PERUMAHAN SUBSIDI TANPA AKSES JALAN: PERAN PEMERINTAH ANTARA JANJI DEVELOPER DAN NASIB WARGA

Jum'at, 12 Desember 2025 - kalsel

Program perumahan subsidi dari pemerintah merupakan salah satu upaya strategis untuk menyediakan hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program pemerintah yang berasal dari Kementerian Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Namun, dalam pelaksanaannya, tidak sedikit masyarakat yang justru dihadapkan pada kenyataan pahit. Di Kalimantan Selatan (Kalsel) sendiri, salah satu masalah yang sering terjadi adalah tidak tersedianya akses jalan yang layak oleh pihak developer, padahal pada tahun 2023 Kementerian PUPR melalui Direktorat Jenderal Perumahan kembali telah menyalurkan program bantuan Prasarana Sarana dan Utilitas (PSU) tahap II ke sejumlah perumahan bersubsidi di Kalsel. Bantuan PSU tersebut senilai Rp6,6 miliar diperuntukkan bagi 825 rumah bersubsidi di enam Kabupaten/Kota di Kalsel.

Saat proses pemasaran, brosur perumahan subsidi yang diterima masyarakat sering kali menyuguhkan gambar lingkungan ideal seperti jalanan rapi, taman hijau, serta fasilitas umum yang memadai. Namun setelah unit dibeli dan dihuni, banyak yang kecewa karena jalan utama ke perumahan belum dibangun, atau hanya berupa tanah yang becek saat hujan dan berdebu saat kemarau. Hal ini tak hanya menyulitkan aktivitas sehari-hari, tetapi juga membahayakan keselamatan dan kesehatan penghuni. Pada tahun 2021, permasalahan tidak adanya jalan perumahan dialami sejumlah warga di 6 komplek perumahan yang berada di Jalan Gunung Jambangan, Kelurahan Cempaka, Kecamatan Cempaka, Kota Banjarbaru, sisi lain warga sudah mempertanyakan ke pihak Pemerintah Daerah, namun Pemerintah saling melempar tanggungjawab dari Dinas Perkim ke PUPR. Selanjutnya, tahun 2024, Ombudsman Kalsel menerima laporan terkait rusaknya jalan menuju Komplek menyebabkan akses jalan keluar masuk sulit dan warga perumahan tidak bisa menempati rumahnya di komplek tersebut

Ketiadaan jalan yang layak bukan sekadar ketidaknyamanan, melainkan juga bentuk pelanggaran terhadap standar minimum kelayakan hunian. Beberapa dampak yang dirasakan penghuni antara lain: akses transportasi yang terganggu sehingga kendaraan sulit masuk membuat ojek online enggan menerima pesanan, dan risiko kesehatan yang meningkat berawal jalanan yang becek dapat menjadi sumber penyakit, terutama bagi anak-anak, lansia dan ibu hamil, dan apabila kesulitan dalam keadaan darurat untuk kendaraan mobil ambulans atau pemadam kebakaran bisa terlambat datang, serta nilai properti menurun menjadikan rumah sulit dijual kembali karena minimnya infrastruktur.

Secara regulasi, developer berkewajiban menyediakan infrastruktur dasar seperti jalan, drainase, dan fasilitas umum lainnya sebelum menyerahkan perumahan kepada warga atau pemerintah daerah sebagaimana Pasal 35 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Namun dalam praktiknya, pengawasan dari pihak berwenang sering kali lemah. Beberapa developer bahkan menghindar dari tanggung jawab setelah rumah terjual habis. Pemerintah, melalui Kementerian PUPR dan dinas perumahan daerah, seharusnya lebih tegas dalam menindak developer nakal. Masyarakat pun perlu diberdayakan untuk melaporkan ketidaksesuaian ini melalui jalur hukum atau media.

Untuk mengatasi masalah ini, beberapa langkah yang dapat diambil, pertama, Penguatan regulasi dan pengawasan terhadap developer, termasuk sanksi administratif hingga pencabutan izin. Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan Pemerintah Daerah wajib melaksanakan pengawasan standar Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai kewenangannya. Ketentuan umum standar perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan yang paling sedikit memenuhi dari kebutuhan daya tampung perumahan, kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat, mitigasi tingkat resiko bencana dan terhubung dengan jaringan perkotaan *existing.*

Kedua, skema kolaborasi antara pemerintah, developer, dan masyarakat dalam pengendalian perumahan dilakukan pada tahap perencanaan, pembangunan, serta pemanfaatannya. Pengendalian Perumahan dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah sesuai norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dalam bentuk perizinan, penertiban, dan penataan. Yang apabila setiap orang perseorangan atau Badan Hukum yang melakukan perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang tidak memenuhi standar dapat dikenai sanksi administratif berupa peringatan tertulis, pembatasan kegiatan usaha, pembekuanPerizinan Berusaha dan denda administratif.

Ketiga, Peningkatan edukasi konsumen menjadi langkah penting dalam menciptakan ekosistem perumahan subsidi yang sehat dan berkeadilan. Masyarakat sebagai calon pembeli rumah subsidi perlu dibekali dengan pengetahuan yang memadai mengenai aspek legalitas proyek, kesiapan infrastruktur, serta hak dan kewajiban mereka sebagai konsumen. Oleh karena itu, perlu ada upaya sistematis dari pemerintah, lembaga perlindungan konsumen, dan masyarakat sipil untuk memberikan edukasi yang mudah diakses dan praktis.

Edukasi ini bisa berupa penyuluhan, panduan digital, hingga layanan konsultasi gratis yang membantu calon pembeli

memahami hal-hal penting untuk memeriksa status izin site plan dan IMB (Izin Mendirikan Bangunan), memastikan perumahan terdaftar dalam skema subsidi resmi dari pemerintah, mengecek pengembangnya dan rekam jejaknya, dan menilai apakah fasilitas umum dan infrastruktur sudah tersedia atau hanya sekadar janji dalam brosur. Dengan konsumen yang lebih sadar dan kritis, tekanan moral dan hukum terhadap developer pun akan meningkat. Pada akhirnya, edukasi konsumen bukan hanya melindungi individu, tetapi juga mendorong terciptanya pembangunan perumahan yang lebih transparan dan berorientasi pada kesejahteraan masyarakat luas.

Oleh:

Cikra Wakhidah, Asisten Ombudsman