

KAJIAN KEBIJAKAN RUMAH KHUSUS SEBAGAI UPAYA PEMENUHAN KEBUTUHAN PERUMAHAN

Mita Novitawaty ¹

Program Studi Arsitektur
Fakultas Teknik Universitas Borobudur

ABSTRAK

Kebutuhan akan perumahan terus meningkat sejalan dengan peningkatan jumlah penduduk. Sementara kemampuan ekonomi masyarakat kurang mengalami peningkatan, sehingga terdapat keterbatasan dalam memenuhi kebutuhan perumahan. Guna memenuhi kebutuhan rumah yang layak bagi masyarakat berkemampuan terbatas peran Negara yang membantu warganya menjadi sangat penting. Bantuan dapat diberikan dalam berbagai bentuk, diantaranya: Penyediaan rumah layak yang dimanfaatkan dengan biaya yang minimal; Pemberian bantuan pembiayaan dalam penyediaan rumah murah atau bahkan tanpa biaya bagi masyarakat tertentu; Pemberian bantuan bagi rehabilitasi perumahan dan lingkungannya. Berbagai bentuk bantuan tersebut juga dapat diberikan oleh berbagai pihak, diantaranya : Pemerintah Pusat; Pemerintah Daerah; Bantuan dari Negara lain; Swasta dan masyarakat luas. Untuk itu diperlukan kajian yang mengulas berbagai kebijakan agar program pembangunan rumah khusus tidak salah sasaran.

Kata Kunci : rumah khusus

1. PENDAHULUAN

Indonesia merupakan sebuah Negara kesatuan dengan penduduk yang jumlahnya tergolong tinggi. Disisi lain pendapatan perkapita masyarakat Indonesia masih tergolong rendah, jika dibandingkan dengan Negara-negara lain di dunia. Kondisi tersebut menjadikan banyak masyarakat Indonesia yang termasuk dalam golongan berkemampuan terbatas. Keterbatasan kemampuan tersebut menyebabkan ketidak mampuan dalam memenuhi kebutuhan dasar kehidupan secara layak, termasuk memenuhi kebutuhan rumah yang layak. Kelayakan tempat tinggal menjadi faktor penting bagi pengembangan potensi diri.

Jika dipandang dari kewajiban setiap pihak, maka Pemerintah Daerah sebagai pengembal amanat perundangan yang harus mengurus kebutuhan perumahan di wilayahnya menjadi pihak yang wajib membantu warganya dalam memenuhi kebutuhan rumah. Namun demikian seringkali kemampuan daerah yang terbatas menyebabkan upaya bantuan kepada warganya menjadi terbatas pula. Kondisi tersebut menginspirasi pihak Pemerintah Pusat untuk mengulurkan tangan membantu pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut.

Terutama bantuan rumah khusus, yaitu rumah yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan khusus, sesuai dengan No 1 UU No 2011 yang mengharuskan Pemerintah

¹ Dosen Fakultas Teknik Universitas Borobudur, Jakarta

dan pemda untuk bertanggung jawab menyelenggarakan dan menyediakan rumah khusus dengan menggunakan biaya dari APBN dan APBD.

Proses pelaksanaan kegiatan pemberian bantuan penyediaan perumahan kepada Pemerintah Daerah tersebut memerlukan pengaturan. Pengaturan dimaksudkan agar semua wilayah di Indonesia memiliki kesempatan yang sama untuk mengajukan permohonan bantuan di bidang perumahan. Kementerian Perumahan Rakyat yang mengemban tugas menciptakan lingkungan perumahan yang layak telah memiliki pedoman bagi pemberian bantuan bagi rumah susun dan bagi penyediaan prasarana, sarana dan utilitas. Guna melengkapi upaya pemberian bantuan disemua bentuk perumahan dan dapat menciptakan lingkungan perumahan yang layak maka diperlukan pedoman bagi pemberian bantuan rumah khusus.

2. MAKSUD, TUJUAN, DAN KELUARAN

Maksud kegiatan ini adalah melakukan kajian dalam pemberian bantuan rumah khusus. Tujuan kegiatan adalah tersedianya rekomendasi dalam Pemberian Bantuan Rumah Khusus yang dimaksudkan untuk memberikan usulan bagi disusunnya peraturan setingkat Peraturan Menteri yang menjadi pedoman dan acuan pelaksanaan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah.

Tersedianya Laporan Hasil Kajian kebijakan sesuai input yang diperoleh selama proses pelaksanaan teknis pemberian bantuan rumah khusus, dimana indikator keluaran adalah tersedianya rekomendasi bagi kelanjutan bantuan pembangunan rumah khusus bagi masyarakat yang membutuhkan.

3. HASIL KAJIAN

Dalam menyusun kajian kebijakan pemberian bantuan rumah khusus dilakukan ulasan terhadap berbagai aspek yang menyangkut pemberian bantuan rumah khusus. Dimana kajian kebijakan ini akan menguraikan hal yang mencakup perundangan dan juga kajian terhadap pemberian bantuan yang telah dilakukan oleh berbagai lembaga dalam berbagai bentuk.

a. Kebijakan Dan Regulasi

Kebijakan dan regulasi yang mendasari penyusunan masukan teknis pemberian bantuan rumah khusus ini antara lain :

- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- Peraturan Pemerintah RI Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Peraturan Pemerintah RI Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional

- Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota
- Permenpera Nomor 14 Tahun 2006 tentang Penyelenggaraan Perumahan Kawasan Khusus
- Permenpera Nomor 15 Tahun 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penyelenggaraan Pengembangan Kawasan Nelayan
- Permenpera Nomor 16 Tahun 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penyelenggaraan Pengembangan Perumahan Kawasan Industri
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara

b. Kajian Pemberian Bantuan Rumah Khusus

1) Bentuk Bantuan

Pemberian bantuan perumahan dari pemberi kepada penerima ada berbagai bentuk sesuai kebutuhan penerima. Menurut BRR Aceh dan Nias ada 4 macam bentuk bantuan yaitu :

- **Perbaikan Rumah:** diberikan untuk masyarakat yang Rumah Rusak tak layak dihuni, namun masih bisa diperbaiki. Bantuan: uang dana hibah sebagai kompensasi.
- **Pembangunan Rumah Baru:** Rumah Hancur, tanah/lokasi masih dapat dimanfaatkan untuk mendirikan rumahtinggal. Bantuan hanya terbatas pada biaya rumah, tanah milik penerima manfaat. Untuk yang berkelompok mendapat bantuan pengembangan kembali kawasan pemukiman.
- **Pembangunan Permukiman Baru:** Rumah tanah hanyut atau hilang. Bantuan berupa Rumah tinggal termasuk tanahnya. Untuk yang berkelompok mendapat bantuan pengembangan kawasan pemukiman baru.
- **Dana hibah bagi Penghuni tanpa punya tanah atau rumah:** diberikan kupon untuk menyewa yang jumlahnya akan ditentukan sesuai Peraturan .

Bentuk bantuan yang diberikan oleh Menpera ada beberapa jenis yaitu :

- Bantuan PSU : diberikan untuk rumah sederhana sehat bersubsidi; rumah khusus; dan rumah susun sederhana bersubsidi untuk sewa atau milik
- Bantuan Stimulan Pembangunan Perumahan Swadaya (BSP2S) dapat berbentuk pembangunan baru, Peningkatan Kualitas Perumahan dan Pembangunan PSU
- Penanganan Lingkungan Perumahan dan Permukiman Kumuh Berbasis Kawasan (PLP2K-BK) Dilaksanakan : menurut UU 1 tahun 2011 ;
 - ✓ Pemugaran dilakukan untuk perbaikan dan/atau pembangunan kembali, perumahan dan permukiman menjadi perumahan dan permukiman yang layak huni.
 - ✓ Peremajaan dilakukan untuk mewujudkan kondisi rumah, perumahan, permukiman, dan lingkungan hunian yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat sekitar. Peremajaan harus dilakukan dengan terlebih dahulu menyediakan tempat tinggal bagi masyarakat terdampak. Kualitas rumah, perumahan, dan permukiman yang diremajakan harus diwujudkan secara lebih baik dari kondisi sebelumnya.
 - ✓ Pemukiman dilakukan untuk mewujudkan kondisi rumah, perumahan, dan permukiman yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat. Pemukiman kembali dilakukan dengan

memindahkan masyarakat terdampak dari lokasi yang tidak mungkin dibangun kembali karena tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan/atau rawan bencana serta dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.

Bentuk bantuan yang diberikan Menko Kesra untuk korban kerusakan berupa uang tunai yang diberikan sesuai dengan kerusakan perumahan yang diderita yaitu : bantuan untuk rumah yang rusak ringan sebesar lima juta rupiah per unit, rusak berat Rp24 juta, dan rusak total Rp59 juta.

2) Persyaratan Bantuan

Dalam pemberian bantuan ada persyaratan –persyaratan yang harus dipenuhi oleh penerima ada beberapa macam persyaratan- persyaratan yang harus dipenuhi seperti yang ada dalam :

Dalam Permenpera No. 01/PERMEN/M/2009 tentang Acuan Penyelenggaraan Peningkatan Kualitas Perumahan.

Kriteria kondisi Lokasi :

- Lokasi peruntukan perumahan masuk dalam rencana tata ruang kabupaten/kota;
- Kepadatan bangunan minimal 50 unit per hektar di perkotaan dan antara 30-50 unit untuk perdesaan;
- Minimal 40% kondisi bangunan tidak memenuhi persyaratan layak huni;
- PSU tidak memenuhi persyaratan kelayakan.

Kriteria penerima bantuan PKP

- Masuk dalam kategori MBR;
- Berdomisili tetap di SWK (Satuan Wilayah Kegiatan);
- Status tanah milik bersertifikat/memiliki bukti keabsahan kepemilikan;
- Belum memiliki rumah dan/atau menempati rumah tidak layak huni;
- Sebagai anggota KSM;
- Mengikuti ketentuan yang disepakati oleh KSM, Pokmas, Pokja;
- Diprioritaskan bagi yg belum menerima bantuan perumahan dari program/sumber lain;
- Terkena pembongkaran akibat perencanaan lokasi (site plan)

Berdasarkan Permenpera No 10 tahun 2007 tentang pemberian bantuan PSU ada beberapa persyaratan yaitu Kriteria pemilihan kabupaten/kota yang mendapatkan bantuan stimulan PSU adalah:

- mempunyai dokumen rencana pembangunan daerah bidang perumahan dan permukiman sesuai RTRW atau RP4D;
- kesepakatan antara Pemerintah dengan pemerintah daerah untuk pembangunan perumahan dan permukiman;
- pemerintah daerah mempunyai program perumahan dan permukiman bagi masyarakat menengah bawah dan/atau MBR;
- kesediaan pemerintah daerah, pengembang dan/atau masyarakat untuk menanggung sebagian pembiayaan fasilitasi bantuan PSU.

Kriteria pemilihan lokasi yang mendapatkan bantuan stimulan PSU adalah:

- lokasi/tanah tidak berpotensi sengketa atau bermasalah dan kepemilikannya oleh pemerintah daerah, pengembang dan/atau masyarakat yang diperoleh dengan cara peralihan hak atas tanah yang sah;

- o lokasi/tanah yang dibangun pada kawasan perumahan dan permukiman terutama pada kawasan berbasis KASIBA dan LISIBA BS dan/atau yang dibangun sendiri oleh masyarakat secara swadaya baik rumah tunggal, rumah deret maupun rumah susun sederhana;
- o lokasi/tanah yang dibangun sebagaimana yang dimasud pada huruf b diperuntukkan sekurang-kurangnya 60% untuk perumahan bagi masyarakat menengah bawah dan/atau MBR.

Kriteria penentuan prioritas yang mendapatkan bantuan stimulan PSU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c adalah:

- o berdasarkan kebutuhan perumahan yang manfaatnya langsung kepada masyarakat menengah bawah dan/atau MBR dan berpotensi untuk mempercepat pembangunan serta pengembangan perumahan dan permukiman;
- o berdasarkan komitmen serta kesepakatan antara instansi yang memberikan bantuan stimulan PSU dengan :
 - ✓ pemerintah kabupaten/kota untuk kawasan permukiman;
 - ✓ pengembang untuk lingkungan perumahan formal;
 - ✓ kelompok masyarakat untuk lingkungan perumahan swadaya.
- o berdasarkan komitmen serta kesepakatan antara pengembang dengan instansi pemberi bantuan stimulan PSU .

3) Mekanisme Bantuan

Pelaksanaan pembangunan di yang dilakukan BRR menggunakan Mekanisme sebagai berikut :

- o Masyarakat Korban Bencana membentuk KPD (Komite pembangunan Desa) berinisiatif membangun perumahan dengan bantuan BRR
- o KPD mencari LPP(Lembaga Pelaksana Program=Konsultan atau lainnya).
- o BRR dan LPP membahas tentang biaya pembangunan
- o LPP dengan KPD dan masyarakat membahas pelaksanaan pembangunan mulai dari Pemetaan, DED, Spesifikasi pekerjaan, perencanaan pelaksanaan sampai mencari pelaksana pembangunan (kontraktor atau lainnya).
- o BRR menyalurkan pembiayaan melalui bank

Pelaksanaan pembangunan PKP perumahan swadaya adalah sebagai berikut : Mengikuti Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 08/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Pelaksanaan Pemberian Stimulan untuk Perumahan Swadaya bagi MBR melalui Lembaga Keuangan Mikro/Lembaga Keuangan Non Bank.

Mekanismenya yaitu :

- o Tahapan Persiapan yang terdiri dari :
 - ✓ Sosialisasi Pusat
 - ✓ Penyusunan Program
 - ✓ Keterpaduan Program
 - ✓ Pembentukan Pokja Pusat
 - ✓ Penetapan Kabupaten/Kota
 - ✓ Konfirmasi Penetapan Lokasi dan SKB
 - ✓ Penetapan KMP (Konsultan Manajemen Pusat) /Konsultan Manajemen Wilayah(KMW)
- o Tahapan Pelaksanaan
 - ✓ Sosialisasi Propinsi
 - ✓ Pembentukan Pokja Propinsi

- ✓ Sosialisasi Kabupaten/Kota
- ✓ Pembentukan Pokja Kota/Kabupaten .
- ✓ Pembantuan LKM/LKNB
- ✓ Sosialisai tingkat masyarakat
- ✓ Kelompok Swadaya Masyarakat menyusun kegiatan mengajukan ke LKM/LKNB.
- ✓ Verikasi usulan oleh Pokja Kabupaten.
- ✓ Pokja Kabupaten/kota menyampaikan usulan ke Satker Menpera.
- ✓ Penetapan kesepakatan Prioritas
- ✓ Pelaksanaan kegiatan.

Mekanisme pemberian bantuan Rusun Perguruan Tinggi sesuai Permenpera No 9 tahun 2008

- Lembaga Perguruan Tinggi mengajukan usulan bantuan Rusun
- Verifikasi oleh Tim verifikasi
- Hasil verifikasi administrasi diusulkan kepada menteri ditetapkan sebagai calon penerima bantuan
- Tim verifikasi melakukan peninjauan lapangan.
- Hasil verifikasi lapangan diajukan kepada Menteri sebagi penerima bantuan.
- Pelaksanaan Pembangunan dilaksanakan pusat pembangunan Perumahan, berkoordinasi dengan Sekretariat Kemenpera, Deputi Perumahan Formal Kemenpera, Lembaga Perti/ lembaga Pendidikan berasrama, Pemda.
- Setelah selesi pembangunan rusun diserahkan terimakan kepada Perguruan Tinggi/Lembaga pendidikan berasrama.

4) Pendanaan Bantuan

BRR Aceh dan Nias : pendanaan bantuan berasal APBN, APBD dan NGO.

Pemberian bantuan PKP berdasarkan Permenpera No 1 tahun 2009 menyebutkan bahwa pembiayaan PKP dapat bersal dari APBN, APBD dan sumber dana lainnya yang tidak mengikat.

Pemberian bantuan perumahan dalam kegiatan Penanganan Lingkungan Perumahan dan Permukiman Kumuh Berbasis Kawasan (PLP2K-BK) disebutkan bahwa pendanaan berasal dari : APBN dan APBD serta lembaga non pemerintah.

5) Pengendalian Bantuan

Pengawasan Pengendalian dan Pelaporan bantuan stimulan PSU sesuai Permenpera no 10 tahun 2007 adalah sebagai berikut :

- Pemerintah dan/atau pemerintah daerah sesuai dengan wewenang dan tanggung jawabnya melaksanakan pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan bantuan stimulan PSU perumahan dan permukiman
- Pengawasan dan pengendalian secara berjenjang mulai dari tingkat kabupaten/kota, provinsi sampai dengan tingkat pusat.
- Pengawasan dan pengendalian dapat melibatkan peran serta masyarakat dengan menyampaikan pengaduan kepada Kementerian Negara Perumahan Rakyat dan/atau instansi teknis pemerintah daerah yang membidangi perumahan dan permukiman.
- Pemerintah dan/atau pemerintah daerah melakukan pembinaan teknis kepada pengembang dan masyarakat dalam rangka penyelenggaraan bantuan stimulant PSU perumahan dan permukiman.

- Pelaporan untuk pelaksanaan kegiatan bantuan stimulan PSU perumahan dan permukiman dilakukan secara berjenjang.

Pengendalian Pemberian Bantuan Peningkatan Kualitas Permukiman berdasarkan Permenpera No 1 tahun 2009. Pengawasan dan pengendalian dilakukan untuk menjaga komitmen dari pihak-pihak terkait.

Pengawasan dilakukan oleh :a. Pemerintah melalui Pokja Pusat; b. Pemerintah Provinsi melalui Pokja Provinsi; c. Pemerintah Kabupaten/Kota melalui Pokja Kabupaten/Kota; d. Camat, Kepala Desa/Lurah;e. Swasta; f. lembaga lainnya; g. masyarakat.

- Pemerintah melalui Pokja Pusat mengawasi pemanfaatan dana stimulant sebagai modal sosial di masyarakat sasaran agar mencapai sasaran program;
- Pemerintah Provinsi melalui Pokja Provinsi mengawasi pengawasan dana stimulan sebagai modal sosial di masyarakat sasaran di tingkat wilayah;
- Pemerintah Kabupaten/Kota melalui Pokja Kabupaten/Kota bertanggung jawab mengawasi ketepatan penerima manfaat stimulasi dan kualitas teknis bangunan;
- Camat, Kepala Desa/Lurah mengawasi administrasi penerima manfaat dana stimulan;
- Swasta bertanggung jawab mengawasi kesepakatan pemanfaatan dana untuk membantu penyelesaian permasalahan perumahan;
- lembaga lainnya mengawasi pelaksanaan kegiatan dan pencapaian target kegiatan;
- masyarakat mengawasi kesepakatan pemanfaatan dana masyarakat.

Pengawasan oleh pengawas dilakukan berdasarkan pada :

- laporan Pokja Provinsi dan Pokja Kabupaten/Kota;
- laporan KMP, KMW, KMK atau fasilitator;
- pengaduan masyarakat;
- laporan lembaga lain seperti LSM;
- hasil klarifikasi.

Pengawasan oleh Camat, Kepala Desa/Lurah dilakukan berdasarkan pada :

- data administrasi kependudukan;
- data administrasi pertanahan;
- laporan atau pengaduan masyarakat;
- hasil klarifikasi.

Pengawasan oleh swasta dilakukan berdasarkan pada :

- dokumen kesepakatan yang mengikat;
- pengaduan masyarakat;
- laporan lembaga internal swasta;
- hasil klarifikasi.

Pengawasan oleh lembaga lain yang sesuai dilakukan berdasarkan pada :

- media informasi publik;
- pengaduan masyarakat;
- hasil klarifikasi.

Pengawasan oleh masyarakat dilakukan berdasarkan pada :

- Laporan masyarakat;
- Hasil pemantauan.

Pengendalian

Pengendalian dilkakukan oleh unsur kelembagaan PKP dan unsur kelembagaan di luar PKP. ialah :

- Pemerintah melalui Pokja Pusat mengendalikan pelaksanaan kebijakan skala nasional dan penyaluran dana;
- Pemerintah Provinsi melalui Pokja Provinsi mengendalikan pelaksanaan kebijakan PKP skala regional di tingkat provinsi;
- Pemerintah Kabupaten/Kota melalui Pokja Kabupaten/Kota mengendalikan pelaksanaan kegiatan PKP dan pencapaian target serta mutu teknis di tingkat lokasi serta kota/kabupaten;
- Camat, Kepala Desa/Lurah mengendalikan perluasan perumahan tidak layak huni dan penambahan penduduk;
- Swasta melalui lembaga yang ditunjuk perusahaan mengendalikan kebijakan perusahaan dan penyaluran dana tanggung jawab sosial dan lingkungan;
- lembaga lain membantu mengendalikan pencapaian target sasaran yang telah ditetapkan;
- masyarakat mengendalikan konsistensi pelaksanaan RTK.

Pengendalian yang dilakukan oleh unsur kelembagaan diluar PKP berdasarkan pada;

- Pokja Pusat : laporan rutin Pokja Kabupaten/Kota dan atau Laporan Komsultan Manajemen Pusat, Konsultan manajemen Wilayah, Konsultan Manajemen K dan hasil temuan lapangan;
- Pokja Provinsi : laporan Pokja Kabupaten/Kota dan atau KMW dan hasil temuan lapangan;
- Pokja Kabupaten/Kota : laporan KMK, Camat, Kepala Desa/Lurah dan hasil temuan lapangan;
- Camat, Kepala Desa/Lurah : laporan Pokmas, KSM, masyarakat dan hasil temuan lapangan;
- Swasta : laporan petugas pengawasan bantuan;
- lembaga lain : semua laporan yang dapat diakses;
- masyarakat : hasil temuan lapangan.

Pengendalian Pembangunan Kawasan Permukiman berdasarkan UU no 1 berupa :

- Pengendalian pada tahap pembangunan dilakukan dengan mengawasi pelaksanaan pembangunan pada kawasan permukiman.
- Pengendalian dilakukan untuk menjaga kualitas kawasan permukiman.
- Pengendalian pada tahap pembangunan yang dilakukan dengan mengawasi pelaksanaan pembangunan terdiri atas pemantauan yang merupakan kegiatan pengamatan terhadap penyelenggaraan kawasan permukiman secara langsung, tidak langsung, dan/atau melalui laporan masyarakat, Evaluasi merupakan kegiatan penilaian terhadap tingkat pencapaian penyelenggaraan kawasan permukiman secara terukur dan objektif, pelaporan merupakan kegiatan penyampaian hasil evaluasi.

6) Status Aset

Pengelolaan aset negara dalam pengertian yang dimaksud dalam Pasal 1 Ayat (1) dan Ayat (2) PP No.6/2006 adalah tidak sekedar administrative semata, tetapi lebih maju berfikir dalam menangani aset negara, dengan bagaimana meningkatkan efisiensi, efektifitas dan menciptakan nilai tambah dalam mengelola aset. Oleh karena

itu, lingkup pengelolaan aset Negara mencakup perencanaan kebutuhan dan penganggaran; pengadaan; penggunaan; pemanfaatan; pengamanan dan pemeliharaan; penilaian; penghapusan; pemindahtanganan; penatausahaan; pembinaan, pengawasan, dan pengendalian. Proses tersebut merupakan siklus logistik yang lebih terinci yang didasarkan pada pertimbangan perlunya penyesuaian terhadap siklus perbendaharaan dalam konteks yang lebih luas (keuangan negara).

Dewasa ini muncul banyak sekali permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan pengelolaan Barang Milik Negara (BMN). Permasalahan tersebut antara lain yaitu terdapat perubahan dari beberapa peraturan perundang-undangan di bidang BMN, antara lain Undang-Undang Nomor 17/2003 tentang Keuangan Negara, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah, Permen Keuangan Nomor 120/PMK.06/2007 tentang Penatausahaan BMN, dan PMK nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan BMN. Namun, pada dasarnya terdapat ciri yang menonjol dari produk-produk hukum tersebut yaitu meletakkan landasan hukum dalam bidang administrasi keuangan negara dan melakukan pemisahan secara tegas antara pemegang kewenangan administratif dan pemegang kewenangan perbendaharaan. Selain itu, sejalan dengan kebijakan nasional yaitu adanya otonomi daerah serta bergulirnya perubahan struktur kabinet yang memunculkan penghapusan suatu kementerian di satu sisi dan pendirian kementerian pada sisi yang lain membawa implikasi adanya mutasi barang milik negara.

1. RUMUSAN REKOMENDASI

Berdasarkan kajian yang telah dilakukan disusun kerangka rumusan masukan teknis sebagai berikut :

a. Maksud dan Tujuan

- Pemberian Bantuan Rumah Khusus dimaksudkan untuk memberikan fasilitasi bantuan fisik bangunan Rumah Khusus untuk Perumahan Khusus sehingga mendorong kegiatan di kawasan Khusus dan mendukung kelancaran pelaksanaan tugas bagi masyarakat dengan fungsi khusus lainnya.
- Sedang tujuan dari pedoman pemberian bantuan rumah khusus adalah sebagai pedoman bagi Pemerintah, pemerintah daerah, dalam mengajukan usulan bantuan pembangunan Rumah Khusus.

b. Lingkup Pengaturan

Ruang lingkup pengaturan bantuan pembangunan Rumah Khusus dalam Peraturan Menteri ini meliputi :

- Bentuk bantuan pembangunan Rumah Khusus: Pembangunan baru.
- Kriteria pemberian bantuan pembangunan Rumah Khusus:
 - ✓ Kriteria Pemilihan Kota/Kabupaten.
 - ✓ Kriteria Penentuan Prioritas
 - ✓ Kriteria Penentuan Lokasi
 - ✓ Kriteria Penerima Bantuan
- Persyaratan pengajuan usulan bantuan pembangunan Rumah Khusus
- Mekanisme pemberian bantuan pembangunan Rumah Khusus :
 - ✓ Sosialisasi
 - ✓ Pengajuan usulan bantuan;
 - ✓ Verifikasi;
 - ✓ Penetapan bantuan;

- ✓ Pelaksanaan pembangunan;
- ✓ Penyerahan bantuan.
- Status aset
- Pendanaan;
- Pengendalian melalui pemantauan, evaluasi, dan pelaporan;
- Pembinaan.
- Peran serta masyarakat

Selain lingkup pengaturan dalam pedoman ini juga ditetapkan lingkup obyek bantuan pembangunan Rumah Khusus meliputi : rumah untuk perumahan di wilayah perbatasan (CIQSM), perumahan nelayan, perumahan industry, perumahan pertambangan, perumahan industri, perumahan transmigrasi, perumahan sosial, perumahan rawan bencana.

c. Bentuk Bantuan

Dalam kegiatan penyediaan rumah khusus yang merupakan bantuan pemerintah kepada warganya, maka diperlukan sistem penyediaan yang dapat memberikan manfaat optimal bagi penggunanya. Sistem penyediaan rumah khusus tersebut harus dapat langsung difungsikan dan dimanfaatkan begitu proses pembangunan selesai. Bentuk bantuan yang dimaksud dapat meliputi :

- (1) Penyediaan rumah khusus haruslah beserta kelengkapannya yang dapat berupa prasarana, sarana dan utilitas (PSU), serta proses perijinan. Paket bantuan rumah khusus agar dapat langsung difungsikan adalah disusun Detail Engineering Design (DED) baik bangunan rumah maupun kelengkapan PSU yang direncanakan secara menyeluruh. Disamping itu juga bantuan termasuk pengurusan IMB. Untuk mewujudkan lingkungan rumah khusus yang tepat dan sesuai karakter penghuninya maka dalam menyusun DED diperlukan komunikasi dengan calon penerima bantuan. Komunikasi dilakukan dengan menerima masukan dan saran-saran dari calon penerima manfaat.
- (2) Sistem penyediaan rumah khusus dapat berupa pembangunan rumah baru maupun pembangunan rehabilitasi.
 - Pembangunan rumah baru dilaksanakan dengan mempertimbangkan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
 - ✓ Luas lantai bangunan agar memenuhi standar kelayakan sebaiknya berluas paling sedikit 36 m² dengan organisasi ruang.
 - ✓ Jumlah unit dalam satu kelompok yang berjumlah sekurang-kurangnya 50 unit.
 - ✓ Berbentuk rumah tunggal atau deret. Jika rumah deret sebaiknya ditentukan dinding pembatas yang sebelah mana yang menjadi milik penghuni.
 - ✓ Memperhatikan kearifan lokal.
 - Pembangunan rumah sementara (huntara) untuk korban bencana, jika tersedia dana siap pakai untuk korban bencana.
 - Pembangunan rehabilitasi rumah dilaksanakan dengan mempertimbangkan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
 - ✓ Rehabilitasi rumah cagar budaya, dalam rangka pelestarian budaya.
 - ✓ Memperhatikan kearifan lokal, bersifat mengikat sesuai dengan ketentuan yang berlaku di setiap daerah dimana rumah khusus disediakan.
- (3) Lingkungan perumahan memerlukan dukungan PSU agar dapat berfungsi dengan layak. Dalam penyediaan rumah khusus ini sarana sebagai elemen pelengkap tidak disediakan oleh pembangun namun diberikan arah bagi

memenuhi kebutuhan akan sarana. Sedangkan prasarana dan utilitas disediakan terdiri dari :

- Prasarana yang meliputi jalan lingkungan dan saluran tepi, septic tank, tempat pembuangan sampah (TPS), dan penerangan jalan umum (PJU).
- Utilitas yang meliputi jaringan air bersih, jaringan air limbah, dan jaringan listrik, penyambungan listrik dan/atau sumber listrik penerangan, penyambungan air bersih dan/atau sumber air bersih.

Selain bentuk bantuan yang tepat diperlukan dukungan pemerintah daerah sebagai pengelola wilayah dimana rumah khusus dibangun. Bantuan yang diberikan Kemenera bagi pembangunan rumah khusus ini perlu mendapat dukungan Pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota. Bentuk dukungan dapat meliputi antara lain :

- (1) Bentuk dukungan yang menjadi tanggungjawab pemerintah provinsi, meliputi antara lain:
 - Koordinasi perencanaan pembangunan;
 - Wasdal pelaksanaan pembangunan
 - Penyediaan PSD PU yang menunjang fungsi rumah khusus;
 - Mengalokasikan dana pendamping bantuan pembangunan rumah khusus dalam ABPD provinsi
- (2) Bentuk dukungan yang menjadi tanggungjawab pemerintah kabupaten/kota, meliputi antara lain:
 - kemudahan perizinan dalam proses penerbitan IMB;
 - jaminan ketersediaan daya listrik dan air minum yang memadai ;
 - penyediaan sarana yang menunjang fungsi rumah khusus;
 - mengalokasikan dana pendamping bantuan pembangunan rumah khusus dalam ABPD kabupaten/kota.

d. Kriteria Penerima

Dalam hal penyediaan rumah khusus ini penerima terdiri dari penerima bantuan dan penerima manfaat.

Penerima bantuan adalah pemerintah daerah yang ditetapkan berdasarkan prioritas dengan mempertimbangkan berbagai hal dimana prosesnya akan dilihat dari aspek kondisi kabupaten atau kota yang kemudian dinilai untuk ditetapkan dalam ranking serta pertimbangan penetapan lokasi perumahan yang diusulkan untuk mendapatkan bantuan. Sedangkan penerima manfaat adalah masyarakat yang akan menggunakan rumah khusus tersebut. Penerima manfaat dapat merupakan masyarakat yang mendapatkan manfaat rumah khusus disebabkan profesinya dan disebabkan merupakan MBR tinggal di kawasan khusus. Berdasarkan penerima bantuan dan penerima manfaat terdapat kriteria-kriteria dalam secara rinci ditetapkan sebagai berikut :

(1) Kriteria Penerima Bantuan

Kriteria penerima bantuan rumah khusus meliputi : kriteria pemilihan kabupaten/kota dan kriteria penentuan prioritas, yang dapat dirinci sebagai berikut :

♣ Kriteria Kabupaten/Kota Penerima Bantuan

Kriteria kabupaten/kota calon penerima bantuan terdiri dari :

- Kabupaten/Kota yang mempunyai dokumen rencana pembangunan daerah bidang perumahan dan permukiman sesuai RTRW atau RP4D;
 - Kabupaten/Kota yang mempunyai kebutuhan khusus yang memerlukan pembangunan baru/rehabilitasi perumahan permukiman;
 - Kabupaten/Kota yang mempunyai program perumahan dan permukiman bagi MBR;
 - Kabupaten/Kota yang bersedia menyediakan sebagian atau seluruh PSD-PU;
 - Kabupaten/Kota yang kemampuan fiskalnya dalam kategori rendah.
- ♣ Kriteria Penentuan Prioritas
- Kriteria penentuan prioritas, terdiri dari:
- kebutuhan khusus yang manfaatnya langsung kepada masyarakat berpenghasilan rendah;
 - berpotensi untuk mempercepat pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman; dan
 - adanya komitmen dan kesepakatan antara instansi yang memberikan bantuan rumah khusus dengan pemerintah kabupaten/kota untuk kawasan permukiman;
- ♣ Guna memberikan jaminan bagi keberhasilan bantuan penerima bantuan memiliki kesepakatan bersama (MoU) dan/atau perjanjian kerja sama (PKS) sebagai dasar kesepakatan para pihak dalam pembangunan rumah khusus.

(2) Kriteria Penerima Manfaat

Penerima manfaat dari rumah khusus adalah masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan kelompok sasaran, dimana kelompok sasaran dapat meliputi :

- ♣ Calon Transmigran, adalah rumah khusus yang disediakan bagi kepentingan para transmigran.
- ♣ masyarakat korban bencana, adalah rumah khusus yang disediakan bagi korban bencana yang kehilangan tempat tinggalnya.
- ♣ orang lansia, orang miskin, yatim piatu dan anak terlantar, adalah rumah khusus untuk menunjang pemenuhan kebutuhan rumah bagi para penyandang social seperti lansia, masyarakat miskin, yatim piatu, dan anak terlantar.
- ♣ penduduk pedalaman yang lokasinya terpencar.
- ♣ Masyarakat dan Petugas di wilayah perbatasan Negara.

Adalah rumah khusus untuk menunjang kegiatan berbagai fungsi di perbatasan Negara. Perumahan ini harus disediakan oleh pemerintah mengingat pentingnya tugas & fungsi personil yang melakukan tugas di perbatasan negara.

Wilayah perbatasan adalah wilayah-wilayah yang berada di daerah yang secara geografis berbatasan langsung dengan negara lain. Wilayah ini biasanya berada pada daerah yang terpencil. Mengingat fungsi penting dan lokasi yang pada umumnya tidak mudah dijangkau, maka diperlukan dukungan sarana yang lengkap bagi proses perpindahan warga antar negara. Sarana tersebut guna mengontrol administrasi bagi warga yang akan keluar atau memasuki wilayah negara.

Terdapat berbagai lembaga/instansi yang harus terlibat dalam proses mobilisasi warga tersebut, diantaranya bagian imigrasi (*Immigration*), bagian kepabeanan (*Custom*) dan pengkarantinaan (*Quarantine*). Disamping bagian-bagian tersebut diperlukan juga dukungan pertahanan negara (*Military*) dan pelayanan dasar lainnya yang dapat meliputi pelayanan kesehatan, pendidikan dan keamanan (*Services*).

- ♣ masyarakat nelayan, adalah rumah khusus untuk menunjang kegiatan fungsi kelautan dan perikanan. Oleh sebab itu biasanya lingkungan rumah khusus ini memiliki lokasi yang spesifik yaitu wilayah pantai.
- ♣ pekerja industri, adalah rumah khusus untuk menunjang kegiatan fungsi industri baik yang terkait dengan kawasan industri, kawasan peruntukan industri atau zona industri, maupun kompleks industri atau sentra industri. Penyediaan rumah disini guna membantu pekerja industri yang penghasilannya masih tergolong MBR, sehingga memiliki hak untuk mendapat bantuan penyediaan rumah.
- ♣ masyarakat disekitar pengolah sumber daya alam
- ♣ masyarakat diperumahan kawasan cagar budaya,

Data penerima manfaat dapat menggunakan tata cara berdasarkan nama, alamat dan foto agar tidak terjadi kesalahan dalam penentuan penerima yang seharusnya berhak menerima.

e. Persyaratan Bantuan

Dalam proses pemberian bantuan ini, terdapat tahapan dimana pemerintah daerah membuat pengajuan usulan kepada Pemerintah. Terdapat persyaratan pengajuan usulan bantuan pembangunan rumah khusus. Persyaratan yang harus dipenuhi meliputi persyaratan administrasi dan teknis.

(1) Persyaratan Administrasi

Persyaratan administrasi dalam pengajuan usulan bantuan pembangunan rumah khusus meliputi :

♣ Surat Permohonan

Surat permohonan diajukan oleh calon penerima bantuan kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat. Surat permohonan juga menjelaskan kelompok sasaran penerima manfaat dari bangunan rumah khusus yang akan dibangun. Kelompok sasaran atau penerima manfaat meliputi 10 (sepuluh) kelompok, seperti yang disebutkan dalam pembahasan kriteria.

♣ Proposal

Proposal merupakan gambaran secara menyeluruh mengenai kebutuhan khusus calon penerima bantuan beserta rencana usulan sebagai dasar pengajuan bantuan pembangunan rumah khusus yang dilengkapi:

- Surat dukungan; adalah surat dukungan dari pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota menjelaskan bentuk dukungan yang dapat diberikan berupa pernyataan tertulis. ditujukan kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat.
- Surat pernyataan; adalah pernyataan dari pemerintah daerah calon penerima bantuan yang memuat beberapa hal antara lain:
 - ✓ kepemilikan dan penguasaan tanah berupa tanda bukti penguasaan yang sah;
 - ✓ tidak terjadi perubahan lokasi pembangunan;
 - ✓ tidak terjadi perubahan disain bangunan;
 - ✓ jaminan tidak mengalih-fungsikan bangunan;
 - ✓ kesediaan menerima bangunan rumah khusus ; dan
 - ✓ menjamin berfungsinya bangunan rumah khusus secara optimal.
- Dalam hal terjadi perubahan lokasi dan/atau perubahan disain bangunan, perlu memberitahukan melalui surat yang ditandatangani oleh kepala daerah untuk mendapat persetujuan Kepala Satuan Kerja.

- Surat kesanggupan penyertaan. adalah kesanggupan penyertaan dari pemerintah daerah calon penerima bantuan yang memuat beberapa hal:
 - ✓ menyediakan tanah siap bangun;
 - ✓ melakukan pemanfaatan dan pengelolaan rumah khusus; dan
 - ✓ melakukan penghijauan dan menjaga kelestarian lingkungan pada lokasi rumah khusus.

(2) Persyaratan Teknis

Persyaratan teknis ditetapkan sebagai upaya bagi penyiapan perumahan dengan mutu bagi terpenuhinya standar kelayakan bangunan perumahan. Persyaratan ini meliputi ketentuan-ketentuan terkait aspek lokasi dan tanah/lahan.

- Persyaratan teknis lokasi dimana lokasi harus memenuhi syarat sebagai berikut :
 - sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kabupaten/kota dinyatakan dengan surat keterangan dari Satuan Kerja Pemerintah Daerah (SKPD) / Dinas Teknis Terkait;
 - bebas dari rawan bencana alam
 - diutamakan di daerah perbatasan antar negara;
 - tersedia jalan akses dengan lebar jalan sekurang-kurangnya 6 m;
 - tersedia sumberdaya air minum dan sumberdaya listrik dengan jarak yang terjangkau;
 - memperhitungkan daya tampung dan daya dukung tanah dan lingkungan;
- a. Persyaratan teknis terhadap tanah dapat mencakup :
- tanah yang diperlukan untuk membangun 1 hamparan rumah khusus sekurang-kurangnya 5000 m² (lima ribu meter persegi);
 - tanah yang digunakan untuk pembangunan rumah khusus harus jelas status hukum kepemilikan dan jenis hak atas tanahnya yang dibuktikan dengan tanda bukti penguasaan yang sah; hal ini untuk memberi rasa aman bermukim pada calon pemanfaat.
 - jenis tanah merupakan tanah keras dan tidak merupakan tanah rawa;
 - kondisi tanah siap bangun.
- b. Kondisi tanah siap bangun merupakan kondisi tanah rata yang tidak memerlukan proses pematangan lahan. Jika tanah tidak siap bangun atau memerlukan proses pematangan lahan, maka biaya pematangan lahan menjadi tanggungjawab penerima bantuan.

f. Mekanisme Bantuan

Mekanisme pemberian bantuan bagi rumah khusus yang diberikan Pemerintah dengan dana APBN ini diberikan kepada pemerintah daerah ini melalui pengajuan yang dilakukan oleh pemda. Dalam pengajuan juga akan didampingi dengan penyertaan dana APBD yang dapat berupa penyediaan lahan maupun penyertaan program lainnya. Oleh sebab itu proses administrasi kegiatannya harus disesuaikan dengan mekanisme keuangan negara, ditetapkan pengaturannya antara lain sebagai berikut :

- (1) Langkah awal dalam melaksanakan pembangunan rumah khusus, Kementerian Perumahan Rakyat melakukan sosialisasi program bantuan kepada instansi pemerintah daerah.
- (2) Pengajuan Usulan Bantuan, dengan ketentuan sebagai berikut :

- Menyusun proposal sesuai dengan ketentuan pedoman penyusunan proposal bantuan pembangunan rumah khusus yang ditetapkan oleh pemberi bantuan.
- Melakukan koordinasi dengan pemerintah provinsi, kabupaten/kota, untuk memperoleh surat dukungan.
- Surat permohonan dan proposal bantuan pembangunan Rumah Khusus diajukan oleh penerima bantuan kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat.
- Penyampaian Surat Permohonan dan Proposal bantuan pembangunan rumah khusus selambat-lambatnya pada waktu dimana pemberi bantuan dapat dengan leluasa melakukan pemeriksaan (atau dapat ditetapkan pada tanggal 31 Agustus pada tahun anggaran sebelumnya/T-1). Hal ini agar proses pelaksanaan kegiatan tidak melampaui batas waktu tahun anggaran berjalan.
- Surat Permohonan dan proposal memiliki masa berlaku 2 (dua) tahun. Jika dalam waktu tersebut Surat Permohonan dan Proposal yang diajukan belum dapat diproses maka pemerintah daerah dapat mengajukan kembali.

(3) Proses tindak lanjut dari pengajuan usulan adalah Verifikasi.

- Verifikasi dilakukan untuk pemeriksaan kelengkapan dan kebenaran dokumen serta kelayakan teknis terhadap usulan permohonan bantuan pembangunan rumah khusus yang diselenggarakan oleh Kementerian Perumahan Rakyat.
- Kegiatan Verifikasi dilakukan oleh tim verifikasi yang ditetapkan dengan Keputusan Deputi Bidang Perumahan Formal.
- Dalam melakukan kegiatan verifikasi, tim verifikasi berkoordinasi dengan calon penerima bantuan.
- Kegiatan verifikasi dilaporkan dalam berita acara verifikasi. Penyusunan laporan verifikasi berguna bagi penelusuran jika terjadi permasalahan pada pelaksanaan penyediaan rumah khusus.
- Ruang lingkup kegiatan verifikasi terdiri dari : verifikasi administrasi dan teknis. Dimana verifikasi administrasi meliputi :
 - ✓ Verifikasi administrasi dilakukan melalui pengecekan seluruh dokumen usulan bantuan rumah khusus sesuai dengan persyaratan administrasi.
 - ✓ Hasil verifikasi administrasi (daftar panjang) selesai disusun selambat-lambatnya pada waktu dimana pemberi bantuan dapat dengan leluasa melakukan pemeriksaan (atau dapat ditetapkan tanggal 31 September tahun sebelumnya/T-1)

Verifikasi Teknis meliputi :

- ✓ Verifikasi teknis dilakukan melalui kegiatan survey lapangan terhadap lokasi usulan calon penerima bantuan rumah khusus.
- ✓ Dalam melakukan kegiatan verifikasi, tim verifikasi didampingi oleh Dinas terkait penerima bantuan.
- ✓ Hasil verifikasi teknis (daftar panjang) selesai disusun selambat-lambatnya satu bulan dari hasil verifikasi administrasi (atau dapat diusulkan tanggal 31 November tahun sebelumnya/T-1)

(4) Penetapan Bantuan

- Permohonan yang lolos hasil penilaian verifikasi administrasi dan verifikasi teknis menjadi dasar sebagai usulan program
- Usulan program diajukan kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat untuk ditetapkan sebagai penerima bantuan pembangunan Rumah Khusus dengan memperhatikan alokasi anggaran melalui Surat Keputusan Menteri.

- Surat keputusan Menteri mengenai Penetapan Penerima Bantuan Rumah Khusus akan disampaikan secara tertulis kepada calon penerima bantuan yang ditembuskan kepada pimpinan kementerian/lembaga terkait.
- Penetapan program bantuan pembangunan rumah khusus ditetapkan paling lambat pada bulan Maret (T-0).

(5) Pelaksanaan Pembangunan

- Pelaksanaan pembangunan Rumah Khusus dilakukan setelah proses penyusunan DED selesai (T-0).
- Penyusunan DED dan/atau pelaksanaan pembangunan dilakukan oleh Pusat Pengembangan Perumahan atau unit kerja yang ditunjuk untuk itu.
- Penyusunan DED sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lambat selesai pada bulan Juli (T- 0)
- Pusat Pengembangan Perumahan atau unit kerja yang ditunjuk untuk itu berkoordinasi dengan:
 - ✓ Sekretariat Kementerian Perumahan Rakyat;
 - ✓ Pimpinan kementerian/lembaga terkait;
 - ✓ Kedeputian Bidang Perumahan Formal;
 - ✓ Pemerintah Daerah.

(6) Pemanfaatan Hasil Pembangunan

- Penerima bantuan wajib menjamin berfungsinya bangunan rumah khusus secara optimal.
- Penerima bantuan membuat surat pernyataan tertulis untuk melakukan pemanfaatan dan pengelolaan bangunan rumah khusus setelah pembangunan selesai dilakukan.

g. Status Aset Bantuan

Rumah khusus dibangun atas biaya negara baik dana tersebut bersumber dari APBN maupun APBD. Dalam sistem keuangan di Indonesia barang atau aset yang pengadaannya dibiayai oleh negara (baik APBN dan/atau APBD) statusnya menjadi aset negara. Atau dapat dikatakan bahwa rumah khusus adalah rumah negara.

Kondisi tersebut tidak akan berpengaruh bagi pengguna rumah yang memanfaatkan rumah tersebut karena menjalankan tugas negara, atau tugas khusus yang diberikan oleh lembaga tertentu. Contohnya seperti rumah khusus di wilayah perbatasan, rumah-rumah untuk kebutuhan sosial dan lain-lain.

Dalam UU Nomor 1 Tahun 2011 rumah khusus diperuntukkan bagi kebutuhan khusus. Dimana terdapat berbagai kebutuhan khusus yang dapat didorong dalam penyediaan rumah khusus. Dengan berbagai sistem penyediaan, dimana sistem tersebut terkait status lahan, bangunan dan mekanisme pengalihan status aset dari aset milik negara menjadi milik individu. Proses pengalihan status dipengaruhi oleh status lahan dan bangunan, yang dapat dikaji sebagai berikut :

(1) Status Lahan dan Bangunan

Status lahan dapat merupakan milik perorangan/lembaga non pemerintah dengan status hak milik maupun hak pakai. Dimana jika lahan ini dimanfaatkan untuk membangun rumah khusus dengan biaya negara maka bangunan menjadi milik negara, sementara lahan bukan milik Negara memerlukan aturan terlebih dahulu tentang pemakaian lahan. Kondisi ini memerlukan proses pengalihan aset, sehingga statusnya disamakan antara status lahan dan bangunan.

Disamping itu untuk perumahan yang dipergunakan pengguna bukan masyarakat yang menjalankan tugas negara diperlukan kondisi untuk memberi rasa aman dalam bermukim. Pada pengguna bangunan rumah masyarakat seperti nelayan, transmigrasi dan lain-lain diperlukan pengalihan status aset dari pemerintah kepada masyarakat pengguna rumah secara individu.

(2) Pengalihan Status Aset

Berdasarkan perundangan maka barang milik negara/daerah dapat dimanfaatkan atau dipindahtangankan apabila tidak digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan negara/daerah. Dalam konteks pemanfaatan tidak terjadi adanya peralihan kepemilikan dari pemerintah kepada pihak lain. Sedangkan dalam konteks pemindahtanganan akan terjadi peralihan kepemilikan atas barang milik negara/daerah dari pemerintah kepada pihak lain.

Kewenangan pelaksanaan pemanfaatan atau pemindahtanganan tanah dan/atau bangunan pada barang milik negara prinsipnya dilakukan oleh pengelola barang, dan untuk barang milik daerah dilakukan oleh gubernur/bupati/walikota, kecuali hal-hal sebagai berikut:

- a. Pemanfaatan tanah dan/atau bangunan untuk memperoleh fasilitas yang diperlukan dalam rangka menunjang tugas pokok dan fungsi instansi pengguna dan berada di dalam lingkungan instansi pengguna, contohnya : kantin, bank dan koperasi.
- b. Pemindahtanganan dalam bentuk tukar-menukar berupa tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan untuk tugas pokok dan fungsi namun tidak sesuai dengan tata ruang wilayah atau penataan kota.
- c. Pemindahtanganan dalam bentuk penyertaan modal pemerintah pusat/daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang sejak awal pengadaannya sesuai dokumen penganggaran diperuntukkan bagi badan usaha milik negara/daerah atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara. Pengecualian tersebut, untuk barang milik negara dilakukan oleh pengguna barang dengan persetujuan pengelola barang, sedangkan untuk barang milik daerah dilakukan oleh pengelola barang dengan persetujuan gubernur/bupati/walikota.

h. Pendanaan Bantuan

Sumber pendanaan untuk pembangunan Rumah Khusus didapat dari beberapa sumber anggaran yaitu dana rupiah murni yang berasal dari Pemerintah Pusat (APBN) pada Kementerian Negara Perumahan Rakyat dan Kementerian terkait lainnya dan/atau dari Pemerintah Daerah (APBD), yang penggunaannya sesuai dengan peraturan yang berlaku; (Melalui Propinsi atau Langsung ke PemKab/Pemkot).

Pengalokasian dana bantuan pembangunan Rumah Khusus berdasarkan bantuan Pembangunan Rumah Khusus telah ditetapkan dan disetujui oleh Menteri. Pemda yang mendapatkan bantuan pembangunan Rumah Khusus harus menyediakan dana pendamping untuk mendukung penyelenggaraan pembangunan rumah khusus tersebut.

(1) Sumber Pendanaan

Sumber pendanaan bagi pembangunan rumah khusus adalah APBN dan APBD. APBN dapat di peroleh bernagai Kementerian Negara yang bertugas membantu

pemerintah daerah dalam penyediaan perumahan, seperti Kemenpera dan Kemen PU dll. Dapat pula diperoleh dari kementerian yang memiliki perhatian untuk membantu penyediaan perumahan bagi kebutuhan khusus, seperti Kementerian Kelautan, Kementerian Sosial dll. Melalui bantuan dari berbagai sumber tersebut diharapkan penyediaan rumah khusus dapat memenuhi kebutuhan masyarakat.

(2) Pengalokasian Dana

Bersumber dari APBN dan didasari pada tanggung jawab Pemerintah Pusat untuk menjaga keseimbangan alokasi dana antardaerah. Dalam sistem penganggaran di Indonesia Pemerintah Pusat dapat melakukan transfer dana ke daerah melalui beberapa mekanisme, pengalokasiannya diantaranya :

a. Dana Alokasi Umum (DAU)

Disalurkan melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), dana ini bersifat hibah umum. Disini pemda memiliki kebebasan dalam memanfaatkannya tanpa campur tangan Pemerintah Pusat.

b. Dana Alokasi Khusus (DAK)

DAK dialokasikan dalam APBN untuk daerah-daerah tertentu dalam rangka mendanai kegiatan khusus yang merupakan urusan daerah dan termasuk dalam program prioritas nasional. Daerah dapat menerima DAK apabila memenuhi tiga kriteria, yaitu (1) kriteria umum berdasarkan indeks fiskal neto; (2) kriteria khusus berdasarkan peraturan perundangan dan karakteristik daerah; dan (3) kriteria teknis berdasarkan indeks teknis bidang terkait (UU No. 32/2004 dan UU No. 33/2004).

c. Dana Bagi Hasil (DBH)

DBH adalah dana yang bersumber dari penerimaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang dialokasikan kembali kepada daerah (penghasil) dengan pembagian sebagaimana diatur dalam Undang-undang (UU) No. 33/2004. DBH dibagi atas DBH Pajak dan DBH Sumber Daya Alam. DBH Pajak terdiri dari pajak bumi dan bangunan (PBB), bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dan pajak penghasilan (PPH). DBH Sumber Daya Alam berasal dari kehutanan, pertambangan umum, perikanan, pertambangan minyak bumi, pertambangan gas bumi, dan pertambangan panas bumi.

i. Pengawasan, Pengendalian dan Pelaporan Bantuan

Dalam pelaksanaan aspek pengawasan dan pengendalian diperlukan pemahaman terhadap proses dan tapan penyediaan rumah khusus dimana terdapat tahap perencanaan program, pembangunan dan pemanfaatan.

- Perencanaan program dilakukan oleh Pemerintah dengan mengidentifikasi seluruh wilayah di Indonesia yang membutuhkan bantuan rumah khusus. Selanjutnya melakukan penilaian pada seluruh wilayah yang membutuhkan bantuan bagi kelayakan penerimaan bantuan rumah khusus. Kemudian ditetapkan prioritas penerima bantuan. Berdasarkan perencanaan program tersebut ditetapkan anggaran yang harus dipersiapkan bagi pemberian bantuan rumah khusus. Melalui penetapan anggaran tersebut Pemerintah

kemudian dapat menginformasikan kepada pemerintah daerah untuk menyediakan persyaratan yang wajib dipenuhi.

- Pembangunan dilakukan jika semua persyaratan bagi pelaksanaan pemberian bantuan rumah khusus yang diperlukan oleh Pemerintah telah dipenuhi oleh pemerintah daerah sebagai pengelola wilayah. Pembangunan dapat dilaksanakan oleh Pemerintah atau pemerintah daerah. Tahap pembangunan rumah khusus dilaksanakan melalui proses penyusunan rencana detail, pengurusan perijinan hingga penetapan pelaksana pembangunan, sampai kemudian dilaksanakan serah terima fisik bangunan rumah khusus.
- Pemanfaatan rumah khusus dapat dilakukan setelah dilakukan serah terima aset dari Pemerintah kepada pemerintah daerah yang kemudian menyerahkan kepada penghuni atau pemakai.

1. Pengendalian

Pemerintah dan/atau pemerintah daerah sesuai dengan wewenang dan tanggung jawabnya melaksanakan pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan bantuan rumah khusus. Pengawasan dan pengendalian dilakukan secara berjenjang mulai dari tingkat kabupaten/kota, provinsi sampai dengan tingkat pusat. Pengendalian dilakukan pada tahap

- a. Tahap pengajuan usulan dan
- b. Tahap pelaksanaan .

Pengendalian pada tahap pengajuan usulan dilakukan dengan melakukan verifikasi usulan dan verifikasi lapangan. Pengendalian tahap pelaksanaan dilakukan dengan pemantauan, evaluasi dan pelaporan.

Pemantauan merupakan kegiatan pengamatan terhadap pelaksanaan pembangunan/rehabilitasi rumah khusus secara langsung, tidak langsung, dan/atau melalui laporan masyarakat.

Evaluasi sebagaimana merupakan kegiatan penilaian terhadap tingkat pencapaian pelaksanaan pembangunan/rehabilitasi rumah khusus secara terukur dan objektif.

2. Pelaporan

Guna melaksanakan tertib administrasi dalam penyediaan rumah khusus diperlukan pelaporan. Pelaporan untuk pelaksanaan kegiatan bantuan rumah khusus dilakukan secara berjenjang dan sesuai dengan tugas dan tanggung jawab unit kerja dalam pelaksanaan bantuan rumah khusus.

Pelaporan berjenjang dilakukan dari pemerintah daerah kabupaten/kota kepada pemerintah propinsi, selanjutnya pemerintah propinsi mengkonsolidasikan pelaporan dan melaporkan kepada pemerintah pusat.

j. Pembinaan

Pembinaan terkait kegiatan pemberian bantuan bagi pembangunan perumahan ini dilakukan secara berjenjang. Dimana Pemerintah Pusat wajib melakukan pembinaan kepada pemerintah propinsi, selanjutnya pemerintah propinsi akan membina pemerintah daerah kabupaten/kota. Jika kegiatan ini akan melibatkan masyarakat umum maka pembinaan terhadap masyarakat umum sebagai pengguna harus dilakukan oleh pemerintah kabupaten/kota. Pelaksanaan pembinaan dalam penyediaan rumah khusus ini mencakup :

- a. Pemerintah dan pemerintah daerah melakukan pembinaan didalam pelaksanaan program bantuan pembangunan rumah khusus.
- b. Pelaksana pembinaan di tingkat pusat dilakukan oleh pimpinan Instansi Pusat.
- c. Pelaksana pembinaan di tingkat daerah dilakukan oleh:
 - o Gubernur pada tingkat provinsi;
 - o Bupati/Walikota pada tingkat kabupaten/kota; dan
 - o Pimpinan kementerian/lembaga terkait di tingkat daerah
- d. Pelaksanaan pembinaan yang dilakukan di tingkat pusat meliputi:
 - o pengaturan dan pemberian pedoman penyelenggaraan pembangunan rumah khusus;
 - o sosialisasi program dan pedoman aturan terkait penyelenggaraan bantuan pembangunan rumah khusus; dan
 - o pelaksanaan monitoring dan evaluasi penyelenggaraan bantuan rumah khusus.
- e. Pelaksanaan pembinaan yang dilakukan di tingkat daerah meliputi:
 - o pendampingan masyarakat kelompok sasaran calon penerima manfaat;
 - o pengawasan dan pengendalian dalam pelaksanaan pembangunan rumah khusus;
 - o menjamin berfungsinya bangunan rumah khusus secara optimal, dan;

Melalui pembinaan yang intensif dan tepat diharapkan pemberian bantuan ini dapat bermanfaat optimal.

2. REKOMENDASI

Berdasarkan kajian yang telah dilakukan pada kegiatan pemberian bantuan rumah khusus maka dapat ditarik kesimpulan dan ditetapkan rekomendasi bagi penyusunan peraturan menteri terkait pemberian bantuan bagi penyediaan rumah khusus yang diselenggarakan oleh Kementerian Perumahan Rakyat. Rekomendasi yang dapat diambil adalah sebagai berikut :

- (1) Penyelenggaraan bantuan rumah khusus yang telah dilaksanakan oleh berbagai lembaga dan pemerintah daerah masih belum dapat memenuhi secara menyeluruh kebutuhan rumah khusus. Sehingga diperlukan pemberian bantuan rumah khusus oleh Kementerian Perumahan Rakyat sebagai penanggung jawab ketersediaan rumah bagi masyarakat dengan kemampuan terbatas. Dalam pemberian bantuan harus mengikuti peraturan yang ditetapkan.
- (2) Berdasarkan peraturan yang berlaku (Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman) maka rumah khusus disediakan oleh negara yang berarti didanai oleh APBN atau APBD.
- (3) Melalui penyelenggaraan rumah khusus yang mengikuti asas-asas keterbukaan; keberdayagunaan dan keberhasilgunaan; keserasian, keselarasan dan keseimbangan; keberlanjutan; keadilan; ketertiban dan kepastian hukum diharapkan kebutuhan akan rumah khusus di seluruh Indonesia akan dapat dipenuhi dalam kurun waktu yang dapat direncanakan.

DAFTAR PUSTAKA

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

Anonim, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

- Anonim, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara.
- Anonim, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.
- Anonim, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah
- Anonim, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- Anonim, Peraturan Pemerintah RI Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Anonim, Peraturan Pemerintah RI Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional
- Anonim, Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota