

# Pembangunan Rumah Layak Huni Dari Perspektif Hukum Perumahan Dan Permukiman (Studi Kasus Program Bantuan Rumah Tidak Layak Huni Di Desa Dawuhan Kabupaten Trenggalek)

ArdimasAkbar Dwi Wahyuwono\*

*University of Jember, Indonesia*

Warah Atikah

*University of Jember, Indonesia*

**ABSTRAK:** Rumah merupakan kebutuhan pokok yang wajib di penuhi setiap manusia sebagai tempat tinggal yang layak, yang dimana tidak hanya untuk sekedar tempat istirahat dan bernaung saja. Dimana standart rumah tersebut harus sesuai dengan standart minimal bangunan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. Berdasarkan fakta dilapangan terutama di Desa Dawuhan Kabupaten Trenggalek, masyarakat dalam melakukan pembangunan rumah sering kali tidak memperhatikan standart minimal yang diatur dalam Undang-Undang, dimana masyarakat dalam melakukan pembangunan hanya menggunakan material seadanya saja selama rumah tersebut dapat berdiri dan di gunakan. Berdasarkan Penjelasan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 24 (a) rumah layak huni merupakan rumah yang memenuhi standart minimal keselamatan bangunan, kesehatan dan kecukupan luas minimum, maka dapat dikatakan rumah yang di bangun oleh masyarakat di Desa Dawuhan tidak memenuhi Standart minimal. Pemerintah Trenggalek atas dasar Surat Edaran Kementrian PUPR Nomor 12/SE/Dr/2018 melakukan pemenuhan ha katas rumah layak huni kepada Desa Dawuhan dengan cara Program Bantuan Pembangunan Rumah Tidak Layak Huni. Mengingat minimnya pemahaman masyarakat terhadap pembangunan rumah layak huni yang membuat pembangunan rumah tidak layak huni tidak berjalan dengan merata, kesalahan pemahaman atas Program Bantuan Pembangunan dan ketidak jelasan penerima Program Bantuan Pembangunan antara MBR dan warga miskin yang mengakibatkan kecemburuan di masyarakat yang menerima dan tidak menerima Program Bantuan Pembangunan.

**KATA KUNCI:** Rumah Layak Huni, Perumahan dan Pemukiman, Program Bantuan Pembangunan

**ABSTRACT:** *The house is a basic need that must be fulfilled by every human being as a decent place to live, which is not just a place to rest and take shelter. Where the standard of the house must be in accordance with*

*the minimum building standards regulated in Law Number 1 of 2011. Based on the facts in the field, especially in Darwuhan Village, Trenggalek Regency, people in building houses often do not pay attention to the minimum standards regulated in the Act, where the community in carrying out construction only uses makeshift materials as long as the house can stand and be used. Based on the Elucidation of Law Number 1 of 2011 Article 24 (a) livable houses are houses that meet the minimum standards of building safety, health and minimum area adequacy, it can be said that the houses built by the community in Darwuhan Village do not meet the minimum standards. The Trenggalek Government on the basis of the Circular Letter of the Ministry of PUPR Number 12/SE/Dr/2018 fulfills the right to live in a livable house for Darwuhan Village by means of the Uninhabitable House Development Assistance Program. Considering the lack of public understanding of the construction of livable houses which makes the construction of uninhabitable houses uneven, the misunderstanding of the Development Assistance Program and the ambiguity of the recipients of the Development Assistance Program between the MBR and the poor which resulted in jealousy in the community who received and did not receive the Program. Development Assistance.*

**KEYWORDS:** *Decent Housing, Housing and Settlements, Development Assistance Program*



Copyright © 2021 by Author(s)

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License. All writings published in this journal are personal views of the authors and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions.

**HOW TO CITE:**

Atikah, Warah, et all., "*Pembangunan Rumah Layak Huni Dari Perspektif Hukum Perumahan Dan Permukiman (Studi Kasus Progam Bantuan Rumah Tidak Layak Huni Di Desa Darwuhan Kabupaten Trenggalek)*" (2022) 2:1 Jurnal Kajian Konstitusi 1-24.

ISSN : 2962 – 3707 , DOI: <<https://doi.org/10.19184/jkk.v1i3.28446>>

Submitted: 05/04/2022 Reviewed: 07/04/2022 Revised: 11/06/2022 Accepted: 15/06/2022

## I PENDAHULUAN

Dalam menjalani berkehidupan sehari-hari manusia selalu dihadapkan oleh 3 (tiga) kebutuhan dasar manusia antara lain papan (rumah), pangan (makanan), dan sandang (pakaian). Kebutuhan dasar atas rumah (papan) merupakan suatu kebutuhan yang perlu di perhatikan lebih serius yang dimana kebutuhan ini akan terus bertambah seiring dengan perkembangan dan penambahan penduduk<sup>1</sup>. Rumah merupakan kebutuhan pokok yang wajib di penuhi setiap manusia sebagai tempat tinggal yang layak, yang dimana tidak hanya untuk sekedar tempat istirahat dan bernaung saja. Dimana standart rumah tersebut harus sesuai dengan standart minimal bangunan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pemenuhan terhadap hak atas tempat tinggal yang layak bagi masyarakat memang seringkali di anggap bukan bagian dari agenda utama dari suatu pemenuhan hak asasi manusia, sehingga jarang dilihat dan di anggap sebagai kebutuhan mendesak untuk segera dipenuhi oleh negara<sup>2</sup>. Komarudin dalam hal ini menyatakan bahwa perumahan adalah salah satu kebutuhan yang dasar manusia dan faktor yang penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia, dalam upaya pemenuhannya perlu memperhatikan kebijakan umum pembangunan perumahan, kelembagaan, masalah pertanahan, pembiayaan, dan unsur unsur penunjang pembangunan perumahan<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta : Kharisma Putra Utama, 2014), h, 2.

<sup>2</sup> Komnas Ham Republik Indonesia, *Meneropong Hak atas Perumahan yang Layak*, <https://www.komnasham.go.id/index.php/news/2018/3/28/509/meneropong-hak-atas-perumahan-yang-layak.html> (di akses pada 20 mei 2020, pukul 22.00)

<sup>3</sup> Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*, (Jakarta :Yayasan REI- Raka-Sindo, 1997), h, 46.

Berdasarkan fakta dilapangan terutama di Desa Dawuhan Kabupaten Trenggalek, masyarakat dalam melakukan pembangunan rumah sering kali tidak memperhatikan standart minimal yang diatur dalam Undang-Undang, dimana masyarakat dalam melakukan pembangunan hanya menggunakan material seadanya saja selama rumah tersebut dapat berdiri dan di gunakan. Berdasarkan Penjelasan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 24 (a) rumah layak huni merupakan rumah yang memenuhi standart minimal keselamatan bangunan, kesehatan dan kecukupan luas minimum, maka dapat dikatakan rumah yang di bangun oleh masyarakat di Desa Dawuhan tidak memenuhi Standart minimal. Pemerintah Trenggalek atas dasar Surat Edaran Kementrian PUPR Nomor 12/SE/Dr/2018 melakukan pemenuhan ha katas rumah layak huni kepada Desa Dawuhan dengan cara Program Bantuan Pembangunan Rumah Tidak Layak Huni. Mengingat minimnya pemahaman masyarakat terhadap pembangunan rumah layak huni yang membuat pembangunan rumah tidak layak huni tidak berjalan dengan merata, kesalahan pemahaman atas Program Bantuan Pembangunan dan ketidak jelasan penerima Program Bantuan Pembangunan antara MBR dan warga miskin yang mengakibatkan kecemburuan di masyarakat yang menerima dan tidak menerima Program Bantuan Pembangunan.

## II METODE

Metode adalah suatu cara untuk memecahkan masalah suatu metode ilmiah antara lain pengumpulan dan analisis data-data baik secara kualitatif ataupun kuantitatif<sup>4</sup>. Dengan metode penelitian yang di gunakan dengan cara empiris yaitu dengan memperoleh data-data

---

<sup>4</sup> Jonaedi Efendi, Jhonny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Jakarta : PrenadaMedia, 2018), h, 3.

langsung dari lapangan, baik dengan wawancara ataupun pengamatan<sup>5</sup>. Dengan pendekatan *Socio-Legal*, pendekatan ini dilakukan dengan berbagai disiplin ilmu sosial dengan hukum untuk melakukan suatu pengkajian keberadaan hukum positif atas fenomena hukum di masyarakat<sup>6</sup>.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan metode pengumpulan data yang digunakan menggunakan metode studi dokumen dengan di dukung dengan wawancara kepada narasumber.

### III STANDART RUMAH LAYAK HUNI DALAM PENYELENGGARAAN PROGRAM BANTUAN PEMBANGUNAN RUMAH TIDAK LAYAK HUNI DI DESA DAWUHAN KABUPATEN TRENGGALEK DALAM PRESPEKTIF UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011

#### A. Standart Rumah Layak Huni Dalam Penyelenggaraan Program Bantuan Pembangunan Rumah Tidak Layak Huni Di Desa Dawuhan Kabupaten Trenggalek Dalam Prespektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 menjelaskan bahwasannya “rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiiknya”.

Karena rumah merupakan tempat beraktifitas sehari hari selain untuk beristirahat maka sangat perlu untuk diperhatikan terutama dalam keluarga juga mempengaruhi

---

<sup>5</sup> *Ibid.*, h, 149.

<sup>6</sup> *Ibid.*,h, 153.

kesehatan serta karakteristik bagi para penghuninya, yang dimana agar masyarakat dapat berkembang secara baik. Negara dalam hal ini pemerintah wajib untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal yang layak bagi seluruh warga negara Indonesia, maka suatu rumah layak huni yang baik dan layak huni harusnya memenuhi kriteria sirkulasi udara yang baik, kualitas air yang memadai, pencahayaan atau penerangan yang cukup, dapur bersih dengan pembuangan asap yang lancar, dan bangunan yang memenuhi standar.<sup>7</sup>

Rumah layak huni yang dimaksud disini adalah rumah yang di gunakan sebagai tempat tinggal suatu keluarga yang tidak memenuhi standart minimal yang di atur dalam peraturan perundang undangan. Sedangkan rumah sebagai tempat tinggal yang layak di sini dijelaskan di dalam Penjelasan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 3 huruf f dimana menjelaskan bahwa “Rumah yang layak huni dan terjangkau adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan luas minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya, yang mampu di jangkau oleh seluruh lapisan masyarakat”.

## **B. Kesesuaian Penyelenggaraan Program Bantuan Pembangunan Rumah Tidak Layak Huni di Desa Dawuhan dengan Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman**

Dalam penyelenggaraan suatu program rumah tidak layak huni di Desa Dawuhan, Pemerintah Kabupaten Trenggalek menggunakan suatu standar minimal terhadap rumah yang termasuk dalam kategori rumah tidak layak huni yang nantinya dapat dilakukan bantuan pembangunan yang dimana dana tersebut di dapat dari Dana Alokasi Khusus (DAK). Aturan

---

<sup>7</sup> M. Sattarudin, *Implementasi Undang-Undang RI Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman dalam menciptakan rumah layak huni pada kantor kecamatan kalidoni kota Palembang*, Volume 04 No. 01, 2019, h. 32.

dalam pelaksanaan pembangunan perumahan di Kabupaten Trenggalek menggunakan Surat Edaran Direktorat Jendral Penyediaan Perumahan, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 12/SE/Dr/2018 tentang pedoman teknis pelaksanaan dana alokasi khusus bidang perumahan dan sub bidang rumah swadaya. Dimana standar rumah layak huni yang lain dalam rumah sederhana sehat di berikan oleh kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang di tulis dalam pedoman dasar dasar rumah sehat di dapatkan dengan cara pengaturan ruang dan penataan ruang<sup>8</sup>. Agar setiap ruang dapat dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya secara maksimal agar dapat berfungsi secara maksimal.

Desa Dawuhan menggolongkan bahwa suatu rumah yang tidak layak huni adalah rumah yang tidak memenuhi standar minimal bangunan antara lain : Standar minimal keselamatan bangunan, kesehatan penghuni, dan kecukupan luas minimal, hal ini juga dijelaskan dalam Undang-undang nomor 1 Tahun 2011<sup>9</sup>. Banyaknya rumah yang tidak layak huni di suatu wilayah terutama di Desa Dawuhan dapat disebabkan oleh beberapa faktor seperti dalam kerusakan struktur bangunan dan non struktur bangunan dalam masyarakat yang menyebabkan rata-rata bangunan dalam masyarakat rawan untuk rusak atau roboh. Dan kerusakan tersebut yang membuat tidak terpenuhinya syarat keselamatan bangunan, serta kesehatan penghuninya karena kerusakan di atap-atap serta kurangnya sanitasi pembuangan yang membuat penghawaan tidak lancar dan tidak sehat. Karena menurut Doxiadis,

---

<sup>8</sup> Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, *Panduan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Dasar Dasar Rumah Sehat*, (Jakarta, 2016), h, 11-16.

<sup>9</sup> Hasil wawancara dengan Kepala Desa Dawuhan Kabupaten Trenggalek, Tanggal 25 November 2020 pukul 16.00 wib

menjelaskan bahwa perumahan merupakan suatu ruang yang memiliki fungsi dominan yang di gunakan dan di peruntukkan untuk suatu tempat tinggal<sup>10</sup>.

Dalam pelaksanaan Program Bantuan Pembangunan Perumahan Swadaya yang menggunakan dana alokasi khusus (DAK) yang dilakukan di Desa Dawuhan Kabupaten Trenggalek menggunakan beberapa tahapan diantaranya adalah <sup>11</sup> pengusulan dan penetapan lokasi, penyiapan masyarakat, penetapan calon penerima bantuan, pencairan penyaluran dan pemanfaatan, pengadaan dan penyerahan, dan pelaporan

*Pertama* adalah proses pengusulan dan penetapan lokasi, dari pihak desa mendata warganya siapa saja yang rumahnya memenuhi kriteria penerima bantuan pembangunan perumahan layak huni dan siap untuk menyelesaikan program bantuan. Data dari desa diajukan dalam sebuah permohonan ke Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Trenggalek, yang nantinya disampaikan ke pemerintah pusat Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat<sup>12</sup>.

Warga Desa Dawuhan yang menjadi calon penerima bantuan harus melengkapi administrasi dokumen seperti<sup>13</sup> : (a) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atau identitas lain yang sah seperti SIM atau Paspor, dan Kartu Keluarga; (b) Surat keterangan penghasilan dari tempat kerja bagi yang mempunyai penghasilan tetap atau kepala desa/lurah bagi yang

---

<sup>10</sup> Lucy Yosita,dkk, *Strategi Perencanaan dan Perancangan Perumahan Pada Era Kontemporer*, (Yogyakarta : CV Budi Utama, 2019), h, 13.

<sup>11</sup> Pemerintah Kabupaten Trenggalek, *Materi Sosialisasi Materi Pendamping Kebijakan Program DAK Perumahan*, 2018, h, 10.

<sup>12</sup> Hasil wawancara dengan Kepala Desa Dawuhan Kabupaten Trenggalek, Tanggal 25November 2020 pukul 16.00 wib

<sup>13</sup> Lanpiran Surat Edaran Direktur Jendral Penyedia Perumahan Nomor 12/SE/Dr/2018 tentang Pedoman Teknis Pelaksanaan DAK bidang Perumahan dan pemukiman sub bidang Rumah sawadaya, h, 9

mempunyai penghasilan tidak tetap; (c) Fotokopi sertipikat tanah atau tanda kepemilikan penguasaan tanah dari pejabat yang berwenang; (d) Surat pernyataan; dan (e) Surat pernyataan tidak mempunyai kemampuan dana swadaya bagi penerima bantuan swadaya berupa uang dengan kategori lanjut usia dan disabilitas.

*Kedua* adalah proses penyiapan masyarakat. Setelah permohonan yang di ajukan diterima dan di setuju oleh pihak Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Lingkungan Hidup, selanjutnya akan dilakukan survey lapangan dan mendata para penerima bantuan rumah tidak layak huni oleh pendamping dari pihak Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Trenggalek. Pendamping disini melakukan sosialisasi dan pendampingan kepada penerima bantuan dan masyarakat tentang mekanisme pelaksanaan Bantuan Pembangunan Perumahan Swadaya kepada Desa Dawuhan<sup>14</sup>. Pendampingan dilakukan oleh tenaga fasilitator lapangan yang di bentuk oleh Dinas Perumahan dan Pemukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Trenggalek dengan melakukan sosialisasi serta pendampingan dengan pengiriman setiap desa satu orang tenaga fasilitator. Dilihat dari kondisi masyarakat di Desa Dawuhan yang memiliki pemahaman yang kurang tentang rumah layak huni, maka dirasa cukup penting adanya pendamping yang mampu untuk memberikan dukungan, motivasi dan pengarahan dalam menerima Bantuan Pembangunan Perumahan Swadaya.

Pendampingan yang dilakukan dimulai dari dalam penyusunan proposal pengajuan dan penyusunan anggaran sampai saat pencairan dana bantuan. “Dalam pendampingan rata-rata penerima bantuan adalah masyarakat dengan penghasilan tidak menentu dengan mata

---

<sup>14</sup> *Ibid*,

pencaharian utamanya adalah petani, oleh karena itu karena pemahaman masyarakat terhadap teknis pemberian bantuan yang kurang maka perlu untuk dilakukan pendampingan<sup>15</sup>”

Tenaga fasilitator yang mendampingi di setiap desa yang di tunjuk memiliki fungsi utama dalam pendampingan warga antara lain : Pertama, fungsi perencanaan, dimana dalam fungsi ini meliputi verifikasi calon penerima bantuan, sosialisasi dan rembuk desa kepada calon penerima bantuan. Sosialisasi yang dilakukan berupa prosedur kegiatan, tatacara pelaksanaan program, tanggung jawab penerima bantuan, sanksi, penyusunan rencana anggaran biaya. Kedua, fungsi pelaksanaan, dimana dalam fungsi ini meliputi bimbingan teknis tentang kuantitas bahan, teknik kontruksi dan kualitas bangunan yang akan di gunakan. Ketiga, fungsi pengawasan, dimana dalam fungsi ini meliputi pemantauan tentang pelaksanaan kontruksi. Keempat, pelaporan, dimana dalam tahap ini meliputi bimbingan teknis penyusunan laporan pertanggung jawaban kegiatan kepada Dinas Perumahan dan Pemukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Trenggalek. Kelima, pengembangan, dimana dalam tahap ini meliputi bimbingan teknis dan supervise pada hasil kegiatan berupa pemanfaatan, pemeliharaan dan pengembangan.

*Ketiga* adalah proses penetapan calon penerima Dana Alokasi Khusus Perumahan. Masyarakat di Desa Dawuhan yang menerima bantuan pembangunan akan dilakukan penetapan kelompok untuk pembuatan proposal dengan pemberian Surat Keterangan Dari Kepala Desa Nomor: 188.4/35/35.03.11.2013/2018 tentang Penetapan Kelompok Penerima Bantuan Peningkatan Kualitas Perumahan Swadaya (Dak Reguler) dengan pembagian empat kelompok dengan total penerima bantuan 43 warga. Setelah pembentukan kelompok yang

---

<sup>15</sup> Hasil wawancara dengan Pendamping Bantuan Pembangunan Perumahan Swadaya Kabupaten Trenggalek, Tanggal 25November 2020 pukul 13.00 wib

terdiri dari ketua kelompok dan anggota, disini ketua kelompok diwajibkan untuk mendata seluruh kebutuhan material yang di butuhkan sesuai dengan anggaran yang di tetapkan, serta menunjuk pengusaha material bangunan untuk mencukupi kebutuhan kelompok di Desa Dawuhan, dalam hal toko bangunan yang di tunjuk harus berbentuk Usaha Dagang (UD), hal ini di maksudkan agar toko bangunan yang dipilih adalah toko yang benar-benar memiliki kepastian hukum<sup>16</sup>.

*Keempat* adalah proses pencairan. Setelah usulan yang diajukan di koreksi dirasa benar dan sesuai dengan ketentuan maka bantuan bisa di sampaikan kepada para masyarakat, disini warga Desa Dawuhan membuat terlebih dahulu suatu pernyataan dengan materai bahwasanya setiap warga yang menerima Bantuan Pembangunan Perumahan Swadaya sanggup untuk menyelesaikan pembangunan rumah sesuai standar rumah layak huni<sup>17</sup>. Proses pencarian bantuan dilakukan oleh satker melalui bank yang di tunjuk, selanjutnya penyaluran bantuan dilakukan oleh bank yang telah di tunjuk ke rekening penerima. Penyaluran disini dilakukan dengan cara pencairan dengan dana rekening oleh para penerima Bantuan Pembangunan Rumah Swadaya dengan dua tahapan yang dimana setiap tahap senilai 50% dari total bantuan sebesar 15.000.000 (lima belas juta rupiah).

*Kelima* adalah proses pengadaan dan penyerahan, setelah menerima bantuan berupa uang maka uang tersebut diserahkan kepada penyedia bangunan sesuai dengan daftar rencana pembelian bangunan. Dalam teknisnya masyarakat disini memberikan kuasanya terhadap rekening yang telah di buka tersebut kepada toko bangunan yang telah di tunjuk dan di

---

<sup>16</sup>*Ibid.*

<sup>17</sup>*Ibid.*

sepakati secara bersama sama dengan mengambil dahulu 50% barang yang di butuhkan secara terhutang setelah dana masuk baru warga dapat mengambil sisanya<sup>18</sup>.

*Keenam* adalah proses pelaporan, dalam aporan tersebut memiliki fungsi pengawasan dan pengendalian dengan mengamati, mengidentifikasi apakah ada permasalahan yang muncul untuk mencapai suatu sasaran kegiatan dan menjamin kesesuaian antara rencana dan realisasi pelaksanaan kegiatan Dana Alokasi Khusus Perumahan. Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman terdapat beberapa ruang lingkup yang dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 yaitu : pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan pemukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan pemukiman kummuh, penyedia tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan serta peran masyarakat.

Dalam penyelenggaraan pembangunan rumah layak huni di Desa Dawuhan dalam Program Bantuan Pembangunan Rumah Tidak Layak Huni dilakukan dengan cara swadaya. Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menjelaskan bahwasannya dalam pemenuhan atas rumah layak huni terutama untuk Masyarakat Berpenghasilan rendah (MBR) wajib di penuhi oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam hal ini Kabupaten Trenggalek wajib untuk memberikan kemudahan dalam hal pembangunan dan perbaikan rumah melalui suatu program perencanaan pembangunan secara bertahap dan berkelanjutan. Dasar dalam pembangunan perumahan secara stimulan rumah swadaya sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 54 ayat (3) yang menjelaskan bahwa “Kemudahan dan/atau bantuan pembanunan dan perolehan rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat berupa : (a) Subsidi perolehan rumah; (b) Stimulan rumah swadaya; (c) Insentif

---

<sup>18</sup>*Ibid,*

perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan; (d) Perizinan; (e) Asuransi dan penjaminan; (f) Penyediaan tanah; (g) Sertifikasi tanah; dan/atau (h) Prasarana, sarana, dan utilitas umum.”

Atas dasar tersebut Kabupaten Trenggalek melakukan pembangunan dengan Program Pembangunan Rumah Tidak Layak Huni yang dilakukan di Desa Dawuhan dengan cara stimulan rumah swadaya, dengan sasaran penerima bantuan MBR yang dimana memiliki penghasilan tidak menentu dan di bawah upah minimum di Kabupaten Trenggalek. Karena fungsi pemerintah menurut Ryass Rasyid adalah untuk menjaga ketertiban dalam suatu kehidupan masyarakat sehingga setiap warga dapat menjalani kehidupan secara tenang, tentram dan damai<sup>19</sup>

Alasan pembangunan secara stimulan rumah swadaya, diharapkan untuk mewujudkan suatu rumah yang layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang serasi, teratur, terencana dan berkelanjutan serta mendorong dan meningkatkan swadayaan dalam pembangunan rumah yang layak huni. Pembangunan tersebut menggunakan prinsip penyelenggaraan pembangunan swadaya masyarakat, pemberdayaan masyarakat, transparan, dapat dipertanggungjawabkan dan pengembangan mandiri pasca kegiatan. Untuk mengetahui kesesuaian penyelenggaraan pembangunan rumah layak huni di Desa Dawuhan akan di bagi menjadi beberapa bagian analisis antara lain analisis keefektifitasan pelaksanaan program bantuan layak huni, analisis bantuan perumahan layak huni terhadap manfaat yang dirasakan masyarakat, analisis responsifitas masyarakat

---

<sup>19</sup> Ryass Rasyid, *Makna Pemerintahan “Tinjauan Dari Segi Etika dan Kepemimpinan)*, (Jakarta : P.T. Mutiara Sumber Widya, 2002), h, 49.

terhadap program bantuan rumah layak huni, analisis ketepatan kelompok sasaran penerima program bantuan rumah layak huni

Analisis ke efektifitas pelaksanaan program bantuan rumah layak huni, dalam hasil penelitian di lapangan menunjukkan data yang dimana dalam pelaksanaan program bantuan pembangunan rumah layak huni sebanyak 42 unit rumah di Desa Dawuhan Kabupaten Trenggalek Provinsi Jawa Timur. Pelaksanaan program bantuan sangat efektif dalam meningkatkan kualitas kelayakan dalam kehidupan masyarakat di Desa Dawuhan yang layak dan sejahtera

Analisis bantuan perumahan layak huni terhadap manfaat yang dirasakan masyarakat. Dari hasil yang dilakukan di lapangan bahwasannya pelaksanaan program bantuan pembangunan rumah layak huni di Desa Dawuhan Kabupaten Trenggalek Provinsi Jawa Timur dari segi biaya yang di keluarkan, waktu yang di gunakan untuk melakukan pembangunan berbanding lurus dengan apa manfaat dan hasil yang di dapatkan dan dirasakan oleh masyarakat di Desa Dawuhan terutama yang menerima program bantuan pembangunan rumah layak huni.

Walaupun banyak dari masyarakat yang menerima bantuan, merasa bahwasannya biaya pembangunan yang diberikan sebenarnya sudah cukup untuk merenovasi rumah mereka menjadi rumah yang layak huni, tetapi masih ada beberapa masyarakat yang menganggap bahwasannya biaya yang di keluarkan tidak sebanding dengan anggaran bantuan yang di berikan, maka sebagian besar dari masyarakat meakukan pembangunan secara total karena mereka beranggapan bahwasannya merenovasi dan membangun ulang mengeluarkan biaya yang tidak jauh berbeda. Hal ini yang menyebabkan pengerjaan di setiap rumah berbeda beda, ada yang merasa cukup dengan bantuan yang di berikan dan menyelesaikan tepat waktu

dan ada yang tidak puas dan melakukan pembangunan dengan menambahnya dengan dana pribadi agar mendapatkan hasil yang lebih memuaskan hanya saja memakan waktu yang lebih lama

Analisis responsifitas masyarakat terhadap program bantuan rumah layak huni, dari hasil yang dilakukan di lapangan bahwasannya pelaksanaan program bantuan pembangunan rumah layak huni di Desa Dawuhan Kabupaten Trenggalek Provinsi Jawa Timur responsivitas terhadap program bantuan pembangunan rumah layak huni tergolong sangat tinggi. Walaupun masyarakat kurang mengerti tentang peraturan dan pemahaman tentang program bantuan rumah layak huni tetapi masyarakat terlihat antusias dan mendapatkan banyak respon positif karena bantuan tersebut dapat berdampak langsung yang akandirasakan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang dimana masyarakat tersebut memiliki keinginan membangun rumah tetapi memiki kendala di modal untuk melakukan pembangunan<sup>20</sup>.

Analisis ketepatan kelompok sasaran penerima program bantuan rumah layak huni, dari hasil yang dilakukan di lapangan bahwasannya pelaksanaan program bantuan pembangunan rumah layak huni di Desa Dawuhan Kabupaten Trenggalek Provinsi Jawa Timur dalam hal ini cukup baik tetapi tidak tepat sasaran secara keseluruhan. Keberhasilan ketepatan sasaran dalam hal ini didasari atas keterangan dari Kepala Desa Dawuhan dimana menjelaskan bahwasannya semua masyarakat yang menerima bantuan adalah warga yang berpenghasilan rendah bukan warga miskin atau rumah yang mendapatkan bencana seperti, penerima satu mendapatkan bantuan sedangkan ada salah satu warga tidak menerima bantuan walaupun termasuk kategori rumah tidak layak huni karena memiliki penghasilan

---

<sup>20</sup> Hasil wawancara dengan Pendamping Bantuan Pembangunan Perumahan Swadaya Kabupaten Trenggalek, Tanggal 25 November 2020 pukul 13.00 wib

yang lebih dari cukup dari anak anaknya di luar kota, hal ini menyebabkan kesimpangsiuran dalam masyarakat yang membuat penyaluran program bantuan pembangunan tiak merata dan tidak tepat sasaran.

Pada tolak ukur usia penerima dapat dikatakan tidak terdapat masalah yang besar. Sebenarnya dalam hal penerima seharusnya di fokuskan usia 55 tahun keatas (usia menuju lansia) tetapi dalam kenyataannya Di Desa Dawuhan masyarakat yang berusia 55 tahun keatas tersebut tidak mau menerima atau enggan untuk menerima karena lebih senang untuk bergantung kepada anak-anaknya dan memilih untuk tetap seperti ini karena kalau sudah tidak mau tinggal di rumahnya mereka tinggal pergi ke rumah anak-anaknya. Maka oleh dari pada itu fokus penerima disini adalah masyarakat yang berusia 55 tahun kebawah (masih usia produktif) Pendamping program bantuan pembangunan bapak Edie mengatakan :

“Fokus tujuan dari pelaksanaan bantuan pembangunan lebih ke masyarakat yang usia produktif, dimana masyarakat tersebut lebih memiliki antusias yang besar dan memiliki kemampuan untuk menyelesaikan dengan baik dan juga dalam program bantuan ini selain untuk menciptakan rumah layak huni, juga ingin membuat rumah yang di bangun tersebut memiliki jangka waktu yang lama dan memiliki manfaat yang keberlangsungan<sup>21</sup>”

Pada tahap prosedur pengajuan usulan calon penerima bantuan rumah layak huni tidak ada masalah yang serius, namun dalam hal ini tetap perlu untuk di perhatikan karena apabila prosedur yang salah atau kurang cermat dapat menjadi penyebab pemberian bantuan tidak tepat sasaran yang membuat gagalnya tujuan dari pemberian program bantuan pembangunan rumah layak huni di Desa Dawuhan.

---

<sup>21</sup> Hasil wawancara dengan Pendamping Bantuan Pembangunan Perumahan Swadaya Kabupaten Trenggalek, Tanggal 25November 2020 pukul 13.00 wib

## IV Kendala Program Bantuan Pembangunan Rumah Tidak Layak Huni yang Dilaksanakan Di Desa Dawuhan Kabupaten Trenggalek

### A. Kendala Yuridis

Dalam melaksanakan program bantuan pembangunan rumah layak huni di Desa Dawuhan meskipun sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku terkadang masih terdapat beberapa kendala yang muncul karena dalam pelaksanaan di lapangan bisa berbeda dengan apa yang di atur dalam peraturan perundang undangan. Seperti halnya dimana bantuan tersebut lebih di tujukan kepada kelompok lansia dengan penghasilan di bawah UMR daerah Kabupaten Trenggalek, yang dimana karena melihat kondisi di lapangan dimana kelompok lansia enggan untuk melakukan pembangunan kepada rumahnya maka, fokus pemberian bantuan di alihkan ke masyarakat yang lebih memiliki keinginan untuk melakukan pembangunan kepada rumahnya. Walaupun tidak termasuk prioritas selama masyarakat tersebut termasuk Masyarakat dengan penghasilan rendah, maka tidak akan menyalahi aturan yang berlaku.

### B. Kendala Non Yuridis

#### 1. Kendala Sosial

Dalam tahap ferifikasi awal terdapat banyak warga yang mengundurkan diri untuk menerima bantuan pembangunan rumah layak huni karena merasa tidak sanggup untuk melakukan pembangunan dengan jangka waktu yang di tentukan dengan biaya yang di berikan. Hal ini terdapat beberapa kesalah pahaman yang sebenarnya pemerintah daerah melalui desa-desa dalam memberikan bantuan pembangunan tersebut hanya berfungsi

sebagai stimulus yang harus ada suatu penyelesaian dari warga itu sendiri, sehingga banyak warga yang mengundurkan diri sebagai penerima bantuan rumah layak huni<sup>22</sup>. Hal ini menyebabkan masyarakat menangkap pemahaman pemberian bantuan tersebut adalah membangun total rumah dan tidak sebanding dengan biaya yang dikeluarkan dan berfikir bahwasanya ada suatu ketidak sanggupan dalam calon penerima bantuan untuk menyelesaikan rumah menjadi rumah layak huni, yang dimana warga ragu dan tidak dapat menjamin bisa terlaksana tepat waktu, inilah yang membuat para calon penerima tersebut mengundurkan diri di tahap verifikasi final karena alasan itu.

Sesuai dengan pendapat tersebut Edie Suprpto sebagai pendamping program bantuan juga merasakan bahwasanya masyarakat dalam hal ini merasa tidak siap sehingga banyak yang rumahnya yang sebenarnya memenuhi kriteria untuk mendapatkan bantuan pembangunan tetapi tidak sanggup dan menolak untuk menyelesaikan pembangunan perumahan, dan rata-rata warga yang memiliki usia lebih lanjut memilih untuk bergantung ke anak-anaknya atau saudaranya dan tetap membiarkan rumahnya seperti ini selama rumah tersebut dapat di tinggali dan tidak rusak parah karena menganggap rumah tersebut tidak lama untuk di tinggali<sup>23</sup>.

## 2. Kendala Ketepatan waktu

Proses pembangunan rumah di Desa Dawuhan mengalami keterlambatan yang cukup lama tetapi tidak jauh melebihi target, hal ini dikarenakan dalam pembangunan yang

---

<sup>22</sup>Hasil wawancara dengan Kepala Desa Dawuhan Kabupaten Trenggalek, Tanggal 25 November 2020 pukul 16.00 wib

<sup>23</sup>Hasil wawancara dengan Pendamping Bantuan Pembangunan Perumahan Swadaya Kabupaten Trenggalek, Tanggal 25 November 2020 pukul 13.00 wib

dilakukan masyarakat di Desa Dawuhan terkadang ada beberapa masyarakat yang merasa tidak puas dan membangun ulang dari awal lagi. Hal ini banyak terjadi karena dengan perhitungan biaya membangun ulang dan memperbaiki tidaklah jauh beda, yang sebenarnya dalam uang yang di berikan sudah cukup untuk membuat rumah yang di huni menjadi cukup layak, hal ini lah yang membuat proses pembangunan menjadi lebih lama tapi mendapatkan hasil progress yang memuaskan<sup>24</sup>. Selain renovasi secara total permasalahan tentang tukang bangunan juga merupakan faktor yang membuat lamanya pembangunan. Karena apabila masyarakat cocok dan puas terhadap salah satu tukang bangunan, masyarakat enggan untuk memperkerjakan tukang bangunan lain, yang mengakibatkan harus antri bergantian antara warga satu dengan yang lain<sup>25</sup>.

### 3. Kendala Pemahaman Warga

Hal ini yang membuat warga di Desa Dawuhan berbeda pemahaman tentang bantuan yang di tujukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan masyarakat miskin, hal ini merupakan kedua hal berbeda karena dalam program yang dilakukan Pemerintah Kabupaten Tenggalak lebih memfokuskan kepada masyarakat yang memiliki penghasilan dibawah UMR yang dimana memiliki rumah tetapi tidak memenuhi standart yang telah di tentukan. Tapi dalam kenyataanya banyak warga yang tidak memiliki penghasilan tetapi mendapatkan pemasukan dari anak-anaknya sehingga tidak masuk kedalam kategori penerima bantuan serta masyarakat miskin juga bukan termasuk sasaran dari program

---

<sup>24</sup>*Ibid*,

<sup>25</sup>*ibid*,

bantuan ini, sehingga harus menunggu untuk bantuan pembangunan lain yang di tujukan untuk masyarakat miskin<sup>26</sup>.

Karena perbedaan pemahaman ini juga yang membuat pemberian bantuan rumah layak huni tidak secara merata, masih ada beberapa warga yang memenuhi kriteria tetapi tidak mendapatkan bantuan dari pemerintah karena mereka tidak mengerti masuk kedalam golongan yang mana sehingga banyak warga yang merasa iri dan cemburu karena tidak mendapatkan bantuan yang sama dengan warga yang lain.

#### **4. Kendala Fluktuasi Bahan Bangunan**

Material bangunan merupakan bahan utama dalam program bantuan ini, karena bahan bangunan yang tiap tahun naik tidak menutup kemungkinan warga harus memakai cara lain agar dapat melakukan pembangunan tepat waktu dengan biaya yang cukup. Untuk menutup biaya pengeluaran atas material bangunan beberapa warga di Desa Dawuhan dapat mengakali masalah tersebut dengan mencari sendiri bahan bangunan yang diperlukan seperti mengambil sendiri pasir di sungai dan batu kerikil kali sebagai bahan campuran semen agar kebutuhan material bangunan dapat terpenuhi<sup>27</sup>. Mahalnya barang-barang material bangunan yang digunakan merupakan kendala yang di rasakan hampir seluruh penerima bantuan pembangunan.

Menurut Edie Suprpto sebagai pendamping penerima bantuan, kurangnya dana yang di berikan pemerintah yang menyebabkan banyak dari penerima bantuan yang dalam proses pembangunan di lapangan melebihi dari anggaran yang di serahkan sebesar Rp17.000.000

---

<sup>26</sup>*ibid.*,

<sup>27</sup>*ibid.*,

(tujuh belas juta rupiah) , tetapi hal ini dapat di atasi masyarakat karena dalam pembangunan di bantu oeh kerabat, anak dari penerima dan dilakukan secara gotong royong, bahkan ada yang memakai tabungan pribadi . Dalam pelaksanaannya warga Desa Dawuhan tidak hanya menggunakan bahan bahan yang ada di sekitarnya yang sekiranya dapat di gunakan untuk bahan tambahan dalam melakukan pembangunan tetapi juga ada yang membangun sendiri karena tidak banyak yang menerima bantuan juga bermata pencaharian sebagai tukang bangunan.

## IV PENUTUP

### A. Kesimpulan

Dari penjelasan di bab sebelumnya yang penulis kemukakan pada poin poin terdahulu, maka dapat ditarik sebuah kesimpulan antara lain sebagai berikut : *pertama*, Program Bantuan Pembangunan Rumah Layak Huni yang dilaksanakan oleh Kabupaten Trenggalek di Desa Dawuhan sudah sesuai dengan pembangunan standart minimal rumah yang layak dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 serta tidak bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016, karena menggunakan pedoman pelaksanaan dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dalam Surat Edaran Nomor 012/SE/Dr/2018. Standart rumah layak huni yang di pakai Desa Dawuhan yaitu persyaratan keselamatan bangunan, persyaratan kesehatan dan persyaratan kecukupan ruang, dengan rata-rata dalam masyarakat tidak memenuhi keselamatan bangunan.

*Kedua*, dalam pelaksanaan program Bantuan Pembangunan Perumahan dilakukan di Desa Dawuhan Kabupaten Trenggalek menggunakan 6 tahapan yaitu : (a) pengusulan dan penetapan lokasi, (b) penyiapan masyarakat, (c) penetapan calon penerima bantuan, (d)

pencairan penyaluran dan pemanfaatan, (e) pengadaan dan penyerahan, dan (f) pelaporan. Dalam pelaksanaannya kendala yuridis memang tidak begitu menjadi masalah yang besar, sedangkan kendala non yuridis yang muncul berupa kendala sosial, ketidaktepatan waktu penyelesaian pembangunan, pemahaman warga atas program bantuan pembangunan, fluktuasi bahan bangunan yang di gunakan untuk melakukan pembangunan. Kendala ini yang membuat pembangunan rumah layak huni tidak merata.

## **B. Saran**

Pemerintah Daerah dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Trenggalek dalam melaksanakan bantuan pembangunan rumah layak huni lebih baik apabila membuat sebuah buku panduan teknis tentang pelaksanaan dan kriteria yang di tentukan oleh Pemerintah Daerah itu sendiri, agar memiliki sebuah acuan teknis dalam pelaksanaan bantuan rumah layak huni lebih maksimal.

Kendala-kendala tersebut dapat di atasi dengan sosialisasi tentang pemahaman proses bantuan pembangunan rumah layak huni dan pemahaman bantuan pembangunan rumah layak huni bagi warga Desa Dawuhan, seringkali masyarakat di ikut sertakan dalam program program pemerintah yang berhubungan dengan rumah layak huni yang membuat peran serta pemerintah dan masyarakat meningkat serta terjadi kerjasama antara pemerintah dan masyarakat dalam bidang menciptakan rumah yang layak huni secara merata di setiap daerah.

Pendataan surat kepemilikan atas rumah yang di huni warga dan sosialisasi tentang kepemilikan hak atas tanah juga penting bagi pemerintah mengingat dalam proses bantuan warga yang mendapatkan harus memiliki hak atas tanah yang sah menurut hukum. Sehingga permasalahan pemerataan pembangunan perumahan layak huni dapat merata dan kesadaran

masyarakat atas rumah layak huni bukan sekedar rumah untuk beristirahat lebih di tingkatkan lagi menjadi rumah yang memenuhi standart minimal.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Jonaedi Efendi, Jhonny Ibrahim, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Jakarta : PrenadaMedia.

Komarudin, 1997, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*, Jakarta : Yayasan REI- Raka-Sindo.

Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2016, *Panduan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Dasar Dasar Rumah Sehat*, Jakarta.

Lucy Yosita, 2019, *Strategi Perencanaan dan Perancangan Perumahan Pada Era Kontemporer*, Yogyakarta : CV Budi Utama.

Ryass Rasyid, 2002, *Makna Pemerintahan "Tinjauan Dari Segi Etika dan Kepemimpinan"*, Jakarta : P.T. Mutiara Sumber Widya.

Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, Jakarta : Kharisma Putra Utama.

Pemerintah Kabupaten Trenggalek, 2018, *Materi Sosialisasi Materi Pendamping Kebijakan Program DAK Perumahan*.

### B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Undang Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

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

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2017 Tentang Petunjuk Operasional Penyelenggaraan Dana Alokasi Khusus Infrastruktur Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat.

Surat Edaran Direktur Jendral Penyediaan Perumahan, Nomor 12/SE/Dr/2018 tentang Pedoman Teknis Pelaksanaan DAK Bidang Perumahan dan Pemukiman Sub Bidang Rumah Swadaya.

Keputusan Kepala Desa Dawuhan Kecamatan Trenggalek Nomor: 188.4/35/35.03.11.2013/2018 Tentang Penetapan Kelompok Penerima Bantuan Peningkatan Kualitas Perumahan Swadaya (Dak Reguler).

### C. Artikel Ilmiah, Jurnal, dan Tesis

M. Sattarudin, 2019, Implementasi Undang-Undang RI Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman dalam menciptakan rumah layak huni pada kantor kecamatan kalidoni kota Palembang, Jurnal Hukum. Volume 04 No. 01, Di akses dari <http://ejournal.uigm.ac.id/index.php/PDP/article/view/684>

### D. Laman

Pihri Buhaerah, 2018, Komnas Ham Republik Indonesia, 2018, Meneropong Hak atas Perumahan yang Layak, <https://www.komnasham.go.id/index.php/news/2018/3/28/509/meneropong-hak-atas-perumahan-yang-layak.html> (di akses pada 20 mei 2020, pukul 22.00)