

PERAN PEMERINTAH DALAM MENCIPTAKAN PERUMAHAN LAYAK HUNI

(Studi pada Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang,

Kabupaten Sidoarjo)

SKRIPSI

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Sarjana
pada Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya**

RIZKI PRIYO ATMOKO

NIM. 0910313039



UNIVERSITAS BRAWIJAYA

FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI

JURUSAN ADMINISTRASI PUBLIK

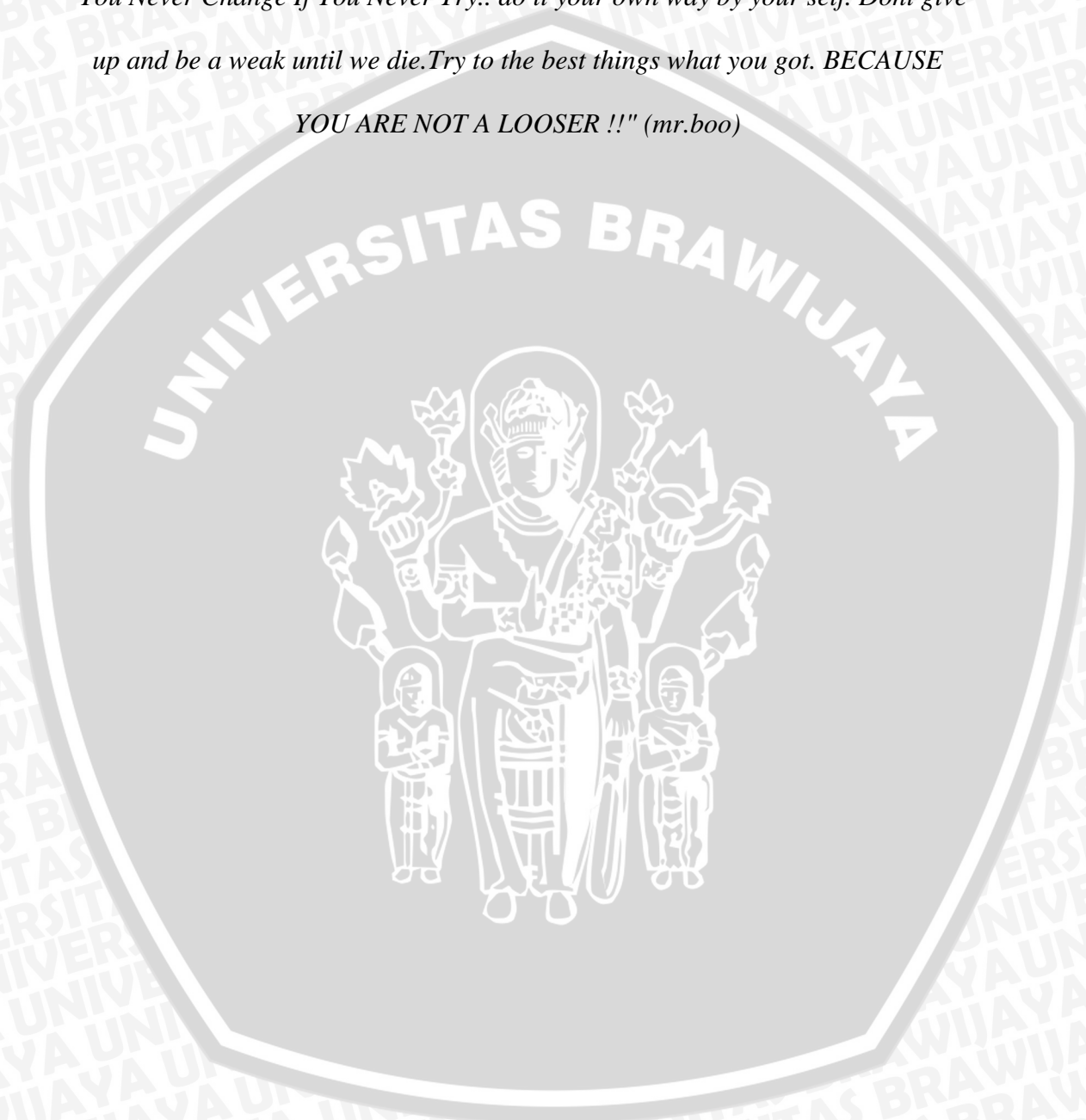
MALANG

2013

MOTTO

"You Never Change If You Never Try.. do it your own way by your self. Dont give up and be a weak until we die.Try to the best things what you got. BECAUSE

YOU ARE NOT A LOSER !!" (mr.boon)



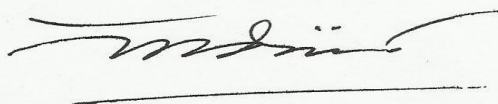
TANDA PENGESAHAN

Telah dipertahankan di depan majelis penguji skripsi, Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya, pada:

Hari : Selasa
 Tanggal : 28 Mei 2013
 Jam : 09.00
 Skripsi atas nama : Rizki Priyo Atmoko
 Judul : Peran Pemerintah Dalam Menciptakan Perumahan Layak Huni (Studi Pada Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang, Kabupaten Sidoarjo)

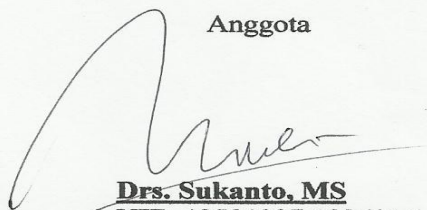
MAJELIS PENGUJI

Ketua



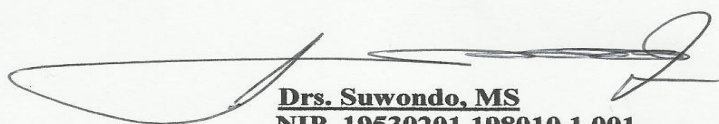
Dr. Mardiyono, MPA
 NIP. 19520523 197903 1 001

Anggota



Drs. Sukanto, MS
 NIP. 19581227 198601 1 001

Anggota



Drs. Suwondo, MS
 NIP. 19530201 198010 1 001







TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul : Peran Pemerintah Dalam Menciptakan Perumahan Layak Huni
(Studi pada Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo)

Disusun oleh : Rizki Priyo Atmoko

NIM : 0910313039

Fakultas : Ilmu Administrasi

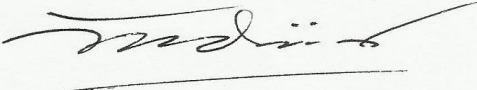
Jurusan : Administrasi Publik

Konsentrasi : -

Malang, 25 April 2013

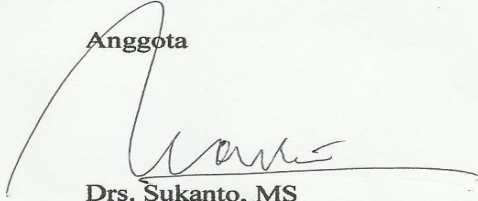
Komisi Pembimbing

Ketua



Dr. Mardiyono, MPA
NIP. 19520523 197903 1 001

Anggota



Drs. Sukanto, MS
NIP. 19581227 198601 1 001



PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh pihak lain untuk mendapatkan karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebut dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (S-1) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003, Pasal 25 ayat2 dan pasal 70)

Malang, 25 April 2013



Rizki Priyo Atmoko
0910313039

RINGKASAN

Rizki Priyo Atmoko, 2013, Peran Pemerintah Dalam Menciptakan Perumahan Layak Huni (**Studi Pada Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo**), Pembimbing Utama Dr. Mardiyono, MPA., Anggota Drs. Sukanto, MS. 118 hal + xiii

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh meningkatnya jumlah pembangunan perumahan yang merupakan dampak dari meningkatnya penduduk di Kabupaten Sidoarjo. Seperti kita ketahui rumah adalah salah satu kebutuhan pokok manusia selain sandang dan pangan. Saat ini rumah sendiri tidak hanya dibangun oleh individu-individu saja akan tetapi pihak swasta juga ikut membangun biasanya biasa kita sebut dengan perumahan. Dalam perumahan sendiri diharuskan terdapat fasilitas-fasilitas guna menunjang kegiatan sehari-hari seperti air, taman bermain, jalan, drainase, telepon, listrik, tempat pembuangan sampah dan lain-lain. Fasilitas-fasilitas ini diadakan untuk menjamin kelayakan perumahan yang dihuni sehingga dapat memberikan rasa nyaman, aman, tentram dan sejahtera bagi penghuninya. Oleh karena itu diperlukan peran pemerintah khususnya pemerintah daerah untuk mengawasi pelaksanaan pembangunan perumahan di Kabupaten Sidoarjo agar sesuai dengan harapan Undang-Undang Dasar 1945 dan masyarakat pada umumnya

Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data dengan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Instrument penelitian yang digunakan yaitu peneliti melakukan pedoman wawancara dan catatan lapangan. Metode analisa dengan cara reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan. Pada penelitian ini yang menjadi lokasi penelitian adalah Kabupaten Sidoarjo. Sedangkan situs penelitian adalah Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang, dengan demikian yang menjadi fokus penelitiannya yaitu: fokus pertama, a) standarisasi pembangunan perumahan; b) pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan; c) pelaksanaan perbaikan kualitas perumahan. Fokus kedua adalah faktor-faktor penghambat dan pendukung dalam menciptakan perumahan layak huni.

Berdasarkan penelitian di lapangan dengan menggunakan metode analisis data interaktif menurut Milles dan Huberman bahwa dalam menciptakan perumahan layak huni diperlukan standarisasi pembangunan perumahan hal ini bertujuan agar pembangunan perumahan tidak seenaknya saja sehingga tidak merugikan konsumen perumahan. Selain itu diperlukan pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan hal ini diperlukan juga selain standarisasi karena bagaimanapun juga sebuah pembangunan perumahan diperlukan pengawasan serta progress pembangunannya. Adapun faktor pendukung dalam menciptakan perumahan layak huni adalah kepedulian pemerintah daerah dengan memberikan penghargaan griya delta nugraha kepada pengembang perumahan yang telah membangun perumahan dengan baik di Sidoarjo, sedangkan untuk faktor penghambatnya adalah kurangnya sumber daya manusia yang ada untuk melakukan pengawasan serta ketidakpatuhan terhadap aturan yang berlaku dalam pembangunan perumahan di Sidoarjo. Rekomendasi untuk mengatasi permasalahan yang terjadi adalah pemberian sanksi terhadap pengembang perumahan yang tidak patuh terhadap aturan yang berlaku serta menambah jumlah sumber daya manusia dalam melakukan pengawasan pembangunan perumahan.

Kata kunci : perumahan layak huni, peran pemerintah, pengendalian pembangunan



SUMMARY

Rizki Priyo Atmoko, 2013, **The Role of Government in Creating Livable Housing (Studies in the Department of Human Settlements and Public Works Spatial Sidoarjo)**, Supervisor Dr. Mardiyono, MPA., Co. Supervisor Drs. Sukanto, MS. Xiii + 118 pages.

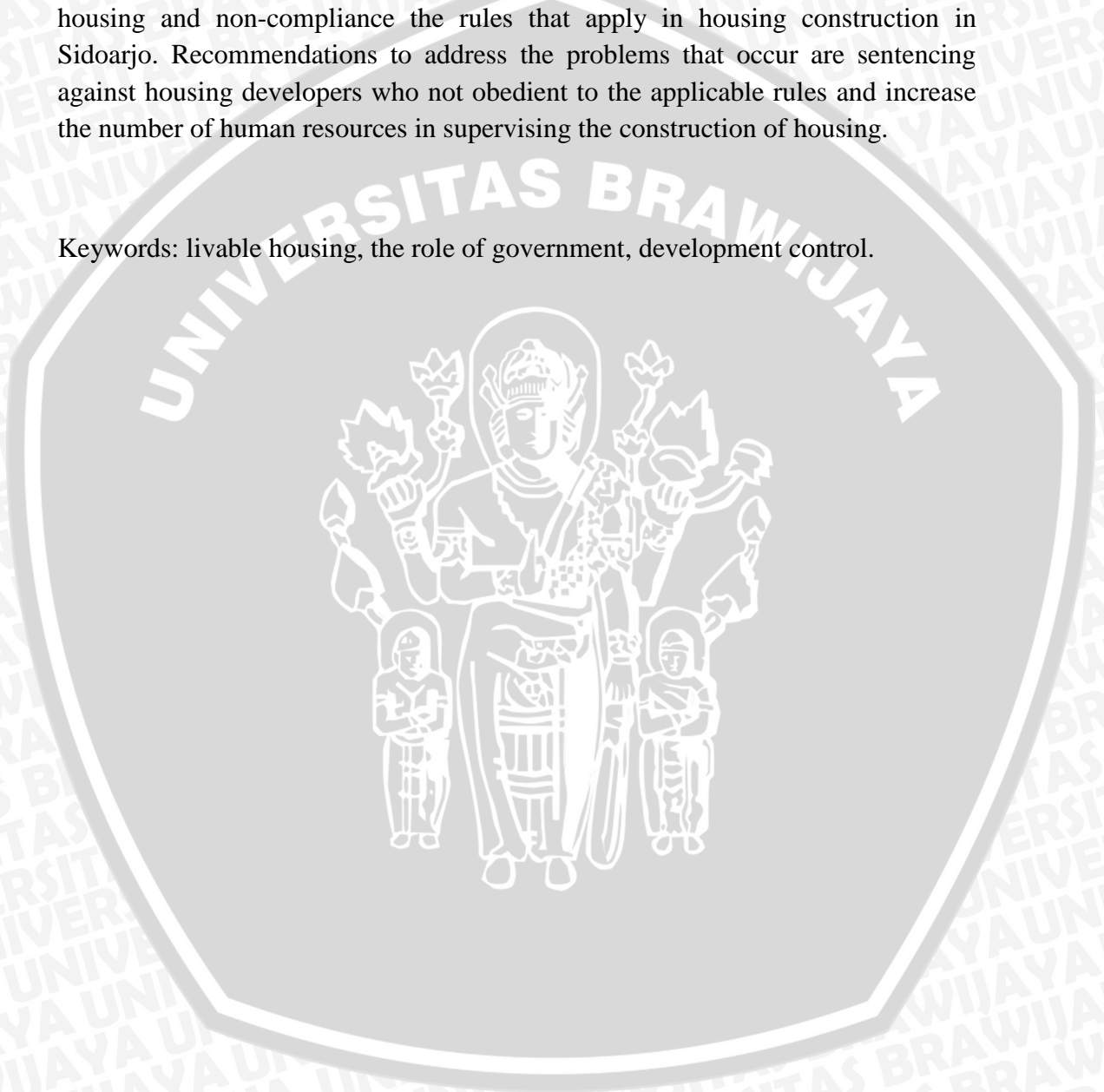
The background of this research is the increasing construction of housing as the impact of the increasing population in Sidoarjo. As we know the house is one of the basic human needs other than clothing and food. At present home is not only built by individuals but also private sector participate to build that we call residential. In existing residential facilities that must be provided to support the day-to-day activities such as water, playgrounds, roads, drainage, telephone, electricity, garbage disposal etc. These facilities are held to guarantee the feasibility of occupied housing so that can provide a sense of comfort, security, peace and prosperity for its residents. Therefore it is required the role of government, especially local government to supervise the implementation of housing construction in Sidoarjo to fit the expectations of the Constitution of 1945 and the public in general.

This research is a qualitative study using descriptive approach. Source of data used are primary and secondary data. Techniques of data collection used were observation, interviews, and documentation. Research instrument used is guidelines interviews and record field conducted by the researcher. The data analysis is done by means of data reduction, data presentation, and drawing conclusions. In this research, the research location is in Sidoarjo regency. Whereas the place of research is the Public Works Department of Human Settlements and Spatial Planning, therefore there are three focuses of this research, those are: first a) the standardization of resident development, b) the supervision and control of residential development, c) the implementation of the quality improvement residential. The second focus is the inhibiting factors and support in creating livable residential.

Based on research in the field by using interactive data analysis according to Milles and Huberman, in the creation of livable residential is required standardization residential development which seeks to enable housing construction is not arbitrary and does not disserve the residential consumers. Besides housing developments need to be supervised and controlled, it is required

in addition to standardization because somehow a housing development requires monitoring and development progress. The supporting factors in creating livable housing is concerned local government by giving awards Griya Delta Nugraha to housing developers who have built housing well in Sidoarjo, while inhibiting factor is the lack of human resources to oversee the construction of habitable housing and non-compliance the rules that apply in housing construction in Sidoarjo. Recommendations to address the problems that occur are sentencing against housing developers who not obedient to the applicable rules and increase the number of human resources in supervising the construction of housing.

Keywords: livable housing, the role of government, development control.



KATA PENGANTAR

Puji Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas kasih-Nya dan kelimpahan berkat serta rahmat yang diberikan, hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“PERAN PEMERINTAH DALAM MENCIPTAKAN PERUMAHAN LAYAK HUNI (Studi pada Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang, Kabupaten Sidoarjo)”**. Penyusunan skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1) pada Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang.

Penulis menyadari tanpa adanya dukungan, petunjuk, bimbingan serta bantuan berbagai pihak, penyusunan skripsi ini tidak dapat terselesaikan sebagaimana yang diharapkan, maka tidaklah berlebihan dalam kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Sumartono, MS selaku Dekan Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
2. Bapak Dr. M.R. Khairul Muluk, S.Sos, M.si selaku Ketua Jurusan Administrasi Publik Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
3. Bapak Dr. Mardiyono, MPA selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak memberikan komentar, saran, perbaikan dan pengarahan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini hingga selesai.
4. Bapak Drs. Sukanto, MS selaku Dosen Pembimbing II yang dengan kesabaran telah memberikan bimbingan, semangat, dan dorongan

kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini hingga selesai.

5. Bapak Ir. Dwidjo Prawito, M.MT selaku Kepala Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian.
6. Seluruh kepala bidang, kepala seksi dan staf Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo yang telah membantu penulis dalam proses pengerjaan skripsi ini.
7. Kedua orang tuaku ayah dan ibu tercinta beserta adikku dan dida tersayang yang selalu memberikan perhatian, support, arahan dan dukungannya, serta doanya sehingga terselesaikannya skripsi ini.
8. Semua teman-teman S1 FIA Universitas Brawijaya angkatan 2009 yuda, rangga, rama, miko, tika, gober dan semua teman yang tidak mungkin penulis sebut satu per satu, terima kasih atas doa, dukungan, kebersamaan dan semangatnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Demikian kesempurnaan skripsi ini, saran dan kritik yang sifatnya membangun sangat penulis harapkan. Semoga karya ini bermanfaat dan dapat memberikan sumbangan yang berarti bagi pihak yang membutuhkan.

Malang, 25 April 2013

Penulis

DAFTAR ISI

MOTTO.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI.....	v
LEMBAR PENGESAHAN.....	vi
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	vii
RINGKASAN.....	viii
SUMMARY.....	x
KATA PENGANTAR.....	xii
DAFTAR ISI.....	xvi
DAFTAR GAMBAR.....	xviii
DAFTAR TABEL.....	xix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xxi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Kontribusi Penelitian.....	10
E. Sistematika Pembahasan.....	11
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	13
A. Administrasi Pembangunan.....	13
1. Administrasi.....	13
2. Pembangunan.....	14
3. Administrasi Pembangunan.....	16
4. Paradigma Pembangunan.....	17
5. Ciri-Ciri Administrasi Pembangunan.....	20
B. Manajemen Publik.....	22
1. Definisi Manajemen.....	22
2. Definisi Manajemen Publik.....	22
3. Fungsi-Fungsi Manajemen.....	23
C. Otonomi Daerah.....	25
1. Pengertian Otonomi Daerah.....	25
2. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Otonomi Daerah.....	25
3. Pembangunan Perumahan Pada Era Otonomi Daerah.....	26



D. Peran Pemerintah Dalam Pembangunan.....	29
E. Perumahan	33
1. Pengertian Perumahan.....	33
2. Faktor-Faktor Yang Perlu Diperhatikan Dalam Pembangunan Perumahan.....	34
3. Azas-Azas Penyelenggaraan Perumahan.....	34
4. Tujuan Pembangunan Perumahan.....	36

BAB III METODE PENELITIAN.....37

A. Jenis Penelitian.....	37
B. Fokus Penelitian.....	38
C. Lokasi dan Situs Penelitian.....	38
D. Jenis dan Sumber Data.....	39
E. Teknik Pengumpulan Data.....	40
F. Instrumen Penelitian.....	42
G. Analisa Data.....	43

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....46

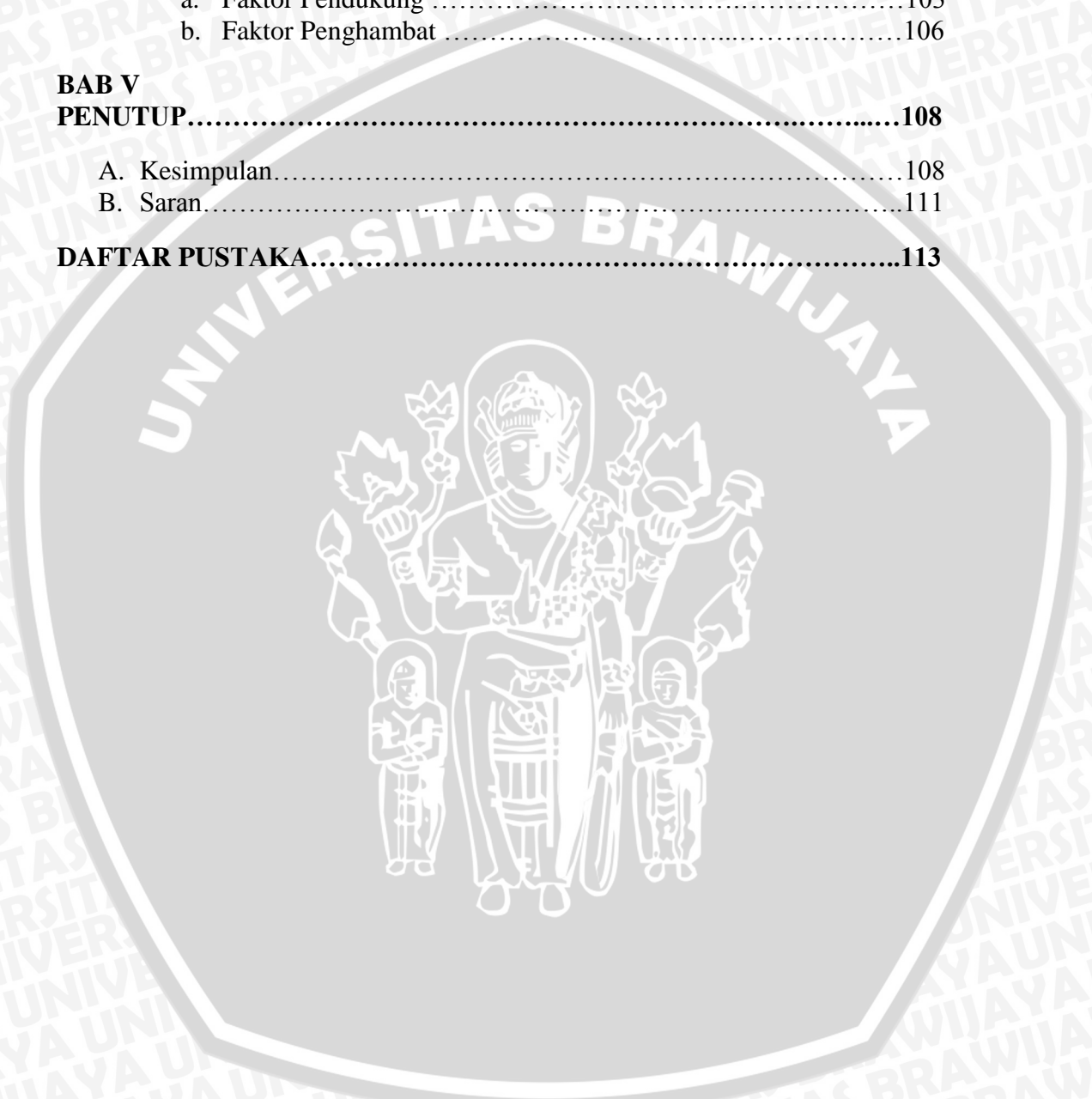
A. Gambaran Umum.....	46
1. Gambaran Umum Kabupaten Sidoarjo.....	46
a. Topografi.....	49
b. Pemerintahan Daerah.....	50
2. Gambaran Umum Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang.....	52
a. Tugas, Fungsi dan Struktur Organisasi.....	52
b. Rincian Tugas Masing-Masing Sub Bidang.....	55
c. Penjelasan Struktur Organisasi dan Eselonisasi Jabatan.....	64
d. Visi, Misi, Tujuan Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang.....	68
B. Penyajian Data Fokus Penelitian.....	69
1. Peran Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang dalam Menciptakan Perumahan Layak Huni.....	70
a. Standarisasi Pembangunan Perumahan.....	72
b. Pengawasan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan.....	78
c. Pelaksanaan Perbaikan Kualitas Perumahan.....	82
2. Faktor Pendukung dan Penghambat Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Dalam Menciptakan Perumahan Layak Huni.....	86
a. Faktor Pendukung	86
b. Faktor Penghambat	89
C. Pembahasan.....	90
1. Peran Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang dalam Menciptakan Perumahan Layak Huni.....	90
a. Standarisasi Pembangunan Perumahan.....	94
b. Pengawasan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan.....	97

c. Pelaksanaan Perbaikan Kualitas Perumahan.....	100
2. Faktor Pendukung dan Penghambat Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Dalam Menciptakan Perumahan Layak Huni.....	103
a. Faktor Pendukung	103
b. Faktor Penghambat	106

**BAB V
PENUTUP.....108**

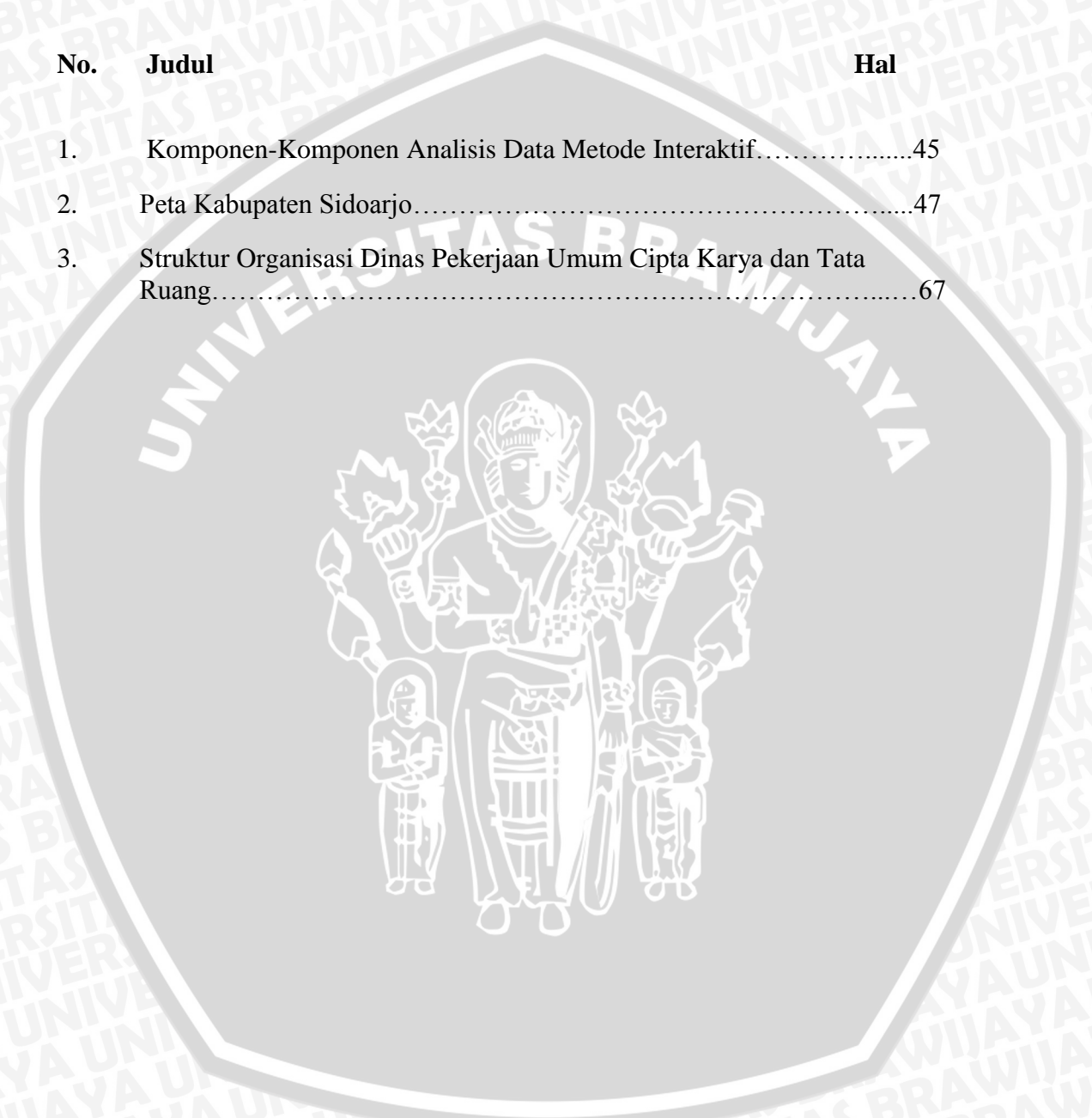
A. Kesimpulan.....	108
B. Saran.....	111

DAFTAR PUSTAKA.....113



DAFTAR GAMBAR

No.	Judul	Hal
1.	Komponen-Komponen Analisis Data Metode Interaktif.....	45
2.	Peta Kabupaten Sidoarjo.....	47
3.	Struktur Organisasi Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang.....	67



DAFTAR TABEL

No.	Judul	Hal
1.	Luas Wilayah menurut Kecamatan (Km ²) Kabupaten Sidoarjo 2012.....	48
2.	Jumlah Penduduk Kabupaten Sidoarjo Berdasarkan Jenis Kelamin.....	71
3.	Jumlah Lokasi Perumahan di Kabupaten Sidoarjo.....	74
4.	Jenis Sanksi Perdata Dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang.....	81
5.	Lokasi dan Jenis Pelaksanaan Perbaikan Kualitas Perumahan.....	84



DAFTAR LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu usaha pemerintah dalam mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur adalah dengan melaksanakan pembangunan. Pembangunan merupakan suatu proses perubahan untuk menuju kemakmuran yang mutlak dilakukan oleh negara. Pembangunan bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pelaksanaan pembangunan menuntut adanya keseimbangan multidimensional. Pembangunan multidimensional tersebut menghendaki adanya keselarasan, keserasian, dan keseimbangan dalam berbagai dimensi. Dalam konsep tersebut, menurut Moeljarto dalam Mashoed (2004:2), kualitas manusia haruslah dijadikan sebagai acuan normatif. Manusia merupakan kekuatan utama pembangunan dan sekaligus tujuan pembangunan.

Pembangunan sendiri merupakan salah satu permasalahan terkait kepentingan publik yang memiliki *urgensi* tinggi untuk segera diatasi. Hal ini dilandasi atas keinginan manusia untuk selalu berkembang dan maju dari waktu ke waktu. Menurut (Siagian,2009:2) Pembangunan sendiri merupakan rangkaian usaha pertumbuhan dan perubahan yang berencana dan dilakukan suatu bangsa, negara, dan pemerintah secara sadar menuju modernitas dalam rangka pembinaan bangsa (*nation building*). Sedangkan Ponsioen dalam

(Agus Suryono,2010:2) berpendapat, bahwa pembangunan nasional adalah bagian integral dari pembangunan nasional suatu negara.

Berkaitan dengan pelaksanaan pembangunan nasional, maka akan amat luas cakupan dimensinya meliputi bidang wilayah, sumber daya alam, kependudukan, ideologi, politik, ekonomi, sosial, budaya, dan Hankam. Oleh karenanya, dalam proses pembangunan nasional akan terjadi pemanfaatan sumber daya alam, sumberdaya modal, dan sumberdaya manusia. Kegiatan pembangunan sendiri telah memberikan dampak yang positif bagi manusia. Sedangkan, kehidupan manusia semakin dipermudah oleh beberapa produk – produk pembangunan. Namun disisi lain, pembangunan seringkali kurang memperhitungkan dampaknya terhadap keharmonisan ekologi, baik keharmonisan pada lingkungan alam maupun manusia. Hakekat pembangunan nasional sendiri adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Hal ini diperkuat dengan pendapat menurut (Hamzah, 1990:2), salah satu segi dari pembangunan nasional adalah pembangunan perumahan, mengingat perumahan merupakan kebutuhan pokok bagi setiap manusia, yang mempunyai fungsi sebagai tempat tinggal yang diperlukan manusia untuk pengamanan dirinya, dan pusat kegiatan budaya manusia, baik sebagai segi konsumen atau produsen untuk mencapai tujuan hidup, serta merupakan tempat bersosialisasi dalam lingkungan terkecil, yaitu apa yang disebut keluarga.

Diketahui Penyelenggaraan perumahan dan permukiman di Indonesia, sesungguhnya tidak terlepas dari dinamika yang berkembang di dalam kehidupan masyarakat serta tidak dapat dipandang sebagai permasalahan fungsional dan fisik semata. Tetapi lebih kompleks lagi sebagai permasalahan yang berkaitan dengan dimensi kehidupan bermasyarakat yang meliputi aspek sosial, ekonomi, budaya, teknologi, ekologi maupun politik. Perbedaan-perbedaan sudut pandang yang ada sesungguhnya bukan untuk dipertentangkan, tetapi sebagai suatu upaya untuk memperkaya tinjauan agar dapat lebih memandang persoalan perumahan dan permukiman secara lebih holistik. Kesadaran akan adanya keragaman tersebut penting, karena hal tersebut dapat melahirkan alternatif-alternatif strategi penyelenggaraan di bidang perumahan dan permukiman untuk menuju visi yang diinginkan. Disinilah diperlukan kebijakan pemerintah di dalam mengelola persoalan perumahan dan permukiman. Fakta tersebut, dapat dilihat dari masalah lingkungan pada kawasan permukiman dan perumahan, yang umumnya muncul sebagai akibat dari tingkat urbanisasi dan industrialisasi yang tinggi, serta dampak pemanfaatan sumber daya dan teknologi yang kurang terkendali. Kelangkaan prasarana dan sarana dasar, ketidakmampuan memelihara dan memelihara serta memperbaiki lingkungan perumahan baik secara fungsional maupun visual wujud lingkungan.

Lingkungan perumahan yang sehat sendiri harus diikuti dengan pembangunan lingkungan perumahan melalui penyediaan prasarana dan sarana dasar yang memadai seperti air minum, sanitasi lingkungan, jalan,

listrik, fasilitas umum dan sosial yang bertujuan untuk mewujudkan keharmonisan ekologi, baik ekologi lingkungan maupun manusia. Hal ini telah dijelaskan pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, perumahan sendiri mempunyai arti sebagai kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan yang dilengkapi prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Penyelenggaraan perumahan sendiri diadakan atas beberapa asas yaitu keadilan dan pemerataan, keterjangkauan dan kemudahan, keserasian dan keseimbangan. Sedangkan tujuan dari penyelenggaraan perumahan itu sendiri ialah meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, kedua, menjamin terwujudnya rumah layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan dan ketiga adalah menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya. Dengan memperhatikan pengertian, asas, dan tujuan dalam penyelenggaraan perumahan diharapkan dapat mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang.

Masalah perumahan sendiri tidak dapat diatasi hanya oleh masyarakat sendiri, maka pemerintah berkewajiban untuk menanganinya secara formal dan berkewajiban untuk mengupayakan agar hasil pembangunan utamanya

perumahan dapat dinikmati secara lebih merata dan adil oleh seluruh masyarakat. Secara garis besar permasalahan perumahan sendiri terbagi atas tiga fase pertama, permasalahan pra-pembayaran, pembayaran dan pasca pembayaran. Akan tetapi dari ketiga fase tersebut yang paling banyak permasalahannya ketika pasca pembayaran karena pada fase itu terdapat berbagai macam masalah antara lain pembangunan tak berijin, sertifikat bermasalah, tak ada fasos-fasum (fasilitas sosial dan fasilitas umum), sampai pembangunan rumah tidak terealisasi oleh pengembang. Oleh karena itu, diperlukan campur tangan pemerintah dalam hal penyelenggaraan perumahan agar pembangunan perumahan tersebut tidak merugikan masyarakat, sehingga dapat tercipta hunian perumahan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan.

Perumahan sendiri merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia selain sandang dan pangan, karena manusia 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. Oleh karena itu dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman negara bertanggung jawab melindungi segenapa 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. Dengan demikian dapat

tercipta kesejahteraan rakyat yang ditandai oleh meningkatnya kualitas kehidupan layak, dan bermanfaat serta memberi perhatian utama pada tercukupinya kebutuhan dasar yaitu pangan, sandang, papan (perumahan), kesehatan, pendidikan, dan lapangan kerja.

Menyangkut kebutuhan dasar ini, secara jelas juga disebutkan dalam Keputusan Menteri Perumahan dan Permukiman No.09/KPTS/M/IX/1999 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D), didalamnya ditetapkan bahwa pembangunan perumahan dan permukiman perlu dilakukan agar semua orang menghuni rumah layak dalam permukiman yang sehat, aman, dan serasi, produktif dan berkelanjutan. Pembangunan perumahan di daerah sendiri perlu memperhatikan potensi dan keanekaragaman daerah. Guna pendewasaan daerah menuju kemandirian dalam segala bidang, kepada Pemerintah Daerah diberikan otonomi nyata yang seluas-luasnya dalam batas ikatan Negara kesatuan, sehingga azas hubungan kerja Pemerintah Pusat dan Daerah adalah azas desentralisasi.

Menurut Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang pemerintahan daerah, desentralisasi adalah penyerahan wewenang oleh pemerintah kepada daerah otonom untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dalam sistem negara kesatuan Republik Indonesia, sedangkan dekonsentrasi merupakan pelimpahan wewenang dari pemerintah kepada gubernur sebagai wakil pemerintah dan/ atau kepada instansi vertikal di wilayah tertentu. Dikaitkan dengan pembangunan perumahan Berdasarkan azas dekonsentrasi,

urusan-urusan yang dilimpahkan oleh pemerintah daerah tetap menjadi tanggung jawab Pemerintah pusat baik mengenai perencanaan, pelaksanaan maupun pembiayaannya. Sedangkan urusan-urusan yang telah diserahkan pada daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi, pada dasarnya menjadi wewenang dan tanggung jawab daerah sepenuhnya. Dalam hal ini prakarsa sepenuhnya diserahkan kepada daerah, baik yang menyangkut ketentuan, kebijakan, perencanaan, pelaksanaan, maupun yang menyangkut segi-segi pembiayaannya. Demikian pula perangkat pelaksanaannya adalah perangkat daerah itu sendiri yaitu terutama dinas-dinas daerah.

Sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 2 Tahun 2001 tentang pembentukan dan susunan organisasi dinas-dinas daerah Kabupaten Sidoarjo Dinas PU cipta karya dan tata ruang adalah salah satu perangkat dan unsur pelaksana Pemerintah Kabupaten Sidoarjo. Sebagai salah satu perangkat dan unsur pelaksana Pemerintah Kabupaten Sidoarjo, Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo dituntut untuk lebih meningkatkan perannya, terutama dalam bidang pembangunan perumahan permukiman bagi masyarakat, dan berkewajiban untuk mengupayakan agar hasil pembangunan tersebut dapat dinikmati secara lebih merata dan adil oleh seluruh masyarakat. Sebagai perwujudan dari pelaksanaan desentralisasi, Dinas PU cipta karya dan tata ruang sendiri mempunyai tugas melaksanakan urusan Pemerintah Daerah di bidang pekerjaan umum cipta karya dan tata ruang, pekerjaan umum yang ada di Dinas PU cipta karya dan tata ruang adalah pekerjaan pembangunan fisik yang memanfaatkan ruang meliputi

pengaturan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian teknik khususnya perumahan, tata bangunan, tata ruang, dan pengawasan bangunan.

Bagi banyak pemerintah Daerah, urusan perumahan permukiman sering tumbuh sebagai sumber permasalahan yang seakan tidak berujung (*the endless problems*). Salah satu permasalahan dari sekian banyak perumahan yang berdiri di Sidoarjo adalah masih adanya beberapa perumahan yang kurang nyaman untuk ditinggali karena kurangnya sarana dan prasarana. Hal ini sebenarnya sangat merugikan konsumen perumahan yang seharusnya pada saat memilih membeli rumah pada sebuah perumahan sudah tersedia fasilitas yang menunjang kehidupan kedepannya, sehingga penghuni perumahan tersebut dapat mencapai kesejahteraan. Hal ini senada seperti yang diungkapkan salah satu warga perumahan Permata Tropodo Regency yang dikutip dari perlindungankonsumen.com menjelaskan bahwa:

Saat awal ditawari beli rumah disini, di brosur sudah tertulis dengan jelas bahwa ada fasilitas Air PDAM. Ketika di konfirmasi ulang ke pihak developer dijawab : "sedang diusahakan pak, karena debit air PDAM kecil", sementara pipa nya saja yang masuk ke perumahan pun belum nampak. Jawaban "diusahakan" ini yg bikin jengkel, sejauh mana usahanya pun kami tak tau. Diusahakan kok sampai 2 tahun pun blm terpasang juga :(Sementara air sumur di kawasan ini berasa asin dan tidak layak. Orang2 yg jualan air keliling pun tak ada (karena memang kawasan lingkungan sekitar adalah mayoritas pelanggan PDAM).

(www.perlindungankonsumen.com , 15 Desember 2012)

Permasalahan perumahan ini juga terjadi pada perumahan Prima Kemiri Sidoarjo dikutip dari beritajatim.com (27 Februari 2012) bahwa di perumahan tersebut tidak terdapat fasilitas sosial dan fasilitas umum, sehingga warga menuntut adanya penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum. Hal ini

membuat kalangan dewan mendesak agar Pemerintah Kabupaten memperketat izin perumahan.

Oleh karena itu dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan perlu koordinasi antara Dinas-Dinas terkait agar pembangunan perumahan tersebut seyogyanya dapat memberikan rasa aman, nyaman, tentram, dan harmonis. Sebagai salah satu Dinas yang berkaitan dengan pembangunan perumahan, Dinas Pekerjaan Umum Cipta karya dan Tata Ruang harus lebih meningkatkan perannya dalam perencanaan dan pengawasan secara teknis terhadap sebuah pembangunan perumahan, Sehingga suatu pembangunan perumahan tersebut dapat memberikan kesejahteraan baik secara lahiriah maupun batin.

Dari paparan latar belakang tersebut peneliti terdorong untuk melakukan penelitian mengenai “Peran Pemerintah Dalam Menciptakan Perumahan Layak Huni”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan di dapat dirumuskan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Peran Pemerintah Dalam Menciptakan Perumahan Layak Huni?
2. Apa saja faktor-faktor penghambat dan pendukung Pemerintah dalam Menciptakan Perumahan Layak Huni ?

C. Tujuan Penelitian

Maksud dari penelitian ini adalah memberikan informasi atau gambaran yang jelas terhadap Peran Pemerintah dalam menciptakan perumahan di Kabupaten Sidoarjo. Adapun tujuan dari penelitian ini antara lain :

1. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis Peran Pemerintah dalam Menciptakan Perumahan Layak Huni bagi masyarakat di Kabupaten Sidoarjo.
2. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis faktor-faktor penghambat dan pendukung Pemerintah dalam Menciptakan Perumahan Layak Huni di Kabupaten Sidoarjo.

D. Kontribusi Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan nilai , baik secara akademis maupun praktis. Diharapkan penelitian ini memberikan kontribusi

1. Secara Akademis
 - a. Hasil penelitian ini dapat menambah khasanah bagi pengembangan ilmu administrasi publik, administrasi pembangunan, khususnya di bidang pembangunan perumahan.
 - b. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan referensi atau rujukan peneliti selanjutnya yang meneliti dan mengkaji permasalahan tentang administrasi pembangunan khususnya dalam dalam bidang pembangunan perumahan.

2. Secara Praktis

- a. Memberikan masukan dan pertimbangan bagi Pemerintah Kabupaten Sidoarjo khususnya Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Dalam Menciptakan Perumahan Layak Huni.
- b. Memberikan informasi kepada seluruh pengembang perumahan dan masyarakat dalam membangun perumahan yang layak huni.

E. Sistematika Pembahasan

Untuk mengetahui secara garis besar yang digambarkan secara umum dalam penulisan skripsi ini, maka hal ini dapat dilihat dalam sistematika pembahasan dapat dirinci sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan latar belakang penelitian mengenai alasan yang mendasari penulis untuk menganalisis peran Pemerintah dalam menciptakan perumahan layak huni. Selain itu pada bab ini juga akan berisi rumusan masalah yang ingin diteliti, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Bab ini merupakan uraian landasan tentang teori yang digunakan dalam penelitian ini, teori utama yang digunakan landasan analisis yaitu teori administrasi pembangunan. Penjabaran konsep administrasi pembangunan yang akan diadopsi dalam menganalisis Peran Pemerintah dalam Menciptakan Perumahan Layak Huni.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini membahas mengenai jenis penelitian, fokus penelitian yang mengemukakan data yang dikumpulkan, diolah dan dianalisis, kemudian lokasi dan situs penelitian tempat dimana penelitian dilaksanakan, sumber data yang digunakan dalam penelitian. Pengumpulan data yang menyangkut bagaimana penulis memperoleh data dan analisa data yang mengemukakan bagaimana penulis memerlukan data yang diperoleh dengan mengelompokkan data sehingga siap dianalisa serta metode analisa yang dilakukan.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini menguraikan hasil penelitian atau data yang telah diperoleh dari situs dalam penelitian yang telah dilakukan, kemudian dilakukan analisa dan intepretasi data dengan menggunakan teori yang telah ada dalam bab sebelumnya.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini menyajikan kesimpulan dan saran. Kesimpulan disini garis besar dari hasil pembahasan, sedangkan saran merupakan sumbangan pemikiran penulis yang dapat diberikan sebagai masukan bagi pihak-pihak yang terkait.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Administrasi Pembangunan

1. Administrasi

Secara etimologis administrasi apabila ditinjau secara mendalam berasal dari kata “*ad*” dan “*ministrare*” yang mempunyai makna membantu atau memberikan jasa Tjiptoherijanto dan Manurung (2010:103). Dengan demikian ditinjau dari asal kata administrasi berarti “memberikan pelayanan kepada”. Selain dari bahasa latin (Yunani) administrasi juga bisa berasal dari bahasa Inggris yang berasal dari kata *to administer* yang diartikan sebagai *to manage* (mengelola) atau *to direct* (menggerakkan). Administrasi dalam arti luas dapat ditinjau dari tiga sudut : dari sudut proses, dari sudut fungsi dan sudut kepranataan. Ditinjau dari sudut proses , administrasi merupakan keseluruhan proses yang dimulai proses pemikiran, rencana, pengaturan, penggerakan, pengawasan sampai dengan proses tercapainya tujuan kita. (Lubis,1985:17)

Herbert A. Simon dalam Pasolong (2008:2) mendefinisikan administrasi “sebagai kegiatan-kegiatan kelompok kerjasama untuk mencapai tujuan-tujuan bersama”. “Administrasi juga dapat diartikan sebagai keseluruhan proses dari aktifitas-aktifitas pencapaian tujuan secara efisien melalui orang lain” Stephen P. Robbins dalam Indradi (2006: 10). Menurut The Liang Gie dalam Silalahi (2007:9) administrasi adalah “segenap

rangkaiannya kegiatan penataan terhadap pokok yang dilakukan oleh sekelompok orang dalam kerja sama mencapai tujuan tertentu”. Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa administrasi adalah proses dari aktifitas kerjasama antara dua orang atau lebih dalam mencapai tujuan tertentu yang telah ditentukan bersama.

2. Pembangunan

Istilah pembangunan sudah tidak asing lagi bagi setiap warga Negara, bagi Negara berkembang khususnya, pembangunan selalu menjadi fokus utama kegiatan Negara dan telah menjadi sesuatu yang dapat memotivasi untuk meraih keberhasilan dan kesuksesan dalam setiap aspek kehidupan. Menurut Indrawijaya dan Pranoto, (2011:34) mengartikan pembangunan sebagai perubahan yang berlangsung secara luas dalam masyarakat dan bukan sekedar pada sektor ekonomi saja melainkan sektor lainnya. Sedangkan menurut Tjokrowinoto dalam Suryono (2004:21) bahwa pembangunan merupakan usaha yang dilakukan masyarakat untuk meningkatkan taraf hidupnya. Serta menyimpulkan bahwa definisi pembangunan merupakan citra pembangunan dalam perspektif diakronis (pembangunan menurut tahap pertumbuhan dan periode waktu yang dasarnya tidak jelas) yaitu sebagai berikut:

- a. Pembangunan sebagai proses perubahan sosial menuju ketatanan kehidupan masyarakat yang lebih baik.
- b. Pembangunan sebagai upaya manusia sadar, terencana dan melembaga.

- c. Pembangunan sebagai proses sosial yang bebas nilai (*value free*).
- d. Pembangunan memperoleh *tradecental*, sebagai metadisiplinar, bahkan memperoleh bentuk sebagai ideologi yaitu *phenomenon the ideology of developmentalism*.
- e. Pembangunan sebagai konsep yang sarat nilai mencakup proses pencapaian nilai yang dianut suatu bangsa secara meningkat.
- f. Pembangunan sebagai *culture specific, situation specific, and time specific*.

Selanjutnya, menurut Siagian dalam Suryono (2004:21) Pembangunan sendiri merupakan rangkaian usaha pertumbuhan dan perubahan yang berencana dan dilakukan suatu bangsa, negara, dan pemerintah secara sadar menuju modernitas dalam rangka pembinaan bangsa (*nation building*). Siagian juga mengemukakan beberapa ide pokok dalam pembangunan yaitu:

- a. Pembangunan merupakan suatu proses
- b. Pembangunan merupakan suatu usaha secara sadar dilaksanakan
- c. Pembangunan dilakukan secara terencana dan perencanaannya berorientasi pada pertumbuhan dan perubahan
- d. Pembangunan mengarah pada modernitas
- e. Modernitas yang dicapai melalui pembangunan bersifat multi dimensional
- f. Proses dan kegiatan pembangunan ditujukan kepada usaha membina bangsa dalam rangka pencapaian tujuan bangsa dan Negara yang telah ditentukan

Dengan demikian definisi – definisi tersebut sesungguhnya menjelaskan bahwa pembangunan adalah suatu proses untuk melakukan perubahan kearah yang lebih baik daripada sebelumnya, yang dilakukan secara sadar dan terencana yang bertujuan untuk menciptakan kehidupan masyarakat yang lebih baik. Selain itu, dengan pembangunan diharapkan suatu Negara tersebut bisa meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakatnya.

3. Administrasi Pembangunan

Administrasi pembangunan adalah administrasi negara dan publik yang berperan sebagai agen perubahan dengan tujuan menyukseskan pembangunan dalam berbagai aspeknya, melalui perencanaan yang berorientasi pada pelaksanaan, transfer teknologi, transformasi sosial, pengembangan kapasitas dan partisipasi masyarakat serta pemerataan hasil pembangunan Weidner dalam Indrawijaya dan Pranoto (2011: 25).

Sedangkan menurut Bintoro Tjokroamidjojo dan Mustopadidjaja (1984:12) mengatakan bahwa administrasi pembangunan adalah ilmu dan seni tentang bagaimana pembangunan suatu sistem administrasi yang mampu menyelenggarakan berbagai fungsi pemerintahan dan pembangunan secara efektif dan efisien. Hal ini harus dilaksanakan dalam mewujudkan pertumbuhan dan perubahan secara terencana dan sadar yang ditempuh oleh suatu bangsa atau negara dalam rangka pembinaan bangsa (*nation building*) (Siagian, 2009: 2).

4. Paradigma Pembangunan

Pelaksanaan pembangunan yang baik adalah dalam pembangunan tersebut harus bersifat bergerak mengikuti perkembangan zaman dan menitikberatkan pada perbaikan kualitas serta tingkat hidup masyarakat agar lebih baik dari keadaan sebelumnya. Berikut beberapa paradigma pembangunan (Suryono dan Nugroho, 2008:11), yaitu:

a. Paradigma Pertumbuhan (*Growth Paradigm*)

Konsep paradigma pertumbuhan merupakan asas pemikiran yang memperjuangkan terjadinya peningkatan pendapatan masyarakat dan pendapatan Negara untuk mengejar ketertinggalan. Menurut Sulistiyani dalam Nugroho (2008:11), sasaran utama dari paradigma pertumbuhan adalah menciptakan kondisi masyarakat dan Negara yang lebih baik dengan mengusahakan adanya peningkatan pendapatan masyarakat dan Negara.

Paradigma ini lebih menonjolkan pada infrastruktur fisik yang justru memunculkan ketimpangan sosial. Pertumbuhan pendapatan ternyata tidak disertai dengan pemerataan pendapatan masyarakat. Hal ini menyebabkan persoalan ketimpangan sosial dan kemiskinan semakin parah.

b. Paradigma Kesejahteraan (*Welfare Paradigm*)

Pada periode dasawarsa pembangunan kedua (1971–1989) pelaksanaan pembangunan (*Growth and Equity of Strategy Development*) menuju industrialisasi dengan pertumbuhan sebesar 6%

pertahun. Dengan tujuan pemerataan pembangunan di bidang pendapatan, kesehatan, keadilan, pendidikan, kewirausahaan, keamanan, kesejahteraan sosial termasuk pelestarian dan penyelamatan lingkungan dari kerusakan. Dalam paradigma ini ternyata belum mampu merubah ketergantungan Negara berkembang terhadap Negara maju. Hal tersebut ditandai dengan ketergantungan investasi, bantuan dan pinjaman luar negeri.

Pelaksanaan pembangunan dalam paradigma ini ternyata cenderung bersifat sentralistik (*Top-Down*) sehingga menunjukkan ketergantungan antara rakyat dan proyek pembangunan (birokrasi pemerintah). Permasalahan kemiskinan dalam paradigma ini semakin parah karena masyarakat tidak dilibatkan didalamnya, tidak dijadikan sebagai subjek malah seakan-akan masyarakat tidak mandiri. Hal ini membahayakan kelanjutan proyek pembangunan. Karena pembangunan sifatnya tidak menumbuhkan pemberdayaan (*disempowering*) rakyat dan dianggap tidak berhasil dalam menghadapi dan menanggulangi permasalahan kemiskinan yang ada. Oleh karena itu, muncul gagasan baru untuk menjamin kelanjutan pembangunan berkelanjutan (*Sustainable Development*).

c. Paradigma Pembangunan Berkelanjutan (*Sustainable Development Paradigm*)

Hasil pembangunan yang tidak dapat dinikmati secara merata oleh seluruh lapisan masyarakat telah mengkondisikan ketimpangan

dan ketergantungan berkepanjangan. Kendati sudah sangat terlambat pemerintah mulai menengok paradigma baru yaitu paradigma pembangunan berkelanjutan. Konsep paradigma ini adalah konsep pembangunan ramah lingkungan dimana pembangunan ini perpaduan bagaimana melakukan pemenuhan kebutuhan masyarakat suatu Negara dengan sumber daya yang dimiliki sekaligus mempertahankan kelangsungan generasi selanjutnya.

Permasalahan selanjutnya yang dihadapi dalam paradigma pembangunan ini adalah adanya kenyataan kebutuhan masyarakat miskin yang berkaitan dengan upaya peningkatan kesejahteraan dan keterbatasan sumberdaya, teknologi, dan kemampuan organisasi sebagai penopang disisi lain. Di Indonesia pembangunan nasional yang berkelanjutan hanya menjadi slogan kebanggaan dan bukan menjadi realitas. Aktivitas produktivitas dalam rangka menggenjot perekonomian masih terus dilaksanakan dengan mengorbankan masyarakat miskin atau golongan lemah.

d. Paradigma Pembangunan Manusia (*Development Human Paradigm*)

Belajar dari pengalaman lalu maka mulai tahun 1990-an ditiupkan paradigma baru yang lebih bersifat *humanize*. Terjadinya kegagalan tersebut telah menyadarkan akan perlunya reorientasi baru dalam paradigma pembangunan. Bermula dari pengalaman lalu, maka paradigm pembangunan lebih memperhatikan lingkungan dan lebih manusiawi. Oleh karena itu, paradigma pembangunan menempatkan

manusia sebagai faktor kunci untuk memainkan peranan penting dalam segala segi. Paradigma pembangunan sebelumnya lebih bersifat elitis daripada popualis sehingga pembangunan lebih memihak kepada kaum elit daripada kaum lemah.

Pembangunan yang berbasis pada manusia mencakup pembangunan masyarakat (*community based development*) dan pembangunan manusia (*people centered development*). Dalam paradigma ini pembangunan diarahkan pada upaya untuk mewujudkan keadilan, pemerataan dan peningkatan budaya, kedamaian serta pembangunan yang berpusat pada manusia dan berorientasi pada pemberdayaan masyarakat agar menjadi sektor pembangunan sehingga dapat menimbulkan partisipasi masyarakat dalam pembangunan, kemandirian dan etos kerja.

5. Ciri-Ciri Administrasi Pembangunan

Perkembangan ilmu pengetahuan yang terjadi dengan sangat pesat, tidak terkecuali ilmu administrasi pembangunan, sesungguhnya perkembangan ini merupakan akibat dari berbagai faktor yang kesemuanya berkisar pada dinamika umat manusia. Dinamika tersebut pada gilirannya menimbulkan harapan baru, tantangan baru, dan permasalahan baru yang bentuk, jenis, dan intensitasnya mungkin belum pernah dialami manusia sebelumnya. Dari perkembangan ilmu pengetahuan tersebut kadang kala malah mengaburkan jati diri dari semua disiplin keilmuan, apabila tidak diimbangi dengan penguasaan ciri-ciri dari beberapa disiplin ilmu yang berbeda-beda. Semua ilmu pengetahuan merupakan sebuah lingkaran setan

yang saling berhubungan satu sama lainnya. Begitu juga disiplin ilmu administrasi pembangunan, Afiffudin menjelaskan ada beberapa ciri-ciri yang membedakan antara administrasi pembangunan dengan ilmu-ilmu yang lain, yaitu :

- a. Ciri pokok pertama, adalah orientasi administrasi pembangunan lebih mengarah kepada usaha-usaha perubahan keadaan yang dianggap lebih baik. Bahkan Administrasi pembangunan dimaksudkan untuk membantu dan mendorong ke arah perubahan-perubahan besar (*basic changes*) di berbagai kegiatan atau di bidang kehidupan yang berhubungan dan akan memberi hasil akhir terdapatnya proses pembangunan. Pada administrasi pembangunan terdapat tingkat kepeloporan (*degree of pioneering*), dan merintis perubahan (*initiate changes*).
- b. Ciri pokok kedua adalah administrasi pembangunan melakukan perbaikan dan penyempurnaan administrasi dikaitkan dengan aspek perkembangan-perkembangan di bidang-bidang lain seperti ekonomi, sosial, politik dan lain-lain. (Afiffudin, 2010:64)

Jadi usaha-usaha perubahan di bidang administrasi saling pengaruh-mempengaruhi diikuti dengan perubahan-perubahan di bidang lain. Perbaikan-perbaikan administrasi dapat mempunyai efek manupulatif terhadap perubahan-perubahan di bidang lain, dan pembangunan-pembangunan di bidang lain juga memberi pengaruh perubahan di bidang administrasi. Perbaikan adminisitratif bukan hanya untuk kepentingan adminisitrasi itu saja, tetapi memberikan pelayanan administratif usaha perbaikan dan perubahan di bidang ekonomi, sosial, politik, dan lain-lain supaya dapat terselenggara secara lebih baik.

B. Manajemen Publik

1. Definisi Manajemen

Secara etimologi, manajemen di Indonesia diterjemahkan sebagai “manajemen”. Berasal dari kata *manus* (tangan) dan *agree* (melakukan), yang setelah digabung menjadi kata *manage* (bahasa Inggris) berarti mengurus atau *managiere* (bahasa Latin) yang berarti melatih. Menurut Frederick W. Taylor dalam (Syafii, 2006:48) ilmu manajemen itu dapat diterjemahkan sebagai ilmu pengetahuan yang mandiri yang sebenarnya akan anda kerjakan, selanjutnya mengkaji apakah sesuatu itu dikerjakan dengan cara terbaik serta termudah atau tidak. Sedangkan menurut Shafritz dan Russel dalam (Pasolong, 2011:82) Manajemen adalah berkenaan dengan orang yang bertanggung jawab menjalankan suatu organisasi, dan proses menjalankan organisasi itu sendiri yaitu pemanfaatan sumber daya seperti orang dan mesin untuk mencapai tujuan organisasi.

2. Definisi Manajemen Publik

Pada dasarnya manajemen publik, yaitu manajemen instansi pemerintah. Menurut Overman dalam (Pasolong, 2011:83) manajemen publik adalah suatu studi interdisipliner dari aspek-aspek umum organisasi, dan merupakan gabungan antara fungsi manajemen seperti *planning*, *organizing*, dan *controlling* satu sisi, dengan SDM, keuangan, fisik, informasi dan politik disisi lain. Berdasarkan pendapat Overman tersebut Shafritz dkk dalam (Pasolong, 2011:83) mengemukakan bahwa manajemen publik dan kebijakan publik merupakan dua bidang administrasi publik yang tumpang tindih. Tapi

untuk membedakan keduanya secara jelas maka dikemukakan bahwa kebijakan publik merefleksikan sistem otak dan syaraf, sementara manajemen publik mempresentasikan sistem jantung dan sirkulasi dalam tubuh manusia. Dengan kata manajemen publik merupakan proses menggerakkan SDM dan non SDM sesuai perintah kebijakan publik.

3. Fungsi – Fungsi Manajemen

Manajemen baru merupakan suatu masalah besar setelah faktor dan sumber daya yang paling sukar untuk dikendalikan dan didaya gunakan masuk ke dalam kancan karya, yaitu manusia. Maka manajemen menetapkan pada pengendalian dan pendayagunaan manusia itu sendiri. Manajemen sendiri juga dapat dijawab dengan menganalisis fungsi manajemen itu sendiri. Fungsi manajemen itu antara lain sebagai berikut :

- a. *Planning*, Definisi perencanaan dapat diuraikan sebagai penentuan tindakan untuk waktu yang akan datang, dan jika perencanaan itu kita perlukan lebih metodis, maka kita akan dapat menguraikannya dengan pengkoordinasian kegiatan-kegiatan yang akan datang pada waktunya. William Newman menjelaskan bahwa perencanaan adalah penentuan terlebih dulu apa yang akan dikerjakan William H. Newman dalam (Syafiie,2006:75).
- b. *Organizing*, dilakukan dengan tujuan membagi suatu kegiatan besar menjadi kegiatan-kegiatan yang lebih kecil. Pengorganisasian mempermudah manajer dalam melakukan pengawasan dan menentukan orang yang dibutuhkan untuk melaksanakan tugas yang telah dibagi-bagi

tersebut. Pengorganisasian dapat dilakukan dengan cara menentukan tugas apa yang harus dikerjakan, siapa yang harus mengerjakannya, bagaimana tugas-tugas tersebut dikelompokkan, siapa yang bertanggung jawab atas tugas tersebut, dan pada tingkatan mana keputusan harus diambil.

c. *Actuating*, Pelaksanaan kerjasama sudah barang tentu yang paling penting dalam fungsi manajemen karena merupakan pengupayaan berbagai jenis tindakan itu sendiri, agar semua kelompok mulai dari tingkat teratas sampai terbawah, berusaha mencapai sasaran organisasi sesuai rencana yang telah ditetapkan semula, dengan cara terbaik dan benar. Terry berpendapat “ *Actuating setting all members of the to want to achieve and to strike to achieve the objective willingly and keeping with the managerial planning and organizing efforts.*” Terry dalam (Syafie, 2006:81). Jadi, pelaksanaan kerja adalah suatu tindakan untuk mengusahakan agar semua anggota kelompok berkenaan berusaha untuk mencapai sasaran agar sesuai dengan perencanaan manajerial dan usaha-usaha organisasi.

d. *Controlling*, Pengawasan adalah salah satu fungsi dalam manajemen untuk menjamin agar pelaksanaan kerja berjalan sesuai dengan standart yang telah ditetapkan dalam perencanaan. Apabila pelaksanaan kerja berjalan tidak sesuai dengan standar perencanaan, walaupun secara tidak sengaja tetap kearah yang lebih baik, hal ini disebut lepas kontrol.

Dengan demikian melalui pengawasan dapat diawasi sejauh mana penyimpangan, penyalahgunaan, kebocoran, kekurangan dan lain-lain di masa yang akan datang. George R. Terry dalam (Syafii,2006: 50)

C. Otonomi Daerah

1. Pengertian Otonomi Daerah

Ada beberapa pendapat mengenai pengertian otonomi daerah diantaranya menurut Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 disebutkan bahwa “ Otonomi daerah adalah kewenangan daerah otonom untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.” Sedangkan menurut Josep. R. K (2001: 160) yaitu “ mula-mula otonomi atau berotonomi berarti mempunyai “peraturan sendiri” atau mempunyai hak / kekuasaan / pengaturan atau legislative sendiri kemudian arti dari pada otonomi berkembang menjadi “pemerintahan sendiri”.

Jadi berdasarkan pengertian otonomi daerah diatas dapat disimpulkan bahwa daerah diberikan kewenangan dan keleluasaan untuk menentukan dan melaksanakan kebijakan atas prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat.

2. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Otonomi Daerah

Dalam otonomi daerah tentunya juga terdapat faktor-faktor yang membuat otonomi daerah tersebut berjalan baik, menurut Josef R. K (2001 : 59) ada empat faktor yang mempengaruhi pelaksanaan otonomi daerah :

- a. Manusia pelaksanaannya harus baik, artinya faktor yang esensial dalam penyelenggaraan pemerintah daerah. Pentingnya faktor ini , karena manusia subyek segala aktifitas pemerintahan. Manusia adalah yang merupakan pelaku dan penggerak proses mekanisme dalam sistem pemerintahan.
- b. Keuangan harus cukup dan baik, artinya keuangan disini berhubungan dengan sumber pendapatan, jumlah uang yang cukup dan pengelolaan keuangan sesuai dengan tujuan dan peraturan yang berlaku. Faktor ini sangat penting karena hampir setiap kegiatan membutuhkan dana.
- c. Peralatan harus cukup baik, artinya pengertian peralatan disini adalah setiap benda atau alat yang dapat digunakan untuk memperlancar kegiatan pemerintah daerah. Dengan tersedianya peralatan yang baik maka akan lebih cepat,praktis dan efisien.
- d. Organisasi dan manajemen harus baik, artinya susunan yang terdiri dari satuan-satuan organisasi serta pejabat , kekuasaan, tugasnya dan hubungan satu sama lain,dalam rangka mencapai tujuan. Sedangkan yang dimaksud dengan manajemen adalah proses manusia yang menggerakkan tindakan dalam usaha kerja sama sehingga tujuan yang telah ditentukan benar-benar tercapai.

Jadi dapat disimpulkan bahwa keempat faktor tersebut mempunyai peranan yang sangat penting dalam menunjang kelancaran pelaksanaan otonomi daerah.

3. Pembangunan Perumahan Pada Era Otonomi Daerah

Republik Indonesia adalah negara kesatuan, maka fungsi pemerintahan daerah sebenarnya hanyalah merupakan sebagian fungsi pemerintahan negara secara keseluruhan. Azas hubungan kerja pemerintahan pusat dan pemerintah daerah adalah azas-azas desentralisasi. Sebagaimana pasal 1 Undang-Undang No.32 tahun 2004 tentang pemerintahan daerah, pengertian desentralisasi “ penyerahan wewenang oleh pemerintah kepada daerah otonom untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dalam sistem negara kesatuan Republik Indonesia.”

Sedangkan urusan-urusan pemerintahan yang telah diserahkan kepada daerah dalam rangka pelaksanaan azas desentralisasi pada dasarnya menjadi wewenang dan tanggung jawab daerah sepenuhnya. Dalam hal ini prakarsa sepenuhnya diserahkan kepada daerah, baik yang menyangkut penentuan kebijaksanaan, perencanaan, pelaksanaan, maupun yang menyangkut segi-segi pembiayaannya. Demikian pula perangkat pelaksanaannya adalah perangkat daerah itu sendiri yaitu terutama dinas-dinas di daerah.

Untuk mewujudkan pelaksanaan otonomi daerah yang baik *Local government* (pemerintah daerah/lokal) dalam praktek penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan publik, harus pula diiringi dengan penerapan prinsip *good governance* (kepemerintahan atau tata pemerintahan yang baik). *Good governance* lebih menekankan pada terwujudnya demokrasi, karena itu penyelenggaraan negara yang demokratis menjadi syarat mutlak bagi terwujudnya *good governance*, yang berdasarkan adanya tanggung jawab, transparansi, dan partisipasi masyarakat. Idealnya hal itu terjadi pada diri setiap aktor institusional dimaksud dengan memperhatikan nilai-nilai kemanusiaan dan nilai moral yang menjiwai setiap langkah *governance* (Dwiyanto, 2006:78).

Sedarmayanti (2003:23), menyebutkan *good governance* sebagai mekanisme pengelolaan sumber daya ekonomi dan sosial yang melibatkan pengaruh sektor negara dan sektor non pemerintah dalam suatu usaha kolektif. Definisi ini mengasumsikan banyak aktor yang terlibat dimana tidak ada yang sangat dominan yang menentukan gerak aktor lain. Pesan pertama dari

terminologi *governance* membantah pemahaman formal tentang bekerjanya institusi-institusi negara. *Good Governance* merupakan proses penyelenggaraan kekuasaan dalam menyediakan barang dan jasa publik (*public goods dan services.*). Prinsip-prinsip *good governance* antara lain adalah prinsip efektifitas (*effectiveness*), keadilan, (*equity*), Partisipasi (*participation*), Akuntabilitas (*accountability*) dan transparansi (*transparency*). Dengan menerapkan prinsip-prinsip *good governance*, diharapkan dalam menggunakan dan melaksanakan kewenangan politik, ekonomi dan administratif dapat diselenggarakan dengan baik. Oleh sebab itu dalam prakteknya, konsep *good governance* harus ada dukungan komitmen dari semua pihak yaitu negara (*state*)/pemerintah (*government*), swasta (*private*) dan masyarakat (*society*).

Hal ini sejalan dengan apa yang diungkapkan oleh Goffrey R. Njeru dalam Soeprpto (2003:45), bahwa *good governance* pada esensinya merupakan penyelenggaraan pemerintahan yang menyangkut kesepakatan pengaturan negara, yang diciptakan bersama oleh pemerintah, masyarakat dan sektor swasta. Oleh karena itu dalam pembangunan perumahan saat ini peran pemerintah tidak harus menjadi pelaksana pembangunan, akan tetapi bergeser hanya membantu dalam pembiayaan, regulasi serta perumusan kebijakan mengenai perumahan. Sedangkan pengerjaannya diserahkan oleh swasta. Sesuai dengan azas desentralisasi maka perumusan kebijakan serta regulasi diserahkan kepada daerah sepenuhnya, hal ini bertujuan untuk mempermudah

pembangunan perumahan agar dapat menyesuaikan dengan kondisi wilayah setempat.

D. Peran Pemerintah Dalam Pembangunan

Terdapat beberapa definisi dan pengertian dari peranan, diantaranya menurut Daryanto dalam Kamus Bahasa Indonesia Lengkap (1997:487), pengertian peranan adalah yang diperbuat, tugas, hal yang besar pengaruhnya pada suatu peristiwa. Sedangkan menurut Sukanto (1990:39) mendefinisikan peranan sebagai berikut :

“ Peranan adalah aspek yang dinamis dari kedudukan seseorang dan karena kedudukan itu ia melaksanakan suatu tindakan atau gerak perubahan dinamis dimana dari usaha itu diharapkan akan tercipta suatu keadaan atau hasil yang diinginkan. Tindakan tersebut dijalankan dengan memanfaatkan kewenangan, kekuasaan serta fasilitas yang dimiliki karena kedudukannya”.

Berbagai macam definisi dan pengertian peranan tersebut, maka dapat ditarik benang merah bahwa peranan adalah serangkaian kegiatan atau aktifitas yang dilaksanakan oleh seseorang atau kelompok berdasarkan ketentuan yang telah digariskan padanya dalam mencapai tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Dengan adanya peranan ini menimbulkan konsekuensi tertentu yaitu adanya suatu kewajiban yang harus dilakukan seseorang sesuai dengan peranan atau status kedudukannya.

Pemerintah dalam hal ini adalah Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Pemerintah Pusat yaitu Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, beserta para Menteri dan Pimpinan Lembaga Pemerintah Non Departemen. Sedangkan

pengertian Pemerintah Daerah dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah dijelaskan bahwa Pemerintah Daerah adalah Gubernur, Bupati, Walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah. Pemerintah Daerah mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Yang dimaksud dengan pemerintah daerah ialah pemerintahan daerah provinsi yang terdiri atas pemerintah daerah provinsi dan DPRD provinsi, dan pemerintahan daerah Kabupaten/ Kota dan DPRD Kabupaten/Kota. Dijelaskan lebih lanjut, bahwa pemerintah daerah terdiri atas kepala daerah dan perangkat daerah.

Dalam proses pembangunan nasional, pemerintah beserta seluruh aparaturnya tidak hanya bertanggung jawab dalam penyusunan kebijaksanaan, strategi, rencana, program, dan proyek akan tetapi juga dalam seluruh segi proses penyelenggaraan kegiatan-kegiatan pembangunan nasional, menurut Hamzah (1990:2) salah satu segi pembangunan nasional adalah pembangunan perumahan karena mengingat perumahan merupakan kebutuhan pokok bagi setiap manusia. Sehingga peranan pemerintah sangat penting dalam menciptakan perumahan layak huni yang sebagai salah satu segi dari pembangunan nasional, Siagian (2009:142) menjelaskan bahwa peranan pemerintah terlihat dalam lima wujud utama, yaitu :

- a. Selaku Stabilisator, bahwa pemerintah adalah stabilisator yang menjaga stabilitas nasional agar tetap mantap dan terkendali sehingga kebijakan-kebijakan yang telah ditetapkan akan dapat dilaksanakan

dengan baik dan rencana-rencana, program-program dan kegiatan-kegiatan operasional akan berjalan lancar.

- b. Selaku Modernisator, bahwa pemerintah bertindak untuk mengantarkan masyarakat yang sedang membangun menuju modernisasi dan meninggalkan cara dan gaya hidup tradisional yang sudah tidak sesuai lagi dengan tata cara kehidupan modern.
- c. Selaku Pelopor, bahwa pemerintah tidak hanya menjalankan fungsi selaku perumus kebijakan dan penyusunan rencana pembangunan saja, tetapi juga sebagai pelaksana pembangunan yang inovatif yang mampu memecahkan berbagai tantangan dan keterbatasan yang ada.
- d. Selaku Inovator, Inovasi merupakan salah satu “produk” dari kreatifitas. Ditinjau dari segi administrasi pembangunan, inovasi berarti temuan baru, metode baru, sistem baru, dan yang terpenting, cara berpikir yang baru. Dengan demikian bahwa sistem, prosedur, dan metode kerja, serta pendekatan yang diperlukan adalah yang bersifat “*problem-solving*” dan “*action-oriented*”.
- e. Selaku Katalisator, bahwa pemerintah harus dapat memperhitungkan seluruh faktor yang berpengaruh dalam pembangunan nasional. Mengendalikan faktor negatif yang cenderung menjadi faktor penghalang sehingga dampaknya dapat diminimalisir, dan dapat mengenali faktor-faktor yang sifatnya mendorong laju pembangunan nasional sehingga mampu menarik manfaat yang sebesar-besarnya.

Dikaitkan dengan pembangunan fisik yang di fokuskan terhadap pembangunan perumahan, perumahan adalah salah satu dari tiga kebutuhan pokok manusia yaitu sandang, pangan, dan papan (rumah). Dalam pembangunan perumahan pemerintah wajib menyediakan rumah bagi rakyatnya, akan tetapi pada saat ini peran pemerintah bergeser hanya membantu dalam pembiayaan, regulasi serta perumusan kebijakan mengenai perumahan, Sedangkan untuk pengerjaannya perumahan di serahkan kepada sektor swasta (*privat sector*) sehingga perumahan itu sendiri sekarang lebih bersifat sebagai barang private (*private goods*) yang secara tipikal barang private sendiri adalah barang yang diperoleh melalui mekanisme pasar. Berkaitan dengan peranan dalam pembangunan perumahan , maka peranan yang dimiliki oleh pemerintah adalah memperbaiki kinerja pasar dalam rangka menstimulasi tingkat kesejahteraan, di dalam mekanisme pemerintah sendiri terdapat bentuk-bentuk intervensi pemerintah antara lain kontrol harga, kontrol kualitas, pajak dan subsidi, serta regulasi (Tjiptoherijanto dan Manurung, 2010:43). Dengan demikian akan menimbulkan konsekuensi tertentu yaitu adanya suatu kewajiban kepada negara dan masyarakat yang harus dilakukan sesuai dengan peranan atau status kedudukannya, baik itu sebagai pembuat kebijakan, pembuat strategi maupun pelaksana program dan proyek sebagai tindak lanjut dari kebijakan yang ditetapkan.

E. Perumahan

1. Pengertian Perumahan

Perumahan merupakan tempat tiap individu yang ada saling berinteraksi dan mempengaruhi satu sama lain serta memiliki *sense of belonging* atas lingkungan tempat tinggalnya Abrams, 1964 dalam (www.docstoc.com). Pengertian perumahan sendiri menurut Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman, “ Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah layak huni”.

Berdasarkan Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota (Departemen Pekerjaan Umum, 1987), “Lingkungan perumahan adalah sekelompok rumah dengan prasarana dan fasilitas lingkungannya.” Dan perumahan sendiri dapat diartikan sebagai kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan Mustofa Bisri, 2008 dalam (www.docstoc.com)

Jadi dapat disimpulkan bahwa Perumahan adalah salah satu sarana manusia yang erat kaitannya dengan tata cara kehidupan masyarakat. Dengan demikian, kawasan perumahan merupakan suatu lingkungan hunian yang bebas dari gangguan-gangguan, seperti gangguan suara, kotoran udara, bau dan lain-lain, dan harus aman serta nyaman. Oleh karena itu, dalam

kawasan perumahan harus disediakan sarana lain seperti taman serta fasilitas umum dan fasilitas sosial lainnya.

2. Faktor-faktor yang Perlu Diperhatikan Dalam Pembangunan Perumahan

Menurut Budiharjo (1997:64) ada 5 (lima) faktor utama yang saling berkaitan dan harus dijadikan pokok perhatian bagi tertib pembangunan perumahan. Kelima faktor ini akan selalu dipertimbangkan, kelima faktor ini adalah :

1. Faktor alam antara lain menyangkut tentang :
 - a. Pola tata guna tanah
 - b. Pemanfaatan dan pelestarian sumber daya alam
 - c. Daya dukung lingkungan
 - d. Taman, area rekreasi/olahraga
2. Faktor manusia antara lain menyangkut tentang :
 - a. Pemenuhan kebutuhan fisik/fisiologis
 - b. Penciptaan rasa aman dan terlindung
 - c. Rasa memiliki lingkungan
 - d. Tata nilai estetika
3. Faktor masyarakat antara lain menyangkut tentang :
 - a. Berperan sertanya (partisipasi) penduduk
 - b. Aspek hukum
 - c. Pola kebudayaan
 - d. Aspek sosial ekonomi
 - e. kependudukan
4. Faktor wadah/sarana kegiatan antara lain menyangkut tentang :
 - a. Pelayanan umum : puskesmas,sekolah
 - b. Fasilitas umum : toko, pasar, gedung pertemuan
5. Faktor jaringan prasarana antara lain menyangkut tentang :
 - a. Utilitas : air, listrik, gas, air, telepon

3. Azas-azas Penyelenggaraan Perumahan

Perumahan dan permukiman mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina, sertadikembangkan demi kelangsungan hidup dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat. Penyelenggaraan perumahan dan permukiman

diarahkan untuk mengusahakan dan mendorong terwujudnya kondisi setiap orang atau keluarga Indonesia yang mampu bertanggung jawab di dalam memenuhi kebutuhan perumahannya yang layak dan terjangkau di dalam permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan guna mendukung terwujudnya masyarakat serta lingkungan yang berjati diri, mandiri, dan produktif.

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan permukiman, penyelenggaraan perumahan dan permukiman diselenggarakan berdasarkan asas – asas sebagai berikut :

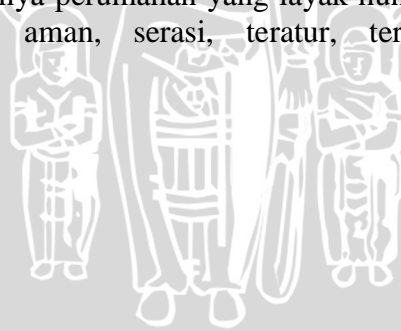
- a. Kesejahteraan, yaitu merupakan keadaan dimana seseorang merasa nyaman, aman, tenang, bahagia dalam menjalani aktifitas kehidupan sehari-hari.
- b. Keadilan dan pemerataan, yaitu bagaimana seseorang dapat menikmati keadilan dan pemerataan dalam sebuah pembangunan.
- c. Keterjangkauan dan kemudahan, yaitu dimana sebuah pembangunan perumahan itu dapat diperoleh dengan mudah dan terjangkau oleh masyarakat.
- d. Keserasian dan keseimbangan, dalam membangun sebuah kawasan perumahan harus memperhatikan berbagai macam unsur supaya dapat menciptakan keserasian dan keseimbangan dalam sebuah pembangunan perumahan.

4. Tujuan Pembangunan Perumahan

Batubara dalam Budiharjo (1998:98) menyatakan bahwa sesuai dengan tujuan pembangunan nasional maka tujuan pembangunan perumahan dalam jangka panjang ditujukan agar setiap keluarga menempati satu rumah yang layak serta dapat menjamin ketentraman hidup.

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, tujuan pembangunan perumahan bertujuan untuk :

1. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
2. 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.
3. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan , baik di kawasan perkotaan maupun pedesaan.
4. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya.
5. Menjamin terwujudnya perumahan yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini jenis penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Menurut Sugiyono (2006:11) penelitian deskriptif adalah penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih tanpa membuat perbandingan atau menghubungkan antara variabel yang satu dengan yang lain. Atau dapat dikatakan bahwa penelitian deskriptif adalah penelitian yang menggambarkan suatu keadaan, permasalahan, dan fakta-fakta yang ada dilapangan (*Fact finding*).Denzin dan Lincoln yang dikutip dari Moleong (2009:5) menyebutkan bahwa penelitian kualitatif adalah penelitian yang menggunakan latar alamiah yang bermaksud untuk menafsirkan fenomena yang terjadi dan dilakukan dengan jalan melibatkan berbagai metode yang ada.

Dengan demikian penggunaan kualitatif dengan pendekatan deskriptif dalam penelitian ini bertujuan untuk mengungkap fakta yang di doat di lapangan.Secara ringkas dapat dikatakan bahwa metode kualitatif deskriptif merupakan langkah-langkah representasi objektif tentang gejala-gejala yang terdapat di dalam masalah yang diselidiki. Sehingga, metode deskriptif ini memusatkan pada pemecahan masalah yang ada pada masa sekarang. Data gejala yang dikumpulkan mula-mula disusun, diuraikan, dianalisis serta selanjutnya menerima alternatif pemecahan masalah.

B. Fokus Penelitian

Salah satu faktor penting dalam suatu penelitian adalah menentukan fokus penelitian. Perlunya fokus penelitian ini adalah untuk membatasi studi dalam penelitian sehingga obyek yang akan diteliti tidak melebar terlalu luas. Fokus penelitian ini juga ditujukan agar penelitian ini bisa lebih terarah dan lebih terinci serta tidak menyimpang dari rumusan masalah yang telah ditetapkan. Berdasarkan masalah yang telah dirumuskan, maka fokus dalam penelitian ini adalah :

1. Peran Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo dalam menciptakan perumahan layak huni, yang di dalamnya meliputi :
 - a. Standarisasi pembangunan perumahan
 - b. Pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan
 - c. Pelaksanaan perbaikan kualitas perumahan
2. Faktor-faktor pendukung dan penghambat baik eksternal maupun internal yang dihadapi oleh Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya Kabupaten Sidoarjo dalam menciptakan perumahan layak huni.

C. Lokasi dan Situs Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat diadakannya suatu penelitian, sedangkan situs penelitian adalah letak sebenarnya dimana peneliti nantinya akan mengadakan penelitian untuk mengadakan data yang valid, akurat, dan benar-benar dibutuhkan serta berkaitan dengan tema, masalah, dan fokus penelitian yang telah ditetapkan. Peneliti diharapkan dapat menangkap keadaan

yang sebenarnya dari obyek yang diteliti termasuk ciri-ciri lokasi, lingkungannya serta segala kegiatan yang ada di dalamnya. Lokasi penelitian dalam penelitian ini adalah di Kabupaten Sidoarjo.

Kemudian situs penelitian oleh peneliti ditetapkan melalui dua syarat yang antara lain (1) berlandaskan pada lokasi penelitian, dan (2) berdasarkan asumsi peneliti mengenai dinas yang mengatur permasalahan perumahan. Oleh karena itu peneliti akan melakukan penelitian dan menetapkan (1) Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo yang beralamatkan di Jalan A.Yani Nomor 4, Sidoarjo. Pemilihan situs berdasarkan asumsi peneliti juga mempertimbangkan keobyektifan data yang akan diambil. Namun demikian, situs penelitian tersebut dapat kemudian bertambah ataupun berkurang seiring dengan berjalannya proses penelitian di lapangan.

D. Jenis dan Sumber Data

Sumber data penelitian adalah faktor yang menjadi pertimbangan dalam metode pengumpulan data. Yang dimaksud sumber data dalam penelitian adalah subyek dari mana saja data dapat diperoleh (Arikunto, 2002:107). Alat yang menjadi sumber informasi adalah benda atau seseorang yang dapat dijadikan narasumber data karena lebih dianggap menguasai bidang permasalahan yang berhubungan erat dengan pelaksanaan suatu kegiatan. Ada dua jenis sumber data yaitu data primer dan sekunder. Kedua data tersebut sangat penting atau diperlukan untuk ketepatan sejumlah informasi yang relevan dengan data tentang variabel-variabel penelitian dan untuk menyederhanakan data yang akan dikumpulkan, agar dalam penelitian

dapat membuat kesimpulan-kesimpulan dari data yang dikumpulkan.

Penjelasan mengenai dua jenis data sebagai berikut :

1. Data primer

Yaitu sumber data yang dikumpulkan peneliti secara langsung dari sumbernya. Sumber tersebut diperoleh melalui informan yang berhubungan dengan obyek penelitian meliputi observasi (pengamatan) serta wawancara mendalam (*in depth interview*) dengan aparat pemerintah yaitu pejabat yang berada di dinas atau instansi yang terkait pembangunan perumahan. Selain itu wawancara juga dilakukan kepada warga perumahan yang menjadi konsumen perumahan di Kabupaten Sidoarjo.

2. Data sekunder

Adalah data yang terlebih dulu ditelusuri dan dilaporkan oleh orang lain di luar peneliti. Berarti data ini tidak secara langsung berhubungan dengan responden. Data sekunder meliputi : dokumen-dokumen, arsip-arsip, catatan-catatan dan laporan resmi yang berkaitan dengan penelitian ini. Data sekunder diambil dari rekaman kegiatan penyelenggaraan pemerintahan. Selain itu akan dilakukan kroscek terhadap kebenaran informasi yang berkaitan dengan penelitian dengan jenis data lain seperti rekaman media massa, artikel-artikel, jurnal-jurnal atau sumber lain.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan teknik atau metode yang digunakan oleh penulis untuk mengumpulkan data-data yang diperlukan.

Untuk memperoleh data-data yang diperlukan dalam penelitian ini, teknik penelitian yang digunakan di bedakan menjadi tiga, yaitu :

1. Observasi

Observasi adalah cara pengambilan data dengan menggunakan mata tanpa ada pertolongan alat standar lain untuk keperluan tersebut (Nazir, 2011: 175). Teknik observasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi non partisipan, yakni peneliti tidak melibatkan diri dalam lingkungan yang sedang diamati sehingga mempengaruhi obyek amatan tersebut, peneliti hanya sebagai pengumpul data saja. Yang akan diamati dalam proses observasi ini akan dilakukan secara fleksibel melihat kondisi obyek dan lokasi penelitian. Pengamatan yang dilakukan oleh peneliti menyesuaikan dengan obyek penelitian berlandaskan teori dan pengetahuan yang dimiliki oleh peneliti. Peneliti akan menggunakan catatan lapangan yang merupakan catatan-catatan digunakan untuk mencatat informasi yang diperoleh selama melakukan penelitian di lapangan. Instrumen ini digunakan agar peneliti dapat terhindar dari kesalahan akan apa yang telah diamati.

2. Wawancara

Wawancara adalah merupakan pertemuan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu (Sugiyono, 2008: 231). Dalam melakukan wawancara secara terstruktur untuk memudahkan mendapatkan data secara maksimal. Akan tetapi setelah di lapangan,

peneliti akan mencoba untuk lebih fleksibel bila arah wawancara mulai berubah dengan melakukan wawancara secara spontan dan mengalir. Sebelum melakukan aktifitas pewawancara, peneliti terlebih dahulu membuat pedoman wawancara (*interview guide*). Pedoman wawancara merupakan panduan pertanyaan yang diajukan pada saat melakukan wawancara dengan pihak-pihak terkait dengan masalah yang diteliti.

3. Dokumentasi

Kegiatan mengumpulkan dan mempelajari data-data sekunder yang meliputi dokumen atau arsip-arsip yang dianggap berhubungan dengan obyek penelitian. Dokumen-dokumen yang ada dipelajari untuk memperoleh data dan informasi dalam penelitian ini. Dokumen tersebut meliputi laporan dan atau berbagai artikel majalah, Koran atau jurnal yang berkaitan dengan topic penelitian.

F. Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian merupakan alat yang digunakan oleh peneliti dalam kegiatannya mengumpulkan data. Dalam penelitian kualitatif, (Moleong, 2009:4) mengemukakan bahwa instrument penelitian atau alat pengumpul data adalah peneliti itu sendiri. Jika tidak memasukkan peneliti sebagai instrument penelitian, sangat tidak mungkin sebab tidak dapat menyesuaikan diri dengan fakta-fakta di lapangan. Jadi dalam penelitian ini peneliti merupakan instrument pokok dan ditunjang dengan instrument lainnya. Untuk lebih jelasnya dapat melihat rincian berikut ini :

1. Peneliti sendiri, sebagai yang melakukan penggalian data yang berhubungan dengan masalah yang sedang diteliti serta fenomena yang terjadi yang berkaitan dengan masalah penelitian.
2. Pedoman wawancara (interview guide), yaitu serangkaian pertanyaan diajukan kepada pihak-pihak sumber data pada penelitian.
3. Catatan lapangan (field notes), dipergunakan untuk mencatat apa yang didengar, dilihat, dialami, dan dipikirkan dalam pengumpulan data di lapangan.
4. Pedoman observasi (observation schedule), yaitu serangkaian arahan/pedoman dalam melakukan observasi yang disusun berdasarkan pertanyaan penelitian.
5. Alat perekam (tape recorder), sebagai alat bantu untuk merekam hasil wawancara.
6. Alat tulis menulis, sebagai alat bantu dalam pencatatan hal-hal penting di lapangan.

G. Analisa Data

Analisis data sangat penting karena dengan melakukan analisis data, maka data dapat dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dan mencapai tujuan akhir peneliti. Analisis data untuk data-data yang bersifat kualitatif dilakukan dengan cara menggambarannya dengan kata-kata atau kalimat sesuai dengan hasil data yang diperoleh. Menurut Bogdan dan Biklen dalam (Moleong, 2009:248), analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisir data, memilah-

milahnya menjadi suatu yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.

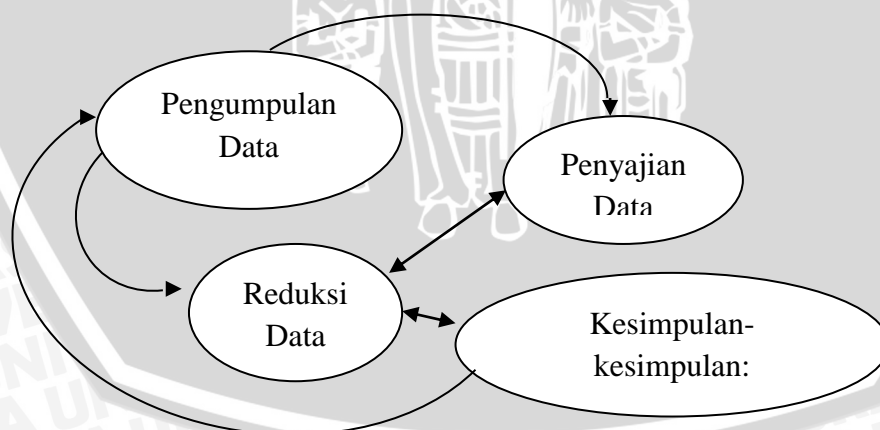
Melalui penelitian kualitatif, data dapat didapatkan dengan berbagai macam dengan teknik pengumpulan data yang bervariasi seperti observasi, interview, dan dokumentasi. Data digali secara terus menerus sehingga data terkumpul sesuai dengan kebutuhan penelitian. Dalam metode kualitatif, peneliti ditantang untuk menentukan sendiri metode analisis data yang sesuai dengan penelitian yang dikembangkan.

Dalam penelitian ini teknik analisis data menggunakan model Milles dan Huberman. Teknik analisis data menggunakan model Milles dan Huberman ini tidak terlepas dari keseluruhan penelitian. Keseluruhan proses penelitian terdiri atas :

1. Pengumpulan data, yaitu kegiatan yang dilakukan oleh peneliti untuk memperoleh data yang valid. Pengumpulan data ini dilakukan melalui wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dengan penelitian ini, observasi di lapangan dan dokumentasi.
2. Reduksi data, dalam tahap ini merupakan suatu kegiatan untuk merangkum, mengikhtiarkan, atau menyeleksi data yang terekam dari hasil wawancara, observasi atau dari sejumlah dokumen yang masing-masing dimasukkan ke dalam kategori tertentu.
3. Penyajian data, adalah penyajian data ke dalam sejumlah kategori yang sesuai yang akhirnya akan memudahkan dalam rangka menuturkan,

menyimpulkan dan menginterpretasikan data. Selain itu display data juga berfungsi sebagai daftar yang bisa secara cepat menunjukkan cakupan data yang telah dikumpulkan. Penyajian data dalam penelitian ini memuat berupa gambaran umum Kabupaten Sidoarjo, gambaran umum Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo dan penyajian data fokus penelitian.

4. Penarikan Kesimpulan, dalam kegiatan ini peneliti dapat mengambil kesimpulan-kesimpulan tertentu dari hasil pemahaman dan pengertiannya. Langkah-langkah selanjutnya adalah memberikan penafsiran atau interpretasi dari data yang telah diperoleh terutama data yang langsung berhubungan dengan fokus penelitian. Interpretasi data ini langsung akan menggambarkan pandangan peneliti sesuai dengan pemahaman terhadap teori hasil kepustakaan yang relevan.



Gambar 1. Komponen-komponen Analisa Data Metode Interaktif
Sumber : Milles dan Huberman dalam Sugiyono (2008:247)

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

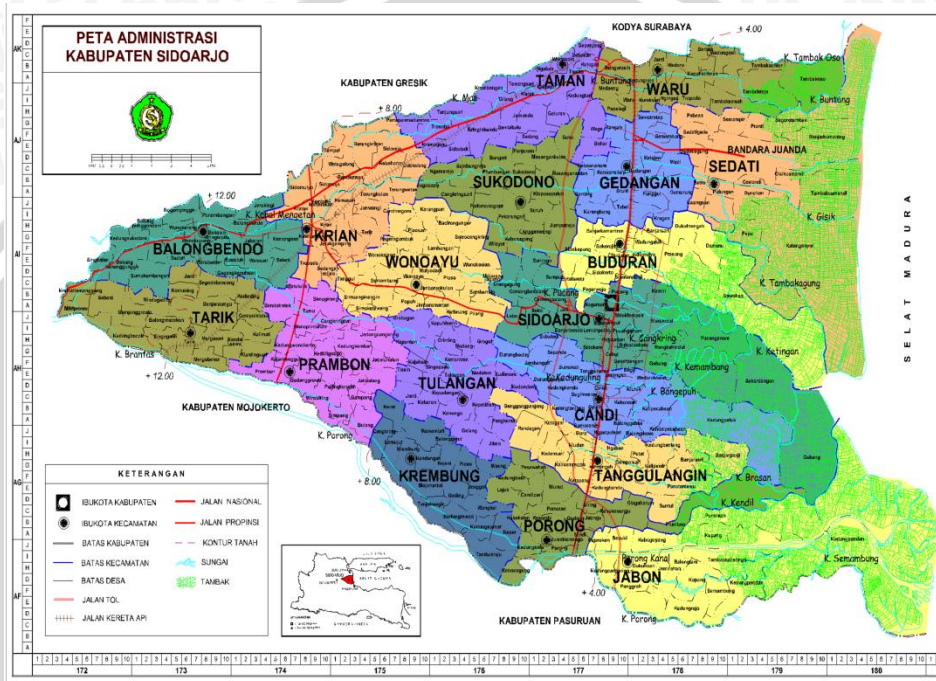
A. Gambaran Umum

1. Gambaran Umum Kabupaten Sidoarjo

Kabupaten Sidoarjo merupakan sebuah kabupaten di Provinsi Jawa Timur, Indonesia. Kabupaten Sidoarjo yang merupakan salah satu kabupaten di Jawa Timur, mempunyai sistem pemerintahan yang sama dengan kabupaten atau kota lainnya. Kabupaten ini berbatasan dengan Kota Surabaya dan Kabupaten Gresik di utara, Selat Madura di timur, Kabupaten Pasuruan di selatan, serta Kabupaten Mojokerto di barat. Wilayah Kabupaten Sidoarjo sendiri berada di dataran rendah, Sidoarjo dikenal dengan sebutan *Kota Delta*, karena berada di antara dua sungai besar pecahan Kali Brantas, yakni Kali Mas dan Kali Porong. Kota Sidoarjo berada di selatan Surabaya, dan secara geografis kedua kota ini seolah-olah menyatu. Sidoarjo juga dikenal sebagai penyangga utama Kota Surabaya, dan termasuk kawasan Gerbang kertosusila.

Sidoarjo dulu dikenal sebagai pusat Kerajaan Janggala. Pada masa kolonialisme Hindia Belanda, daerah Sidoarjo bernama Sidokare, yang merupakan bagian dari Kabupaten Surabaya. Pada 1859, berdasarkan Keputusan Pemerintah Hindia Belanda No. 9/1859 tanggal 31 Januari 1859 Staatsblad No. 6, daerah Kabupaten Surabaya dibagi menjadi dua bagian yaitu Kabupaten Surabaya dan Kabupaten Sidokare. Sidokare dipimpin R. Notopuro (kemudian bergelar R.T.P Tjokronegoro) yang berasal dari Kasepuhan. Ia

adalah putra dari R.A.P. Tjokronegoro, Bupati Surabaya. Pada tanggal 28 Mei 1859, nama Kabupaten Sidokare, yang memiliki konotasi kurang bagus diubah menjadi Kabupaten Sidoarjo



Gambar 2. Peta Kabupaten Sidoarjo
 Sumber : BPS Kabupaten Sidoarjo 2012

Kabupaten Sidoarjo terletak pada koordinat 112,5°-112,9° Bujur Timur dan 7,3°- 7,5° Lintang Selatan. Batas sebelah utara adalah Kotamadya Surabaya dan Kabupaten Gresik, sebelah selatan adalah Kabupaten Pasuruan, sebelah timur adalah Selat Madura dan sebelah barat adalah Kabupaten Mojokerto. Luas Kabupaten Sidoarjo adalah 591,59 km². Kabupaten Sidoarjo terbagi menjadi 18 (delapan belas) kecamatan. Kecamatan terluas adalah Kecamatan Jabon dengan luas 80,998 km² kemudian Kecamatan Sedati 79,430 km² dan Kecamatan Sidoarjo 62,560 km². Berikut ini adalah tabel selengkapnya :

Tabel 1

Luas Wilayah Menurut Kecamatan (Km²) Kabupaten Sidoarjo 2012

Kecamatan	Tinggi Rata dari permukaan air laut	Luas Wilayah Km ²
Sidoarjo	4	62.560
Candi	4	40.668
Porong	4	29.823
Krembung	5	29.550
Tulangan	7	31.205
Tanggulgin	4	32.290
Jabon	2	80.998
Krian	12	32.500
Balombang	20	31.400
Wonoayu	4	33.920
Tarik	16	36.060
Prambon	10	34.225
Taman	9	31.535
Waru	5	30.320
Gedangan	4	24.058
Sedati	4	79.430
Sukodono	7	32.678
Buduran	4	41.025

Sumber : BPS Kabupaten Sidoarjo 2012

Jika melihat dari keadaan geografisnya, Kabupaten Sidoarjo mempunyai sumber daya alam seperti perikanan, industry dan jasa sebagai sektor utama perekonomian Sidoarjo. Logo dari Kabupaten Sidoarjo sendiri menggambarkan bahwa Bandeng dan Udang adalah penghasil perikanan utama di kota ini, hal ini di dukung oleh letak Sidoarjo yang berdekatan dengan Selat Madura yang berada di sebelah Timur wilayah Sidoarjo, hasil perikanan diantaranya adalah udang, kepiting, serta ikan. Sidoarjo sendiri juga dijuluki dengan sebutan “Kota Petis”, karena banyaknya Industri yang menghasilkan petis serta berlimpahnya bahan baku petis. Sektor industri di

Sidoarjo sendiri berkembang dengan cukup pesat karena berdekatan dengan Surabaya yang notabene terdapat Pelabuhan Tanjung perak serta Bandar Udara Internasional Juanda.

a. Topografi

Dilihat berdasarkan letak topografi, Kabupaten Sidoarjo merupakan daratan dengan ketinggian rata-rata 0-25 meter diatas permukaan air laut dengan kondisi :

- a. 0 – 3 meter merupakan daerah pantai dan pertambakan yang berair asin/payau berada di belahan timur seluas 15.539 Ha atau 29,99 %;
- b. 4 – 10 meter merupakan daerah bagian tengah sekitar jalan protokol yang berair tawar seluas 25.889 Ha atau 40,81 %;
- c. 10 – 25 meter terletak di belahan barat seluas 18.524 Ha atau 29,20 %.

Secara hidrogeologi, daerah air tanah, payau, dan air asin mencapai luas 16.312.69 Ha. Kedalaman air rata-rata 0- 5m dari permukaan tanah. Dengan struktur tanah Alluvial kelabu seluas 6.236,37 Ha, Assosiasi Alluvial kelabu dan Alluvial Coklat seluas 4.970,23 Ha. Alluvial Hidromart seluas 29.346,95 Ha, Gromosal kelabu Tua seluas 870,70 Ha. Seperti daerah lainnya yang berada di sekitar garis khatulistiwa, Kabupaten Sidoarjo beriklim tropis dan mengenal 2 musim yaitu musim kemarau dan musim penghujan. Musim kemarau berkisar antara bulan Mei sampai September dan di bulan selebihnya yaitu Oktober sampai bulan April adalah musim hujan. Suhu udara berkisar 20-35 derajat Celcius.

b. Pemerintahan Daerah

Kabupaten Sidoarjo dipimpin oleh seorang Bupati dan Wakil Bupati. Secara administratif wilayah Kabupaten Sidoarjo terbagi menjadi dalam 18 kecamatan dan 31 kelurahan. Sepanjang tahun 2010 tidak terjadi pemekaran ataupun penggabungan RW maupun RT. Dengan demikian jumlah RW dan RT masih sama dengan tahun 2009 yaitu 1786 RW dan 6377 RT.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional dan Peraturan Pemerintah RI Nomor 8 Tahun 2008 tentang Tahapan, Tata Cara Penyusunan, Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan Daerah pengertian Visi adalah rumusan umum mengenai keadaan yang diinginkan pada akhir periode perencanaan. Berangkat dari data dan informasi saat ini serta analisis isu-isu strategis yang berkembang dengan memperhitungkan potensi sumber daya dan faktor strategis yang dimiliki oleh masyarakat Kabupaten Sidoarjo, maka visi Kabupaten Sidoarjo ditetapkan sebagai berikut:

1) *Visi Pemerintah Kabupaten Sidoarjo:*

"Sidoarjo Sejahtera, Mandiri dan Berkeadilan"

2) *Misi Pemerintah Kabupaten Sidoarjo:*

Untuk mewujudkan visi pembangunan Sidoarjo 2010 - 2015 tersebut, ditempuh melalui misi-misi yang tujuan akhirnya adalah kesejahteraan seluruh masyarakat Sidoarjo, "Sidoarjo Sejahtera, Mandiri dan Berkeadilan" dijabarkan ke dalam delapan misi utama yang dijalankan secara berkesinambungan dan sinergi, yang memfokuskan pada pengembangan

sektor-sektor ekonomi dan pengembangan sumber daya manusia sebagai basis pembangunan kemakmuran masyarakat Sidoarjo yang mandiri. Delapan misi utama tersebut adalah sebagai berikut:

1. Meningkatkan kualitas Sumberdaya Manusia untuk mewujudkan masyarakat yang memiliki daya saing dalam menghadapi tantangan global.
2. Menumbuhkembangkan potensi sektor industri, perdagangan, pariwisata, pertanian, perikanan, UMKM dan Koperasi secara optimal yang berwawasan lingkungan guna meningkatkan taraf hidup masyarakat.
3. Meningkatkan tatanan kehidupan masyarakat yang berkepribadian, beriman serta dapat memelihara kerukunan, ketentraman dan ketertiban.
4. Mendorong peran serta masyarakat dalam pembangunan yang berkelanjutan dengan prinsip pembangunan berbasis masyarakat dan kesetaraan gender.
5. Meningkatkan profesionalisme aparatur untuk mencapai pelayanan prima.
6. Mendorong tumbuh kembangnya iklim investasi untuk mencapai kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat.
7. Meningkatkan kualitas dan pelestarian lingkungan hidup yang berkelanjutan.

8. Menumbuhkan iklim demokrasi yang sehat, santun serta menjunjung tinggi norma dan etika masyarakat

2. Gambaran Umum Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata

Ruang Kabupaten Sidoarjo

a. Tugas, Fungsi, dan Struktur Organisasi

Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang merupakan unsur pelaksana daerah yang dipimpin oleh kepala Dinas dan berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab kepada Bupati melalui Sekertaris Daerah. Sesuai dengan Peraturan Bupati Tahun 2009 tentang perubahan atas peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 49 Tahun 2008 tentang Rincian Tugas, fungsi, dan tata kerja Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo, bahwa Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo mempunyai tugas melaksanakan urusan pemerintah daerah dibidang pelaksanaan pekerjaan umum Cipta Karya dan Tata Ruang.

Dalam melaksanakan tugasnya, Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo mempunyai fungsi sebagai berikut:

1. Perumusan kebijakan teknis dibidang pekerjaan umum cipta karya dan tata ruang.
2. Penyelenggaraan urusan pemerintahan dan pelayanan umum dibidang pekerjaan umum cipta karya dan tata ruang.
3. Pembinaan dan pelaksanaan tugas dibidang pekerjaan umum dan tata ruang.

4. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Bupati sesuai dengan bidang tugasnya.

Sedangkan tugas pokok dan fungsi pada masing-masing sub bidang adalah sebagai berikut :

a. Tugas dan Fungsi Bagian Sekertariat

Bertugas melaksanakan penyusunan perencanaan, pelaporan, umum, kepegawaian dan keuangan. Sedangkan fungsinya adalah :

1. Pengkoordinasian penyusunan perencanaan program kebijakan teknis.
2. Pelayanan administrasi umum dan kepegawaian.
3. Penegelolaan administrasi keuangan.
4. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas sesuai bidang tugasnya.

b. Tugas dan Fungsi Bidang Tata Bangunan

Bertugas melaksanakan sebagian tugas dinas di bidang tata bangunan. Sedangkan fungsinya adalah :

1. Melaksanakan fungsinya di bidang tata bangunan.
2. Penyusunan program dan petunjuk teknis di bidang perencanaan teknis tata bangunan, tata bangunan pemerintahan, tata bangunan umum.
3. Pengkoordinasian dan pelaksanaan program dan petunjuk teknis dibidang perencanaan teknis tata bangunan, tata bangunan pemerintahan, tata bangunan umum.
4. Pelaporan pelaksanaan tugas dibidang perencanaan teknis tata bangunan, tata bangunan pemerintahan, tata bangunan umum.

5. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas sesuai dengan bidang tugasnya.

c. Tugas dan Fungsi Bidang Pengawasan Bangunan

Bertugas melaksanakan sebagian tugas dinas dibidang pengawasan bangunan. Sedangkan fungsinya adalah :

1. Penyusunan program dan petunjuk teknis dibidang data dan evaluasi bangunan, pengawasan dan penertiban bangunan.
2. Pengkoordinasian dan pelaksanaan program dan petunjuk teknis dibidang data evaluasi bangunan, pengawasan dan penertiban bangunan.
3. Pelaporan pelaksanaan tugas bidang data dan evaluasi bangunan, pengawasan dan penertiban bangunan.
4. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas sesuai dengan bidang tugasnya.

d. Tugas dan Fungsi Bidang Tata Ruang

Bertugas Melaksanakan sebagian tugas dinas di bidang pentaan ruang. Sedangkan fungsinya adalah sebagai berikut :

1. Penyusunan program dan petunjuk teknis dibidang perencanaan dan pemanfaatan ruang, pengendalian pemnafaatan ruang.
2. Pengkoordinasian dan pelaksanaan rencana program dan petunjuk teknis dibidang perencanaan dan pemanfaatan ruang, pengendalian pemanfaatan ruang.

3. Pelaporan pelaksanaan tugas bidang perencanaan dan pemanfaatan ruang, pengendalian pemanfaatan ruang.
4. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan Kepala Dinas sesuai dengan bidang tugasnya.

e. Tugas dan Fungsi Bidang Penyehatan Lingkungan Permukiman dan Perumahan

Bertugas melaksanakan sebagian tugas dinas dibidang penyehatan lingkungan permukiman dan perumahan, Sedangkan fungsinya sebagai berikut :

1. Penyusunan program dan petunjuk teknis dibidang penyehatan lingkungan, permukiman dan perumahan.
2. Pengkoordinasian dan pelaksanaan program dan petunjuk teknis di bidang penyehatan lingkungan, permukiman dan perumahan.
3. Pelaporan pelaksanaan tugas dibidang penyehatan lingkungan, perumahan dan permukiman.
4. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas sesuai dengan bidang tugasnya.

b. Rincian Tugas Masing-Masing Sub Bidang

Dalam setiap bidang di Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang mempunyai sub bidang yang mengurus tugas yang berbeda-beda, dibawah ini penjabaran dari tugas dari masing-masing sub bidang dari semua bidang yang ada di Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang :

1. Bagian Kesekretariatan

Dalam bagian kesekretariatan terdapat 3 (tiga) sub bagian yang mempunyai tugas berbeda-beda, yaitu :

a. Sub Bagian Perencanaan dan Pelaporan

- 1). Mengumpulkan dan mengolah data dalam rangka penyusunan dokumen perencanaan dan kebijakan teknis.
- 2). Menerima dan mengkoordinasikan tindak lanjut pelayanan permohonan perijinan (*front office*) dan pengaduan masyarakat di bidang pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang.
- 3). Menyusun laporan pelaksanaan kegiatan Dinas.
- 4). Melaksanakan tugas-tugas kedinasan lain yang diberikan oleh sekretaris sesuai dengan bidang tugasnya.

b. Sub Bagian Umum dan Kepegawaian

- 1). Melaksanakan pelayanan surat menyurat, kearsipan, perpustakaan dan dokumentasi.
- 2). Melaksanakan pengelolaan barang
- 3). Melaksanakan administrasi kepegawaian
- 4). Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh sekretaris sesuai dengan bidang tugasnya.

c. Sub Bagian Keuangan

- 1). Menyusun rencana kebutuhan anggaran
- 2). Mengelola administrasi keuangan
- 3). Menyusun laporan pengelolaan keuangan.

- 4). Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh sekretaris sesuai dengan bidang tugasnya.

2. Bidang Tata Bangunan

Pada bidang tata bangunan terdapat 3 (tiga) sub bidang yang membantu tugas dari bidang tata bangunan dalam melaksanakan sebagian tugas dinas di bidang tata bangunan, berikut ini adalah penjelasannya :

a. Seksi Perencanaan Teknis Tata Bangunan

- 1). Menyiapkan penyusunan program dan perencanaan teknis tata bangunan.
- 2). Menyiapkan bahan koordinasi dan pelaksanaan perencanaan tata bangunan.
- 3). Melaksanakan perencanaan teknis dan bantuan teknis perencanaan gedung negara/Pemerintah.
- 4). Melaksanakan klarifikasi atas perencanaan gambar dan bestek serta RAB untuk pelaksanaan pembangunan bangunan baru, renovasi, rehabilitasi, dan perawatan bangunan gedung Negara/Pemerintah Daerah.
- 5). Melaksanakan klarifikasi atas perencanaan bangunan umum.
- 6). Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh kepala bidang sesuai dengan bidang tugasnya.

b. Seksi Tata Bangunan Pemerintah

- 1). Menyiapkan penyusunan program tata bangunan pemerintah.

- 2). Menyiapkan bahan koordinasi dan pelaksanaan teknis tata bangunan pemerintahan.
- 3). Melaksanakan pendataan/inventarisasi bangunan gedung negara / pemerintah daerah.
- 4). Melaksanakan pendaftaran, penaksiran, dan pemeriksaan terhadap keamanan dan keselamatan bangunan gedung pemerintahan.
- 5). Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh kepala bidang sesuai dengan bidang tugasnya.

c. Seksi Tata Bangunan Umum

- 1) Menyiapkan penyusunan program tata bangunan umum.
- 2) Menyiapkan bahan koordinasi dan pelaksanaan teknis tata bangunan umum.
- 3) Melaksanakan pemeriksaan keamanan dan keselamatan bangunan.
- 4) Melaksanakan pengaturan dan pengendalian pemanfaatan gedung-gedung umum.
- 5) Melaksanakan penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan berbasis pemberdayaan masyarakat.
- 6) Memproses penetapan status bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan.
- 7) Memproses penetapan persyaratan administrasi dan teknis untuk bangunan gedung adat, semi permanen, darurat dan bangunan gedung yang dibangun di lokasi bencana.

- 8) Melaksanakan ketatausahaan bidang tata bangunan.
- 9) Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh kepala bidang sesuai dengan bidang tugasnya.

3. Bidang Pengawasan Bangunan

Pada bidang pengawasan bangunan juga terdapat sub bidang, antara lain seksi data dan evaluasi bangunan serta seksi pengawasan dan penertiban bangunan. Berikut ini adalah penjelasannya :

a. Seksi Data dan Evaluasi Bangunan

- 1) Menyiapkan penyusunan program data dan evaluasi
- 2) Menyiapkan bahan koordinasi dan pelaksanaan pendataan dan evaluasi.
- 3) Mengumpulkan pendataan, analisa, dan dokumentasi data bangunan.
- 4) Melaksanakan klarifikasi dan mendokumentasikan data bangunan.
- 5) Melaksanakan pembinaan badan usaha dan melaksanakan proses perijinan serta koordinasi sertifikat jasa konstruksi.
- 6) Melaksanakan ketatausahaan bidang pengawasan bangunan.
- 7) Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh kepala bidang sesuai dengan bidang tugasnya.

b. Seksi Pengawasan dan Penertiban Bangunan

- 1) Menyiapkan penyusunan program pengawasan dan penertiban bangunan.

- 2) Menyiapkan bahan koordinasi dan pelaksanaan pengawasan dan penertiban bangunan.
- 3) Melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap pendirian bangunan.
- 4) Menyusun kebijakan teknis pengendalian bangunan.
- 5) Memberikan pertimbangan teknis terhadap penertiban IMB.
- 6) Melaksanakan penelitian dan laporan terhadap pendirian bangunan yang tidak dilengkapi perijinan.
- 7) Melaksanakan pengusutan dan usulan pembongkaran bangunan liar, menampung, dan menganalisa sengketa bangunan untuk bahan keputusan yang berwenang.
- 8) Melaksanakan penertiban pelestarian bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan yang berskala lokal.
- 9) Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh kepala bidang sesuai dengan bidang tugasnya.

4. Bidang Tata Ruang

Pada bidang tata ruang terdapat 3 (tiga) sub bidang yang membantu tugas dari bidang tata ruang dalam melaksanakan sebagian tugas dinas di bidang penataan ruang, berikut ini adalah rincian tugas masing-masing sub bidang :

a. Seksi Perencanaan dan Tata Ruang

- 1) Menyiapkan penyusunan program perencanaan dan pemanfaatan ruang suatu kawasan.

- 2) Memaduselaraskan penyusunan perencanaan dan pemanfaatan ruang suatu kawasan dengan kawasan lainnya.
- 3) Melaksanakan koordinasi, fasilitasi, supervise, dalam penyusunan rencana rinci/rencana teknis tata ruang suatu kawasan termasuk legalitasnya.
- 4) Melaksanakan revisi penyusunan rencana rinci/rencana teknis tata ruang suatu kawasan.
- 5) Melaksanakan verifikasi teknis terhadap rencana tapak/siteplan suatu lokasi/kawasan yang akan dimanfaatkan untuk perumahan, industry, jasa dan perdagangan.
- 6) Melaksanakan pendataan, survey, pemetaan dan investigasi data untuk perencanaan dan pemanfaatan ruang suatu kawasan.
- 7) Menganalisa data dan mengkaji permasalahan terkait dengan perencanaan dan pemanfaatan ruang serta memberikan alternative pemecahannya.
- 8) Memfasilitasi pembinaan teknis dan peningkatan SDM dalam perencanaan dan pemanfaatan ruang.
- 9) Melaksanakan penyusunan sistem informasi manajemen pemanfaatan perencanaan dan pemanfaatan tata ruang.
- 10) Mensosialisasikan produk rencana rinci/perencanaan teknis tata ruang.
- 11) Melaksanakan monitoring, evaluasi, pelaporan hasil perencanaan dan pemanfaatan ruang.

12) Melaksanakan tugas ketatausahaan bidang tata ruang.

13) Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh kepala bidang sesuai dengan bidang tugasnya.

b. Seksi Pengendalian Pemanfaatan Ruang

1) Menyiapkan penyusunan program pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan.

2) Melaksanakan penyusunan kebijakan, prosedur dan manual pengendalian pemanfaatan ruang.

3) Melaksanakan pendataan, survey, pemetaan dan investigasi data untuk pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan.

4) Melaksanakan pengendalian pemanfaatan ruang.

5) Memberikan saran teknis dalam proses pemberian rekomendasi perijinan tata ruang.

6) Melaksanakan penyusunan peraturan zonasi untuk pedoman pengendalian pemanfaatan ruang.

7) Mensosialisasikan produk kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang.

8) Melaksanakan monitoring, evaluasi, pelaporan hasil pengendalian pemanfaatan ruang.

9) Memfasilitasi pembinaan teknis dan peningkatan SDM dalam pengendalian pemanfaatan ruang.

10) Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh kepala bidang sesuai dengan bidang tugasnya.

5. Bidang Penyehatan Lingkungan Permukiman dan Perumahan

Pada bidang tata ruang terdapat 3 (tiga) sub bidang yang membantu tugas dari bidang tata ruang dalam melaksanakan sebagian tugas dinas di bidang penataan ruang, berikut ini adalah rincian tugas masing-masing sub bidang:

a. Seksi Penyehatan Lingkungan

- 1) Menyiapkan penyusunan program dan koordinasi terhadap penyehatan lingkungan.
- 2) Menyiapkan bahan koordinasi dan pelaksanaan penyehatan lingkungan.
- 3) Menyusun sistem informasi pelayanan penyehatan lingkungan.
- 4) Menyusun standart dan mengawasi pelayanan kesehatan lingkungan.
- 5) Menata dan mengelola usaha-usaha penyehatan lingkungan.
- 6) Melaksanakan penyehatan lingkungan beserta sarana dan prasarana yang meliputi air bersih, sanitasi/limbah domestic, persampahan, dan drainase lingkungan.
- 7) Mengadakan evaluasi terhadap kegiatan penyehatan lingkungan.
- 8) Melaksanakan ketatausahaan bidang penyehatan lingkungan permukiman dan perumahan.
- 9) Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh kepala bidang sesuai dengan bidang tugasnya.

b. Seksi Permukiman dan Perumahan

- 1) Menyiapkan penyusunan program terhadap permukiman dan perumahan.
- 2) Menyiapkan bahan koordinasi dan pelaksanaan teknis permukiman dan perumahan.
- 3) Menyusun sistem informasi pelayanan permukiman dan perumahan.
- 4) Menyusun rencana program pembangunan permukiman dan perumahan (RP4D, Rusuna, Menara/Tower, pencegahan kawasan kumuh, permukiman nelayan).
- 5) Menyusun standart dan mengawasi pembangunan permukiman dan perumahan.
- 6) Menata dan mengelola usaha-usaha perbaikan kualitas permukiman dan perumahan diantaranya dengan menyelenggarakan pembangunan kasiba/lisiba dan jalan lingkungan.
- 7) Melaksanakan evaluasi terhadap kegiatan pembangunan permukiman dan perumahan.
- 8) Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh kepala bidang sesuai dengan bidang tugasnya.

c. Penjelasan Struktur Organisasi dan Eselonisasi Jabatan

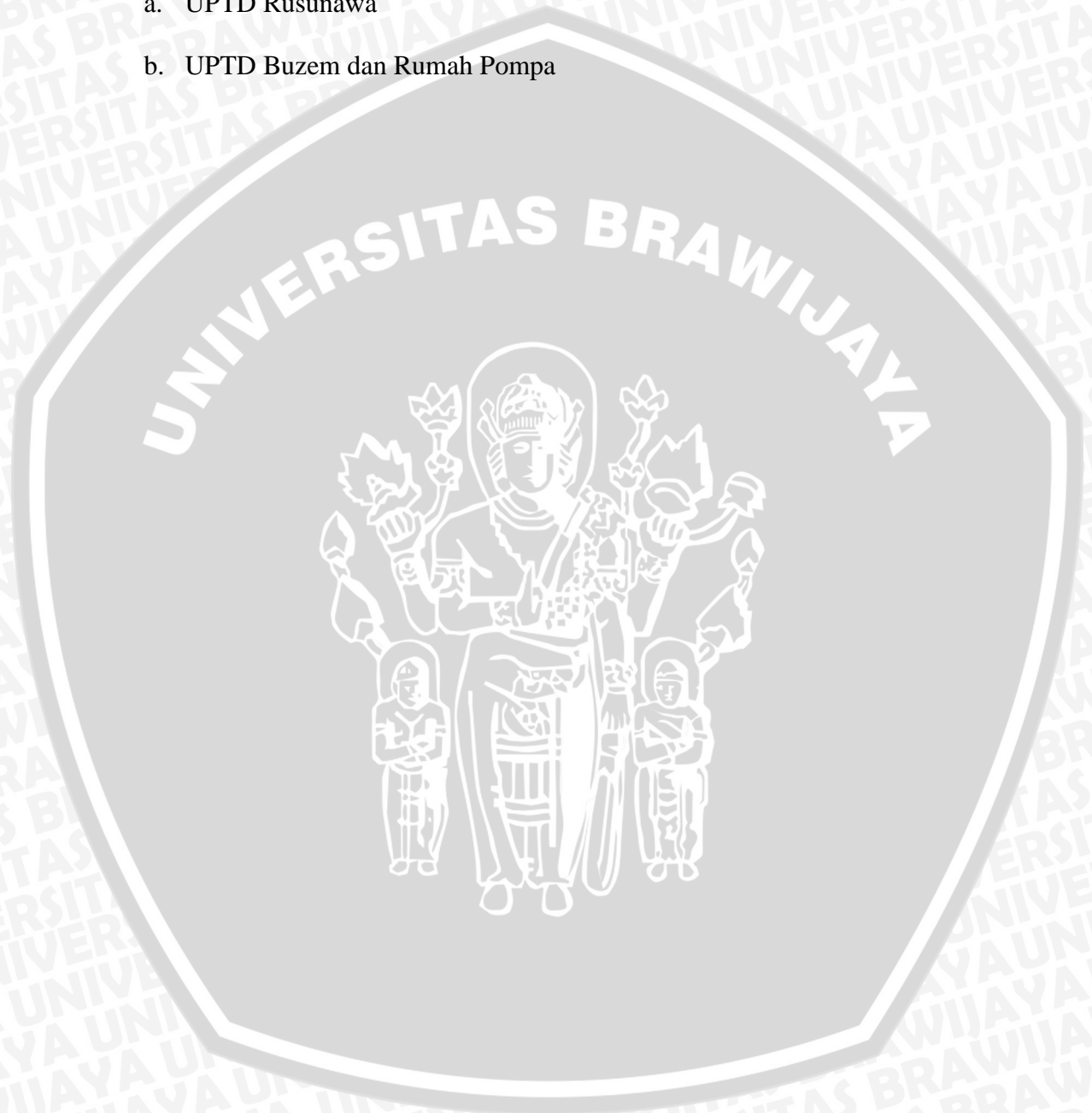
Untuk menjalankan tugasnya dan fungsinya di dalam Dinas Pekerjaan Umum Cipta karya dan Tata Ruang terdapat struktur organisasi, hal ini

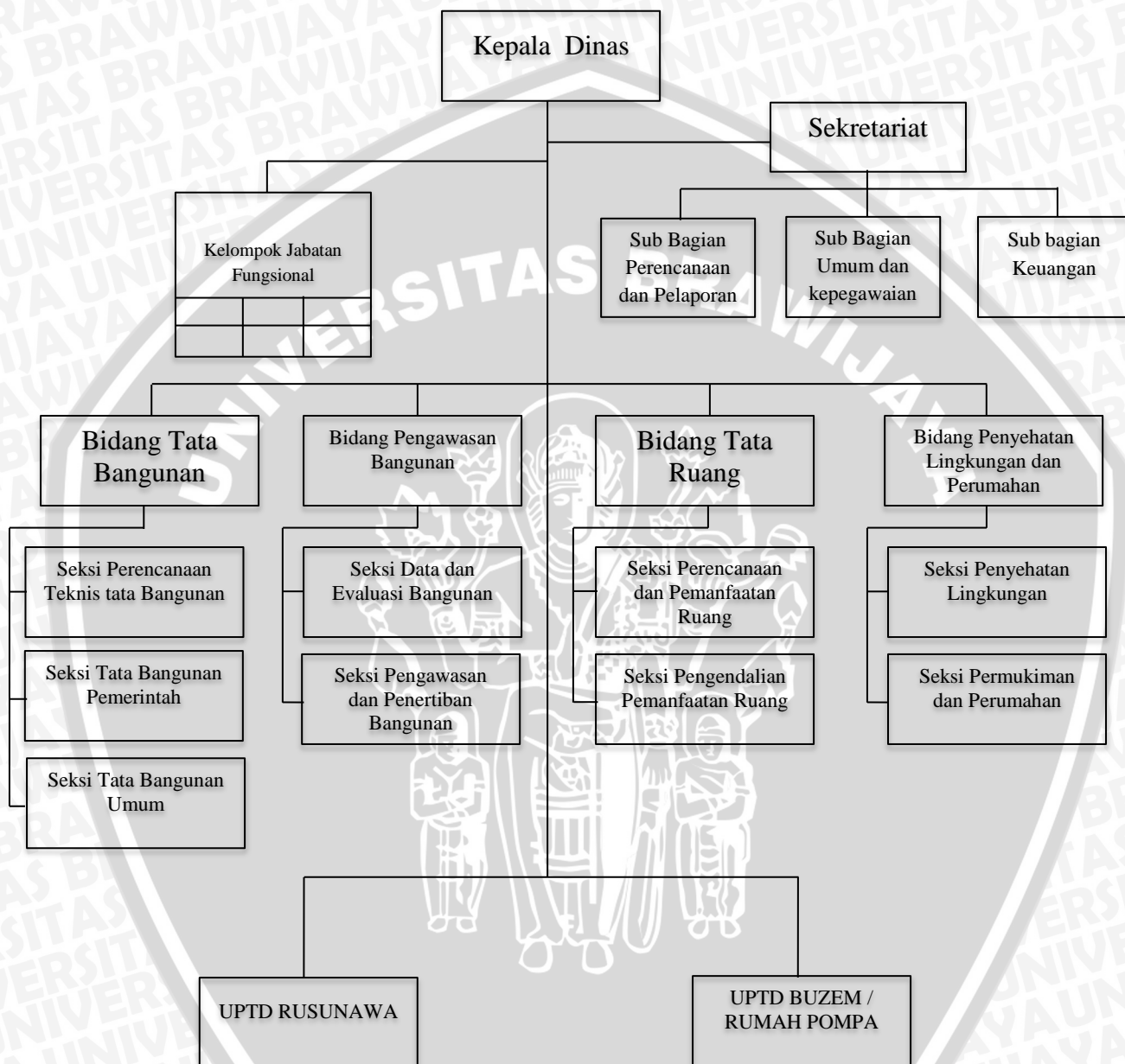
bertujuan untuk memudahkan dalam membagi tugas serta kewenangan dalam berorganisasi, berikut ini penjelasan struktur organisasi Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang :

1. Unsur pimpinan : Kepala Dinas
2. Unsur pembantu pimpinan : Sekretariat, terdiri dari :
 - a. Sub Bagian Perencanaan dan Pelaporan
 - b. Sub Bagian Umum dan Kepegawaian
 - c. Sub Bagian Keuangan
3. Unsur Pelaksana, terdiri dari :
 - a. Bidang Tata Bangunan
 - 1) Seksi Perencanaan Teknis Tata Bangunan
 - 2) Seksi Tata bangunan Pemerintahan
 - 3) Seksi Tata bangunan Umum
 - b. Bidang Pengawasan Bangunan
 - 1) Seksi Data dan Evaluasi Bangunan
 - 2) Seksi Pengawasan dan Penertiban Bangunan
 - c. Bidang Tata Ruang
 - 1) Seksi Perencanaan dan Pemanfaatan Ruang
 - 2) Seksi Pengendalian Pemanfaatan Ruang
 - d. Bidang Penyehatan Lingkungan Permukiman dan Perumahan
 - 1) Seksi Penyehatan Lingkungan
 - 2) Seksi Permukiman dan Perumahan

4. UPT Dinas, terdiri dari :

- a. UPTD Rusunawa
- b. UPTD Buzem dan Rumah Pompa





Gambar 3. Struktur Organisasi Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang

Sumber : Profil Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo

d. Visi, Misi, Tujuan Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo

1. Visi

Dengan perkembangan pembangunan yang sangat pesat di Sidoarjo, secara tidak langsung Sidoarjo tumbuh menjadi daerah yang maju. Berdasarkan Visi dan Misi Kabupaten Sidoarjo, Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang mengambil peran serta dalam mewujudkan kesejahteraan dan kemandirian. Dengan demikian, Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang mempunyai Visi sebagai berikut :

“ Penyediaan dan pengendalian sarana dan prasarana infrastruktur industri, perumahan, dan permukiman untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemandirian masyarakat dengan memelihara nilai-nilai kebersamaan”

Kemandirian yaitu mempunyai kemampuan yang bersumber dari dalam dirinya sendiri tanpa menggantungkan pada kekuatan lain untuk mengembangkan eksistensinya. Kesejahteraan yaitu keadaan yang lebih baik dimana kondisi manusianya dalam keadaan makmur dan bahagia.

2. Misi

Dalam rangka mewujudkan Penyediaan dan pengendalian sarana dan prasarana infrastruktur industri, perumahan, dan permukiman untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemandirian masyarakat, maka misi yang ditetapkan oleh Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang antara lain :

- a) Meningkatkan kualitas sumber daya manusia untuk mewujudkan masyarakat yang memiliki daya saing untuk menghadapi tantangan masa depan.
- b) Meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pembangunan melalui pengembangan proses politik yang transparan dan partisipatif.
- c) Mewujudkan pelayanan aparatur pemerintah yang berkualitas, bersih dari KKN, professional dalam rangka *good governance*.
- d) Menegakkan hukum, meningkatkan sistem keamanan lingkungan dan menanggulangi bencana berbasis masyarakat dan komunitas.
- e) Meningkatkan kerjasama dengan investor dan membuka peluang berusaha bagi semua pihak dengan memperhatikan perkembangan perekonomian rakyat, meliputi pertanian, perikanan, dan industry kecil dan menengah.

B. Penyajian Data Fokus Penelitian

Data sekunder merupakan data yang diolah dalam bentuk naskah tertulis atau dokumen-dokumen dan arsip-arsip lapangan yang relevan dengan masalah dan fokus penelitian yang diperoleh dari Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo untuk mendukung penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Data terkait peran Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang dalam menciptakan perumahan layak huni, adapun data yang terkait di dalamnya meliputi :

- a. Standarisasi pembangunan perumahan
 - b. Pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan
 - c. Pelaksanaan Perbaikan Kualitas Perumahan
2. Analisis faktor pendukung dan penghambat baik eksternal maupun internal Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang dalam menciptakan perumahan layak huni.

1. Peran Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang dalam Menciptakan Perumahan Layak Huni di Kabupaten Sidoarjo

Sidoarjo merupakan salah satu daerah penyangga Kota Surabaya selain Mojokerto dan Gresik, Surabaya sendiri adalah ibu kota Propinsi Jawa Timur, sekaligus kota terbesar kedua di Indonesia yang mempunyai peranan sangat penting bagi dunia industri dan perdagangan mengingat lokasi sangat dekat dengan Pelabuhan, bandara serta menjadi rute transportasi andalan Jawa Timur. Oleh sebab itu, banyak orang sangat ingin mencari pekerjaan di Surabaya mengingat Surabaya sebagai pusat industri dan perdagangan di Indonesia Timur yang menawarkan berbagai macam pekerjaan. Dengan banyaknya pekerja di Surabaya akan membawa dampak baik positif maupun negatif, dampak positifnya pengangguran akan berangsur berkurang dengan banyaknya lapangan pekerjaan, sedangkan negatifnya kondisi Kota Surabaya semakin padat akan bangunan-bangunan rumah tinggal karena bagaimanapun juga para pekerja di Surabaya membutuhkan tempat tinggal untuk mereka beristirahat. Untuk mengatasi masalah padatnya dan semakin mahalnya rumah tinggal di Surabaya, maka para pekerja yang ada di Surabaya mencari rumah tinggal di daerah sekitar Surabaya, antara

lain Sidoarjo, Mojokerto, dan Gresik. Akan tetapi, diantara 3 (tiga) wilayah tersebut yang menjadi favorit untuk tempat tinggal adalah Sidoarjo, karena Sidoarjo sendiri mempunyai beberapa keunggulan bagi pekerja yang bekerja di Surabaya antara lain jarak Surabaya-Sidoarjo dapat ditempuh dengan waktu yang singkat, banyak transportasi menuju Surabaya tersedia selama 24 jam, serta yang tidak kalah pentingnya adalah dekat dengan bandara.

Dengan keunggulan-keunggulan tersebut, kini Kabupaten Sidoarjo menjadi wilayah yang berkembang cukup pesat baik dari segi investasi maupun jumlah penduduknya. Hal ini bisa dilihat dari perkembangan jumlah penduduk dari tahun ke tahun yang terus meningkat, berikut tabel jumlah penduduk di Sidoarjo berdasarkan jenis kelamin dari tahun ke tahun.

Tabel 2
Jumlah penduduk Kabupaten Sidoarjo berdasarkan jenis kelamin.

Tahun	2012	2011	2010	2009
Jumlah Pria (jiwa)	1.000.411	1.021.732	988.166	905.098
Jumlah Wanita (jiwa)	984.075	1.009.610	976.595	896.089
Total	1.984.486	2.031.342	1.964.761	1.801.187

Sumber : BPS Sidoarjo 2012

Dari jumlah penduduk yang sudah mencapai 1,9 juta jiwa, Kabupaten Sidoarjo memiliki daya tarik bagi investor untuk menanamkan investasinya, salah satunya adalah pengembang perumahan. Kita ketahui bahwa kebutuhan dasar manusia terdiri dari 3 (tiga) hal yaitu sandang, pangan, dan papan, dengan demikian

banyak pengembang perumahan yang berlomba-lomba untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia yaitu papan (rumah).

Hingga Saat ini di Kabupaten Sidoarjo terdapat hampir 400 pengembang yang melakukan pembangunan di kawasan Kabupaten Sidoarjo, sebagaimana pendapat Bapak Soebandi selaku Kepala Seksi Pengendalian Pemanfaatan Ruang pada Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang, sebagai berikut :

“Sampai sekarang sudah terdapat kurang lebih sekitar 400 pengembang perumahan yang melakukan pembangunan di wilayah Kabupaten Sidoarjo dengan ijin lokasi seluas 10 juta Ha, baik pengembang yang melakukan pembangunan perumahan mewah maupun sederhana”. (wawancara pada tanggal 13 Maret 2013 pukul 08.30 WIB di kantor Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo)

Dari pemahaman di atas, dapat kita ambil kesimpulan bahwa Kabupaten Sidoarjo merupakan salah satu daerah yang berkembang di Jawa Timur, maka dari itu diperlukan keseriusan Pemerintah setempat untuk mengelola sumber daya yang ada. Dengan visi untuk mewujudkan pembangunan Sidoarjo, yaitu "Sidoarjo Sejahtera, Mandiri dan Berkeadilan", Pemerintah Kabupaten Sidoarjo telah menjabarkannya ke delapan misi yang dijalankan secara berkesinambungan dan sinergi, yang memfokuskan pada Mendorong tumbuh kembangnya iklim investasi untuk mencapai kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat. Salah satu misinya tersebut adalah Meningkatkan tatanan kehidupan masyarakat yang berkepribadian, beriman serta dapat memelihara kerukunan, ketentraman dan ketertiban.

a. Standarisasi Pembangunan Perumahan

Seperti yang kita ketahui bahwa papan (perumahan) merupakan salah satu dari 3 (tiga) kebutuhan dasar manusia, seiring dengan bertambahnya jumlah

penduduk bertambah pula kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal. Kabupaten Sidoarjo sendiri juga mengalami penambahan penduduk, hingga tahun 2011 jumlah penduduk di Kabupaten Sidoarjo mencapai 1,9 juta jiwa, hal ini terjadi dikarenakan posisi Sidoarjo yang strategis karena bertetangga dengan Surabaya yang menjadi pusat Industri dan perdagangan di kawasan Indonesia Timur sehingga banyak pekerja dari Surabaya yang memilih tinggal di Sidoarjo. Dengan keadaan yang demikian kegiatan pembangunan khususnya perumahan di wilayah Sidoarjo semakin meningkat, baik perumahan yang dibangun atas prakarsa sendiri maupun yang dibangun melalui badan usaha. Perumahan sendiri terbagi menjadi 2 (dua) jenis yaitu perumahan formal dan nonformal, hal tersebut juga dijelaskan oleh Bapak Soebandi selaku kepala seksi pengendalian pemanfaatan ruang :

“ Sebenarnya perumahan sendiri itu terbagi menjadi 2 (dua) jenis, perumahan nonformal dan formal. Perumahan nonformal merupakan bangunan rumah yang diselenggarakan sendiri dan berderet, sedangkan perumahan formal adalah perumahan yang pembangunannya direncanakan dalam satu manajemen”. (wawancara pada tanggal 13 Maret 2013, pukul 08.30 di Kantor Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang)

Adapun jumlah perumahan yang ada di Kabupaten Sidoarjo dapat dilihat tabel berikut ini :

Tabel 3
Jumlah Lokasi Perumahan Kabupaten Sidoarjo

No.	Kecamatan	Jumlah Lokasi Perumahan	Ijin Lokasi	
			Jumlah Ijin Lokasi	Luas (Ha)
1.	Sidoarjo	54	67	1.689.8404
2.	Buduran	44	51	890.4068
3.	Tanggulangin	19	20	247.1000
4.	Waru	37	43	697.1189
5.	Sedati	37	38	1.670.1661
6.	Candi	44	48	826.7727
7.	Gedangan	18	22	1.662.2488
8.	Taman	38	46	961.0749
9.	Krian	26	30	310.6175
10.	Sukodono	50	60	1.473.9829
11.	Porong	5	5	66.3600
12.	Balongbendo	2	2	102.5000
13.	Prambon	3	3	36.0000
14.	Tulangan	7	8	127.8000
15.	Wonoayu	8	9	73.9180
Total		392	452	10.835.9070

Sumber : Laporan BP4D Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang 2011

Dari tabel diatas menunjukkan jumlah lokasi perumahan terdapat 392 titik yang tersebar di 15 Kecamatan di Sidoarjo dengan jumlah lahan yang cukup luas.

Mengingat perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia yang semakin hari semakin meningkat, diperlukan peran Pemerintah dalam mengatur penyelenggaraan perumahan tersebut. Hal ini perlu dilakukan karena jumlah pembangunan akan perumahan semakin meningkat serta guna mengantisipasi dan

menanggulangi permasalahan-permasalahan yang muncul akibat banyaknya pembangunan perumahan. Untuk mewujudkan pembangunan perumahan yang layak untuk ditinggali Pemerintah Kabupaten Sidoarjo melalui Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang menetapkan standar pembangunan perumahan yang harus dipenuhi oleh pengembang perumahan, pemenuhan standar pembangunan perumahan ini juga merupakan salah satu syarat bagi suatu badan usaha untuk membangun sebuah kawasan perumahan, seperti yang dikatakan oleh Ibu Nawang selaku staff arsitektur Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo, sebagai berikut :

“ Di Kabupaten Sidoarjo sendiri standar luasan dalam pembangunan perumahan adalah seluas 1 Ha, jika ada yang mengajukan izin kurang dari luasan tersebut tidak akan diberikan izin membangun. Akan tetapi aturan luasan tersebut baru diterapkan pada tahun 2013 ini, karena pada tahun-tahun sebelumnya izin pembangunan perumahan diberikan dengan luasan berapapun. Penetapan luasan standar ini bertujuan agar nantinya dalam lingkungan perumahan itu tidak terkesan kumuh”. (wawancara pada tanggal 18 April 2013, pukul 08.00, di Kantor Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang)

Hal senada juga diungkapkan oleh Bapak Soebandi selaku Kepala Seksi

Pengendalian Pemanfaatan Ruang, sebagai berikut :

“ Sesuai dengan Peraturan yang berlaku di Sidoarjo bahwa untuk melakukan sebuah pembangunan perumahan yang dilakukan sebuah badan usaha, badan usaha tersebut harus mendapatkan persetujuan *site plan*, *site plan* ini sendiri tertuang dalam Peraturan Bupati Nomor 50 Tahun 2012 Tentang Ketentuan dan Tata Cara Penerbitan Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*). Untuk mendapatkan persetujuan tersebut *site plan* tersebut, *site plan* harus sesuai dengan kriteria yang ditetapkan dalam sebuah pembangunan perumahan”. (wawancara pada tanggal 13 Maret 2013, pukul 08.30, di Kantor Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang)

Kriteria yang harus dipenuhi dalam pembangunan perumahan yang tertuang dalam *site plan* antara lain sebagai berikut :

a. Jalan lingkungan

Pengembang wajib menyediakan jalan lingkungan guna mendukung kegiatan sehari-hari para penghuni perumahan lebar jalan minimal 8 meter.

b. Pembuangan limbah

Saluran pembuangan limbah merupakan hal yang penting dalam lingkungan perumahan, hal ini perlu direncanakan sedemikian rupa agar lingkungan perumahan bebas dari genangan air.

c. Utilitas

Utilitas merupakan salah satu unsur terpenting dalam kawasan perumahan atau permukiman karena utilitas sendiri sangat dibutuhkan dalam kehidupan sehari-hari seperti jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas dll.

d. Ruang terbuka hijau

Ruang terbuka hijau merupakan salah satu syarat yang harus diperhatikan dalam sebuah pembangunan perumahan, karena keberadaan ruang terbuka hijau diperlukan untuk keseimbangan lingkungan. Hal ini juga dapat memberikan keindahan terhadap lingkungan sekitar.

e. Fasilitas sosial dan fasilitas umum

Selain itu, lingkungan perumahan juga harus menyediakan fasilitas sosial seperti tempat peribadatan, sarana pertemuan atau tempat bersosialisasi para warga, serta tanah pemakaman.

Bahkan keseriusan Pemerintah Kabupaten Sidoarjo dalam penetapan standarisasi pembangunan perumahan ini ditunjukkan dengan kerjasama bersama Persatuan Perusahaan REI (Real Estate Indonesia), salah satu kerjasamanya adalah mengenai penyediaan dan pengelolaan lahan pemakaman khusus untuk perumahan. Telah disebutkan diatas bahwa salah satu standar perumahan harus memiliki tanah pemakaman sekurang-kurangnya 2 persen dari luasan yang dibangun untuk permukiman, tujuan kerjasama ini sendiri dalam rangka untuk mewujudkan penyediaan infrastruktur pendukung pada pembangunan perumahan terhadap penyediaan lahan pemakaman yang dapat dimanfaatkan secara bersama-sama oleh pengembang perumahan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari prasarana, sarana dan utilitas perumahan serta permukiman yang harus disediakan oleh pengembang perumahan. Dengan keseriusan Pemerintah Kabupaten Sidoarjo mengenai standarisasi pembangunan perumahan diharapkan warga masyarakat sebagai pengguna akhir dari suatu produk barang atau jasa dapat merasa nyaman dalam beraktifitas sehari-hari. Hal ini juga diungkapkan oleh Ibu Susi staff bidang penyehatan lingkungan permukiman dan perumahan ,sebagai berikut :

“ Iya mas, jadi dalam pembangunan perumahan ada standarnya. Ini dilakukan supaya kualitas perumahan di Sidoarjo semakin baik.Standarnya meliputi, penyediaan fasilitas sosial dan umum, serta utilitas yang harus disediakan, penyediaan makam dan lain-lain”. (wawancara pada tanggal 13 Maret 2013, pukul 08.30 di Kantor Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang)

Diterapkannya standar pembangunan perumahan ini, sebagai akibat dari permasalahan yang banyak dihadapi oleh warga atau konsumen perumahan selama ini terkait rendahnya kualitas perumahan yang disebabkan oleh para

pengembang perumahan yang tidak bertanggung jawab dalam membangun sebuah kawasan perumahan.

b. Pengawasan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan

Pengawasan adalah salah satu fungsi manajemen yang tidak dapat dipisahkan dari fungsi-fungsi manajemen yang lain seperti perencanaan dan pelaksanaan. Dalam setiap pelaksanaan pekerjaan ataupun kegiatan-kegiatan dalam mencapai tujuan dari setiap organisasi pengawasan mutlak diperlukan.

Dengan kata lain pengawasan diperlukan untuk menjamin agar pelaksanaan pekerjaan dapat berjalan dengan rencana, kebijaksanaan, ketentuan-ketentuan serta peraturan perundangan yang berlaku. Jika dikaitkan dengan pembangunan perumahan pengawasan merupakan upaya untuk mengontrol kegiatan di lapangan dengan mengacu pada standar teknis untuk pencapaian manfaat. Pengawasan ini dilakukan oleh Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang yang berkoordinasi dengan instansi terkait seperti BAPEDA, PU Bina Marga, PU Pengairan, BLH, BPPT dan Satpol PP, kemudian semua instansi tersebut membentuk tim yang dinamakan BP4D yang kepanjangan dari Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah. Seperti yang diungkapkan oleh Ibu Susi selaku staff Bidang Penyehatan Lingkungan Perumahan dan permukiman sebagai berikut :

“ Memang benar, Dinas PU Cipta Karya melakukan pengawasan terhadap pembangunan perumahan. Akan tetapi dalam melaksanakan pengawasan tersebut Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang tidak sendirian melainkan juga berkoordinasi dengan instansi lainnya seperti PU pengairan, PU Binamarga, BAPEDA, BLH, BPPT serta Satpol PP. Semua instansi tersebut menjadi satu membentuk tim yang disebut BP4D (Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah)”. (wawancara pada tanggal 28 Maret 2013 pukul 08.00 di Kantor Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang)

Dalam melakukan pengawasan ini tim BP4D yang terdiri dari PU Cipta Karya dan Tata Ruang, PU Pengairan, PU Binamarga, BAPEDA, BLH, BPPT, dan Satpol PP melaksanakan pengawasan tiap satu minggu sekali hal ini dilakukan untuk mengecek apakah pembangunan tersebut sesuai dengan rencana awal pembangunan.. Hal senada juga diungkapkan oleh Ibu Susi Staff Bidang Penyehatan Lingkungan Permukiman dan Perumahan, sebagai berikut :

“Jadi dalam jangka waktu seminggu sekali kita melakukan pengawasan pembangunan perumahan.Hal ini dilaksanakandengan tujuan apakah pembangunan perumahan tersebut sesuai dengan rencana awal yang tertuang pada *siteplan*”. (wawancara pada tanggal 13 Maret 2013 pukul 08.30 di Kantor Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang)

Seperti yang dijelaskan diatas bahwa setiap pembangunan perumahan diperlukan pengawasan yang bertujuan untuk menjamin bahwa pelaksanaan pembangunan perumahan berjalan sesuai dengan rencana semula. Pengawasan itu sendiri lebih melihat pada sisi perijinannya baik dari perijinan lokasi dan *site plan*, Hal ini bertujuan untuk memastikan seberapa jauh kesesuaian atau penyimpangan kondisi pembangunan perumahan antara sarana, prasarana, utilitas umum serta rumah yang telah ditetapkan dalam rencana dengan kenyataan yang ada di lapangan.

Selain itu, penilaian faktor lokasi terhadap sarana dan prasarana lingkungan, serta utilitas umum untuk mengetahui apakah penetapan lokasi bagi unsur-unsur sarana dan prasarana lingkungan serta utilitas umum di lapangan secara fisik sesuai dengan kenyataan. Serta memonitor Sejauh mana kelengkapan unit yang telah terbangun, hal ini bertujuan untuk mengetahui kesamaan jumlah

unit yang telah terbangun yang mencakup masing-masing unsur antara lain sarana, prasarana lingkungan, utilitas umum dan rumah.

Selain itu Dinas PU Cipta Karya juga melakukan pengendalian, antara lain mengenai pengendalian terhadap pemanfaatan ruang kawasan perumahan yang pembangunannya berpotensi menimbulkan dampak besar terhadap lingkungan sosial, limbah serta lalu lintas. Hal ini juga dibenarkan oleh Bapak Soebandi selaku Kepala Seksi Pengendalian Pemanfaatan Ruang, sebagai berikut :

“ Pembangunan perumahan itu merupakan bentuk pembangunan untuk usaha, jadi diperlukan persetujuan *site plan*. *Site plan* ini merupakan panduan untuk membangun, jadi pembangunannya harus sesuai dengan rencana awal *site plan* tersebut. Apabila tidak sesuai maka kita akan melakukan pengendalian”. (wawancara pada 13 Maret 2013 pukul 08.30 di Kantor Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang)

Jadi setiap orang atau badan usaha dalam setiap pembangunan untuk usaha diatas 1000 m² diperlukan ketentuan rencana tapak (*site plan*), hal ini diperlukan karena dapat menimbulkan dampak lingkungan sosial, limbah serta lalu lintas. Perumahan sendiri merupakan salah satu pembangunan untuk usaha yang memerlukan lahan yang cukup luas dan dapat berpotensi menimbulkan dampak lingkungan sosial, limbah serta lalu lintas. Maka untuk itu diperlukan pengendalian pemanfaatan ruang sehingga pembangunan perumahan sesuai dengan rencana semula yang ditetapkan. Pengendalian ini dilakukan dalam 3 (tiga) bentuk sanksi, berikut sanksi-sanksi tersebut :

a. Sanksi administratif

Sanksi ini dapat berbentuk dengan pembatalan ijin dan pencabutan hak. Sanksi dikenakan atas pelanggaran yang berakibat pada terhambatnya pembangunan. Kemungkinan yang melakukan pelanggaran pemanfaatan

ruang adalah pemilik tanah (masyarakat atau swasta) atau lembaga pemberi ijin. Adapun sanksi yang dapat dikenakan sabagai berikut :

1. Dikenakan kepada aparat pemerintah dapat berupa pemecatan, mutasi, denda atau teguran.
 2. Dikenakan oleh masyarakat ataupun swasta berupa pencabutan ijin, penghentian pembangunan sampai pembongkaran.
- b. Sanksi perdata

Dapat berupa ganti rugi maupun denda, hal ini dikenakan atas pelanggaran ketidaksesuaian pembangunan dengan ketentuan rencana tapak (*site plan*) sehingga berdampak pada terganggunya kepentingan seseorang, kelompok atau badan hukum. Adapun jenis sanksi perdata dapat dilihat sebagai berikut :

Tabel 4

Jenis Sanksi Perdata Dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Jenis Sanksi	Yang Dapat Menganakan Sanksi	Yang Dapat Dieknai Sanksi
a. Ganti rugi	- Pemerintah - Masyarakat - Lembaga Peradilan	- Pemerintah - Masyarakat
b. Pemulihan Keadaan	- Pemerintah - Masyarakat - Lembaga Peradilan	- Pemerintah - Masyarakat
c. Perintah dan Pelarangan melakukan suatu perubahan	- Pemerintah - Masyarakat - Lembaga Peradilan	- Pemerintah - Masyarakat

Sumber : <http://elib.unikom.ac.id>

c. Sanksi pidana

Sanksi yang bentuknya bersifat penderitaan seperti hukuman kurungan, hal ini diberikan kepada seseorang yang melanggar ketentuan *site plan* sehingga merugikan seseorang, kelompok atau badan hukum. Pelaksanaan penertiban ini dilakukan oleh lembaga peradilan berdasarkan pengajuan atau tuntutan dari lembaga eksekutif karena sanksi administratif tidak terlaksana dengan baik atau masyarakat umum yang menderita kerugian yang disebabkan oleh pelanggaran pemanfaatan ruang. Dalam pelaksanaan sanksi ini harus dibuktikan kesalahannya / pelanggarannya berdasarkan hukum yang berlaku.

Pelaksanaan sanksi tersebut diawali dengan peringatan kepada actor pembangunan yang dalam pelaksanaan pembangunan tidak sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. dengan pemberian sanksi seperti ini diharapkan pembangunan khususnya pembangunan perumahan yang dilakukan dapat sesuai dengan perencanaan yang telah disepakati. Sehingga pembangunan tersebut dapat selaras, serai dan seimbang dengan lingkungan sekitar serta dapat menciptakan kesejahteraan bagi warga masyarakat.

c. Pelaksanaan Perbaikan Kualitas Perumahan

Untuk menciptakan perumahan yang layak huni dan berkualitas di Kabupaten Sidoarjo, tentunya diperlukan upaya semua pihak baik dari swasta, masyarakat, maupun pemerintah daerah. Upaya-upaya tersebut dilakukan dengan melakukan kewajibannya masing-masing, seperti para pengembang yang harus memenuhi dan mematuhi aturan standar dalam melakukan suatu pembangunan

perumahan. Akan tetapi di Kabupaten Sidoarjo sendiri masih saja terdapat pengembang perumahan yang tidak memenuhi dan mematuhi standar dalam melakukan pembangunan perumahan, Hal ini mengakibatkan para penghuni atau warga perumahan tersebut tidak nyaman dalam melakukan aktifitas sehari-hari. Untuk mengatasi hal tersebut Pemerintah Kabupaten Sidoarjo dalam hal ini Dinas Pekerjaan Umum Cipta karya dan Tata Ruang melakukan perbaikan kualitas perumahan, sebagaimana keterangan dari Ibu Susi Staff Bidang Penyehatan Lingkungan Perumahan dan permukiman sebagai berikut :

“ Dalam meningkatkan kualitas perumahan yang ada di Sidoarjo Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang melakukan perbaikan kualitas perumahan. Perbaikan tersebut meliputi pembangunan jalan, drainase, tempat pembuangan sampah terpadu dll. Perbaikan ini ditujukan untuk perumahan yang sesuai dengan standar akan tetapi telah ditinggalkan oleh pengembangnya.” (wawancara pada tanggal 23 Maret 2013, pukul 08.30 di Kantor Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang)

Kegiatan perbaikan kualitas perumahan ini dilakukan menyusul adanya keluhan-keluhan masyarakat yang khususnya tinggal di perumahan mengenai permasalahan yang terjadi di lingkungan mereka. Berikut ini adalah lokasi perbaikan kualitas perumahan :

Tabel 6

Lokasi dan Jenis Pelaksanaan Perbaikan Kualitas Perumahan

No.	Lokasi	Jenis Pelaksanaan
1.	Perum Prima Garden Estate	Pembangunan Jaringan Air Bersih
2.	Perum Citra Apsari	Pembangunan PJU
3.	Perum Belvara	Pembangunan PJU
4.	Perum Mentari Bumi Sejahtera	Pembangunan PJU
5.	Perum Griya Krian Residence	Pembangunan PJU
6.	Perum The Quality Residence	Pembangunan PJU
7.	Perum Adda Puri Artha	Pembangunan PJU
8.	Perum Griya Villaderma	Pembangunan PJU
9.	Perum Istana Residence	Pembangunan Jaringan Listrik
10.	Perum TAS 4	Pembangunan PJU
11.	Perum Pesona Permata Ungu	Pembangunan PJU

Sumber : lpse.sidoarjo.kab.go.id

Dapat dilihat pada tabel diatas bahwa terdapat beberapa lokasi yang menerima perbaikan kualitas yang dilaksanakan oleh Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang. Dalam melaksanakan perbaikan kualitas perumahan Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang sebagai instansi daerah yang mempunyai visi penyediaan dan pengendalian sarana dan prasarana infrastruktur industri, perumahan dan permukiman untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemandirian masyarakat bekerjasama dengan swasta, bentuk kerjasama ini adalah pihak swasta sebagai pelaksana pekerjaan perbaikan kualitas perumahan. Berdasarkan keluhan

tersebut Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang melakukan survey ke lokasi yang dimaksud. Seperti yang dikatakan oleh Ibu Susi Staff Bidang Penyehatan Lingkungan Perumahan dan permukiman sebagai berikut :

“ Kegiatan perbaikan kualitas perumahan ini sendiri dilakukan berdasarkan laporan dari warga perumahan, biasanya hal ini terjadi karena pembangunan perumahan yang belum tuntas akan tetapi sudah ditinggal oleh pengembangnya. Untuk melakukan kegiatan perbaikan kualitas perumahan ini para warga diharuskan membuat proposal yang diajukan ke Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang, kemudian kita tindak lanjuti dengan survey lokasi dan dilanjutkan dengan pembentukan tim guna menyusun rencana dan biaya yang harus dikeluarkan. Setelah itu baru kegiatan perbaikan kualitas perumahan dapat dilaksanakan tahun berikutnya. Dalam pelaksanaan perbaikan kualitas perumahan ini Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang bekerjasama dengan swasta, karena pengerjaannya sendiri dilakukan oleh swasta.”(wawancara pada tanggal 23 Maret 2013, pukul 08.30 di Kantor Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang)

Dengan pelaksanaan perbaikan kualitas perumahan, diharapkan tidak ada lagi perumahan yang tidak layak untuk ditinggali. Sehingga dengan demikian para penghuni perumahan dapat beraktifitas sehari-hari tanpa khawatir dengan keadaan lingkungan perumahannya. Hasil utama dari kegiatan ini adalah bagaimana menciptakan lingkungan perumahan yang nyaman dan aman dalam melakukan kegiatan sehari-hari demi terciptanya kesejahteraan masyarakat. Bapak Ardiansyah selaku warga Perumahan Prima Garden Estate mengatakan :

“ Saya bersyukur sekali karena Pemerintah Kabupaten Sidoarjo dalam hal ini Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang peduli terhadap keadaan lingkungan kami dengan melakukan pembangunan tempat sampah terpadu dan perbaikan gorong-gorong yang selama ini menjadi permasalahan. Kami warga disini merasa terbantu atas kegiatan ini, sehingga kami tidak perlu lagi secara swadaya melakukan sendiri.” (wawancara tanggal 15 Maret 2013, pukul 09.30 di Perumahan Prima Garden Estate)

2. Faktor Pendukung dan Penghambat Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Dalam Menciptakan Perumahan Layak Huni.

a. Faktor Pendukung

Pertumbuhan penduduk yang meningkat di Kabupaten Sidoarjo tentunya memiliki dampak yang dirasakan oleh warga masyarakat. Dampak yang dirasakan salah satunya adalah kebutuhan akan rumah tinggal, karena rumah merupakan salah satu dari kebutuhan dasar manusia selain pangan dan sandang. Dalam membangun rumah sendiri tentunya membutuhkan biaya yang tidak sedikit, untuk mengatasi hal tersebut saat ini banyak tersedia rumah yang dibangun atau disediakan oleh swasta yang harganya bisa dikatakan bersaing apabila dibandingkan dengan membangun rumah tinggal sendiri selain itu rumah yang disediakan oleh swasta juga lebih lengkap akan fasilitasnya. Dengan kelebihan yang ada, maka semakin banyak orang yang tertarik akan rumah yang disediakan oleh swasta atau pengembang perumahan.

Dengan banyaknya peminat perumahan yang berada di Kabupaten Sidoarjo, banyak pengembang perumahan yang tertarik untuk menanamkan investasinya di Kabupaten Sidoarjo. Peningkatan pembangunan perumahan di Kabupaten Sidoarjo sendiri tentunya memiliki beberapa faktor pendukung selain peminat perumahan yang semakin meningkat, salah satunya adalah dukungan dari Pemerintah Kabupaten Sidoarjo pada tahun 2012 yang memberikan sebuah penghargaan kepada pengembang perumahan yang ada di Sidoarjo. Penghargaan ini bernama Griya Delta Nugraha, penghargaan

diberikan guna mengapresiasi pengembang yang selama ini membangun perumahan yang ada di Sidoarjo serta untuk mendorong pengembang perumahan membangun perumahan yang berkualitas. Hal ini juga dikatakan oleh Ibu Susi selaku Staff Bidang Penyehatan Lingkungan Permukiman dan Perumahan, sebagai berikut:

“ Untuk meningkatkan kualitas perumahan di Kabupaten Sidoarjo, pada tahun 2012 sekaligus bertepatan pada hari perumahan nasional, Pemerintah Kabupaten Sidoarjo memberikan penghargaan Griya Delta Nugraha kepada para pengembang perumahan, selain itu juga untuk memberikan apresiasi bagi pengembang perumahan yang selama ini melakukan pembangunan di wilayah Sidoarjo”. (wawancara pada tanggal 13 Maret 2013 pukul 08.30 di Kantor Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang, Kabupaten Sidoarjo)

Penghargaan Griya Delta Nugraha ini telah diberikan kepada para pemenang, Griya Delta Nugraha sendiri dibagi menjadi 3 (tiga) kategori perumahan antara lain perumahan sederhana, perumahan menengah, dan perumahan mewah. Hal ini supaya mempermudah penilaian para juri dalam menentukan para pemenang Griya Delta Nugraha, penilaian sendiri berdasarkan kondisi PSU (Prasarana, Sarana dan Utilitas) serta kelengkapan fasilitas yang terdapat pada kawasan perumahan. Sebagaimana dijelaskan oleh Ibu Susi Staff Bidang Penyehatan Lingkungan Perumahan dan Permukiman, sebagai berikut :

“ Dalam penghargaan Griya Delta Nugraha ini dibagi menjadi 3 (tiga) kategori yang terdiri dari perumahan sederhana, menengah, dan mewah. Sedangkan penilaiannya berdasarkan kondisi PSU (Prasarana, Sarana dan Utilitas) serta kelengkapan fasilitas yang ada pada satu kawasan perumahan”. (wawancara pada tanggal 13 Maret 2013 pukul 08.30 di Kantor Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang, Kabupaten Sidoarjo)

dengan adanya penghargaan Griya Delta Nugraha ke depannya perumahan di Kabupaten Sidoarjo diharapkan menjadi lebih baik dan berkualitas, sehingga warga masyarakat perumahan yang ada di Sidoarjo merasa nyaman dalam beraktifitas sehari-hari.

Jika dilihat dengan semakin meningkatnya pembangunan khususnya pembangunan perumahan di Kabupaten Sidoarjo, diperlukan peran pemerintah daerah untuk mengawasi setiap kegiatan pembangunan perumahan. Untuk pengawasan pembangunan perumahan di Kabupaten Sidoarjo dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum Cipta karya dan Tata Ruang karena dalam Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang terdapat bidang yang menangani perumahan. Dalam mengadakan pengawasan pembangunan perumahan dibutuhkan keahlian dan ketelitian karena pembangunan perumahan merupakan pembangunan yang dapat menimbulkan dampak bagi lingkungan sekitar. Maka dari itu dalam melakukan pengawasan pembangunan perumahan diperlukan sumber daya manusia yang ahli di bidangnya, sebagaimana dijelaskan oleh Ibu Susi Staff Bidang Penyehatan Lingkungan Perumahan dan Permukiman, sebagai berikut:

“ Dalam melakukan pengawasan dan pengendalian perumahan memang dibutuhkan sumber daya manusia yang ahli di bidangnya. Dan saya rasa di Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang sendiri untuk kualitas sumber daya manusia sudah sesuai dengan keahliannya masing-masing”.(wawancara pada tanggal 28 Maret 2013 pukul 08.00 di Kantor Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang, Kabupaten Sidoarjo)

dengan sumber daya manusia yang handal dan ahli di bidangnya diharapkan dapat mempercepat dan mempermudah dalam pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan, sehingga pembangunan perumahan tersebut sesuai

dengan kebijakan dan aturan yang berlaku dan tidak merugikan berbagai pihak.

b. Faktor Penghambat

Selain faktor pendukung diatas, Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang juga mempunyai hambatan dalam menciptakan perumahan yang berkualitas di Sidoarjo. Hambatan tersebut adalah ketika para pengembang perumahan akan berkonsultasi mengenai *site plan* yang akan diajukan untuk persyaratan membangun, akan tetapi pegawai yang ahli tersebut melakukan *survey* atau pengawasan ke lapangan. Hal ini diungkapkan juga diungkapkan oleh Bapak Soebandi selaku Kepala Seksi Pengendalian Pemanfaatan Ruang, sebagai berikut :

“Untuk hambatan dalam menciptakan perumahan itu sendiri dari Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang adalah kurangnya sumber daya manusia, hambatannya ketika ada seseorang yang akan berkonsultasi mengenai *site plan* akan tetapi orang yang biasa menangani konsultasi tersebut tidak ada ditempat dikarenakan melakukan kegiatan di lapangan.” (wawancara pada 13 Maret 2013 pukul 08.30 di Kantor Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang)

Hal inilah yang menjadi hambatan selama ini yang ada di Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang selama ini, sehingga jika ada pelayanan konsultasi harus menunggu orang yang biasa menangani hal tersebut. Disamping hal tersebut, Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang mengalami kesulitan dalam hal melakukan pengawasan pembangunan perumahan dikarenakan ketidakterbukaan pengembang dalam memberikan informasi sejauh mana perkembangan pembangunan yang dilakukan, dengan demikian Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang mengalami kesulitan dalam

memonitor jalannya pembangunan perumahan tersebut. Sebagaimana dikatakan oleh Ibu Susi Staff Penyehatan Lingkungan Perumahan dan Permukiman, sebagai berikut :

“ Kesulitan kita dalam melakukan pengawasan pembangunan perumahan ketika para pengembang tidak respect dengan kedatangan kami, seringkali kami tidak bisa menemui pengembangnya. Padahal sebelumnya kami telah mengirimkan surat kepada pengembang tersebut bahwa akan melakukan monitoring.” (wawancara pada 13 Maret 2013 pukul 08.30 di Kantor Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang)

Selain itu, dengan kebutuhan rumah yang meningkat di Kabupaten Sidoarjo banyak muncul perumahan-perumahan liar yang terdiri hanya beberapa kavling. Perumahan seperti inilah yang biasanya menimbulkan banyak masalah, karena perumahan model seperti ini biasanya tidak dilengkapi dengan standar yang ditetapkan oleh Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang sehingga akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari. Hal ini diungkapkan oleh Ibu Susi selaku Staff Penyehatan Lingkungan Perumahan dan Permukiman, sebagai berikut :

“ Permasalahan lain yang dihadapi oleh Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang adalah ketika ada laporan dari warga dari perumahan liar. Kami tidak dapat berbuat banyak karena lingkungan yang mereka tempati itu tidak ada dalam daftar perumahan yang ada di Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang.” (wawancara pada 13 Maret 2013 pukul 08.30 di Kantor Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang)

C. Pembahasan

1. Peran Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dalam Menciptakan Perumahan Layak Huni.

Perumahan merupakan satu diantara tiga kebutuhan dasar manusia yang kebutuhannya terus meningkat setiap tahunnya. Hal ini dikarenakan

jumlah pertumbuhan penduduk yang tiap tahunnya mengalami peningkatan, terutama pada kota besar dan daerah berkembang yang ada di Indonesia. Perumahan sendiri terbagi menjadi 2 (dua) jenis pertama, perumahan formal yaitu perumahan yang didirikan secara berencana oleh suatu badan usaha. Kedua, perumahan non formal yaitu sekumpulan rumah-rumah yang didirikan oleh seseorang. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pengertian perumahan sendiri adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Mendengar nama Kabupaten Sidoarjo, pasti terbayang merupakan salah satu daerah yang perkembangannya cukup pesat. Hal ini bukan tanpa alasan, karena memang Sidoarjo adalah salah satu daerah penyangga Ibu Kota Jawa Timur yaitu Surabaya, selain itu Surabaya juga dikenal sebagai pusat perdagangan dan bisnis di kawasan Indonesia Timur. Dengan kondisi seperti itu, maka Surabaya mempunyai daya tarik tersendiri bagi masyarakat yang ingin mencari kerja guna meningkatkan taraf hidupnya. Hal ini sangat terkait dengan teori yang diungkapkan Tjokrowinoto dalam Suryono (2004:21) bahwa pembangunan merupakan usaha yang dilakukan masyarakat untuk meningkatkan taraf hidupnya.

Dengan banyaknya pekerja di Surabaya dapat menimbulkan dampak yang beragam baik positif maupun negatif. Dampak positifnya dengan banyaknya lapangan kerja yang tersedia pengangguran akan berangsur

berkurang, sedangkan negatifnya kondisi Kota Surabaya semakin padat akan bangunan-bangunan baik rumah tinggal maupun gedung perkantoran maupun perindustrian. Seiring dengan kondisi tersebut maka akan sangat sulit bagi para pekerja yang ada di Surabaya untuk mencari lahan guna mendirikan rumah tinggal walaupun ada pasti harganya sangat tinggi, untuk mengatasi hal tersebut para pekerja mencari daerah di pinggiran yang masih terdapat lahan untuk mendirikan rumah tinggal dan salah satunya adalah Sidoarjo. Dengan semakin banyaknya para pekerja yang melirik Sidoarjo sebagai kawasan yang strategis untuk mereka tinggal, maka hal ini tidak di sia-siakan oleh pengembang perumahan yang tentunya ini merupakan peluang untuk menawarkan produk mereka dalam hal ini adalah perumahan.

Pembangunan perumahan di Kabupaten Sidoarjo sendiri dalam beberapa tahun terakhir mengalami peningkatan, hal ini bisa dilihat dari jumlah ijin lokasi yang mencapai 452 ijin yang tersebar di 15 Kecamatan dari 18 Kecamatan yang ada di Sidoarjo. Peningkatan pembangunan perumahan ini didorong oleh pertumbuhan penduduk yang meningkat di Sidoarjo serta kebutuhan masyarakat akan rumah tinggal, dengan demikian hal ini sesuai dengan ide pokok dalam pembangunan yang disampaikan oleh Siagian dalam Suryono (2004:21) salah satu ide pokok tersebut berbunyi bahwa Pembangunan dilakukan secara terencana dan perencanaannya berorientasi pada pertumbuhan dan perubahan. Dengan meningkatnya pembangunan perumahan Pemerintah Kabupaten Sidoarjo tidak boleh lengah dalam mengawasi pembangunan perumahan karena sesuai dengan Undang-Undang

Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman menyebutkan bahwa dalam penyelenggaraan perumahan harus memenuhi asas-asas yang salah satu asas dalam penyelenggaraan itu mengenai keserasian dan keseimbangan. Oleh sebab itu, dalam pembangunan perumahan itu sendiri juga harus terdapat penetapan regulasi serta pengawasan guna mencapai pembangunan perumahan yang diinginkan.

Dari hasil pengamatan di lapangan peneliti menganalisa bahwa Pemerintah Kabupaten Sidoarjo melakukan pengawasan serta membuat penetapan regulasi dalam pembangunan perumahan, kegiatan pengawasan serta penetapan regulasi pembangunan perumahan ini diserahkan kepada Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang yang merupakan salah satu instansi Pemerintah Kabupaten Sidoarjo. Sebagaimana pasal 1 Undang-Undang No.32 tahun 2004 tentang pemerintahan daerah, hal ini sesuai dengan asas hubungan kerja antara pemerintahan pusat dan pemerintah daerah yang menganut dekonsentrasi. Dekonsentrasi sendiri merupakan pelimpahan wewenang dari pemerintah kepada gubernur sebagai wakil pemerintah dan/atau kepada instansi vertical di wilayah tertentu.

Pengawasan dan penetapan regulasi dalam pembangunan perumahan yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Sidoarjo dalam hal ini adalah Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang bertujuan untuk menjamin hasil akhir dari pembangunan tersebut sesuai dengan apa yang diharapkan serta memperhitungkan seluruh faktor yang berpengaruh dalam sebuah pembangunan. Hal ini sesuai dengan salah satu peranan pemerintah dalam

pembangunan nasional yang diungkapkan oleh Siagian (2009:142) bahwa Pemerintah selaku katalisator harus dapat memperhitungkan seluruh faktor yang berpengaruh dalam pembangunan nasional. Mengendalikan faktor negatif yang cenderung menjadi faktor penghalang sehingga dampaknya dapat diminimalisir, dan dapat mengenali faktor-faktor yang sifatnya mendorong laju pembangunan nasional sehingga mampu menarik manfaat yang sebesar-besarnya.

a. Standarisasi Pembangunan Perumahan

Seerti yang kita ketahui bahwa papan (perumahan) merupakan salah satu dari 3 (tiga) kebutuhan dasar manusia, seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk bertambah pula kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, sedangkan kebutuhan rumah di Indonesia sendiri masih tiap tahunnya masih kekurangan sebanyak 400.000 dari kebutuhan rumah sebanyak 800.000/tahunnya (property.kompas.com,7 Februari 2013). Sebagai salah satu daerah yang perkembangannya cukup pesat Kabupaten Sidoarjo sendiri juga mengalami pertumbuhan penduduk, hingga tahun 2012 jumlah penduduk di Kabupaten Sidoarjo mencapai 1,9 juta jiwa. Dengan pertumbuhan ini, maka juga semakin pula kebutuhan rumah tinggal yang ada di Kabupaten Sidoarjo, rumah tinggal sendiri kini tidak selalu dibangun oleh individu perseorangan akan tetapi sekarang rumah tinggal juga dibangun oleh badan usaha milik swasta yang biasa kita sebut perumahan.

Dari pengamatan di lapangan yang dilakukan oleh peneliti bahwa pada beberapa tahun terakhir ini terdapat peningkatan pembangunan perumahan di

Kabupaten Sidoarjo, ini terjadi karena pertumbuhan penduduk di Sidoarjo meningkat dan penduduk memerlukan akan tempat tinggal selain itu perumahan diminati karena selain murah dan lengkap akan fasilitas-fasilitas guna menunjang kegiatan sehari-hari. Hal ini sesuai dengan ide pokok dalam pembangunan yang disampaikan oleh Siagian dalam Suryono (2004:21) salah satu ide pokok tersebut berbunyi bahwa Pembangunan dilakukan secara terencana dan perencanaannya berorientasi pada pertumbuhan dan perubahan.

Seiring dengan meningkatnya pembangunan dalam hal ini yang dimaksud adalah pembangunan perumahan, maka diperlukan peran pemerintah yang dalam hal ini pemerintah daerah yang diwakili oleh Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang untuk melakukan pengawasan, standarisasi, dan penetapan regulasi dalam pembangunan perumahan. Hal ini sendiri merupakan kewenangan Pemerintah Kabupaten sesuai dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah bahwa urusan wajib yang menjadi kewenangan pemerintah daerah untuk Kabupaten/Kota meliputi : a) perencanaan dan pengendalian pembangunan, b) perencanaan, pemanfaatan, dan pengawasan tata ruang, c) penyelenggaraan ketertiban umum dan ketentraman masyarakat, d) penyediaan sarana dan prasarana umum, e) pengendalian lingkungan hidup. (Indradi, 2008:82)

Selain itu, ini juga sesuai dengan salah satu peranan pemerintah dalam pembangunan nasional yang diungkapkan oleh Siagian (2009:142) bahwa Pemerintah selaku katalisator harus dapat memperhitungkan seluruh faktor yang berpengaruh dalam pembangunan nasional. Mengendalikan faktor

negatif yang cenderung menjadi faktor penghalang sehingga dampaknya dapat diminimalisir, dan dapat mengenali faktor-faktor yang sifatnya mendorong laju pembangunan nasional sehingga mampu menarik manfaat yang sebesar-besarnya.

Peran Pemerintah itu sendiri diperlukan agar setiap pelaku pembangunan perumahan tidak asal-asalan dalam membangun, Di Sidoarjo sendiri Pemerintah Kabupaten sangat serius dalam menetapkan standar dalam pembangunan perumahan salah satunya keseriusannya dengan membuat peraturan yang ketat dalam pembangunan perumahan selain itu Pemerintah Kabupaten Sidoarjo juga melakukan kerjasama dengan pihak swasta dalam pengadaan lahan pemakaman, kerjasama pengadaan lahan makan ini dalam rangka untuk mewujudkan penyediaan infrastruktur yang menjadi kewajiban para pengembang perumahan dalam melakukan pembangunan perumahan. Peraturan atau regulasi yang ditetapkan di Kabupaten Sidoarjo ini bertujuan untuk meningkatkan kualitas perumahan karena sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan permukiman, yang mengartikan perumahan sebagai kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah layak huni. Selain itu dalam pembangunan perumahan harus memenuhi asas-asas penyelenggaraan perumahan yang antara lain keserasian dan keseimbangan, kesejahteraan, keterjangkauan dan kemudahan, serta keadilan dan pemerataan.

Dari penjelasan diatas dapat dianalisis bahwa untuk menjamin hasil akhir dari pembangunan khususnya perumahan diperlukan peran pemerintah selaku selaku katalisator yang harus dapat memperhitungkan seluruh faktor yang berpengaruh dalam pembangunan serta mengendalikan faktor negatif yang cenderung menjadi faktor penghalang sehingga dampaknya dapat diminimalisir. Karena perumahan sendiri menurut Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman merupakan kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah layak huni. Dengan demikian dapat tercipta perumahan yang layak huni serta meningkatnya kesejahteraan masyarakat.

b. Pengawasan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan

Dari hasil penelitian untuk menjamin hasil akhir dari pembangunan perumahan sesuai atau tidak dengan rencana awal yang diajukan, Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang yang berkoordinasi dengan instansi-instansi dari lingkungan Pemerintah Kabupaten Sidoarjo antara lain BAPEDA, BPPT, BLH, PU Binamarga, PU Pengairan, dan Satpol PP pembentukan tim ini dinamakan BP4D (Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah),tim ini melakukan pengawasan terhadap pembangunan perumahan yang ada di wilayah Kabupaten Sidoarjo yang dilaksanakan setiap seminggu sekali.Menurut G.R Terry dalam Syafiie (2006:50) Pengawasan sendiri merupakan salah satu fungsi manajemen yang bertujuan untuk

menjamin agar pelaksanaannya berjalan sesuai dengan standar yang telah ditetapkan dalam perencanaan. Apabila di lapangan ditemukan hal-hal yang tidak sesuai dengan perencanaan semula maka itu disebut lepas kontrol. Koordinasi dalam pengawasan pembangunan perumahan ini juga perlu dilakukan karena koordinasi dimaksudkan untuk mencapai tujuan organisasi secara efektif dengan melalui upaya menghilangkan kekacauan serta tumpang tindih. Timbulnya koordinasi sendiri disebabkan oleh beberapa hal, seperti yang disampaikan oleh Kaloh (2007:275) bahwa banyaknya kompleksnya fungsi dan kegiatan yang secara khusus dilakukan oleh berbagai unit dan perorangan, bertambahnya spesialisasi memperbesar struktur organisasi itu sendiri.

Pengawasan dan pengendalian tidak saja berfungsi untuk mengetahui sejauh mana suatu pembangunan perumahan itu sesuai dengan perencanaan yang telah ditetapkan sebelumnya. Namun juga untuk membuat penyesuaian-penyesuaian jika diperlukan, sesuai dengan apa yang terjadi di lapangan. Dengan diadakannya pengawasan dapat diawasi sejauhmana penyimpangan, penyalahgunaan, kebocoran, kekurangan serta dapat lebih memahami apa yang terjadi di masa yang akan datang (Saleh, 1988:2). Jadi jika dapat disimpulkan bahwa pengawasan adalah kegiatan membandingkan apa yang sedang atau sudah dikerjakan dengan apa yang direncanakan sebelumnya. Pengawasan pembangunan perumahan yang dilakukan Dinas PU Cipta Karya dan Tata ruang ini sendiri juga merupakan salah satu bentuk peran pemerintah selaku stabilisator seperti yang diungkapkan oleh Siagian (2009:142) bahwa

pemerintah adalah stabilisator yang menjaga stabilitas nasional agar tetap terkendali sehingga kebijakan-kebijakan yang telah ditetapkan akan dapat dilaksanakan dengan baik dan rencana-rencana, program-program dan kegiatan-kegiatan operasional akan berjalan lancar.

Namun pelaksanaan pengawasan dan pengendalian yang dilakukan ini tidak bisa dilakukan secara menyeluruh, hal ini dikarenakan keterbatasan SDM. Selain itu kendala yang dihadapi di lapangan adalah ketika kami datang para pengembang tidak mau terbuka mengenai data serta perkembangan pembangunan yang dilakukannya. Agar fungsi pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan ini tercapai maka dalam kegiatan ini sendiri juga menerapkan sanksi, sanksi tersebut terdiri dari 3 (tiga) jenis yaitu administratif, pidana, dan perdata. Sanksi ini diterapkan agar pembangunan perumahan yang dilakukan sesuai dengan rencana awal, sasaran dari pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan sendiri meliputi legalitas serta penyesuaian-penyesuaian terhadap kondisi lingkungan pembangunan jika diperlukan. Pengawasan aspek legalitas dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan meliputi perijinan dan kesesuaian pembangunan dengan perijinannya, sedangkan pengendaliannya sendiri berupa penyesuaian-penyesuaian terhadap kondisi lingkungan pembangunan jika diperlukan.

Dari penjelasan diatas dapat kita simpulkan bahwa dalam pembangunan perumahan diperlukan campur tangan pemerintah dalam hal ini berperan untuk menjaga stabilitas agar tetap terkendali sehingga kebijakan-

kebijakan yang telah ditetapkan akan dapat dilaksanakan dengan baik dan rencana-rencana, program-program dan kegiatan-kegiatan operasional akan berjalan lancar. Cara menjaga stabilitas tersebut diwujudkan dengan melakukan pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan, hal ini bertujuan agar hasil dari pembangunan perumahan tersebut sesuai dengan rencana semula dan disesuaikan dengan kebijakan-kebijakan yang telah ditetapkan. Jika dalam pembangunan perumahan itu sendiri terdapat ketidaksesuaian maka akan dikenakan sanksi, sanksi tersebut dapat berupa sanksi administratif, pidana, dan perdata pengenaan sanksi tersebut juga berimbas dalam pelaksanaan pembangunan perumahan itu sendiri.

c. Pelaksanaan Perbaikan Kualitas Perumahan

Pada pengertian perumahan yang telah disampaikan sebelumnya bahwa perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah layak huni. Untuk itu dalam menciptakan perumahan yang layak huni dan berkualitas di Kabupaten Sidoarjo, tentunya diperlukan upaya kerjasama semua pihak baik dari swasta, masyarakat, maupun pemerintah daerah. Pemerintah Kabupaten Sidoarjo sendiri yang mempunyai visi Sidoarjo Sejahtera, Mandiri dan Berkeadilan selalu berupaya untuk mewujudkan visi tersebut. Dalam upayanya mewujudkan visi tersebut Pemerintah Kabupaten Sidoarjo dalam hal ini Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang melakukan kegiatan yang salah satunya adalah melaksanakan perbaikan kualitas perumahan, hal ini sesuai dengan

salah satu peran pemerintah yang disebutkan oleh Siagian (2009:142) bahwa selaku pelopor pemerintah tidak hanya menjalankan fungsi selaku perumus kebijakan dan penyusunan rencana pembangunan saja, tetapi juga sebagai pelaksana pembangunan yang inovatif yang mampu memecahkan berbagai tantangan dan keterbatasan yang ada.

Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti bahwa, permasalahan dalam pembangunan khususnya perumahan yang terjadi di Sidoarjo selama ini lebih banyak berkaitan dengan lingkungan, hal ini terjadi diakibatkan proses pembangunannya tidak dilakukan sesuai dengan rencana dan standar yang ditetapkan, lingkungan perumahan yang buruk sendiri dapat menyebabkan terganggunya aktifitas sehari-hari warga. Kondisi ini seharusnya tidak boleh terjadi, karena menurut Siagian (2009:2) pada dasarnya pembangunan merupakan rangkaian usaha pertumbuhan dan perubahan yang berencana dan dilakukan suatu bangsa, negara, dan pemerintah secara sadar menuju modernitas dalam rangka pembinaan bangsa (*nation building*). Hal ini juga bertolak belakang dengan asas-asas penyelenggaraan perumahan yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang salah satunya asasnya terkait keserasian dan keseimbangan.

Maka untuk menciptakan perumahan yang layak huni Pemerintah Kabupaten Sidoarjo dalam hal ini Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang melaksanakan perbaikan kualitas perumahan, perbaikan ini meliputi pembangunan jalan, drainase, tempat sampah dan lain-lain. Dalam kegiatan

perbaikan kualitas perumahan Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang melakukan berdasarkan laporan atau keluhan dari masyarakat mengenai lingkungan perumahan yang mereka hadapi, setelah itu ditinjau lanjut dengan survey di lapangan oleh tim dan baru diadakan lelang tender untuk pengerjaan perbaikan kualitas perumahan, tender ini diikuti oleh perusahaan swasta. Prosedur dan mekanisme dalam perbaikan kualitas memang sangat panjang dan lama, karena kegiatan ini juga membutuhkan partisipasi semua pihak baik dari masyarakat, pemerintah, maupun swasta. Hal ini berbanding lurus dengan definisi *good governance* yang diungkapkan Sedarmayanti dalam Shofwan dan Ananto Basuki (2006:8) bahwa Kepemerintahan adalah pelaksanaan kewenangan/kekuasaan di bidang ekonomi, politik, dan administrasi untuk mengelola berbagai urusan negara pada setiap tingkatan dan merupakan instrumen kebijakan negara untuk mendorong keterpaduan sosial, integrasi, dan menjamin kesejahteraan masyarakat. Dengan adanya kegiatan ini sangat membantu sekali bagi warga perumahan, karena dengan ini warga perumahan tidak perlu lagi swadaya memperbaiki lingkungan perumahannya. Perbaikan kualitas perumahan yang dilakukan Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang sendiri adalah sebagai salah satu cara untuk mewujudkan visi Kabupaten Sidoarjo yakni Sidoarjo sejahtera, mandiri dan berkeadilan.

Berdasarkan penjelasan diatas dapat kita simpulkan dan analisis, bahwa dalam melakukan pembangunan khususnya perumahan harus memenuhi asas-asas penyelenggaraan perumahan yang telah diatur dalam

Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, hal ini bertujuan agar hasil akhir pembangunan tersebut agar sesuai dengan apa yang diinginkan semua pihak. Untuk itu diperlukan peran Pemerintah Kabupaten Sidoarjo dalam hal ini Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang dalam mewujudkan hal tersebut, dalam peran tersebut diwujudkan dengan melaksanakan perbaikan kualitas perumahan. Hal ini sejalan dengan peran pemerintah selaku inovator yang dijelaskan oleh Siagian (2009:142) bahwa jika ditinjau dari segi administrasi pembangunan, inovasi berarti temuan baru, metode baru, sistem baru, dan yang terpenting, cara berpikir yang baru. Dengan demikian bahwa sistem, prosedur, dan metode kerja, serta pendekatan yang diperlukan adalah yang bersifat “*problem-solving*” dan “*action-oriented*”.

2. Faktor Pendukung dan Penghambat Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Dalam Menciptakan Perumahan Layak Huni.

a. Faktor Pendukung

Rumah atau perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia selain sandang dan pangan, selain itu rumah merupakan tempat bersosialisasi dalam lingkungan terkecil, yaitu apa yang disebut keluarga. Untuk mendukung hal itu perlu diperlukan kondisi lingkungan yang aman, nyaman dan sehat. Maka dari itu perlu adanya faktor pendorong untuk menciptakan perumahan layak huni, faktor pendorong tersebut adalah :

1. Dukungan Pemerintah

Pertumbuhan penduduk yang meningkat di Kabupaten Sidoarjo tentunya memiliki dampak yang dirasakan oleh warga masyarakat. Dampak yang dirasakan salah satunya adalah kebutuhan akan rumah tinggal. Dalam membangun rumah sendiri tentunya membutuhkan biaya yang tidak sedikit, maka saat ini banyak orang yang tertarik untuk membeli rumah yang dibangun atau disediakan oleh swasta yang harganya bisa dikatakan bersaing apabila dibandingkan dengan membangun rumah tinggal sendiri selain itu rumah yang disediakan oleh swasta juga lebih lengkap akan fasilitasnya. Dengan kelebihan yang ada, maka semakin banyak orang yang tertarik akan rumah yang disediakan oleh swasta atau pengembang perumahan.

Dengan banyaknya peminat perumahan yang berada di Kabupaten Sidoarjo, maka banyak pengembang perumahan yang tertarik untuk menanamkan investasinya di Kabupaten Sidoarjo mulai dari pengembang yang membangun perumahan sederhana, menengah ataupun mewah. Dengan banyaknya pengembang perumahan yang melakukan pembangunan perumahan, Pemerintah Kabupaten Sidoarjo memberikan apresiasi dengan memberi penghargaan Griya Delta Nugraha. Penghargaan Griya Delta Nugraha diberikan kepada perumahan terbaik yang ada di Sidoarjo, penghargaan ini diharapkan dapat menjadi pemacu bagi pengembang untuk membangun perumahan yang layak huni dan berkualitas. Pemberian penghargaan ini merupakan kepedulian pemerintah

terhadap pembangunan perumahan di Sidoarjo, yang sekaligus merupakan peran pemerintah sebagai stimulator sebagaimana diungkapkan oleh Arsyad (1999:120) bahwa “pemerintahan daerah dapat menstimulasi penciptaan dan peningkatan pembangunan melalui tindakan-tindakan khusus yang akan mempengaruhi investor untuk masuk ke daerah tersebut”.

2. Sumber Daya Manusia

Jika dilihat dengan semakin meningkatnya pembangunan khususnya pembangunan perumahan di Kabupaten Sidoarjo, diperlukan peran pemerintah daerah untuk mengawasi setiap kegiatan pembangunan perumahan. Peran pemerintah dalam hal ini adalah Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang sendiri disini semakin diperlukan seiring dengan adanya otonomi daerah yang diterapkan di Indonesia, pengertian otonomi sendiri menurut Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 disebutkan bahwa “Otonomi daerah adalah kewenangan daerah otonom untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat sesuai dengan peraturan perundang-undangan”.

Dalam otonomi daerah sendiri salah satu faktor yang mempengaruhi pelaksanaan otonomi daerah adalah manusia atau sumber daya manusianya, seperti yang diungkapkan oleh Josef R.K (2001:59) bahwa dalam pelaksanaan otonomi daerah manusia pelaksananya harus baik, artinya faktor yang esensial dalam penyelenggaraan pemerintah

daerah. Pentingnya faktor ini , karena manusia subyek segala aktifitas pemerintahan. Manusialah yang merupakan pelaku dan penggerak proses mekanisme dalam sistem pemerintahan.

b. Faktor Penghambat

Dalam menciptakan perumahan layak huni sendiri Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang masih banyak hambatan-hambatan yang dialami. Hambatan-hambatan yang dialami dalam menciptakan perumahan layak huni adalah sebagai berikut:

1. Kurangnya Sumber Daya Manusia

Dalam otonomi daerah sendiri salah satu faktor yang mempengaruhi pelaksanaan otonomi daerah adalah manusia atau sumber daya manusianya, seperti yang diungkapkan oleh Josef R.K (2001:59) bahwa dalam pelaksanaan otonomi daerah manusia pelaksananya harus baik, artinya faktor yang esensial dalam penyelenggaraan pemerintah daerah. Pentingnya faktor ini , karena manusia subyek segala aktifitas pemerintahan. Manusialah yang merupakan pelaku dan penggerak proses mekanisme dalam sistem pemerintahan.

Jika dihubungkan dengan pembangunan perumahan, maka disini yang bertindak sebagai regulator adalah pemerintah, pemerintah disini memerlukan sumber daya yang terlatih dan berkompeten di bidangnya. Apalagi tentang pembangunan perumahan, diperlukan sumber daya manusia yang berkompeten baik secara teknis maupun adminsitratif.

2. Ketidapatuhan terhadap peraturan yang berlaku

Mengingat perumahan merupakan kebutuhan pokok bagi setiap manusia, yang mempunyai fungsi sebagai tempat tinggal yang diperlukan manusia untuk pengamanan dirinya, dan pusat kegiatan budaya manusia, baik sebagai segi konsumen atau produsen untuk mencapai tujuan hidup, serta merupakan tempat bersosialisasi dalam lingkungan terkecil, yaitu apa yang disebut keluarga. Untuk menciptakan perumahan yang layak huni dan berkualitas maka diperlukan pembangunan perumahan yang tidak hanya berorientasi pada profit, akan tetapi pembangunan perumahan tersebut harus mempertimbangkan semua aspek antara lain aspek lingkungan dan sosial. Hal ini juga telah dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, yang menyebutkan bahwa dalam pembangunan perumahan haruslah mentaati asas-asas penyelenggaraan perumahan.

Maka dengan pembangunan perumahan yang mantaati asas-asas dalam penyelenggaraan perumahan diharapkan pembangunan tersebut tidak hanya menguntungkan satu pihak.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Secara garis besar berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti, maka peneliti menyimpulkan tentang peran pemerintah dalam menciptakan perumahan layak huni, sebagai berikut :

- 1) Tidak bisa dipungkiri bahwa rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, pada saat ini rumah tidak hanya dibangun oleh individu masyarakat. Akan tetapi pada saat ini rumah juga disediakan oleh swasta, pembangunan rumah yang dilakukan swasta di suatu lingkungan disebut perumahan. Pembangunan perumahan di Kabupaten Sidoarjo sendiri semakin hari semakin meningkat, hal ini dikarenakan beberapa salah satunya adalah alasan fasilitas dan pembiayaan yang mudah dan murah. Dengan meningkatnya pembangunan perumahan, maka Pemerintah Kabupaten Sidoarjo yang dalam hal ini Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang yang membuat regulasi mengenai pembangunan perumahan dan menetapkan standarisasi pembangunan perumahan. Salah satu standarisasi pembangunan perumahan adalah harus adanya lahan pemakaman, dalam pengadaan lahan pemakaman ini Pemerintah Kabupaten Sidoarjo bekerjasama dengan REI, selain itu dalam pembangunan perumahan juga harus mendapatkan persetujuan *site plan*. Dalam *site*

plan ini terdapat rencana rinci mengenai pembangunan yang akan dilakukan, jadi untuk mendapatkan persetujuan ini pelaku pembangunan tidak dapat memanipulasi rencana pembangunannya. Hal ini dilakukan agar dalam setiap pembangunan perumahan tidak dilakukan asal-asalan, karena sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terdapat azas penyelenggaraan perumahan yang salah satu terdapat poin keserasian dan keseimbangan serta kesejahteraan.

- 2) Untuk meningkatkan kualitas pembangunan perumahan di Sidoarjo, maka Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang juga mengadakan pengawasan dan pengendalian terhadap pembangunan perumahan yang ada. Dalam melaksanakan pengawasan Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang membentuk tim yang dinamakan BP4D (Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah), tim ini terdiri dari beberapa instansi antara lain BPPT, PU Pengairan, PU Bina Marga, BLH, Bapeda, dan Satpol PP. Pengawasan dan pengendalian ini dilakukan tiap seminggu sekali, pengawasan dan pengendalian ini bertujuan untuk mengecek apakah pelaksanaan pembangunannya sesuai dengan rencana awal yang diajukan dalam proses perijinan sebelumnya.
- 3) Pemerintah Kabupaten Sidoarjo dalam hal ini Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang melakukan berbagai upaya untuk meningkatkan kualitas perumahan yang ada di Sidoarjo, salah satunya adalah

pelaksanaan perbaikan kualitas perumahan. Dalam melaksanakan kegiatan ini Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang memerlukan kerjasama antara masyarakat dan swasta, karena dalam perbaikan kualitas perumahan dilakukan atas laporan dari warga perumahan yang kemudian ditindaklanjuti dengan survey dan diadakan lelang dalam pelaksanaan perbaikan perumahan lelang ini diikuti oleh pihak swasta. Perbaikan kualitas perumahan ini meliputi pembangunan jalan, drainase, TPST, fasos dll.

4) Faktor pendukung Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang dalam menciptakan perumahan layak huni adalah perhatian PEMKAB Sidoarjo terhadap pembangunan perumahan di Sidoarjo, perhatian tersebut dibuktikan dengan memberikan penghargaan Griya Delta Nugraha, penghargaan ini merupakan bentuk apresiasi terhadap pelaku pembangunan perumahan sekaligus dapat menjadikan stimulan bagi pengembang perumahan agar selalu membangun perumahan yang berkualitas. Selain itu, dalam internal Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang terdapat sumber daya manusia yang kompeten dan ahli di bidangnya hal ini dibuktikan dengan pemberian metode-metode serta pemecahan masalah yang efektif terhadap permasalahan perumahan yang ada di Sidoarjo.

5) Faktor penghambat Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang dalam menciptakan perumahan layak huni dapat dilihat kurangnya sumber daya manusia, sehingga ini dapat berakibat molornya proses perijinan

site plan. Selain itu, dalam melaksanakan pengawasan pembangunan perumahan terkadang pengembang tidak ada ditempat, sehingga pengawasan tidak dapat dilakukan padahal sebelumnya sudah diberikan pemberitahuan melalui surat.

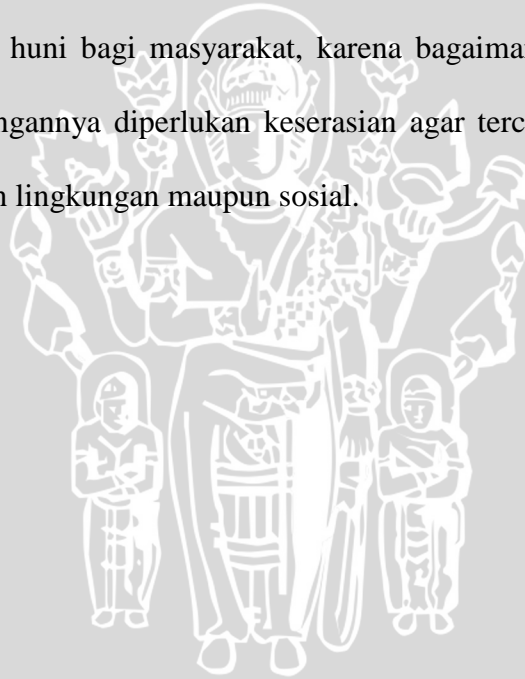
B. Saran

Dalam menciptakan perumahan layak huni di Kabupaten Sidoarjo, maka ada beberapa hal penting yang dapat dijadikan masukan bagi pihak-pihak yang terkait, yaitu :

- 1) Dalam pembangunan perumahan standarisasinya harus lebih dilihat secara lebih jeli lagi, bukan hanya bentuk *blueprint* akan tetapi juga pada penerapannya di lapangan. Selain itu dalam pengajuan izin *site plan* hendaknya harus ada sumber daya manusia yang selalu di tempat, sehingga para pelaku pembangunan perumahan tidak merasa kesulitan dalam pengajuan *site plan*. Apabila diperlukan pengajuan izin *site plan* ini dilakukan online realtime 24 jam, sehingga pengajuan dapat dilakukan kapanpun.
- 2) Ketika terdapat permasalahan perumahan yang terjadi Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang sebaiknya menyediakan layanan pengaduan baik melalui online maupun telepon dan memasang plakat, sehingga masyarakat yang ingin mengadukan permasalahannya tidak merasa kesulitan dan bingung. Dan dalam perbaikan kualitas perumahan sebaiknya tidak hanya berdasarkan laporan dari warga perumahan, akan tetapi lebih baik jika Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang turun

ke lapangan langsung berkeliling melakukan pengawasan terhadap perumahan baik yang sedang melakukan pembangunan maupun yang sudah berdiri.

- 3) Para pengembang perumahan dalam membangun perumahan, jangan hanya memperhatikan keuntungan saja. Akan tetapi, harusnya memperhatikan berbagai macam faktor seperti lingkungan, sosial, psikologis dsb. Dengan pembangunan perumahan yang memperhatikan faktor-faktor tersebut maka dapat terwujud perumahan yang layak huni bagi masyarakat, karena bagaimanapun juga rumah dan lingkungannya diperlukan keserasian agar tercipta keharmonisan baik dengan lingkungan maupun sosial.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Afiffuddin.2010. *Pengantar Administrasi Pembangunan; Konsep, Teori, dan Implikasinya di Era Reformasi*. Bandung: Alfabeta.
- Arikunto, Suharsimi. 2002. *Manajemen Penelitian*. Jakarta: Rineka Cipta
- Arsyad, Lincoln. 2004. *Ekonomi Pembangunan*. Yogyakarta: BP. STIE-YKPN
- Budiharjo, Eko. 1997. *Arsitektur dan Kota di Indonesia*. Bandung: Alumni
- _____. 1998. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung: Alumni
- Dwiyanto, Agus. 2006. *Mewujudkan Good Geovernance Melalui Pelayanan Public*. UGM Press. Yogyakarta.
- Indradi, Sjamsiar Sjamsudin. 2006. *Dasar-dasar dan teori administrasi publik*. Malang: yayasan pembangunan nasional, CV. Sofa Mandiri dan Indonesia Print.
- _____. 2008. *Administrasi Pemerintahan Lokal*. Malang: Agritek Pembangunan Nasional
- Indrawijaya, A. Ibrahim dan Juni Pranoto. 2011. *Revitalisasi Administrasi Pembangunan*. Bandung: Alfabeta
- Josef. Riwu Kaho. 2001. *Prospek Otonomi Daerah di Negara Republik Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kaloh. 2007. *Mencari Bentuk Otonomi Daerah: Suatu Solusi Dalam Menjawab Kebutuhan Lokal dan Tantangan Global*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia. 1996. Jakarta: Balai Pustaka.
- Lubis, Ibrahim. 1985. *Pengendalian dan Pengawasan Proyek Dalam Manajemen*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Mashoed. 2004. *Pemberdayaan Masyarakat Miskin: Membuka Kawasan Terisolasi*. Surabaya: Papyrus.
- Milles dan Huberman. 2009. *Analisis data kualitatif (terjemahan)*. Jakarta : UI Press

Moleong, Lexy. J. 2009. *Metodologi Penelitian kualitatif*. Bandung : PT. Remaja Rosdakarya.

Nazir, Moh. 2011. *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia.

Pasolong, Harbani. 2008. *Teori Administrasi Publik*. Bandung: Alfabeta

_____, 2011. *Teori Administrasi Publik*. Bandung: Alfabeta

Saleh, Ismail. 1988. *Serial : Apa Yang Saya Alami Ketertiban dan Pengawasan*. Jakarta: CV. Haji Masagung

Sedarmayanti. 2003. *Good Governance (Kepemerintahan Yang Baik) Dalam Rangka Otonomi Daerah*. Bandung: Mandar Maju

Shofwan dan Basuki, Ananto. 2006. *Penguatan Pemerintahan Desa Berbasis Good Governance*. Malang: Sekertariat Penguatan Otonomi Desa FE Unibraw

Silalahi, Ulbert. 2007. *Studi tentang ilmu Administrasi. Konsep, Teori, dan Dimensi*. Bandung: Sinar Baru Algesindo

Siagian, P, Sondang. 2009. *Administrasi Pembangunan Konsep, Dimensi, dan Strateginya*. Jakarta: Bumi Aksara

Soeprapto, Riyadi. 2004. *Pengembangan Kapasitas Pemerintah Daerah Menuju Good Governance*. Jakarta. The Habibie Center.

Suryono, Agus. 2004. *Pengantar Teori Pembangunan*. Malang: Universitas Negeri Malang

Suryono, Agus dan Nugroho, Trilaksono. 2008. *Paradigma, Model, Pendekatan, Pembangunan, dan Pemberdayaan Masyarakat di Era Otonomi Daerah*. Malang: Bayumedia

Suryono, Agus. 2010. *Dimensi-Dimensi Prima Teori Administrasi Pembangunan*. Malang: UB press

Sugiyono. 2006. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta

_____, 2008. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung : Alfabeta.

Sumarto, Sj Hetifah. 2009. *Inovasi, Partisipasi, dan Good Governance*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.

Syafiie K. Inu. 2006. *Ilmu Administrasi Publik*. Jakarta: Rineka Cipta.

Tjiptoherijanto, Priyono dan Manurung, Mandala. 2010. *Paradigma Administrasi Publik dan Perkembangannya*. Jakarta: UI Press

Tjokroamidjojo, Bintoro dan Mustopadidjaja. 1984. *Teori dan Strategi Pembangunan Nasional*. Jakarta: PT. Gunung Agung

Peraturan-peraturan

Undang-Undang Republik Indonesia No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang pemerintahan daerah.

Keputusan Menteri Perumahan dan Permukiman No.09/KPTS/M/IX/1999 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D).

Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 2 Tahun 2001 Tentang Pembentukan dan Susunan Organisasi Dinas-Dinas Daerah Kabupaten Sidoarjo

Artikel dan Jurnal Internet

Beritajatim.com. 27 Februari 2012. *Warga Prima Kemiri Sidoarjo Minta Pengembang Bangun Fasum*. Diakses pada tanggal 26 Februari 2013, dari http://www.beritajatim.com/detailnews.php/6/Politik_&_Pemerintahan/2012-02-27/128050/Warga_Prime_Kemiri_Sidoarjo_Minta_Pengembang_Bangun_Fasum

Perlindungankonsumen.or.id, 15 Desember 2012. *Masalah Warga Perumahan Permata Tropodo Regency*, diakses pada tanggal 9 Februari 2013, dari http://perlindungankonsumen.or.id/index.php?option=com_easydiscuss&view=post&id=645&Itemid=222

Pengertian dan fungsi rumah, perumahan, dan permukiman diakses dari www.docstoc.com diakses pada tanggal 26 Januari 2013, pukul 09.00.

Kekurangan rumah di Indonesia Mencapai 400.000 Unit. diakses pada tanggal 20 April 2013 pukul 09.50 melalui <http://properti.kompas.com/read/2013/02/07/17180351/Kekurangan.Rumah.di.Indonesia.Mencapai.400.000.Unit>

Kajian Teori Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Gambaran Umum Pemanfaatan Ruang di Kecamatan Cidadap diakses pada tanggal 20

April 2013 pukul 10.43
<http://elib.unikom.ac.id/files/disk1/300/jbptunikompp-gdl-risnawatil-14971-3-babii.pdf>



LAMPIRAN

PEMBANGUNAN PERUMAHAN / PERMUKIMAN
REKAPITULASI DATA LAHAH PERUMAHAN / PERMUKIMAN

PROVINSI : JAWA TIMUR
KABUPATEN : SIDHARJO

FORMULIR : 1
PERIODE : JULI - SEPTEMBER 2011

NO	KECAMATAN	JMLAH Lahan Perumahan	LUN LOKASI		RENCANA TAPAK (Ha)	PEMBEBASAN (Ha)	TERBANGUN (Ha)	BELUM TERBANGUN (Ha)	FASILITAS SOSIAL (Ha)		AKTIF DALAM PEM. BANGUNAN	AKTIF BERHENTI	AKTIF SUDAH SELESAI	TIDAK AKTIF
			JML LOKASI	LUAS (Ha)					SUDAH DIMATANGKAN	PEREBEASAN				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	14	15	16
1	KECAMATAN SIDHARJO	54	67	1.688.8404	767.6521	934.9771	452.9243	473.6002	105.4086	93.9331	29	6	6	13
2	KECAMATAN BUDURAN	44	51	890.4068	267.0626	316.0311	110.4507	293.5845	30.8522	24.6184	19	1	3	21
3	KECAMATAN TANGGULUNGIN	19	20	247.1000	91.0822	89.1653	33.0588	55.1055	11.0527	9.5559	5	5	1	8
4	KECAMATAN WARU	37	43	697.1189	171.4921	264.3208	119.4043	144.9166	46.3702	9.1711	16	1	3	17
5	KECAMATAN SEDATI	37	38	1.670.1681	138.4842	814.0432	63.2804	750.7628	19.6634	19.5982	13	1	2	21
6	KECAMATAN CANDI	44	48	828.7727	373.0544	449.0815	210.9285	297.8467	75.3896	59.0289	19	9	9	7
7	KECAMATAN GEDANGAN	18	22	1.662.2488	323.4817	625.8667	68.5441	559.8419	25.4311	20.7750	6	0	1	9
8	KECAMATAN TAMAN	38	46	961.0749	523.1579	600.9734	152.7323	447.6967	43.2886	31.9088	19	5	2	13
9	KECAMATAN KRAN	26	30	310.6175	177.2671	197.9610	76.3629	67.7838	20.6961	18.9632	21	1	0	5
10	KECAMATAN SUKODONO	50	60	1.473.9829	171.6674	259.2167	109.1838	149.1286	24.7542	25.7620	29	0	2	18
11	KECAMATAN PORONG	5	5	66.8600	11.7500	11.7500	3.5000	8.2500	4.6413	4.6413	0	0	0	5
12	KECAMATAN BALONGBENDO	2	2	102.9000	0	86.0000	0	86.0000	0	0	0	0	0	2
13	KECAMATAN PRAMBON	3	3	36.0000	28.5601	28.5601	7.0011	21.5590	8.3032005	3.5148	3	0	0	0
14	KECAMATAN TULANGAN	7	8	127.9000	108.6096	109.3886	75.1092	17.9766	40.5953	40.1653	7	0	0	0
15	KECAMATAN WONOREJO	6	9	73.9180	29.1549	25.9461	6.6481	13.8598	7.5892	5.4407	8	0	0	0
J U M L A H			462	10.835.9070	3.182.5052	4.812.9217	1.490.1275	3.259.1567	464.0857	367.3205	194	29	29	139

NO.	SEPT 2011	DES 2011
1	389	302
2	444	452
3	10.807.9417	10.835.9070
4	3.165.8248	3.182.5052
5	4.802.8525	4.812.9217
6	1.493.9959	1.490.1275
7	3.242.8528	3.259.1567

TANDA TERIMA VERIFIKASI SITE PLAN

Telah terima data verifikasi Rencana Blok Plan dari Pemohon :

Nama :

Rencana Pembangunan :

Lokasi Kegiatan :

LAMPIRAN

KETERANGAN

- | | |
|--------------------------------------|-------|
| 1. Surat Permohonan | ..... |
| 2. Copy PZR / Jjin Lokasi | ..... |
| 3. Advice Plan (khusus Jjin Lokasi) | ..... |
| 4. Gambar Site Plan | ..... |
| 5. Copy Surat-surat Tanah * | ..... |
| ▪ Sertifikat (SHM / SHGB) | ..... |
| ▪ Akte Jual Beli | ..... |
| ▪ Pelepasan Hak | ..... |
| ▪ Perjanjian Sewa | ..... |
| 6. Gambar Situasi (GS) / Peta Bidang | ..... |
| 7. Data Pendukung | ..... |
| ▪ Jjin Pengeringan | ..... |
| ▪ Pell Banjir ✓ | ..... |
| ▪ Sempadan Saluran ✓ | ..... |
| ▪ Dok. UKL / UPL ✓ | ..... |
| ▪ Dok. Andalain ✓ | ..... |
| ▪ Kajian Drainase ✓ | ..... |
| ▪ Partisipasi Makam Desa )** | ..... |
| ▪ Copy File Gambar Autocad | ..... |
| ▪ SK Blok Plan Lama (Revisi) | ..... |
| ▪ Gambar Blok Plan Lama (Revisi) | ..... |

Catatan :

Apabila persyaratan utama tidak lengkap, permohonan verifikasi tidak dapat diterima
 *) Bisa dipenuhi salah satu diantaranya
 **) Khusus untuk Perumahan

Diterima tanggal,
 Yang Menerima



PERJANJIAN KERJASAMA
ANTARA
PEMERINTAH KABUPATEN SIDOARJO
DENGAN
PERSATUAN PERUSAHAAN REAL ESTATE INDONESIA (REI)
JAWA TIMUR
TENTANG
PENYEDIAAN DAN PENGELOLAAN LAHAN PEMAKAMAN
DI KABUPATEN SIDOARJO

Nomor : 188/31/404.1.1.2/2012

Nomor : 05/MoU/REI/03/K-S/VIII/2012

Perjanjian kerjasama ini (untuk selanjutnya disebut "Perjanjian") dibuat pada hari ini, Rabu, tanggal lima belas, bulan Agustus, tahun dua ribu dua belas (15-8-2012) bertempat di Kabupaten Sidoarjo, oleh dan antara yang bertanda tangan dibawah ini:

1. **H. SAIFUL ILAH, S.F, M.Hum**, Bupati Sidoarjo, berwenang bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kabupaten Sidoarjo, berkedudukan di Sidoarjo dengan alamat Jalan Gubernur Suryo Nomor 1, untuk selanjutnya disebut :

.....
PIHAK PERTAMA

2. **Ir.H. ERLANGGA Satria Agung**, Ketua DPD REI Jawa Timur dan **Drs. Paulus Totok Lusida, Apt.**, Sekretaris DPD REI Jawa Timur, berwenang bertindak sesuai AD/ART DPD REI Jawa Timur, bertindak dalam jabatannya tersebut bertindak untuk dan atas nama Dewan Pengurus Daerah Real Estate Indonesia (REI) Jawa Timur, berkedudukan di Jalan Bedadung No. 2 Surabaya, untuk selanjutnya disebut:

.....
PIHAK KEDUA

Untuk selanjutnya PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA secara bersama-sama disebut PARA PIHAK terlebih dahulu menerangkan beberapa hal sebagai berikut :

- (1) Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, dipandang perlu Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman yang dikembangkan oleh pengembang perumahan ditangani secara intensif oleh Pemerintah Daerah;



- (2) Berdasarkan Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 44 Tahun 2011 Pengembangan Perumahan diwajibkan menyediakan Tanah Makam;
- (3) Bahwa penyediaan sarana pemakaman seringkali terjadi konflik/ pertentangan sosial yang menimbulkan keresahan masyarakat, sehubungan dengan kompleksitas masalah tersebut mendorong para pengembang perumahan untuk menyediakan dana pemakaman secara bersama-sama sebagaimana ditampung dalam rekening penampungan di Bank Jatim Sidoarjo;
- (4) Bahwa mengingat urgensi penyediaan area pemakaman sedangkan dari di sisi lain dana pemakaman tidak dapat terlaksana dengan optimal maka dimintakan pendapat hukum dari Kejaksaan Negeri Sidoarjo sebagaimana *Legal Opinion* tanggal 5 Januari 2012 Nomor B.75/0.5.30/GS.1/2012.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut PARA PIHAK sepakat untuk melakukan perjanjian kerjasama dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1

MAKSUD DAN TUJUAN

- (1) Maksud dilaksanakannya perjanjian kerjasama ini dalam rangka untuk mewujudkan penyediaan infrastruktur pendukung pada pembangunan perumahan terhadap penyediaan lahan pemakaman yang dapat dimanfaatkan secara bersama-sama oleh pengembang perumahan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari prasarana, sarana dan utilitas perumahan serta pemukiman yang harus disediakan oleh pengembang perumahan;
- (2) Tujuan perjanjian kerjasama ini adalah untuk memberikan landasan hukum dan dukungan bagi PARA PIHAK dalam melaksanakan kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Sidoarjo dengan Persatuan Real Estate Indonesia (REI) Jawa Timur Komisariat Sidoarjo dalam penyediaan tanah dan pengelolaan lahan pemakaman di Kabupaten Sidoarjo.

Pasal 2

OBYEK KERJASAMA DAN RUANG LINGKUP

- (1) Obyek perjanjian kerjasama ini adalah penyediaan tanah makam yang dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA dan pengelolaan makam oleh PIHAK PERTAMA;
- (2) Pelaksanaan penyediaan tanah makam sebagaimana dimaksud ayat (1) diambilkan dari kewajiban pengembang menyediakan sarana prasarana utilitas umum sebesar 2% (dua perseratus) untuk dimanfaatkan tanah pemakaman yang dihitung berdasarkan luasan lahan yang ditetapkan pada rencana tapak (site plan);



- (3) Dalam melaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam perjanjian kerjasama ini mengacu kepada ketentuan-ketentuan teknis yang ditentukan dan disepakati PARA PIHAK.

Pasal 3

HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA

- (1) PIHAK PERTAMA berkewajiban membantu secara administratif sesuai dengan kewenangan yang dimiliki dalam pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah/lahan pemakaman yang dilaksanakan oleh PIHAK KEDUA;
- (2) PIHAK PERTAMA berhak :
- Menerima lahan pemakaman, yang telah disiapkan PIHAK KEDUA yang selanjutnya pengelolaan dilakukan PIHAK PERTAMA, dengan syarat-syarat sebagai berikut :
 - a. Kelengkapan administrasi berupa dokumen kepemilikan tanah dalam bentuk sertifikat atas nama Pemerintah Kabupaten Sidoarjo;
 - b. Kelengkapan perijinan;
 - c. Pengurukan tanah minimal 10% (sepuluh persen) dari lahan yang dibebaskan berdasarkan *site plan* yang telah disepakati PARA PIHAK;
 - d. Dan pemagaran lahan diseputar makam;
 - e. Menerima laporan *progress* pelaksanaan perjanjian kerjasama dalam rangka mewujudkan keberadaan lahan pemakaman dari PIHAK KEDUA.
- (3) Lahan pemakaman setelah diserahkan sebagaimana diatur pada ayat (2) dikelola oleh PIHAK PERTAMA berpedoman pada peraturan yang berlaku di Kabupaten Sidoarjo.

Pasal 4

HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

- (1) PIHAK KEDUA berkewajiban :
- a. Menyediakan lahan pemakaman/sarana lahan pemakaman sebagai bagian dari prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan penukiman dengan terlebih dahulu dengan memperhatikan Rencana Tata Ruang Wilayah (RT RW) di Kabupaten Sidoarjo;
 - b. Penyediaan lahan pemakaman sebagaimana dimaksud huruf a, dilaksanakan diluar lokasi Pemakaman Umum Delta Praloyo Asri;
 - c. Menyediakan biaya yang dibutuhkan dalam rangka mewujudkan pelaksanaan pembangunan lahan pemakaman di Kabupaten Sidoarjo yang berasal dari iuran Anggota REI Komisarlat Sidoarjo yang dihimpun di rekening yang telah ditunjuk oleh PIHAK KEDUA;

- d. Melakukan penagihan kepada pengembang yang menunggak terhadap iuran dari pengembang perumahan yang tergabung di REI Komisariat Sidoarjo;
 - e. PIHAK KEDUA tergabung Jawa Timur melalui Komisariat REI Sidoarjo berdasarkan akumulasi peran serta para pengembang perumahan;
 - f. Melaporkan perkembangan pemanfaatan lahan pemakaman kepada PIHAK PERTAMA sebagai bagian dari akuntabilitas pengurus REI Komisariat Sidoarjo;
- (2) PIHAK KEDUA berhak memanfaatkan dan menggunakan tanah atas nama PIHAK PERTAMA untuk lahan pemakaman bagi pengembang perumahan melalui Komisariat REI Kabupaten Sidoarjo dengan berpedoman pada peraturan yang berlaku dan ketentuan teknis yang telah disepakati PARA PIHAK.

Pasal 5
PEMBIAYAAN

- (1) Biaya yang timbul untuk pengadaan tanah pemakaman ditentukan sebagai berikut:
- a. Pengadaan tanah dan pengukuran tanah seluas $\pm 20.000\text{m}^2$ diambilkan dari rekening penampungan dana penyediaan tanah pemakaman yang dihimpun dari anggota di rekening Bank Jatim Cabang Sidoarjo Nomor 200.03.01-818;
 - b. Pengadaan tanah dan pengukuran tanah selanjutnya dibiayai dari dana pemakaman yang dihimpun dari para pengembang perumahan sesuai dengan prosentase besaran area yang dibebaskan berdasarkan ruanan lahan yang ditetapkan pada rencana tapak (site plan);
 - c. Pembebanan biaya pengadaan tanah sebagaimana dimaksud huruf b termasuk juga tunggakan-tunggakan yang belum dibayarkan oleh para pengembang perumahan atas kewajiban penyediaan area pemakaman;
- (2) Pengalihan dan penyerahan dana pengembang pada rekening penampungan Nomor. 00593-01-54-000030-3 PT. Bank BTN Kankas Citra City Sidoarjo atas nama ERLANGGA SATRIAGUNG H. IR. Or PAULUS QQ dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA, dengan Berita Acara sesuai ketentuan perbankan;
- (3) Bila lahan pemakaman telah diserahkan pengelolannya kepada PIHAK PERTAMA dan telah diverifikasi oleh TIM Fasilitas Umum Pemerintah Kabupaten Sidoarjo, maka beban pembiayaan menjadi tanggungjawab PIHAK PERTAMA.



Pasal 6

KEADAAN KAHAR

- (1) Apabila terjadi keadaan kahar, yaitu keadaan yang secara langsung mengakibatkan salah satu pihak atau kedua belah pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian ini, yang mengakibatkan keadaan diluar kekuasaan kedua belah pihak termasuk namun tidak terbatas gempa bumi, angin topan, banjir, kebakaran, tanah longsor, pemogokan umum, demonstrasi massa, penjarahan, huru-hara, pemberontakan, perang, dan gangguan lainnya, maka kedua belah pihak akan merundingkan kembali dan mencari jalan penyelesaian untuk mengatasi akibat-akibat yang mungkin timbul dari keadaan kahar tersebut, dan bukan merupakan tanggungjawab salah satu pihak;
- (2) Keterlambatan pelaksanaan kewajiban yang diakibatkan oleh karena terjadi keadaan kahar tidak dapat dikenakan sanksi dan/atau ganti rugi;
- (3) Apabila terjadi keadaan kahar maka jangka waktu pelaksanaan PERJANJIAN KERJASAMA ini dapat ditangguhkan dan/atau diperpanjang berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak;
- (4) Apabila terjadi keadaan kahar, maka pihak yang terkena dampak wajib memberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah terjadinya keadaan kahar.

Pasal 7

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- (1) Dalam hal terjadi sengketa dalam pelaksanaan dan/atau penafsiran PERJANJIAN KERJASAMA ini, PARA PIHAK sepakat untuk menyelesaikan dengan jalan musyawarah untuk mufakat;
- (2) Apabila musyawarah sebagaimana dimaksud ayat (1) tidak dapat menyelesaikan sengketa maka PARA PIHAK sepakat menempuh jalur mediasi Gubernur Jawa Timur yang hasilnya final dan mengikat PARA PIHAK.

Pasal 8

PERUBAHAN PERJANJIAN

- (1) Kecuali ditentukan lain dalam pasal-pasal perjanjian kerjasama ini, pada setiap perubahan isi perjanjian yang diinginkan oleh salah satu pihak akan mengikat jika dinyatakan secara tertulis dan disetujui oleh pihak lain dengan jalan membuat dan menandatangani perubahan terhadap perjanjian;

- (2) Hal-hal yang belum diatur secara jelas dalam perjanjian ini maupun perubahan-perubahan yang perlu diadakan, akan dibicarakan **PARA PIHAK** secara musyawarah, yang kemudian dituangkan dalam perjanjian tambahan (addendum) yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian ini dan mengikat **PARA PIHAK**.

Pasal 9
KORESPONDENSI

Seluruh komunikasi, pemberitahuan, penyampaian dokumen-dokumen, surat-surat dan/atau laporan-laporan antara kedua beah pihak yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian ini harus disampaikan secara tertulis.

Pasal 10
JANGKA WAKTU

- (1) Perjanjian Kerjasama ini berlaku selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak ditandatangani **PARA PIHAK** dan dapat diperpanjang atas kesepakatan **PARA PIHAK**;
- (2) Untuk mengoptimalkan hasil pelaksanaan perjanjian kerjasama tersebut akan dilakukan evaluasi oleh **PARA PIHAK** setiap 6 (enam) bulan;
- (3) Hasil evaluasi merupakan bahan penyempurnaan program dan kegiatan lanjutan pengembangan dan pengelolaan lahan pemakaman.

Pasal 11
PENUTUP

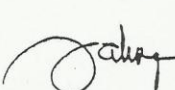
- (1) Tiap lembar yang merupakan bagian dari perjanjian kerjasama ini setelah dibaca, diparaf **PARA PIHAK** pada sudut kanan bawah;
- (2) Perjanjian kerjasama ini dibuat rangkap 4 (empat), masing-masing bermaterai secukupnya pada rangkap pertama dan kedua sebagai naskah asli dan semua rangkap mempunyai kekuatan hukum yang sama dan mengikat **PARA PIHAK**.

Sidoarjo,

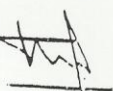
2012

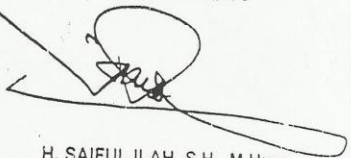
PIHAK KEDUA
DEWAN PENGURUS REALSTAT INDONESIA (REI)
JAWA TIMUR

PIHAK PERTAMA
BUPATI SIDOARJO


METERAI
TEMPEL
Rp 6000
107681937
DJP

Ir. H. ERLANGGA SATRIA AGUNG
Ketua


Drs. PAULUS TOTCK LUSIDA, Apt.
Sekretaris


H. SAIFUL ILAH, S.H., M.Hum.
Dupati Sidoarjo



BUPATI SIDOARJO

PERATURAN BUPATI SIDOARJO
NOMOR 50 TAHUN 2012

TENTANG

KETENTUAN DAN TATA CARA PENERBITAN PERSETUJUAN
RENCANA TAPAK (*SITE PLAN*)

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SIDOARJO,

- Menimbang** :
- a. bahwa Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) merupakan salah satu instrumen pengendalian pemanfaatan ruang serta dalam rangka memperoleh target Ruang Terbuka Hijau (RTH)/ Ruang Terbuka dan Splittings tanah;
 - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dalam huruf a serta agar pelaksanaan penerbitan persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) dapat diselenggarakan dengan baik, perlu menetapkan Ketentuan dan Tata cara Penerbitan Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) dengan Peraturan Bupati;
- Mengingat** :
1. Undang-undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur Juncto Undang Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
 3. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2004 Nomor 32);
 4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
 5. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
 6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2007 Nomor 68, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6725);



7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
8. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 5234)
9. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 5103);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 6 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sidoarjo 2009-2029 (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2009 Nomor 4 seri E);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 4 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2012 Nomor 6 Seri C);
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;

MEMUTUSKAN:

MENETAPKAN : PERATURAN BUPATI TENTANG KETENTUAN DAN TATA CARA PENERBITAN PERSETUJUAN RENCANA TAPAK (*SITE PLAN*).

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

1. Daerah adalah Kabupaten Sidoarjo.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Sidoarjo.
3. Bupati adalah Bupati Sidoarjo.
4. Dinas adalah Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo.
5. Rencana Tapak (*Site Plan*) adalah gambar/ peta situasi penataan pemanfaatan lahan sesuai dengan peruntukan tata ruang, berupa gambaran rencana peletakan bangunan / kavling dengan segala unsur penunjangnya dalam batas luas lahan kepemilikannya dan/ atau Penguasaannya.

BAB II
KETENTUAN RENCANA TAPAK (*SITE PLAN*)

Pasal 2

- (1) Setiap orang atau badan hukum wajib mengajukan permohonan persetujuan rencana tapak dalam hal
 - a. melakukan kegiatan pembangunan untuk usaha diatas persil dengan luasan diatas 1.000 m² (seribu meter persegi);
 - b. melakukan kegiatan pembangunan untuk usaha diatas persil dengan luasan kurang atau sama dengan 1.000 m² (seribu meter persegi) yang berpotensi menimbulkan dampak lingkungan sosial dan limbah serta lalu lintas.

- (2) Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diproses setelah mendapatkan Izin Lokasi/ Persetujuan Pemanfaatan Ruang (P2R) dan Kajian Teknis lainnya.

Pasal 3

- (1) Rencana Tapak (*Site Plan*) harus memenuhi ketentuan teknis meliputi :
- a. Komposisi Lahan terbangun dan terbuka secara umum adalah :
 1. Untuk Non Perumahan lahan terbangun dan terbuka 70 : 30;
 2. Untuk Perumahan lahan terbangun dan terbuka 60 : 40, kecuali ada ketentuan lain yang dipersyaratkan dalam suatu wilayah, Seperti Rencana Detail Tata Ruang Kawasan (RDTRK) / Peraturan Zonasi.
 - b. Prasarana dan sarana umum terdiri :
 1. Ruang terbuka Hijau : taman, *berm*, saluran, kolam tampungan (minimal 20% dari luas total)
 2. Jalan : perkerasan
 3. Fasos : tempat ibadah, sarana pertemuan
 4. Fasum : TPS, Sumur Resapan, Biopori
 5. Ruang terbuka : tempat bermain, lapangan olah raga
 - c. Ketentuan sempadan terhadap Garis Sempadan Bangunan (GSB), Garis Sempadan Pagar (GSP), Rel KA, Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT), Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET), Kawasan Keamanan Operasi Penerbangan (KKOP), Saluran Irigasi;
 - d. Menyediakan Utilitas berupa : Air bersih, Jaringan Listrik, Hidran/ Alat Pemadam Kebakaran;
 - e. Menyediakan jalur evakuasi pada site/ persil dan barrier berupa jalur hijau.
- (2) Selain memenuhi ketentuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk perumahan juga harus memenuhi ketentuan teknis sebagai berikut :
- a. Area Komersial (area niaga, area pendidikan dan area kesehatan), maksimal 10% dari luasan efektif dan menyediakan area parkir yang memadai;
 - b. Jalan lingkungan perumahan : ROW minimal delapan (8) m untuk kapling berhadapan, tujuh (7) m untuk kapling satu sisi;
 - c. Sempadan jalan minimal Kapling Perumahan untuk muka tiga (3) m, untuk kapling pojok/ samping Sempadan jalan tiga (3) m;
 - d. Sempadan minimal Kapling Niaga untuk muka empat (4) m, untuk samping/ pojok tiga (3) m
- (3) Selain memenuhi ketentuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk non perumahan juga harus memenuhi ketentuan teknis sebagai berikut :
- a. Jenis kegiatan non perumahan terdiri dari tunggal dan kompleks :
 1. Menyediakan IPAL sesuai kajian lingkungan;
 2. Pagar Bagian atas tembus pandang dan bagian bawah dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 1 (satu) meter diatas permukaan tanah;
 3. ROW minimal = sesuai ketentuan kajian andalalin.
 - b. Jenis kegiatan non perumahan kompleks rumah toko/rumah kantor/rumah usaha:
 1. Luas minimal kavling = 40 m²;
 2. ROW minimal = 8 m;
 3. Menyediakan lahan parkir sesuai kebutuhan diluar ROW;
 4. Menyediakan Tanah Makam 2% dari total luas lahan

BAB III
TATA CARA PENERBITAN PERSETUJUAN RENCANA TAPAK (*SITE PLAN*)

Pasal 4

- (1) Untuk mendapatkan Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*), Pemohon mengajukan Surat Permohonan kepada Bupati melalui Dinas dengan dilampiri :
 - a. Foto Copy KTP pemohon perseorangan atau akte pendirian bagi perusahaan;
 - b. Surat Kuasa bermaterai (jika dikuasakan);
 - c. Copy Izin Lokasi/ Persetujuan Pemanfaatan Ruang yang dilegalisir oleh Instansi yang berwenang;
 - d. Copy Surat-surat Penguasaan Tanah Sertifikat (Sertifikat Hak Milik/ Sertifikat Hak Guna Bangunan), Akte jual beli dilengkapi Pelepasan Hak, Perjanjian Sewa, Gambar Situasi (GS) / Peta Bidang, akte hibah;
 - e. Data Pendukung (sesuai yang dipersyaratkan dalam Izin Lokasi/ Persetujuan Pemanfaatan Ruang).
- (2) Apabila penelitian administrasi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terpenuhi, Dinas melaksanakan survey lokasi.
- (3) Berdasarkan hasil survey lokasi sebagaimana dimaksud ayat (2), diadakan kajian oleh Tim Teknis, untuk kemudian dikeluarkan rekomendasi Teknis.
- (4) Apabila rekomendasi Tim Teknis tidak ditindaklanjuti, dalam kurun waktu paling lama 3 (tiga) bulan, permohonan dikembalikan.

Pasal 5

- (1) Apabila rekomendasi teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) dipenuhi, diterbitkan Persetujuan Rencana Tapak (*Site Plan*).
- (2) Jangka waktu penyelesaian penerbitan persetujuan site Plan maksimal 30 (tiga puluh) hari kerja terhitung sejak rekomendasi teknis dipenuhi.
- (3) Persetujuan Rencana tapak (*Site Plan*) berlaku seterusnya semenjak diterbitkan, selama tidak ada perubahan.

BAB IV
PENERBITAN PERSETUJUAN PERUBAHAN RENCANA TAPAK (*SITE PLAN*)

Pasal 6

- (1) Perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) meliputi:
 - a. tanpa perluasan;
 - b. perluasan;
 - c. perubahan tipe/ bentuk tanpa perubahan luasan/ komposisi.
- (2) Tata cara Perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan b, dilaksanakan sesuai ketentuan dalam Pasal 4.
- (3) Persyaratan administrasi Perubahan Rencana Tapak tanpa perluasan:
 - a. Mengajukan permohonan kepada Bupati dengan dilampiri berkas-berkas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1);
 - b. Surat Keputusan dan Gambar rencana tapak yang lama;
 - c. Data Pendukung lainnya
- (4) Persyaratan administrasi Perubahan Rencana Tapak untuk perluasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1);
 - a. Mengajukan permohonan kepada Bupati dengan dilampiri berkas-berkas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1);
 - b. Izin baru P2R / Izin Lokasi;
 - c. Surat Keputusan dan Gambar rencana tapak yang lama;
 - d. Data Pendukung (sesuai yang dipersyaratkan dalam P2R / Izin Lokasi);
 - e. Perubahan Luasan Rencana Tapak (*site plan*) disatu hamparan dijadikan satu pada perubahan rencana tapak (*site plan*).
- (5) Persyaratan administrasi Perubahan Rencana Tapak untuk perubahan tipe/ bentuk tanpa perubahan luasan/ komposisi:
 - a. mengajukan permohonan kepada Kepala Dinas;
 - b. Surat Keputusan dan gambar rencana tapak yang lama.

- (6) Persetujuan terhadap perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan b ditandatangani oleh Bupati sedangkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c ditandatangani oleh Kepala Dinas.

Pasal 7

- (1) Legalisir persetujuan rencana tapak (*Site Plan*) dilakukan Kepala Dinas/ Pejabat yang ditunjuk.
 (2) Pemohon yang meminta legalisir persetujuan rencana tapak (*Site Plan*), wajib menunjukkan Gambar Site Plan yang asli.

BAB V
 KETENTUAN PENUTUP

Pasal 8

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo.

Ditetapkan di Sidoarjo
 pada tanggal 26 Desember 2012

BUPATI SIDOARJO,

ttd

H. SAIFUL ILAH

Diundangkan di Sidoarjo
 pada tanggal 26 Desember 2012



BERITA DAERAH KABUPATEN SIDOARJO TAHUN 2012 NOMOR 50



PEMERINTAH KABUPATEN SIDOARJO
DINAS PEKERJAAN UMUM CIPTA KARYA
DAN TATA RUANG
Jalan Ahmad Yani No. 4 Telp. (031) 8960982, Fax. 8951349

Sidoarjo, 13 Juni 2013

Nomor : 027/1303/404.3.11/2013 Kepada
Sifat : Penting Yth. Sdr. Dekan Fakultas Ilmu Administrasi
Lampiran : - Universitas Brawijaya Malang
Perihal : Surat Keterangan di
MALANG

Mendasari Surat Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Sidoarjo Tanggal 7 Maret 2013 Nomor : 072/158/404.6.4/2013 Perihal Permohonan Ijin Rizet, maka kami menerangkan bahwa Rizet yang dilakukan pada Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo telah selesai pelaksanaannya oleh saudara :

Nama : RIZKI PRIYO ATMOKO
NIM/NIP : 0919313039
Alamat : Jl. Raya Sidokerto, Rt.02/01 Buduran Sidoarjo
Judul : PERANAN DINAS PEKERJAAN UMUM CIPTA KARYA DAN TATA RUANG DALAM PENYEDIAAN PERUMAHAN LAYAK HUNI (Studi pada Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo)
Lama rizet : Tanggal 6 s/d 20 Mei 2013

Demikian untuk menjadi maklum.

KEPALA DPU CKTR
KABUPATEN SIDOARJO



Ir. DWIDJO PRAWITO, M.MT
Pembina Utama Muda
Nip. 19651012 199202 1 001

