembang di atur dalam perbub 44 tahun 2011 tentang kewajiban pengembang perumahan menyediakan tanah makam pasal 1 ayat 1 dan ayat 2 sebagai berikut :

Ayat 1 setiap pengembang perumahan wajib menyediakan tanah makam.

Ayat 2 Luasan tanah makam sebagaimana di maksud dalam pasal 1 adalah sebesar 2% (Dua Persen) dari luas perumahan sebagaimana tercantum dalam keputusan bupati sidoarjo terkait persetujuan tapak (site plan) perumahan tersebut.

Bentuk penyediaan tanah makam di kabupaten sidoarjo menurut pasal 2 ayat 1 dalam perbub 44 tahun 2011

- Dalam pelaksanaan penyediaan tanah makam di kabupaten sidoarjo di atur dalam 3 point sudah tertera dalam pasal 2 ayat 1 :
penyediaan tanah makam sebagaimana pasal 1 dapat dilaksanakan diantara lain
 - a) Menyediakan tanah makam dalam lokasi perumahan
 - b) Menyediakan tanah makam melalui bekerjasama dengan desa atau keluarahan
 - c) Menyediakan tanah makam melalui asosiasi perumahan di kabupaten sidoarjo

Jumlah Rumah susun dan Rumah susun sewa sederhana di kabupaten sidoarjo

Data Jumlah Unit Rusun Yang Dikelola Oleh Pemerintah Kabupaten Sidoarjo

No	Nama Rusun	Jumlah Unit Rusun	Alamat
1	Rusunawa Pucang	1.430 Kamar	Jl. Stadion, Kemiri, Pucang, Kec. Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur 61218
2	Rusunawa Bulusidokare	360 Kamar	Jalan Raya Rangkah, Perum Bef, Bulusidokare, Kec. Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur 61234
3	Rusunawa Ngelom	336 Kamar	Jl. Raya Ngelom No.2, Ngelom, Sepanjang, Kec. Taman, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur 61257
4	Rusunawa Wonocolo	360 Kamar	Rusunawa, Wonocolo, Kec. Taman, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur 61257
5	Rusunawa Tambak Sawah	360 Kamar	Desa Jabon, Tambaksawah, Waru, Sidoarjo Regency, East Java 61256

Data Jumlah Unit Rusun Yang Dikelola Oleh Pihak Swasta

No	Nama Rusun	Jumlah Unit Rusun	Alamat
1	Tamansari Prospero Apartemen	780 Kamar	Jl. Kahuripan Raya No.KAV. 25, Entalsewu, Kec. Buduran, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur 61228
2	Amega Crown Residence	1.440 Kamar	Kp. Baru, Tambakoso, Kec. Waru, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur 61256
3	Apartemen Suncity Residence	1.454 Kamar	Jl. Pahlawan No.01, Mangersari, Magersari, Kec. Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur 61212

MEKANISME PERMOHONAN IZIN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DI KABUPATEN SIDOARJO

Mekanisme permohonan izin pembangunan rumah susun di kabupaten sidoarjo di atur dalam peraturan bupati nomor 4 tahun 2016 tentang rumah susun.

- Persyaratan Administrasi : Meliputi Hak Atas Tanah Dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- Persyaratan Teknis : Meliputi Tata cara pembangunan intensitas, arsitektur bangunan, dan keandalan bangunan (Keselamatan, Kesehatan, kenyamanan dan kemudahan)
- Peryaratan ekologis : Meliputi Keserasian budaya lokal dan keseimbangan fungsi lingkungan (Dokumentasi pengelolaan lingkungan hidup)

Syarat pengajuan pembangunan rumah susun dikabupaten sidaorjo

Dalam Hasil wawancara dengan Kepala Bidang Perumahan Bapak Triyanto, S.T., M.T Di perumahan pemukiman dan cipta karya menyatakan dalam mengajukan permohonan izin pembangunan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. Seritfikat Hak Atas Tanah
- b. Surat Keterangan Rencana Kabupaten
- c. Gambar Rencana Tapak (Site plan)
- d. Gambar Arsitektur yang memuat denah, tampak dan potongan rumah susun yang menunjukkan dengan jelas Batasan secara vertical dan horizontal dari rumah susun
- e. Gambar Rencana Struktur beserta hitungannya
- f. Gambar Rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian Bersama, benda Bersama, dan tanah Bersama
- g. Gambar Rencana Utilitas Umum dan instalasi beserta perlengkapannya.

Bentuk penegakan hukum terkait izin mendikirikan rumah susun di kabupaten sidoarjo

Tahapan Perencanaan : Proses merencanakan bangunan termasuk izin lokasi, izin perencanaan dan IMB serta akan dibangun nya fasilitas umum dan utilitas pendukung lain nya.

Pemerintah Kabupaten sidoarjo melakukan pengawasan melalui dinas terkait dan apabila pihak dari pengembang tidak melengkapi persyaratan secara administrasi maka pihak Dinas Tidak bisa mengeluarkan izin tersebut kemudian akan mengembalikan berkas administrasi tersebut dilengkapi Kembali sampai terpenuhi semua berkas administrasi.

Tahapan Pembangunan : Proses Pembangunan bangunan harus berdasarkan rencana dalam proyek yang telah di setuju oleh Pemerintah kabupaten sidoarjo

Permerintah kabupaten sidoarjo berhak memberhentikan pembangunan apabila pengembang tidak membangun sesuai persetujuan awal pengajuan rencana pembangunan.

Tahapan penyerahan : Proses penyerahan Sebagian atau keseluruhan fasilitas umum dan social dalam bentuk asset kepada Pemerintah kabupaten sidoarjo

Pemerintah kabupaten sidoarjo akan mengecek Kembali standard fasilitas dan social sudah sesuai standard atau tidak apabila tidak sesuai maka Pemerintah kabupaten sidoarjo tidak dapat diterima dan akan mengecek Kembali sampai sesuai perencanaan awal.

Kewenangan Pemerintah kabupaten sidoarjo terhadap pelanggar

Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo juga memiliki wewenang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran yang dikenakan ketentuan denda yang dilaksanakan oleh Penyidik Pengawai Negeri Sipil di Lingkungan Kabupaten Sidoarjo berdasarkan Perda 4 Tahun 2016 dalam Pasal 53. Adapun wewenang penyidik yang dimaksud sebagai berikut :

- a) Menerima Laporan Atau Pengaduan Tertulis Dari Lembaga Mengenai Adanya Pelanggaran Peraturan Daerah Dengan Menyertakan Bukti – Bukti Pelanggaran;
- b) Melakukan Tindakan Pertama Dan Pemeriksaan Di Tempat Kejadian;
- c) Memeriksa Tanda Pengenal Diri Tersangka;
- d) Melakukan Penyitaan Benda Atau Surat;
- e) Mengambil Sidik Jari Dan Memotret Seseorang;
- f) Memanggil Orang Untuk Didengar Dan Diperiksa Sebagai Tersangka Atau Saksi;
- g) Mendatangkan Orang Ahli Yang Diperlukan Dalam Hubungannya Dengan Pemeriksaan Perkara;
- h) Mengadakan Penghentian Penyidikan Setelah Mendapatkan Petunjuk Dari Penyidik Umum Bahwa Tidak

Terdapat Cukup Bukti Atau Peristiwa Tersebut Bukan Merupakan Tindak Pidana. Dalam Pasal 54 dari Peraturan Daerah (Perda) Nomor 4 Tahun 2016 ini, diatur tentang sanksi pidana bagi pelaku pembangunan rumah susun komersial dan/atau pihak lain yang tidak mematuhi ketentuan yang berlaku. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut dapat dikenai hukuman kurungan maksimal selama 6 (enam) bulan atau denda maksimal sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

Mekanisme penegakan kabupaten sidoarjo menurut perda kabupaten sidoarjo nomor 4 tahun 2016 tentang rumah susun

bahwa Bupati berwenang menjatuhkan sanksi administratif atas pelanggaran penyelenggaraan pembangunan rumah susun yang tidak sesuai dengan spesifikasi, persyaratan, prasaranan, sarana dan utilitas umum, dan sanksi administratif yang dimaksud diantaranya sebagai berikut :

- a. Peringatan Tertulis;
- b. Pembatasan Kegiatan Pembangunan Dan/Atau Kegiatan Usaha;
- c. Penghentian Sementara Pada Pekerjaan Pelaksanaan Pembangunan;
- d. Penghentian Sementara Atau Penghentian Tetap Pada Pengelola Rumah Susun;
- e. Pengenaan Denda Administratif;
- f. Pencabutan IMB;
- g. Pencabutan Sertifikat Laik Fungsi;
- h. Pencabutan SHM Sarusun Atau SKBG Sarusun;
- i. Perintah Pembongkaran Bangunan Rumah Susun, Dan/Atau;
- j. Pencabutan Izin Usaha.

pengembang perumahan tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyediakan lahan makam pada rencana tapak (site plan) pembangunan perumahannya,

Berdasarkan Undang – Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja dalam pasal 50 angka 15 yang mengubah pasal 150 ayat (1) dan (2) Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menyatakan bahwa pengembang perumahan yang tidak memenuhi ketentuan spesifikasi, persyaratan, sarana, dan utilitas umum tidak sesuai maka dapat dikenai sanksi administratif yang dapat dilaksanakan oleh Pemerintah berupa :

- a. Peringatan Tertulis;
- b. Pembatasan Kegiatan Pembangunan;
- c. Penghentian Sementara Atau Tetap Pada Pekerjaan Pelaksanaan Pembangunan;
- d. Penghentian Sementara Atau Penghentian Tetap Pada Pengelolaan Perumahan;
- e. Penguasaan Sementara Oleh Pemerintah (Disegel);
- f. Kewajiban Membongkar Sendiri Bangunan Dalam Jangka Waktu Tertentu;
- g. Membangun Kembali Perumahan Sesuai Dengan Kriteria, Spesifikasi, Persyaratan, Prasarana, Sarana, Utilitas Umum Yang Diperjanjikan Dan Standar;
- h. Pembatasan Kegiatan Usaha;
- i. Pembekuan Persetujuan Bangunan Gedung;
- j. Pencabutan Persetujuan Bangunan Gedung;
- k. Pembekuan/Pencabutan Surat Bukti Kepemilikan Rumah;
- l. Perintah Pembongkaran Rumah;
- m. Pembekuan Perizinan Berusaha;
- n. Pencabutan Perizinan Berusaha;
- o. Pengawasan;
- p. Pembatalan Perizinan Berusaha;
- q. Kewajiban Pemulihan Fungsi Lahan Dalam Jangka Waktu Tertentu;
- r. Pencabutan Insentif;
- s. Pengenaan Denda Administratif Dan/Atau;
- t. Penutupan Lokasi.

Lanjutan...

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman kemudian ada perubahan di undang-undang nomor 11 tahun 2020 tentang cipta kerja diantara pasal 134 dan pasal 151 ayat 1 disebutkan sebagai berikut;

Pasal 134 Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

Pasal 151 Ayat 1 Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Pasal 151 ayat (2) juga menjelaskan sanksi pidana tambahan yang dapat dikenakan terhadap pelaku tindak pidana yang melanggar Pasal 151 ayat (1). Sanksi pidana tambahan tersebut berupa kewajiban membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah disepakati sebelumnya.

Lanjutan...

Berdasarkan hasil wawancara peneliti telah didapatkan informasi bahwa di Kabupaten Sidoarjo telah memiliki regulasi yang mengatur terkait penyediaan lahan makam dengan tolak ukurnya yaitu luasan lahan, menurut Kepala Bidang Perumahan Bapak Triyanto, S.T.,M.T. Di Dinas Perumahan Pemukiman dan Cipta Kerja Kabupaten Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo dirasa masih memerlukan regulasi khusus yang mengatur penyediaan lahan makam yang didasarkan dengan jumlah huniannya karena mengingat ketika hanya berdasarkan jumlah luasan tanah maka tidak berbanding lurus dengan jumlah hunian dan penghuninya dan dikhawatirkan akan terjadi problem baru terkait ketersediaan tanah makam yang tidak berbanding lurus dengan angka kematian dari warga hunian tersebut.

Kesimpulan

Kewajiban dalam penyediaan tanah makam di kabupaten sidoarjo sudah di atur dalam perbub nomor 44 tahun 2011 tentang kewajiban pengembang menyediakan tanah makam dalam regulasi tersebut di jelaskan bahwa hukum wajib menyediakan dan menyediakan sebesar 2% (dua persen) dari luasan tanah perumahan pengembang yang dibangun, kemudian bentuk dari perwujudan ketersediaan makam dibagi menjadi 3 point diantara menyediakan diantara 1. menyediakan di site plan atau wilayah perumahan, 2. menyediakan di desa atau kelurahan tempat perumahan dibangun di buktikan dengan surat Kerjasama, dan 3. menyediakan tanah pemakaman dengan asosiasi perumahan di wilayah kabupaten sidoarjo.

Penegakan dikabupaten sidoarjo apabila pihak pengembang tidak menyediakan tanah makam sudah di atur secara jelas dalam beberapa regulasi diantara lain undang – undang 4 tahun 2016 tentang rumah susun mengatur (Persyaratan administrasi, Teknis dan Ekologis), mekanisme penegakan dan wewenang penyedik dan Pemerintah daerah dalam penegakan dalam regulasi lain yang mengatur penegakan pengembang dalam tidak menyediakan tanah makam di atur dalam undang-undang nomor 11 tahun 2020 tentang cipta kerja perubahan dalam undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan pemukiman tentang sanksi administrasi. Kemudian saksi pidana juga diatur dalam pasal 134 dan pasal 151 dalam undang-undang tersebut.

Dalam hasil wawancara mendapatkan muatan syarat pengajuan rumah susun sudah diatur dan bentuk penegakan terkait mendirikan rumah susun, Adapun dalam regulasi dikabupaten sidoarjo sudah ada penegakan namun dalam perkembangan pembangunan rumah susun perlunya pembaruan regulasi tentang menentukan jumlah tanah pemakaman dalam rumah susun karena bila mana memakai regulasi tentang perbub 44 tahun 2011 menghitung berdasarkan jumlah luasan dalam rumah susun luasan tanah tidak berbanding lurus dengan kebutuhan makam.

Referensi

- [1] R. N. Sakinah and D. A. Dewi, "Implementasi Nilai-Nilai Pancasila Sebagai Karakter Dasar Para Generasi Muda Dalam Menghadapi Era Revolusi Industrial 4. 0," *J. Kewarganegaraan*, vol. 5, no. 1, pp. 152–167, 2021.
- [2] S. Soimin, "Status hak dan pembebasan tanah," 2008.
- [3] A. Mareta and M. Wardhana, "Penegakan Hukum Administratif Terhadap Pengembang Atau Developer Terkait Kewajiban Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Di Kota Surabaya," *NOVUM J. Huk.*, vol. 8, no. 3, pp. 31–40, 2021.
- [4] P. M. Zein, "Hak Rakyat Atas Perumahan," 2004.
- [5] E. H. Jacobus, P. Kindangen, and E. N. Walewangko, "Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi kemiskinan rumah tangga di Sulawesi Utara," *J. Pembang. Ekon. Dan Keuang. Drh.*, vol. 19, no. 3, pp. 86–103, 2021.
- [6] A. P. Wiyono, "Tanggung Jawab Developer Perumahan Terhadap Penyediaan Tempat Pemakaman," *E-J. Spirit Law*, vol. 1.
- [7] M. Luthfi, I. Idham, J. Januri, and R. Renaldy, "Pelaksanaan Kewajiban Pihak Pengembang dalam Pembangunan Perumahan di Desa Fajar Baru Lampung Selatan," presented at the Prosiding Seminar Nasional Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat, 2021, pp. 97–103.
- [8] S. A. ZUNAEDY, "PERUBAHAN ALIH FUNGSI SARANA, PRASARANA DAN UTILITAS UMUM DALAM PERUMAHAN DAN PEMUKIMAN," 2014.
- [9] F. Mitrano, "Tanggungjawab Pihak Pengembang Perumahan Berdasarkan Perjanjian Jual Beli dengan Konsumen di Kota Pekanbaru," *J. Huk. Respublica*, vol. 20, no. 1, pp. 29–50, 2020.
- [10] S. Keman, "Kesehatan perumahan dan lingkungan pemukiman," *J. Kesehat. Lingkung. Unair*, vol. 2, no. 1, p. 3947, 2005.
- [11] S. Irianto, "METODE PENELITIAN KUALITATIF DALAM METODOLOGI PENELITIAN ILMU HUKUM," *J. Huk. Pembang.*, vol. 32, no. 2, p. 155, Jun. 2017, doi: 10.21143/jhp.vol32.no2.1339.
- [12] S. Soekanto, "PENELITIAN HUKUM DAN PENDIDIKAN HUKUM," *J. Huk. Pembang.*, vol. 6, no. 6, p. 429, Dec. 1976, doi: 10.21143/jhp.vol6.no6.716.
- [13] Nurul Ramadhani, Arief Budi Santoso, R. Yuniar Anisa Ilyanawati, and Sudiman Sihotang, "Model Perizinan Rumah Susun," 2023, doi: doi.org/10.30997/karimahtauhid.v2i3.8368.
- [14] Didik Rianto, "Perencanaan dan Pembangunan perumahan, PT. Tabah Jaya, Surabaya," p. 29, 2006

