

Kewajiban Badan Hukum Penyelenggara Perumahan Menyediakan Sarana Ibadah Berdasarkan Regulasi Daerah Kabupaten Boyolali

Awaliyah Nur Dianasari

Perancang Peraturan Perundang-Undangan / Sekretariat Daerah Kabupaten
Boyolali / awaliyah.bagianhukum@gmail.com

Info Artikel

Keywords :

(Housing Developer, Place of
Worship, Mosque, Boyolali
Regency)

Abstract

Everyone has basic rights such as the right to board and freedom to practice worship guaranteed by the state as a concurrent government affair as a mandatory business for basic services in the housing and settlement areas. In this paper, we will examine the legal basis regarding the obligations of housing organizers with legal entities in providing religious facilities based on local regulations in Boyolali Regency. The method used in this study uses the normative method through the study of tiered legislation from the Act to regent regulation. The housing operator's obligation to provide worship facilities is realized by providing land for worship in accordance with the technical requirements and standards in the regent regulations. For the construction of houses of worship, there are no subjects who are subject to explicit responsibility, there is an obligation/should that the construction must be in accordance with the site plan/planning document that has been approved by the authorized official. The constructive subject can be carried out by the organizers of the legal entity itself, individuals or other legal entities, and the government.

Kata kunci:

(Penyelenggara Perumahan,
Sarana Ibadah, Masjid, Kabupaten
Boyolali)

Abstrak

Setiap orang memiliki hak dasar seperti hak atas papan dan kebebasan menjalankan ibadah yang dijamin oleh negara sebagai urusan pemerintahan konkuren sebagai urusan wajib pelayanan dasar bidang perumahan dan kawasan permukiman. Dalam tulisan ini akan dikaji dasar hukum terkait kewajiban penyelenggara perumahan berbadan hukum dalam menyediakan sarana ibadah berdasarkan regulasi daerah Kabupaten Boyolali. Metode yang digunakan dalam studi ini menggunakan metode normatif melalui pengkajian peraturan perundang-undangan berjenjang dari Undang-Undang sampai dengan Perkada. Kewajiban penyelenggara perumahan dalam menyediakan sarana ibadah diwujudkan dengan penyediaan lahan peribadatan sesuai dengan syarat dan standar teknis pada perbup. Untuk pembangunan rumah ibadah, tidak ada subjek yang dikenai tanggung jawab secara eksplisit yang ada adalah kewajiban/keharusan dalam pembangunannya harus sesuai dengan site

plan/dokumen perencanaan yang telah disahkan oleh pejabat berwenang. Subjek yang membangun bisa dilakukan oleh penyelenggara badan hukum itu sendiri, perorangan atau badan hukum lain, dan pemerintah.

Masuk : 25 Agustus 2021
Diterima : 28 Oktober 2021
Terbit : 31 Oktober 2021

DOI : 10.36596/jbh.v5i2.584

Corresponding Author :
awaliyah.bagianhukum@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Setiap orang memiliki hak untuk hidup sejahtera, bertempat tinggal layak dan di lingkungan yang baik dan sehat. Negara pun menjamin hak tersebut yang dikukuhkan dalam konstitusi tertulis Indonesia yakni Pasal 28H ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 yang menyebutkan bahwa setiap orang itu berhak untuk hidup sejahtera secara lahir dan batin, bertempat tinggal, dan memperoleh lingkungan hidup yang baik, sehat, serta pelayanan kesehatan. Selain hak terhadap berkehidupan dan tempat tinggal layak, hak dasar lain setiap orang adalah kebebasan memeluk agama dan beribadat menurut kepercayaannya tersebut. Di dalam UUD NRI Tahun 1945 pun telah dijamin hak tersebut yang tertuang dalam Pasal 29 ayat (2) yakni negara menjamin kemerdekaan setiap penduduk untuk memeluk agama dan beribadat menurut agama dan kepercayaannya itu masing-masing.

Jaminan dari negara atas hak dasar papan dan beribadat dituangkan dalam kebijakan melalui peraturan perundang-undangan secara berjenjang mulai dari undang-undang sampai dengan peraturan daerah dan/atau regulasi turunannya. Melalui regulasi tersebut, negara mengatur pada tataran umum sampai dengan teknis penyelenggaraan perumahan agar memenuhi standar layak huni termasuk pula pengaturan terkait penyelenggara perumahan yang dikerjakan oleh badan hukum swasta.

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. 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 .

Sarana ibadah merupakan fasilitas perumahan yang harus disediakan oleh penyelenggara perumahan, hal ini tertuang pada Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, salah satu kelengkapan sarana yang harus disediakan penyelenggara perumahan adalah sarana peribadatan . Pada penerapannya beberapa penyelenggara perumahan tidak menyediakan sarana peribadatan, namun ditinjau pada siteplan awal pembangunan terdapat sarana peribadatan .

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman merupakan urusan pemerintahan konkuren yang dibagi kepada pemerintah daerah menjadi urusan pemerintahan daerah wajib pelayanan dasar, hal ini sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Pemerintahan Daerah. Pemerintah Kabupaten Boyolali sebagai locus dari kajian ini merupakan daerah yang mengedepankan iklim pro-investasi, hal ini ditunjukkan Kabupaten Boyolali meraih beberapa penghargaan tingkat nasional dalam hal menarik investasi, diantaranya sebagai Nominator Innovative Government Award (Penghargaan Pemerintah Daerah Inovatif) 2013 yang diberikan oleh Kementerian Dalam Negeri, Penghargaan Investment Award Sebagai Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) Bidang Penanaman Modal Terbaik Kabupaten/Kota Terbaik dari Badan Koordinasi Penanaman Modal (BKPM) 2014, Kompetisi Inovasi Pelayanan Publik TOP 99 besar tingkat Nasional dari Kementerian Pendayagunaan Aparatur Negara (BKN), dan kembali meraih penghargaan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) Bidang Penanaman Modal Terbaik Kabupaten dari BPKM tahun 2016 .

Melalui program pro-investasi Kabupaten Boyolali mampu menarik banyak investor, sehingga menjadi daerah dengan pendatang baru yang tinggi dan pertumbuhan ekonomi berpotensi semakin meningkat. Dengan banyaknya pendatang baru dan peningkatan pertumbuhan ekonomi, permintaan tempat tinggal atau rumah di Kabupaten Boyolali juga semakin meningkat sehingga pembukaan kawasan perumahan semakin meningkat tiap tahunnya .

Berdasarkan uraian di atas, lantas bagaimana Pemerintah Kabupaten Boyolali meformulasikan kebijakan daerahnya terkait penyelenggaraan perumahan dalam hal

ini tentang pengaturan adanya kewajiban penyelenggara perumahan berbadan hukum dalam menyediakan sarana ibadah. Apakah pengaturan tersebut secara eksplisit diatur dan diuraikan secara teknis, operasional, dan detail, serta apakah pengaturan tersebut sudah harmoni dengan regulasi vertikal di atasnya. Pada tulisan ini, akan dibahas bagaimana Pemerintah Kabupaten Boyolali mengatur terkait kewajiban penyelenggara perumahan berbadan hukum dalam menyediakan sarana ibadah yang merupakan sarana dasar dari standar pemenuhan fasilitas perumahan layak huni sebagai wujud jaminan negara untuk memenuhi hak dasar atas papan dan kebebasan beribadat penduduk dan warganya.

Studi ini bertujuan untuk melakukan kajian terkait dasar hukum adanya kewajiban badan hukum penyelenggara perumahan untuk menyediakan sarana ibadah di wilayah Kabupaten Boyolali berdasarkan regulasi daerah baik berupa peraturan daerah maupun peraturan kepala daerah yang diharmonisasikan dengan regulasi di atasnya. Secara langsung studi ini memberikan kontribusi terhadap pengetahuan tentang kriteria-kriteria kewajiban yang harus dipenuhi penyelenggara perumahan dalam membangun perumahan dan khususnya dalam penyediaan sarana ibadah.

2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini merupakan penelitian deskriptif normatif untuk mendeskripsikan norma hukum yang diwujudkan dalam peraturan perundang-undangan khususnya regulasi daerah di Kabupaten Boyolali tentang kewajiban penyelenggaraan perumahan menyediakan sarana ibadah dalam rangka penyelenggaraan perumahan dan harmonisasi norma tersebut dengan regulasi berjenjang di atasnya. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach) yang bertujuan guna menginventarisasi, mengkaji, dan menganalisis harmonisasi norma pengaturan hukum pada isu yang dibahas. Sebagaimana dikemukakan oleh Peter Machmud, penelitian hukum normatif yang menggunakan pendekatan perundang-undangan merupakan pendekatan legislasi dan regulasi dengan data yang disebut bahan hukum.

Bahan hukum yang disajikan berupa bahan hukum primer dan yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman beserta

regulasi, Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali Nomor 20 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, peraturan perundang-undangan terkait perumahan, dan bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, laporan penelitian, dan hasil wawancara.

Adapun teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan studi pustaka (bibliography study) dan diolah dengan cara inventarisasi, identifikasi, dan klasifikasi. Kemudian, untuk menunjang dan memperjelas bahan hukum primer, dilakukan wawancara terhadap pejabat/aparatur pelaksana program penyelenggaraan perumahan pada Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Boyolali utamanya untuk memperjelas norma-norma yang bersifat teknis dan operasional dari bahan hukum primer berupa peraturan kepala daerah/peraturan bupati.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Perumahan menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni¹.

Prasarana, sarana, dan utilitas umum atau yang biasa disingkat PSU merupakan bagian tidak terpisahkan dari pelaksanaan penyelenggaraan perumahan. PSU penting untuk mendukung fungsi perumahan dan mewujudkan upaya pemenuhan laik huni. Hal ini, sebagaimana telah terdefiniskan dalam ketentuan umum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagai berikut² :

“Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman”.

¹ Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

² Pasal 1 angka 21-22 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

“Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi”.

“Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian”.

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, PSU menjadi vital dalam mendukung perikehidupan dan penghidupan penghuni perumahan baik dari sisi keselamatan, kesehatan, dan keamanan juga dari sisi sosial, budaya serta ekonomi. Dalam pemenuhan kehidupan sosial dan budaya, salah satu sarana yang penting bagi perumahan adalah adanya sarana ibadah, seperti masjid/mushola dan sarana ibadah keagamaan lainnya³.

Pada praktiknya, ada penyelenggara perumahan yang dijalankan oleh badan hukum yang berkegiatan dibidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman lazim disebut pengembang/developer, tidak menyediakan PSU yang diperuntukan sebagai sarana ibadah, sesuai *site plan*⁴.

Produk hukum nasional secara eksplisit dan masif tidak menyebutkan kewajiban pembangunan sarana ibadah dalam batang tubuh akan tetapi tercantum dalam penjelasan pasal per pasal. Pada pembahasan kali ini, akan diuraikan kewajiban penyelenggara perumahan berbadan hukum dilihat dari regulasi daerah Kabupaten Boyolali dengan komparasi pertauran perundang-undangan secara vertical ke atas untuk diketahui tingkat keharmonisannya berdasarkan teori norma berjenjang yang dicetuskan Hans Kelsen dan dikembangkan oleh Hans Nawiasky yang dikenal dengan *stufentheorie*. Kelsen, menyatakan bahwa system hokum merupakan system anak tangga dengan kaidah berjenjang yang mana norma hokum paling rendah divalidasi oleh norma hokum yang lebih tinggi, dan kaidah hokum tertinggi divalidasi oleh norma hokum paling mendasar (*grundnorm*). Kemudian, Nawiasky mengembang teori Kelsen dengan menjadikan 4 (empat) kelompok besar. Pertama, norma fundamental Negara (*staats fundamental norm*). Kedua, aturan dasar Negara

³ Andi Pontjo Wiyono, “Tanggung Jawab Developer Perumahan Terhadap Penyediaan Tempat Pemakaman,” *E-Jurnal The Spirit of Law* 1, no. 1 (2015): 27–41.

⁴ Fajar Cahya Marzuqi, “Tanggung Jawab Developer Terhadap Rencana Pengembangan Perumahan Yang Tidak Masuk dalam Site Plan” (Universitas Pancasakti Tegal, 2020).

(*staats grund gezets*). Ketiga, undang-undang formal (*formeel gezets*) dan yang keempat adalah aturan pelaksana dan aturan otonom (*verordungen dan autonome satzung*)⁵.

Adopsi dari teori norma berjenjang dapat ditemui pada jenjang hierarki peraturan perundang-undang dalam Pasal 7 ayat (1) UU Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, dan pengukuhan validasi norma atau kekuatan hukum tertuang pada ayat (2) pasal tersebut. Berdasarkan jenjang hierarki peraturan perundang-undangan maka akan diuraikan dari peraturan tingkat pusat sampai dengan peraturan kepala daerah.

Berikut beberapa peraturan perundang-undangan baik tingkat pusat maupun yang berlaku di wilayah Kabupaten Boyolali yang terkait dengan penyediaan PSU dalam penyelenggaraan perumahan.

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Juncto Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Penyelenggaraan perumahan, menurut Pasal 19 ayat (2) dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamim hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Penyelenggaraan perumahan meliputi⁶ :

- a. perencanaan;
- b. pembangunan;
- c. pemanfaatan; dan
- d. pengendalian.

Perencanaan terdiri dari perencanaan dan perancangan rumah serta

⁵ Suwandi. Program Pembentukan Peraturan Daerah Perkembangan dan Permasalahannya. Jurnal Legislasi Indonesia. Vol 15 No 3 November 2018, Hal 150-151

⁶ Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

perencanaan PSU⁷. Adapun perencanaan PSU perumahan meliputi⁸:

- a. rencana penyediaan kaveling tanah untuk perumahan sebagai bagian dari permukiman; dan
- b. rencana kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.

Pada penjelasan pasal per pasal, yang dimaksud dengan “rencana kelengkapan sarana” paling sedikit meliputi rumah ibadah dan ruang terbuka hijau (RTH)⁹. Adapun dalam tahap pembangunan perumahan meliputi pembangunan rumah dan PSU dan/atau peningkatan kualitas perumahan⁹. Berdasarkan dua tahapan dari penyelenggaraan perumahan yakni perencanaan dan pembangunan, rumah ibadah merupakan sarana dasar yang wajib disediakan sebagai satu kesatuan tidak terpisahkan dalam penyelenggaraan perumahan oleh penyelenggara.

Sebagaimana tertuang dalam ketentuan umum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, penyelenggaraan perumahan dilaksanakan tidak saja oleh pemerintah akan tetapi juga oleh setiap orang¹⁰. Setiap orang diartikan perserorangan maupun badan hukum¹¹. Badan hukum dalam hal ini ialah badan hukum didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman¹². Selain itu, merujuk pada Pasal 50 angka 3 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Ciptakerja yang mengubah Pasal 33 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, secara implisit menyatakan bahwa pembangunan perumahan dapat diajukan oleh badan hukum yang berkegiatan di bidang

⁷ Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

⁸ Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

⁹ Pasal 32 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

¹⁰ Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

¹¹ Pasal 1 angka 25 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

¹² Pasal 1 angka 26 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan mengajukan izin kepada pemerintah.

Badan hukum selaku pelaku pembangunan perumahan wajib memenuhi tata cara penyelenggaraan perumahan, termasuk tahap perencanaan dan pembangunan. Dalam lingkup bahasan kali ini, mengenai adanya kewajiban badan hukum selaku pelaku pembangunan yang telah mendapatkan izin berusaha dari pemerintah untuk menyediakan sarana ibadah sebagai sarana dasar dalam penyediaan PSU.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peraturan pemerintah ini, memuat hal-hal teknis terkait penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Dalam peraturan ini, penyelenggaraan perumahan tahap perencanaan meliputi perencanaan dan perancangan rumah serta perencanaan PSU perumahan¹³. Penyediaan PSU diatur lebih rinci bahwa harus memenuhi standar berupa ketentuan umum dan standar teknis.

Rumah ibadah dalam peraturan ini masuk dalam standar sarana yang bersifat teknis. Standar sarana paling sedikit memuat ruang terbuka hijau dan sarana umum. Pada penjelasan pasal per pasal, disebutkan bahwa yang dimaksud sarana umum merupakan penyediaan sarana paling sedikit meliputi rumah ibadah, taman bermain anak-anak, tempat olahraga, dan papan penunjuk jalan.

¹³ Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman .

Selain itu, dalam tahap perencanaan PSU perumahan, mengacu pula pada rencana keterpaduan PSU¹⁴. Pada Pasal 90 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 menyebutkan bahwa keterpaduan PSU perumahan dan kawasan permukiman dilakukan sebagai pengikat satu kesatuan sistem perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan hierarki berdasarkan rencana tata ruang dan wilayah. Pada penjelasan pasal per pasal Pasal 90 ayat (1) diterangkan yang dimaksud sarana sekurang-kurangnya antara lain mencakup sarana peribadatan.

Pada tahap pembangunan sebagaimana tertuang dalam Pasal 23 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 menyebutkan bahwa pembangunan PSU wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan. Selanjutnya diterangkan dalam Pasal 23 ayat (2) bahwa pembangunan PSU harus memenuhi persyaratan antara lain sebagai berikut:

- a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah Rumah;
- b. keterpaduan antara Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dan Lingkungan Hunian; dan
- c. ketentuan teknis pembangunan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

Berdasarkan peraturan pemerintah ini sebagai pelaksana Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, rumah ibadah merupakan salah satu kelengkapan dasar penyediaan sarana dalam penyelenggaraan perumahan yang dituangkan dalam perencanaan penyediaan PSU dan dibangun sesuai peruntukannya. Namun kewajiban membangun berdasarkan subjeknya tidak melekat secara eksplisit, yang diwajibkan adalah kesesuaian pembangunan dengan perencanaan yang telah mendapat pengesahan pejabat berwenang.

3. Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali Nomor 20 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan daerah (Perda) yang berlaku saat ini adalah Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali Nomor 20 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, dasar hukum penyusunannya adalah

¹⁴ Pasal 16 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman .

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pada saat tulisan ini disusun, Perda tersebut belum diperbaharui dan disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja maupun Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Muatan materi terkait kewajiban perencanaan dan pembangunan sarana dasar yakni rumah ibadah tidak dihapuskan dan berubah secara signifikan. Sebab, Pasal 28 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dijadikan acuan pokok penyelenggara merencanakan dan membangun sarana minimum atau sarana dasar dalam penyediaan PSU tidak diubah oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, sehingga Perda ini secara umum muatan materi atas isu yang dibahas masih relevan untuk dijadikan dasar acuan di wilayah Kabupaten Boyolali. Namun terkait hal-hal teknis, terdapat beberapa perubahan dengan terbitnya peraturan pemerintah yang baru yakni Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, sehingga muatan materi yang bersifat teknis tidak bisa dijadikan acuan sebelum disesuaikan dengan peraturan pemerintah yang baru.

Pada Pasal 12 ayat (3) Perda Nomor 20 Tahun 2018 disebutkan bahwa Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi perencanaan dan perancangan rumah, serta perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan. Muatan materi ini tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Adapun terkait muatan yang bersifat teknis mengenai ketentuan pemenuhan standar teknis dalam tahap perencanaan PSU, muatan materi dalam Perda ini sudah tidak relevan, sebab materi muatan dalam peraturan pemerintah yang dijadikan acuan sudah terjadi perubahan. Sebagaimana dijabarkan secara rinci dalam Pasal 21 ayat (4) yang menyebutkan bahwa perencanaan PSU harus

memenuhi persyaratan salah satunya adalah persyaratan teknis sarana yakni meliputi gambar, lokasi dan jenis sarana serta dilengkapi gambar detail teknis untuk pembangunan tempat ibadah, pendidikan, kesehatan, sarana olahraga, sarana parkir, ruang terbuka hijau, pemakaman, dan pos keamanan. Sedangkan dalam muatan materi baru, standar teknis hanya disebutkan keadaan minimum saja, yakni ruang terbuka hijau dan sarana umum yang paling sedikit memuat rumah ibadah, taman bermain anak-anak, tempat olahraga, dan papan penunjuk jalan.

Pada tahap pembangunan PSU, dalam Pasal 26 Perda Nomor 20 Tahun 2018 disebutkan bahwa pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum wajib dilakukan sesuai dengan rencana tapak yang disahkan oleh pemerintah daerah. Kemudian dijelaskan lebih rinci pada ayat (3) bahwa pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan:

- a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
- b. keterpaduan antara prasarana, sarana dan utilitas umum dan lingkungan hunian;
- c. ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum; dan
- d. keterpaduan antara prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dengan prasarana, sarana dan utilitas umum di luar perumahan.

Merujuk pada muatan materi dalam Perda Nomor 20 Tahun 2018, kewajiban penyelenggara perumahan dalam menyediakan sarana ibadah tertuang secara implisit saja dan secara umum seperti pada muatan materi undang-undang Nomor 1 Tahun 2011. Bahwa sarana ibadah merupakan rangkaian PSU dasar yang minimal disediakan atau ada dalam tahap perencanaan. Untuk pembangunannya wajib sesuai dengan dokumen rencana yang telah disahkan oleh pejabat berwenang. Pada Perda ini pun, belum ada kejelasan secara eksplisit subjek yang dikenai kewajiban untuk membangun rumah ibadah. Penekanan kewajiban penyelenggara ada pada kesesuaian perencanaan dan pembangunan sesuai *site plan*/dokumen rencana yang telah disahkan oleh pejabat berwenang.

4. **Peraturan Bupati Boyolali Nomor 43 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Perumahan**

Peraturan Bupati (Perbup) Boyolali Nomor 43 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Perumahan disusun atas dasar amanat dari Pasal 88 ayat (6) Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali Nomor 10 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung. Perbup ini disusun sebagai dasar acuan penyelenggaraan perumahan di Kabupaten Boyolali sebab belum tersusunnya Perda terkait penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Namun, Perbup ini sudah mengacu pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 sebagai dasar mengingatnya.

Adapun regulasi pelaksana dari Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali Nomor 20 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman belum terbit, jikalau ada, hanya Perbup yang muatan materinya hanya terfokus pada salah satu yang diamanatkan dari Perda tersebut. Hingga tulisan ini dibuat, regulasi turunan dari Perda Nomor 20 Tahun 2018 adalah Perbup Nomor 15 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana Sarana, Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menindaklanjuti amanat dari Pasal 139 saja. Sedangkan acuan untuk penyelenggaraan perumahan masih mengacu pada Perbup Nomor 43 Tahun 2017. Perbup ini masih berlaku untuk wilayah Kabupaten Boyolali dan sebagai rujukan teknis dalam penyelenggaraan perumahan dengan mengidahkan keharmonisan peraturan perundang-undangan bahwa selama peraturan belum dicabut dan tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi maupun sederajat, maka aturan tersebut masih dapat digunakan.

Pada prinsipnya, Perbup ini merupakan pengaturan yang bersifat operasional dan merupakan kebijakan dari Pemerintah Kabupaten Boyolali dalam melaksanakan penyelenggaraan perumahan sehingga dalam rumusan norma atau kaidah hukum dalam muatan materi lebih bersifat teknis dan terperinci yakni menjabarkan aturan umum dari regulasi yang lebih tinggi.

Sejalan dengan undang-undang dan peraturan pelaksana terkait penyelenggaraan perumahan, Perbup ini menegaskan bahwa penyelenggaraan

perumahan meliputi perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian perumahan¹⁵. Maksud perumahan disini ialah mencakup rumah itu sendiri beserta PSU¹⁶. Dalam perencanaan PSU perlu untuk memenuhi persyaratan administratif, teknis, dan ekologis. Salah satu persyaratan teknis sarana yakni meliputi gambar, lokasi, dan jenis sarana yang dilengkapi gambar detail teknis untuk pembangunan tempat ibadah, pendidikan, kesehatan, sarana olah raga, sarana parkir, ruang terbuka hijau, pemakaman, dan pos keamanan¹⁷.

Pada tahap pembangunan PSU disebutkan bahwa pembangunan dapat dilakukan oleh setiap orang, pemerintah daerah dan/atau pemerintah dengan memenuhi¹⁸ persyaratan antara lain sebagai berikut¹⁹:

1. dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah;
2. wajib berada di lokasi yang telah ditetapkan dalam Perda tentang rencana tata ruang;
3. perencanaan perumahan meliputi perencanaan rumah serta perencanaan PSU;
4. perencanaan perumahan meliputi rumah sederhana, menengah, dan mewah;
5. dilaksanakan dengan hunian berimbang, kecuali seluruhnya diperuntukan bagi rumah sederhana dan/atau rumah susun umum; dan
6. perencanaan perumahan merupakan bagian dari perencanaan permukiman.

Dalam Perbup ini, perencanaan PSU dirinci dalam pasal tersendiri sebagai kerangka atau acuan untuk dapat diterapkan. Adapun perencanaan terkait sarana peribadatan dijabarkan sebanyak enam ayat dalam Pasal 20, yakni sebagai berikut:

- (1) Perencanaan Sarana peribadatan Perumahan baru berupa:
 - a. musola;

¹⁵ Pasal 21 ayat (2) Peraturan Bupati Boyolali Nomor 43 Tahun 2017 Tentang Penyelenggara Perumahan.

¹⁶ Pasal 21 ayat (3) Peraturan Bupati Boyolali Nomor 43 Tahun 2017 Tentang Penyelenggara Perumahan.

¹⁷ Pasal 21 ayat (4) Peraturan Bupati Boyolali Nomor 43 Tahun 2017 Tentang Penyelenggara Perumahan.

¹⁸ Pasal 24 Peraturan Bupati Boyolali Nomor 43 Tahun 2017 Tentang Penyelenggara Perumahan.

¹⁹ Pasal 12 Peraturan Bupati Boyolali Nomor 43 Tahun 2017 Tentang Penyelenggara Perumahan.

- b. masjid; dan
 - c. sarana ibadah agama lain.
- (2) Perencanaan Sarana peribadatan musola sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a diharuskan bagi Perumahan dengan jumlah Rumah lebih dari 50 (lima puluh) unit.
- (3) Perencanaan Sarana peribadatan musola disyaratkan:
- a. memiliki luas bangunan paling sedikit 60 m² (enam puluh meter persegi) dengan ukuran lahan paling sedikit 90 m² (sembilan puluh meter persegi); dan
 - b. lokasi lahan berada di tengah kelompok lingkungan hunian dan/atau setidaknya memiliki radius pencapaian 100 (seratus) meter.
- (4) Perencanaan Sarana peribadatan masjid sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b diharuskan bagi Perumahan dengan jumlah Rumah lebih dari 200 (dua ratus) unit.
- (5) Perencanaan Sarana peribadatan masjid disyaratkan:
- a. memiliki luas bangunan paling sedikit 345 m² (tiga ratus empat puluh lima meter persegi) dengan ukuran lahan paling sedikit 500 m² (lima ratus meter persegi); dan
 - b. lokasi berada di tengah kelompok lingkungan hunian dan/atau setidaknya memiliki radius pencapaian 100 (seratus) meter.
- (6) Perencanaan Sarana peribadatan agama lainnya sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf (c) tergantung sistem kekerabatan atau hierarki lembaga agama tersebut.

Sedangkan pada tahap pembangunan PSU disebutkan bahwa pembangunan dilakukan oleh pemerintah daerah dan/atau setiap orang yang wajib dilakukan sesuai dengan rencana tapak yang disahkan oleh pemerintah daerah. Selain itu, dalam tahap pembangunan PSU harus memenuhi persyaratan sebagai berikut²⁰:

1. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
2. keterpaduan antara PSU dan lingkungan hunian;

²⁰ Pasal 26 ayat (1), (2), (3) Peraturan Bupati Boyolali Nomor 43 Tahun 2017 Tentang Penyelenggara Perumahan.

3. ketentuan teknis pembangunan PSU; dan
4. keterpaduan PSU perumahan dengan PSU di luar perumahan.

Setiap orang yang dimaksud dalam Perbup ini berdasarkan ketentuan umumnya adalah orang perseorangan atau badan hukum. Sejalan dengan regulasi yang lebih tinggi, yang dimaksud badan hukum disini adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang berkegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman²¹.

Pada tahap pembangunan perumahan, pelaksanaannya sesuai dengan dokumen perencanaan yang telah dilegalisasi dan semua izin yang telah dikeluarkan. Pembangunan tersebut meliputi²²:

- (1) Pembangunan rumah; dan
- (2) Pembangunan PSU.

Kewajiban penyediaan PSU oleh penyelenggara perumahan yakni perserorangan dan/atau badan hukum ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) sebagai berikut:

“Setiap Orang wajib menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai dengan izin yang telah diterbitkan, dokumen perencanaan yang telah dilegalisasi dan hal lain yang diperjanjikan kepada calon konsumen”.

Peraturan bupati ini, secara norma tidak bertentangan dengan norma-norma pada regulasi di atasnya, hanya saja, sebagai peraturan yang bersifat teknis dan operasional, belum ada secara eksplisit subjek yang dikenai kewajiban dalam membangun sarana ibadah. Kewajiban penyelenggara perumahan dalam hal ini badan hukum adalah menyediakan PSU dalam perencanaannya yang dituangkan dalam *site plan* yang memuat paling sedikit adanya penyediaan sarana peribadatan sesuai syarat-syarat teknis pada peraturan bupati ini. Untuk pembangunannya, yang diwajibkan adalah keharusan pembangunan sesuai

²¹ Pasal 1 angka 7 dan angka 8 Peraturan Bupati Boyolali Nomor 43 Tahun 2017 Tentang Penyelenggara Perumahan.

²² Pasal 29 ayat (1), (3) Peraturan Bupati Boyolali Nomor 43 Tahun 2017 Tentang Penyelenggara Perumahan.

perencanaan, tidak ada klausul secara eksplisit subjek yang dikenai kewajiban dalam pembangunan rumah peribadatan.

Dari hasil wawancara kepada aparat sipil negara yang tugas pokok dan fungsinya bekerja pada dinas yang menyelenggarakan urusan bidang perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Boyolali. Diterangkan, bahwa maksud dari klausul pasal pada peraturan bupati ini adalah kewajiban penyelenggara perumahan berbadan hukum hanya menyediakan lahan peribadatan saja, untuk pembangunannya dapat dibangun oleh setiap orang baik penyelenggara perumahan tersebut, perorangan atau badan hukum lain, dan pemerintah yang pembangunannya harus sesuai dengan *site plan* yang telah direncanakan.

4. PENUTUP

Ketersediaan sarana ibadah merupakan standar minimal penyediaan PSU dalam penyelenggaraan perumahan. Kewajiban penyelenggara perumahan berbadan hukum di wilayah Kabupaten Boyolali dilihat dari regulasi daerah berupa perda dan perbup secara tataran jenjang hierarki perundang-undangan tidak ditemukan disharmonisasi. Kewajiban penyelenggara perumahan dalam menyediakan sarana ibadah diwujudkan dengan penyediaan lahan peribadatan sesuai dengan syarat dan standar teknis pada perbup. Untuk pembangunan rumah ibadah, tidak ada subjek yang dikenai tanggung jawab secara eksplisit yang ada adalah kewajiban/keharusannya dalam pembangunannya harus sesuai dengan *site plan*/dokumen perencanaan yang telah disahkan oleh pejabat berwenang. Subjek yang membangun bisa dilakukan oleh penyelenggara badan hukum itu sendiri, perorangan atau badan hukum lain, dan pemerintah.

DAFTAR PUSTAKA

Jurnal – Majalah

Adimagistra, Tiasa, and Bitta Pigawat. "Evaluasi Penyediaan Sarana Dan Prasarana Di Perumahan Puri Dinar Mas Semarang." *Jurnal Pengembangan Kota* 4, no. 1 (2016): 56–66. <https://doi.org/10.14710/jpk.4.1.58-66>.

Hutapea, Handayani, and Djoko Suwandono. "Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru Dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Banyumanik." *Jurnal Ruang Volume* 2, no. 4 (2014): 371–80.

Mitrano, Frans. "Tanggungjawab Pihak Pengembang Perumahan Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Dengan Konsumen Di Kota Pekanbaru." *Jurnal Respublica*, 2020, 29–50.

Suhendra, Adi. "Pro Investasi Dalam Meningkatkan Investasi Daerah Di Kabupaten Boyolali." *Jurnal Teknologi Informasi Dan Komunikas* 6, no. 1 (2017): 15–28.

Wiyono, Andi Pontjo. "Tanggung Jawab Developer Perumahan Terhadap Penyediaan Tempat Pemakaman." *E-Jurnal The Spirit of Law* 1, no. 1 (2015): 27–41.

Hasil Penelitian

Hudayah, Miftahul. 2021 "Tinjauan Hukum Mengenai Kewajiban Developer Untuk Menyediakan Fasilitas Umum Dan Fasilitas Sosial Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan...". Skripsi. Universitas Sumatera Utara. Medan.

Marzuqi, Fajar Cahya. 2021. "Tanggung Jawab Developer Terhadap Rencana Pengembangan Perumahan Yang Tidak Masuk Dalam Site Plan." Skripsi. Universitas Pancasakti Tegal. Tegal.

Website

Petriella, Yanita. "Basuki Targetkan Backlog Rumah Berkurang 50 Persen Pada 2024.

<https://ekonomi.bisnis.com/read/20201215/47/1331426/basuki-targetkan-backlog-rumah-berkurang-50-persen-pada>

2024#:~:text=Basuki%20Targetkan%20Backlog%20Rumah%20Berkurang%2050%20Persen%20pada%202024,Menteri%20Pekerjaan%20Umum&text=Angkanya%20mencapai%209%20juta%20hingga%2010%20juta%20rumah.&text=juta%20hingga%202024.-

,Menteri%20Pekerjaan%20Umum%20dan%20Perumahan%20Rakyat%20(PUPR)%20Basuki%20Hadimuljono%20mengatakan,yang%20harus%20diselesaikan%20oleh%20pemerintah. Diakes 22 Juni 2021 12.20.

Purnamasari, Deti Mega, and Krisiandi. "Wapres : Kebutuhan Rumah Di Indonesia Capai

11,4 Juta <https://nasional.kompas.com/read/2021/02/09/15193061/wapres-kebutuhan-rumah-di-indonesia-capai-114-juta-unit>. Diakes 22 Juni 2021 11.17.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Pasal 11 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Peraturan Bupati Boyolali Nomor 43 Tahun 2017 tentang Penyelenggara Perumahan.