

**MEKANISME DAN IMPLEMENTASI PROSEDUR
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DI INDONESIA
(Menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2011)**

Ikma Mardayanti¹, Alfiyah Nur Anisah², Kusyati Simare Mare³

Fakultas Hukum, Universitas Bengkulu, Bengkulu, Indonesia

Email : ikmakepahiang12@gmail.com¹, Fiyahnanafiyah@gmail.com²,
kusyatisimaremare4@gmail.com³

ABSTRAK

Perumahan merupakan kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan fasilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Dalam suatu proses untuk memujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang layak huni, diperlukan adanya perencanaan melalui lingkungan hunian perkotaan, lingkungan hunian perdesaan, tempat pendukung kegiatan, permukiman, perumahan, rumah, sarana-prasarana, dan Fasilitas Umum yang digunakan untuk menghasilkan dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan (RP3) yang sesuai dengan pelaksanaan konstruksi pembangunan. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui bagaimana mekanisme prosedur pembangunan perumahan mulai dari tahapan perencanaan hingga tahapan siap huni dan apakah dalam pelaksanaannya sudah berjalan dengan baik atau belum, serta Kelengkapan dokumen terkait legalitas Perumahan seperti (SHM, IMB, dan SHGB) yang merupakan unsur penting dalam pembangunan perumahan. Metode dalam penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis-Normatif dengan pendekatan studi pustaka, mengacu pada Undang-Undang secara literatur hukum yang terkait. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa secara mekanisme prosedur penyelenggaraannya telah diatur secara rinci dan terstruktur dengan baik. Namun, dalam pelaksanaan penyelenggaraannya belum sepenuhnya dilaksanakan dengan baik di berbagai daerah di Indonesia. Hal ini terlihat jelas dari tidak meratanya pembangunan perumahan di seluruh daerah, kesenjangan antara regulasi dan penerapan, peran pemerintah daerah belum dilaksanakan secara optimal, pendanaan yang belum memadai, koordinasi yang kurang efektif, yang berakibat banyaknya rumah tidak layak huni dan kawasan kumuh, serta belum semua masyarakat memiliki akses terhadap perumahan layak.

Kata Kunci: Prosedur, Penyelenggaraan, Perumahan.

Article History

Received: Mei 2025

Reviewed: Mei 2025

Published: Mei 2025

Plagirism Checker No 234

Prefix DOI : Prefix DOI :

10.8734/CAUSA.v1i2.365

Copyright : Author

Publish by : CAUSA



This work is licensed under
a [Creative Commons](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)
[Attribution-](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)
[NonCommercial](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/) 4.0
[International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

PENDAHULUAN

Pasal 1 Ayat (7) Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mendefinisikan rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Sedangkan dalam Pasal 1 Ayat (2), perumahan ialah sekumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan fasilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian, baik diperkotaan maupun perdesaan terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Pada dasarnya, pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian merupakan tanggung jawab masyarakat itu sendiri. Namun demikian pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan perusahaan swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan didorong untuk dapat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal. Terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal beserta lingkungan yang baik dan sehat bagi setiap manusia menjadi tolak ukur jaminan keamanan dan kesejahteraannya. Terpenuhinya kebutuhan akan rumah akan memberikan rasa aman bagi setiap orang dan percaya diri atas kemampuan ekonominya untuk membina keluarga dan menyiapkan generasi masa depan yang lebih unggul.¹

Seiring dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat, maka hal ini tentu saja akan berdampak pada kebutuhan rumah yang terus meningkat. Untuk itu dalam hal pembangunannya diperlukan perencanaan mengenai Pembangunan dan Pengembangan Perumahan sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan penyediaan perumahan beserta prasarana, sarana, dan fasilitas umum perumahan sebagai bagian dari perwujudan pemanfaatan tata ruang wilayah baik di perkotaan maupun di perdesaan. Tidak hanya perencanaannya saja yang perlu diperhatikan akan tetapi juga dalam prosedur pembangunannya, persoalan ini tentu saja masih menjadi PR bagi pemerintah baik pusat maupun desa. Pemerintah hingga saat ini masih saja kecolongan terkait perizinan-perizinan terkait pembangunan perumahan yang seharusnya tidak boleh dilakukan karena tentu akan merugikan konsumen.²

Untuk itu, perlu dilakukannya analisis mendalam terkait mekanisme prosedur pembangunan perumahan yang ada saat ini, termasuk menganalisis apakah prosedur yang diajalkan telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan peraturan yang berlaku mulai dari tahapan perencanaan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, serta pengendalian perumahan.

RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan pemaparan diatas, kami sebagai penulis mengambil beberapa rumusan masalah antara lain yaitu:

1. Bagaimana mekanisme prosedur penyelenggaraan perumahan menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2011?
2. Apakah dalam penerapannya, mekanisme prosedur penyelenggaraan perumahan sudah terlaksana dengan baik sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011?

¹Rina Ayuni, Jaelan Usman, Samsir Rahim, *Manajemen Perencanaan Pembangunan Perumahan pada Dinas Perumahan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Bulukumba*, Journal Unismuh, 2023.

² Handayani Hutapea, Ir.Djoko Suwandono, *Perencanaan Pembangunan Perumahan Barudan Strategi Pengadaan Tanah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik*, Jurnal Ruang, 2015.

METODE PENELITIAN

Metode jenis penelitian yang digunakan ialah melalui pendekatan Yuridis-Normatif, yaitu suatu metode penelitian yang bertujuan untuk mengkaji penerapan aturan-aturan hukum yang digunakan untuk menganalisis apakah ketentuan peraturan-peraturan tersebut dilaksanakan dengan baik atau tidak. Penelitian ini menggunakan pendekatan konseptual dan Perundang-Undangan, yang dimana aturan-aturan yang berlaku ini terkait dengan prosedur pembangunan perumahan akan dianalisis untuk mengetahui sejauh mana efektivitas dan penerapannya terlaksanakan.

Dalam studi pustaka, penelitian ini akan berfokus pada berbagai Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah seperti Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No.14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selain itu, jurnal-jurnal akademik, artikel hukum, dan laporan dari lembaga terkait juga akan menjadi bahan untuk menganalisis efektifitas serta penerapan terkait prosedur ketentuan-ketentuan penyelenggaraan perumahan.

PEMBAHASAN

1. Mekanisme prosedur penyelenggaraan perumahan menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2011

Mekanisme merupakan serangkaian proses atau tata cara yang dibuat secara sistematis dan terstruktur secara rapi yang digunakan dalam penyelesaian suatu masalah untuk mencapai tujuan yang diinginkan.³ Menurut Prof. Dr. Bambang Riyanto ahli mekanisme dari Universitas Indonesia, mengatakan bahwa mekanisme adalah rangkaian langkah atau proses yang dirancang untuk mengatasi suatu masalah atau mencapai suatu tujuan. Mekanisme merupakan suatu cara yang sistematis dan terencana untuk mengontrol atau mengatur suatu aktivitas agar dapat berjalan efektif dan efisien. Sedangkan menurut Prof. Dr. Djoko Purwanto seorang akademisi yang ahli dalam bidang manajemen sumber daya manusia, mengatakan bahwa mekanisme adalah suatu sistem pengaturan atau kontrol yang terstruktur dan terorganisir untuk mencapai tujuan atau hasil yang diinginkan, didalamnya melibatkan perencanaan, pelaksanaan, dan evaluasi berbagai kegiatan atau proses yang berhubungan dengan tujuan yang ingin dicapai.

Pengertian prosedur itu sendiri ialah suatu tahapan kegiatan untuk menyelesaikan suatu aktivitas menggunakan metode langkah demi langkah secara pasti dalam memecahkan suatu masalah, Melalui serangkaian langkah dan cara yang harus dilakukan dalam suatu permasalahan untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan. Sedangkan dalam Bahasa Inggris, menggunakan kata *procedure*. Adapun tujuan utama dari penerapannya adalah untuk meningkatkan efektifitas dan efisiensi dalam menjalankan tugas-tugas.

Secara keseluruhan mekanisme prosedur merupakan suatu proses atau langkah-langkah yang digunakan dalam penyelesaian masalah menggunakan metode yang disusun secara sistematis dan terperinci, sehingga dapat digunakan dengan mudah untuk dilakukan dalam aktivitas keseharian, serta mekanisme prosedur juga dapat digunakan dalam mengatasi berbagai permasalahan hukum salah satunya mengenai pembangunan perumahan. Dimana

³ Ryan Lesmono, Definisi Mekanisme Menurut Para Ahli: Pengertian dan Konsepnya, <https://redasamudera.id/definisi-mekanisme-menurut-para-ahli/>, 2024, diakses pada tanggal 13 mei 2025.

dalam mekanisme prosedurnya dijabarkan menggunakan suatu metode tata cara atau proses dengan tahapan-tahapan seperti perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, serta pengendalian perumahan.

Demi terciptanya perumahan dan kawasan permukiman yang baik, maka diperlukannya asas-asas yang mejadi prinsip-prinsip dalam penyelenggaraannya. Dalam Pasal 2 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan kawasan permukiman, penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Indonesia diselenggarakan dengan berasaskan:

- a. Kesejahteraan.
- b. keadilan dan pemerataan.
- c. Kenasionalan.
- d. keefisienan dan kemanfaatan.
- e. keterjangkauan dan kemudahan.
- f. kemandirian dan kebersamaan.
- g. Kemitraan.
- h. keserasian dan keseimbangan.
- i. Keterpaduan.
- j. Kesehatan.
- k. kelestarian dan keberlanjutan.
- l. keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Selain itu, Pasal 3 juga menjelaskan bahwa asas-asas tersebut memiliki tujuan, yang dimana tujuan-tujuan tersebut antara lain yaitu:

- a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR.
- c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan.
- d. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
- e. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya.
- f. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat,serta bagi negara sebagai acuan untuk menunjang pembangunan dibidang ekonomi,sosial,dan budaya. Pemerintah dalam hal ini harus menjamin hak-hak setiap warga negaranya untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Dalam hal mekanisme prosedur penyelenggaraan perumahan dilakukan dengan melauai beberapa tahapan, mulai dari tahapan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, serta pengendalian perumahan.

1. Tahapan Perencanaan.

Untuk membangun suatu perumahan, harus mempunyai perencanaan terlebih dahulu yang meliputi rencana untuk prasarana, sarana dan utilitas umum dan rencana penyediaan kavling tanah untuk perumahan sebagai bagian dari perumahan. Perencanaan diperlukan dalam rangka agar tidak terjadi kesalahan peruntukan tanahnya antara kaveling rumah dengan sarana, prasarana, utilitas umum dan fasilitas sosial.⁴

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan bahwa mengenai Perencanaan perumahan dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan rumah masyarakat yang merupakan perancangan rumah, perencanaan prasarana, sarana, dan fasilitas umum perumahan. Serta dalam cakupannya meliputi mencakup rumah sederhana, rumah menengah, dan/atau rumah mewah. Dengan tujuan untuk menciptakan rumah yang layak huni, mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dan pemerintah, serta meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.

Mengenai Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan (Rp3) dituliskan dalam dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan penyediaan perumahan beserta prasarana, sarana, dan fasilitas umum perumahan sebagai bagian dari perwujudan pemanfaatan tata ruang yang mengacu pada RKP. Hasil dari perencanaan dan perancangan rumah tersebut harus memenuhi persyaratan teknis seperti syarat-syarat administratif, tata ruang, dan ekologis yang dimana berupa diterbitkannya izin mendirikan bangunan. Ketentuan-ketentuan tersebut kemudian diatur dengan Peraturan Pemerintah No.12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman.

2. Tahapan Pembangunan.

Permintaan perumahan dan permukiman berkaitan dengan dinamika kependudukan dan rumah tangga yang mencakup pertumbuhan, persebaran, mobilitas penduduk dan perkembangan rumah tangga. Aspek kependudukan memang menjadi dasar perumusan segala kebijakan pembangunan dan juga menjadi objek pembangunan.⁵

Pembangunan perumahan merupakan suatu proses terencana dan terstruktur untuk mewujudkan kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik di perkotaan maupun di perdesaan, dan dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan fasilitas umum sebagai upaya pemenuhan kebutuhan rumah yang layak huni bagi masyarakat. Seiring dengan pertambahannya jumlah penduduk, maka tentu saja hal ini berdampak pada peningkatan pembangunan khususnya pada perumahan, sehingga pemerintah bertanggung jawab terhadap keamanan, kenyamanan, serta kepastian hukum terhadap rumah dan perumahan yang ditempati oleh masyarakat.⁶

Pembangunan rumah wajib dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi pada tiap daerah, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan, yang dimana pembangunan rumah dan perumahan harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah daerah Kabupaten/kota. Dalam tahapan pembangunan perumahan baik pemerintah maupun swasta harus melengkapi dokumen-dokumen

⁴ Rizaldi Adiwira Mardi Putra, *Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman*, Student Journal Unibersitas Brawijaya, 2016.

⁵ Eka Topan Putra, *Analisis Sistem Prosedur Pelaksanaan Pembangunan Perumahan di Kota Palangka Raya*, Jurnal Teknologi Berkelanjutan, 2017, hlm 39.

⁶ Vicky .H. Makarau, *Penduduk, Perumahan Pemukiman Perkotaan dan Pendekatan Kebijakan*, Jurnal Sabua, 2012, hlm 53.

administrasi terkait izin pembangunan rumah seperti, IMB, SHM, dan SHGB untuk kejelasan status pada kepemilikan rumah tersebut sehingga tidak menimbulkan permasalahan sengketa terhadap rumah tersebut.

Dalam Peraturan Pemerintah No.12 Tahun 2021 Kelengkapan dokumen-dokumen pembangunan perumahan yang dimaksud ialah antara lain sebagai berikut:

- a. Perizinan Berusaha berupa legalitas yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memulai dan menjalankan usaha dan/atau kegiatannya.
- b. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung.
- c. Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah dokumen resmi yang menyatakan seseorang atau badan hukum sebagai pemilik sah atas tanah atau bangunan yang tercatat atas namanya.
- d. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah bentuk perizinan kepada pemilik bangunan untuk mendirikan, mengubah atau merenovasi, memperbaiki atau menambah suatu bangunan.
- e. Persetujuan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) adalah persetujuan untuk memastikan bahwa pembangunan perumahan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota.
- f. Rencana Umum Tata Bangunan (RUTB) adalah pengaturan mengenai tata bangunan secara umum, termasuk tinggi bangunan, jarak bangunan, jarak antar bangunan, dan penggunaan lahan.
- g. Rencana Tata Letak Bangunan (RTLb) adalah pengaturan yang mengatur tata letak bangunan di dalam perumahan, termasuk jarak antar bangunan dengan jalan, serta penataan ruang terbuka hijau.

3. Tahapan Pemanfaatan dan Penghunian.

Pemanfaatan perumahan merupakan suatu proses untuk menggunakan perumahan dan kawasan permukiman masyarakat sesuai dengan rencana pembangunan perumahan (RP3) yang telah ditetapkan. Pada tahapan ini mencakup kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala agar perumahan dan lingkungan permukiman tetap terjaga kualitasnya. Pemanfaatan perumahan digunakan sebagai hunian, hal ini terdapat dalam ketentuan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa perumahan dimanfaatkan sebagai rumah hunian itu sendiri, pemanfaatan sarana dan prasarana perumahan tersebut.⁷

Pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian. Dalam pemanfaatan perumahan selain sebagai fungsi hunian harus dipastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian agar tetap sehat, aman, serasi, dan teratur. Kemudian, terkait pengendalian pemanfaatan dilakukan dengan melalui perizinan, penerbitan sertifikat hak fungsi, penertiban, dan penataan untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan dengan fungsi hunian.

Penghunian merupakan pemakaian dan penggunaan rumah sesuai dengan fungsi utamanya sebagai tempat hunian dan pembinaan keluarga, serta tidak digunakan untuk

⁷ Tangguh Wicaksono, Prof. Dr. FX Sugianto, *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Perumahan Untuk Tujuan Komersial di Kawasan Tlogosari Kulon, Semarang*, eprints.undip, hlm 3.

keperluan lain selain sebagai tempat tinggal yang mencakup aktivitas seperti menempati, menikmati, dan memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Salah satu syarat sebuah rumah yang layak ialah status kepemilikannya (*tenure*). Jika status kepemilikannya jelas secara hukum maka penghuninya akan nyaman untuk tinggal tanpa khawatir rumahnya akan digusur/diklaim pihak lain. Penghunian perumahan juga memiliki bentuk dan status penggunaan rumah yaitu antara sebagai berikut:⁸

- a. Penghunian rumah oleh kepemilikan pribadi, yaitu seorang individu atau kelompok yang menempati suatu rumah tersebut sebagai tempat tinggal pribadi yang utama.
- b. Perumahan instansi, yaitu rumah yang disediakan oleh instansi pemerintah atau perusahaan untuk pegawai atau pejabat sebagai tempat tinggal selama menjalankan tugasnya.
- c. Penghunian dengan cara menumpang, yaitu dimana seseorang tinggal di rumah milik orang lain tanpa status kepemilikan.
- d. Penghunian sementara, yaitu penggunaan rumah dalam jangka waktu terbatas.
- e. Penghunian berdasarkan perjanjian sewa-menyewa yang diatur secara tertulis, dimana penghuni memiliki hak tinggal selama masa sewa berlaku sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.

4. Tahapan Pengendalian.

Pengendalian perumahan merupakan suatu proses untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang dilaksanakan pada tiga tahapan utama yaitu dimulai dari perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan perumahan serta kawasan permukiman.

Pengendalian dilakukan oleh pemerintah baik pemerintah daerah kabupaten/kota melalui perizinan, penertiban, dan penataan serta pengawasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman berjalan sesuai dengan Rencana Pembangunan Perumahan Permukiman (RP3) dan peraturan-peraturan yang berlaku, sehingga terciptanya lingkungan permukiman yang tertib, aman, dan nyaman. Definisi ini diatur didalam Peraturan Pemerintah No.12 Tahun 2021 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pengendalian perumahan meliputi antara lain yaitu:

- a. Perencanaan, yang dimana pengendalian dilakukan melalui pemberian izin yang dilakukan secara ketat agar efektif, efisien, dan penertiban yang dilakukan untuk menjamin kesesuaian perencanaan perumahan dengan rencana tata ruang wilayah dan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan. Kemudian, penataan perencanaan yang sesuai dengan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur secara rapi dan sistematis tanpa merusak lingkungan.
- b. Pembangunan, yang dimana pengendalian dilakukan dengan memastikan pembangunan sesuai dengan perizinan, rencana tata ruang wilayah, izin mendirikan bangunan (IMB). Secara teknis lainnya agar menghasilkan perumahan yang layak

⁸ Willy Irawan, Darajat Mulyanto, Ratna Kurnia Dewi, Alis Listalatu, Anna Farahdiba, Dendra Falah, Rebecca, Oswar Mungkasa, *Buku Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Indonesia*, Direktorat Permukiman dan Perumahan Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (BAPPENAS), Jakarta, 2008, hlm 19.

huni, sehat, aman, serasi, dan teratur. Penertiban dan penataan juga perlu dilakukan untuk mencegah penurunan kualitas perumahan.

- c. Pemanfaatan perumahan, pengendalian pada tahapan ini berupa penerbitan sertifikat layak fungsi, penertiban dan penataan untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan perumahan dengan fungsi hunian serta ketentuan-ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Selain itu juga terdapat sanksi-sanksi yang berlaku apabila ketentuan-ketentuan peraturan tersebut dilanggar, yang mengakibatkan pada kerugian konsumen Serta sanksi ini diberlakukan agar terciptanya jaminan kepastian hukum dan sebagai bentuk keadilan untuk kesejahteraan masyarakat. Sanksi-sanksi tersebut meliputi:

- a. Peringatan tertulis.
- b. Penghentian sementara pembangunan.
- c. Pecabutan izin.
- d. Tindakan hukum.

2. Penerapan Pelaksanaan Penyelenggaraan Perumahan Berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu, yang mana ini terdapat dalam ketentuan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Tidak hanya Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pemerintah juga mengeluarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Peran Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Dengan tujuan penyelenggaraan perumahan ini antara lain :⁹

- a. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- b. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR.
- c. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan.
- d. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
- e. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya.
- f. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

⁹ Yuli Heriyanti, Nurjalal, M.Rusydi, Nirma Leni, *Implementasi Pembinaan dan Pengawasan Pemerintah Terhadap Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Menurut Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, Universitas pahlawan, 2021, hlm 10-12.

Perumahan menjadi penting dalam kehidupan warga negara. Rumah merupakan kebutuhan pokok/primer manusia yang harus terpenuhi dan harus ada. Menurut badan Pusat Statistik jumlah penduduk di Indonesia saat ini berjumlah 284,4 juta jiwa dan jumlah penduduk ini diperkirakan akan terus bertambah, dengan jumlah penduduk yang banyak ini tentu saja semuanya membutuhkan perumahan yang bisa menjamin keberlangsungan kehidupan mereka untuk masa yang akan datang. Sesuai dengan pertimbangan diberlakukannya Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang perumahan dan Kawasan Permukiman adalah :¹⁰

- a. Bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif.
- b. Bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.
- c. Bahwa pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.
- d. Bahwa pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau.

Undang-Undang No . 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah menjelaskan ketentuan-ketentuan terhadap penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman secara terperinci, tidak hanya itu penyelenggaraan perumahan dan permukiman juga diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan atas ketentuan Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Dengan harapan penyelenggaraan ini digunakan dengan baik, sehingga dalam pelaksanaan penyelenggaraan perumahan dan permukiman dilaksanakan sesuai dengan rencana yang dibuat berdasarkan pertimbangan tata kelola ruang wilayah tanpa merusak lingkungan, serta terbentuknya kawasan hunian yang aman, dan nyaman.¹¹

Namun, kenyataannya dalam pelaksanaan penyelenggaraan perumahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman belum sepenuhnya dilaksanakan dengan baik di berbagai daerah di Indonesia. Beberapa penelitian lapangan menunjukkan bahwa penerapan Undang-Undang ini masih menghadapi berbagai

¹⁰ Ibid hlm 13

¹¹ Maska Hendra Suwarja, *Implementasi Undang-Undang Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Dalam Rangka Peningkatan Kualitas Infrastruktur Kawasan Permukiman Kumuh Kota Medan di Kecamatan Medan Marelan*, Jurnal Publik Reform, 2019, hlm 52.

kendala, terutama terkait peran dan kapasitas pemerintah daerah, komitmen, pendanaan, serta koordinasi antar instansi.

Dalam penyelenggaraan perumahan berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 belum sepenuhnya dilaksanakan dengan baik dapat dilihat dari penerapan-penerapan Undang-Undang itu sendiri antara yaitu:

1. Tidak Meratanya pembangunan perumahan di Seluruh Daerah, membuktikan bahwa penerapan Undang-Undang ini belum seragam di seluruh Indonesia. Ada daerah yang telah menunjukkan kemajuan signifikan dalam penyediaan perumahan layak huni dan penataan kawasan permukiman, tetapi ada juga daerah yang masih tertinggal jauh dibawahnya.
2. Kesenjangan antara regulasi dan implementasi, Secara normatif Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 telah memberikan landasan hukum yang kuat untuk penyelenggaraan perumahan yang terencana dan berkelanjutan. Namun, dalam praktiknya, regulasi ini belum sepenuhnya diterapkan secara efektif di lapangan. Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor, seperti keterbatasan sumber daya, koordinasi yang kurang baik, dan kurangnya pemahaman tentang Undang-Undang ini di tingkat daerah.
3. Peran pemerintah daerah belum optimal, Undang-Undang ini memberikan peran yang besar kepada pemerintah daerah dalam penyelenggaraan perumahan. Namun, banyak pemerintah daerah yang belum memiliki kapasitas dan komitmen yang cukup untuk melaksanakan tugas dan tanggung jawab tersebut. Hal ini dapat disebabkan oleh keterbatasan anggaran, kurangnya tenaga ahli, atau kurangnya prioritas terhadap sektor perumahan.
4. Pendanaan yang belum memadai, penyediaan perumahan layak huni membutuhkan investasi yang besar. Namun, alokasi anggaran untuk sektor perumahan masih belum memadai, terutama di tingkat daerah. Akibatnya, banyak program perumahan yang tidak dapat dilaksanakan secara optimal.
5. Koordinasi yang kurang efektif, penyelenggaraan perumahan melibatkan berbagai pihak, termasuk pemerintah pusat, pemerintah daerah, pengembang, lembaga keuangan, dan masyarakat. Koordinasi yang efektif antara pihak-pihak ini sangat penting untuk memastikan keberhasilan program perumahan. Namun, dalam praktiknya, koordinasi ini seringkali kurang efektif, sehingga menghambat pelaksanaan program perumahan.
6. Masih banyak rumah tidak layak huni dan kawasan kumuh, salah satu tujuan utama Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah untuk meningkatkan kualitas perumahan dan mengurangi jumlah rumah tidak layak huni serta kawasan kumuh. Namun, hingga saat ini, masih banyak masyarakat yang tinggal di rumah tidak layak huni dan kawasan permukiman kumuh. Hal ini menunjukkan bahwa Undang-Undang ini belum sepenuhnya berhasil mengatasi masalah tersebut.
7. Belum semua masyarakat memiliki akses terhadap perumahan layak, Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjamin hak setiap warga negara untuk mendapatkan perumahan yang layak. Namun, dalam praktiknya, masih banyak masyarakat, terutama masyarakat berpenghasilan rendah, yang kesulitan untuk mengakses perumahan layak. Hal ini disebabkan oleh harga rumah yang mahal, persyaratan kredit yang ketat, dan kurangnya program perumahan yang terjangkau.

Dengan kata lain, Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah memberikan arah yang benar untuk penyelenggaraan perumahan di Indonesia sesuai dengan perencanaan yang telah dirancang secara terstruktur. Namun, untuk mencapai tujuan yang diamanatkan Undang-Undang ini, diperlukan upaya yang lebih keras dan terkoordinasi dari semua pihak terkait, terutama pemerintah pusat dan daerah.

KESIMPULAN

Mekanisme prosedur merupakan suatu proses atau langkah-langkah yang digunakan dalam penyelesaian masalah menggunakan metode yang disusun secara sistematis dan terperinci, yang dimana dalam Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat, serta bagi negara sebagai acuan untuk menunjang pembangunan dibidang ekonomi, sosial, dan budaya. Mekanisme prosedur penyelenggaraan perumahan terbagi menjadi 4 tahapan yaitu :

1. Tahapan pertama yaitu perencanaan, dengan memperhatikan tata ruang wilayah daerah kabupaten/kota serta tanpa merusak lingkungan dan hasil dari perencanaan dan perancangannya harus memenuhi persyaratan teknis seperti syarat-syarat administratif, tata ruang, dan ekologis yang dimana berupa diterbitkannya izin mendirikan bangunan.
2. Tahapan kedua yaitu pembangunan, dengan melengkapi dokumen-dokumen administrasi terkait izin pembangunan rumah seperti, IMB, SHM, dan SHGB untuk kejelasan status pada kepemilikan rumah tersebut sehingga tidak menimbulkan permasalahan sengketa terhadap rumah tersebut.
3. Tahapan ketiga yaitu pemanfaatan dan penghunian, dimana pemanfaatan mencakup kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala agar perumahan dan lingkungan permukiman tetap terjaga kualitasnya. Sedangkan penghunian perlu memperhatikan mengenai status kepemilikannya terhadap rumah tersebut.
4. Tahapan yang terakhir yaitu tahapan Pengendalian perumahan, dimana pada proses untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang baik dilaksanakan pada tiga tahapan utama yaitu dimulai dari perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan perumahan serta kawasan permukiman.

Kemudian, dalam pelaksanaan penyelenggaraan perumahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman belum sepenuhnya dilaksanakan dengan baik di berbagai daerah di Indonesia. Hal ini terlihat jelas dari tidak meratanya pembangunan perumahan di seluruh daerah, kesenjangan antara regulasi dan penerapan, peran pemerintah daerah belum dilaksanakan secara optimal, pendanaan yang belum memadai, koordinasi yang kurang efektif, yang berakibat banyaknya rumah tidak Layak huni dan kawasan kumuh, serta belum semua masyarakat memiliki akses terhadap perumahan layak.

SARAN

Untuk meningkatkan penyelenggaraan perumahan permukiman, pemerintah daerah kabupaten/kota harus lebih memperhatikan lagi terkait mekanisme prosedur yang dilaksanakan dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman serta pengawasan dan evaluasi terkait apakah prosedur penyelenggaraan digunakan berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-

Undangan atau tidak, serta sejauh mana efektif dan efisiennya ketentuan-ketentuan tersebut bagi penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang mampu memenuhi kebutuhan masyarakat akan hunian yang layak serta berkelanjutan melalui cara-cara sebagai berikut :

1. Peningkatan koordinasi antar lembaga.
2. Penyederhanaan dan digitalisasi prosedur perizinan.
3. Optimalisasi peran pemerintah Daerah kabupaten/kota.
4. Pemberdayaan masyarakat dan transparansi informasi.
5. Penguatan pengawasan dan evaluasi.
6. Akses pembiayaan yang lebih luas.
7. Penerapan prinsip berkelanjutan.
8. Penyusunan database perumahan nasional.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No.14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
Willy Irawan, Darajat Mulyanto, Ratna Kurnia Dewi, dkk (2008), *Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Indonesia*, Direktorat Permukiman dan Perumahan Badan Perencanaan Pembangunan Nasional (BAPPENAS), Jakarta.

Jurnal

Hutapea, H., & Suwandono, D. (2015). Perencanaan pembangunan perumahan baru dan strategi pengadaan tanah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kecamatan Banyumanik. *Ruang*, 2(4), 371-380.

Makarauw, V. (2012). Penduduk, perumahan pemukiman perkotaan dan pendekatan kebijakan. *Sabua: Jurnal Lingkungan Binaan Dan Arsitektur*, 3(1).

Putra, R. A. M. (2016). Pelaksanaan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman. *Student Journal Universitas Brawijaya*.

Putra, T. E. (2017). Analisis Sistem Prosedur Pelaksanaan Pembangunan Perumahan Di Kota Palangka Raya. *Jurnal Teknologi Berkelanjutan*, 6(01), 39-46.

Rina Ayuni, Jaelan Usman, Samsir Rahim (2023), *Manajemen Perencanaan Pembangunan Perumahan Pada Dinas Perumahan Permukiman Dan Pertanahan Kabupaten Bulukumba*, Journal Unismuh.

Ryan Lesmono (2024), Definisi Mekanisme Menurut Para Ahli: Pengertian dan Konsepnya, <https://redasamudera.id/definisi-mekanisme-menurut-para-ahli/>, diakses pada tanggal 13 mei 2025.

Suwarja, H. M. (2019). Implementasi Undang-Undang Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dalam Rangka Peningkatan Kualitas Infrastruktur Kawasan Permukiman Kumuh Kota Medan Di Kecamatan Medan Marelan. *Publik Reform*, 5(1).

Wicaksono, T., SUGIYANTO, F. X., & Sugiyanto, F. X. (2011). *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Perumahan Untuk Tujuan Komersial Di Kawasan Tlogosari Kulon, Semarang* (Doctoral dissertation, Universitas Diponegoro).

Yuli Heriyanti, Nurjalal, M.Rusydi, Nirma Leni (2021), *Implementasi Pembinaan dan Pengawasan Pemerintah Terhadap Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Menurut Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, Universitas pahlawan.