



DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN MAGELANG

Jl. Soekarno - Hatta No. 59 Telp. (0293) 788003 – 788004 Fax (0293) 789257
KOTA MUNGKID - 56511

BERITA ACARA PEMBICARAAN TINGKAT I
RANCANGAN PERATURAN DAERAH TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN
DAERAH NOMOR 1 TAHUN 2022 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN
PERMUKIMAN

Nomor : 180/282.2/02/2025

I. DASAR

1. Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Magelang Nomor: 170/2/KEP/DPRD/2025 Tanggal 15 April 2025 tentang Pembentukan Panitia Khusus Pembahas Rancangan Peraturan Daerah Masa Sidang I Tahun 2025 dan Rancangan Awal Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Magelang Tahun 2025-2029.
2. Surat Pimpinan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Magelang Nomor : 171.52/242/02/2025 Tanggal 25 Maret 2025 Hal: Revisi Jadwal Kegiatan DPRD Bulan Maret s.d April 2025.

II. NAMA KEGIATAN

Rapat Kerja Panitia Khusus III DPRD membahas Rancangan Peraturan Daerah tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2022 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

III. PELAKSANAAN

1. Hari / Tanggal : Rabu s.d Selasa, 16 s.d 22 April 2025.
2. Waktu : Pukul 09.00 s.d. selesai.
3. Tempat : Ruang Rapat Komisi III.
4. Peserta : Pimpinan dan Segenap Anggota Panitia Khusus III DPRD.
Eksekutif : 1. Kepala DPRKP; 2. Kepala DPUPR (Bidang Bina Marga dan Cipta Karya); 3. Kepala DLH; 4. Kepala Bappeda; 5. Kepala BPBD; 6. Kepala Dishub; 7. Kepala Bagian Hukum.
5. Pimpinan Rapat : H. Islakhudin.

IV. HASIL PEMBAHASAN

Penyediaan Perumahan bagi warga miskin/rentan miskin merupakan kewajiban pemerintah daerah. Penyediaan perumahan itu antara lain adalah penyediaan rumah bagi warga miskin yang belum memiliki rumah, warga miskin/rentan miskin yang ditimbulkan oleh bencana alam, dan warga yang harus dipindahkan tempat tinggalnya karena adanya

program pemerintah. Dalam penyediaan perumahan perlu adanya penyiapan lahan bagi warga yang akan menempati perumahan. Dalam Pelaksanaan penyediaan lahan ditemui kondisi yang tidak memungkinkan untuk sesuai dengan peraturan yang ada, sedangkan kebutuhan akan perumahan harus segera dipenuhi, hal ini memerlukan penyesuaian pada peraturan daerah.

Pengembang perumahan yang sudah menyelesaikan pembangunan perumahannya wajib untuk melakukan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan. Dalam hal ini penyerahan PSU Perumahan memerlukan biaya dalam proses peralihan dari hak guna bangunan/hak milik pengembang menjadi hak pakai pemerintah daerah, pemerintah daerah perlu untuk ikut menanggung biaya proses ini.

Berdasarkan pertimbangan tersebut perlu menyusun Rancangan Peraturan Daerah tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2022 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Setelah mencermati, mengkaji dan melakukan pembahasan dengan pihak Eksekutif atas Rancangan Peraturan Daerah tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2022 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perkenankanlah kami untuk menyampaikan beberapa hal sebagai berikut :

1. Dalam Pasal 96 ayat (2) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2022 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, mengatur bahwa pemanfaatan tanah untuk kepadatan kaveling diatur 60% lahan efektif dan 40% untuk prasarana lingkungan. Permasalahan muncul pada saat pemerintah akan melakukan relokasi untuk korban bencana dan masyarakat yang terdampak relokasi program pemerintah yaitu dengan kondisi lahan yang terbatas tidak memenuhi komposisi kepadatan kaveling karena di sisi lain harus memenuhi Pasal 96 ayat (6), luas kaveling setiap unit rumah paling sedikit 60 meter persegi dengan lebar muka paling sedikit 6 meter.

Pada saat proses pemecahan tanah di BPN harus dilengkapi dengan rencana tapak yang mendapat persetujuan dari DPRKP. Apabila rencana tapak yang diajukan tidak memenuhi Pasal 96 ayat (2) dan ayat (6), maka persetujuan tidak dapat diberikan sehingga proses pemecahan tanah untuk lahan relokasi tidak dapat dilakukan.

Pada ayat (4), pemanfaatan tanah untuk kepadatan kaveling sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak berlaku dalam hal kepadatan kaveling telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Hasil konfirmasi dari BPBD selaku instansi yang menangani kebencanaan bahwa dalam Peraturan Kepala Badan Nasional Penanggulangan Bencana Nomor 6 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Rehabilitasi dan Rekonstruksi Pascabencana, komposisi kaveling untuk bencana tidak diatur khusus justru menyebutkan bahwa komposisi tersebut mengikuti kementerian teknis.

Untuk mengatasi permasalahan di atas, Pasal 96 ayat (2) ditambahkan pasal pengecualian pembangunan perumahan yang ditujukan bagi warga miskin ditambah dengan penjelasan khusus di pasal penjelasan yang memuat bahwa untuk

perumahan yang dibangun untuk relokasi bagi korban bencana dan program pemerintah, serta kegiatan sosial maka perbandingan lahan efektif dan lahan PSU disesuaikan kebutuhan dengan tetap memperhatikan standar teknis PSU dan kenyamanan penghuni.

Harapannya adalah program dan kegiatan perumahan yang berupa bantuan dan bersifat sosial menjadi lebih fleksibel dalam pelaksanaannya, namun pemenuhan PSU Perumahan juga dapat dipenuhi sesuai dengan kebutuhan.

2. Terkait Pasal 29 ayat (7), biaya balik nama peralihan hak atas nama Pemerintah Daerah menjadi tanggung jawab pengembang Perumahan. Adanya pasal tersebut mengakibatkan terhambatnya proses serah terima PSU Perumahan karena pengembang Perumahan tidak bersedia menanggung biaya serah terima PSU Perumahan. Hal ini juga sejalan dengan pernyataan Kementerian PUPR dalam berbagai acara bahwa biaya penyerahan PSU Perumahan merupakan tanggung jawab Pemerintah Daerah.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, ketentuan ayat (5), ayat (7), dan ayat (8) Pasal 29 diubah. Biaya balik nama peralihan hak atas nama Pemerintah Daerah menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah dan pengembang. Dalam hal pengembang perumahan meninggal dunia dan tidak ada yang melanjutkan usahanya, tidak diketahui keberadaannya, pailit, atau tidak menjalankan usahanya sedangkan prasarana, sarana, dan utilitas belum diserahkan, Pemerintah Daerah membuat berita acara perolehan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman.

Dengan solusi tersebut, harapannya pengembang akan termotivasi untuk melaksanakan penyerahan PSU Perumahan karena tidak terbebani oleh biaya sertifikat.

V. KESIMPULAN DAN SARAN

1. Dengan memperhatikan beberapa hal di atas, pada prinsipnya Pansus III DPRD Kabupaten Magelang menyetujui Rancangan Peraturan Daerah tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2022 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman untuk selanjutnya dapat dimintakan fasilitasi ke Biro Hukum Provinsi Jawa Tengah.
2. Pansus III menyarankan kepada Eksekutif agar:
 - a. Peraturan Bupati / peraturan pelaksanaan dari raperda ini segera disusun dan ditetapkan agar perda dapat segera diimplementasikan.
 - b. Pansus III menekankan penguatan pengawasan terhadap pengembang yang nakal. Secara umum, Pansus III mendorong Pengendalian Perumahan yang dilaksanakan oleh Tim Pengendalian Perumahan makin digalakkan, dalam semua tahapan perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan, dalam bentuk perizinan, penertiban dan/atau penataan.

VI. PENUTUP

Demikian laporan Panitia Khusus III membahas Rancangan Peraturan Daerah tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2022 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman agar dapat dijadikan sebagai bahan kajian untuk menentukan arah kebijakan selanjutnya.

Kota Mungkid, 23 April 2025

DPRD KABUPATEN MAGELANG PANSUS III

PEMBAHAS RANCANGAN PERATURAN DAERAH TENTANG PERUBAHAN ATAS
PERATURAN DAERAH NOMOR 1 TAHUN 2022 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN
PERMUKIMAN SERTA RANCANGAN PERATURAN DAERAH TENTANG PERUBAHAN
KETIGA ATAS PERATURAN DAERAH KABUPATEN MAGELANG NOMOR 19 TAHUN 2016
TENTANG PEMBENTUKAN DAN SUSUNAN PERANGKAT DAERAH KABUPATEN
MAGELANG

Ketua,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Islakhudin', is written over the printed name below it.

H. ISLAKHUDIN