

NASKAH AKADEMIK

RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN TEGAL TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN TEGAL
2024**

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga kami dapat menyelesaikan Laporan Pendahuluan Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tegal tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015, salah satu urusan pemerintahan konkuren yang bersifat wajib dan berkaitan dengan pelayanan dasar adalah perumahan dan kawasan permukiman.

Selanjutnya dalam rangka penyelenggaraan kewenangan daerah di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman serta sebagai penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi khususnya Pasal 36, Pasal 49, dan Pasal 98 UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman beserta peraturan pelaksanaannya dan sekaligus menjadi solusi hukum atas permasalahan di daerah (*local problem solving*) terkait di bidang Perumahan dan kawasan permukiman, dipandang perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selanjutnya untuk mewujudkan sebuah Peraturan Daerah yang baik dan ideal, maka perlu dilakukan kajian akademis.

Kajian hukum ini dilaksanakan dalam rangka mendapatkan kajian yang mendalam secara yuridis terhadap Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Daerah Kabupaten Tegal. Atas selesainya naskah akademik ini, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyiapan sampai selesainya laporan pelaksanaan kegiatan penelitian ini.

Laporan ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu kami akan menerima dengan tangan terbuka kritik dan saran guna perbaikannya. Akhirnya kami berharap semoga hasil kajian ini dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang memerlukannya.

Tegal, 2024

Tim Penyusun

DAFTAR ISI

	halaman
Halaman Judul	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi	iii
 BAB I PENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	5
C. Maksud, Tujuan dan Target	10
D. Kegunaan	10
E. Metodologi Penulisan	11
 BAB II KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIS EMPIRIS	 17
A. Kajian Teoritis	17
B. Kajian Terhadap Asas Terkait Dengan Penyusunan Norma	55
C. Kajian Implikasi Peraturan Daerah Terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya Terhadap Aspek Beban Keuangan Daerah	69
 BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT	 72
 BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS	 100
A. Landasan Filisofis	100
B. Landasan Sosiologis	102
C. Landasan Yuridis	104
 BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH	 109
 BAB VI PENUTUP	 118

LAMPIRAN:

1. Daftar Kepustakaan.
2. Raperda

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia sebagaimana diidealkan dan dicita-citakan oleh *the founding fathers* adalah sebagai Negara Kesejahteraan (*Welfare Staat*). Negara kesejahteraan adalah suatu negara yang memiliki tujuan mewujudkan kesejahteraan masyarakatnya. Hal ini sesuai dengan apa yang tercantum dalam Alinea ke 4 (empat) Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) yang berbunyi sebagai berikut:

“.....untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah Kemerdekaan Kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia, yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada : Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”.

Negara Indonesia juga merupakan negara hukum. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 yaitu: “*Negara Indonesia adalah negara hukum*”. Dalam negara Hukum, hukum hendaknya dapat dipahami dan dikembangkan sebagai satu kesatuan sistem. Apalagi, negara hendak dipahami sebagai suatu konsep hukum, yaitu sebagai Negara Hukum. Dalam hukum sebagai suatu kesatuan sistem terdapat (1) elemen kelembagaan (elemen institusional), (2) elemen kaedah aturan (elemen instrumental), dan (3) elemen perilaku para subjek hukum yang menyangkut hak dan kewajiban yang ditentukan oleh norma aturan itu (elemen subjektif dan kultural). Ketiga elemen sistem hukum itu mencakup (a) kegiatan pembuatan hukum (*law making*), (b) kegiatan pelaksanaan atau penerapan hukum (*law administering*), dan (c) kegiatan peradilan atas pelanggaran hukum (*law adjudicating*).

Supremasi hukum dikenal juga dengan “*the rule of law*” yang diartikan sebagai “*the governance not by man but by law*”, pemerintahan oleh hukum, bukan oleh manusia; bukan hukumnya yang memerintah, karena hukum itu hanyalah kaedah atau pedoman dan sekaligus sarana atau alat, tetapi harus ada manusianya yang menjalankan dan melaksanakannya secara konsisten berdasarkan hukum, dan tidak sekehendak atau sewenang-wenang.

Gagasan negara hukum (*konstitusionalisme*) tersebut, maka negara perlu campur tangan karena hal itu menjadi kewajiban negara untuk menjamin hak setiap orang mendapatkan keadilan. Dengan kata lain, negara harus menjamin terselenggaranya bantuan hukum kepada orang miskin atau orang yang tidak mampu sehingga tidak ada yang luput dari akses keadilan yang merupakan amanat konstitusi.

Berdasarkan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 dinyatakan bahwa: *Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.* Kosekuensi dari ketentuan tersebut adalah bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan **kebutuhan dasar manusia**, dan yg mempunyai peran yg sangat strategis dlm pembentukan watak serta kepribadian bangsa sbg salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif.

Hak bertempat tinggal merupakan hak asasi manusia. Sebagai hak asasi manusia maka memberikan tanggung jawab kepada negara setidaknya pada 3 hal yaitu: menghormati, melindungi dan memenuhinya. Selanjutnya sebagai bentuk pelaksanaan tanggung jawab tersebut maka Pemerintah mengundangkan Undang-Undang No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang kemudian sejak tahun 2011 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Terkait dengan hak bertempat tinggal negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta

menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Saat ini kebutuhan masyarakat terhadap pemukiman dan perumahan di berbagai daerah termasuk di Kabupaten Tegal sangat tinggi, karena perumahan atau papan adalah kebutuhan primer yang tidak bisa ditawar lagi. Terhadap kebutuhan utama (primer) tersebut telah menimbulkan suatu lahan baru bagi pengusaha pengembang untuk membuat perumahan-perumahan yang terjangkau dan murah. Hal ini juga merupakan program pemerintah untuk memberikan perumahan yang laik bagi masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Konsideran Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman yang menyatakan:

1. *bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif;*
2. *bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia;*

Dengan demikian, hadirnya perumahan-perumahan tersebut dapat diterima dengan baik karena tentu berkaitan erat dengan program Pemerintah dan juga kebutuhan Masyarakat akan perumahan yang laik dan baik akan terpenuhi. Kehadiran dan keberadaan perumahan khususnya di Kabupaten Tegal perlu memperhatikan aspek kelayakan itu sendiri dan terutama kepatuhan terhadap aturan yang sudah digariskan oleh Undang- Undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas. Permukiman yaitu bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan Perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain dikawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Sedangkan Kawasan Permukiman adalah bagian dari

lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Seiring dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan pembangunan di berbagai sektor yang terjadi di Kabupaten Tegal berdampak pada banyaknya perumahan yang berdiri sebagai upaya memenuhi kebutuhan tempat tinggal masyarakat. Pertumbuhan perumahan dan permukiman yang sangat pesat mengakibatkan munculnya permasalahan tata ruang Perumahan dan Permukiman sehingga perlu ditata. penataan Permukiman sebagaimana dimaksud berguna untuk pemenuhan kebutuhan hunian dan lingkungan hunian yang layak huni dan upaya penataan ruang, Perumahan, dan Permukiman, sekaligus rangka melaksanakan ketentuan Pasal 36 ayat (3), Pasal 49 ayat (3) dan Pasal 98 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Esensi Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUD 1945. Penyelenggaraan pemerintahan daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, dan kekhasan suatu daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (1) Undang- Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015, salah satu urusan pemerintahan konkuren yang bersifat wajib dan berkaitan dengan pelayanan dasar adalah urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman. Urusan perumahan dan kawasan perumahan tersebut meliputi beberapa sub urusan yaitu:

1. perumahan;

2. kawasan permukiman;
3. perumahan dan kawasan permukiman Kumuh;
4. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU); dan
5. sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan Registrasi Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Dalam rangka penyelenggaraan kewenangan daerah di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman tersebut dan sekaligus menjadi atas permasalahan di daerah (*local problem solving*) terkait di bidang Perumahan dan kawasan permukiman, dipandang perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Untuk mewujudkan sebuah Peraturan Daerah yang ideal maka dilakukanlah kegiatan Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tegal tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Atas dasar pemikiran tersebut di atas maka Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Tegal memandang perlu untuk menginisiasi adanya regulasi daerah berupa Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selanjutnya untuk mewujudkan Peraturan Daerah yang sesuai dengan kaidah pembentukan peraturan perundang-undangan maka perlu dilakukan penyusunan Naskah Akademis Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

B. Identifikasi Masalah

Perkembangan dan pertumbuhan jumlah penduduk di Daerah Kabupaten Tegal menuntut adanya pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal (rumah). Dari banyaknya rumah yang berdiri akan membentuk perumahan maupun permukiman. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sedangkan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai

penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan.

Keberadaan perumahan dan kawasan permukiman khususnya di Kabupaten Tegal perlu memperhatikan aspek kelayakan itu sendiri dan terutama kepatuhan terhadap aturan yang sudah digariskan oleh UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Setidaknya terdapat 4 Pasal dalam UU No 1 Tahun 2011 tersebut yang mengamanahkan pembentukan Peraturan Daerah. Selengkapanya bunyi ketentuan dalam keempat pasal tersebut sebagai berikut:

1. Pasal 36 :

- (1) Dalam hal pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan rumah umum harus dilaksanakan dalam satu daerah kabupaten/kota.
- (2) Pembangunan rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.
- (3) *Kemudahan akses sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Daerah.*

2. Pasal 47 ayat (4):

"Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan"

3. Pasal 49:

- (1) Pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian.
- (3) *Ketentuan mengenai pemanfaatan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Daerah.*

4. Pasal 98:

- (1) Penetapan lokasi perumahan dan permukiman kumuh wajib memenuhi persyaratan:
 - a. kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota;
 - b. kesesuaian dengan rencana tata bangunan dan lingkungan;

- c. kondisi dan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan dan tidak membahayakan penghuni;
 - d. tingkat keteraturan dan kepadatan bangunan;
 - e. kualitas bangunan; dan
 - f. kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat.
- (2) Penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh wajib didahului proses pendataan yang dilakukan oleh pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah.

Sebagaimana telah dikemukakan dalam sub bab sebelumnya bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015, salah satu urusan pemerintahan konkuren yang bersifat wajib dan berkaitan dengan pelayanan dasar adalah urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman. Selanjutnya rincian urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman yang menjadi kewenangan Pemerintahan Daerah Kabupaten adalah sebagaimana tersaji dalam tabel berikut:

NO	SUB URUSAN	KEWENANGAN DAERAH KABUPATEN
1	Perumahan	a. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana Kota. b. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah Kota. c. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan. d. Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).

NO	SUB URUSAN	KEWENANGAN DAERAH KABUPATEN
2	Kawasan Permukiman	a. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman. b. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas di bawah 10 ha.
3	Perumahan dan Kawasan Permukiman Kumuh	Pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada Daerah kota.
4	Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU)	Penyelenggaraan PSU perumahan.
5	Sertifikasi, Kualifikasi, Klasifikasi, dan Registrasi Bidang	Sertifikasi dan registrasi bagi Orang atau Badan Hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan prasarana, sarana dan
	Perumahan dan Kawasan Permukiman	utilitas umum PSU tingkat kemampuan kecil.

Sumber: Lampiran UU No 23 Tahun 2014.

Daerah Otonom adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus Urusan Pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Sebagai daerah Otonom, maka Pemerintahan Daerah Kabupaten Tegal berwenang mengatur penyelenggaraan urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman yang menjadi kewenangannya dalam sebuah Peraturan Daerah.

Peraturan daerah hakekatnya adalah kebijakan publik untuk

menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan. Peraturan daerah dibentuk selaras atau dalam kerangka mewujudkan tujuan otonomi daerah. Selanjutnya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 14 UU No 12 Tahun 2011, Pasal 236 UU No 23 Tahun 2014 dan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri No 80 Tahun 2015, disebutkan bahwa Peraturan Daerah memuat materi muatan:

- a. penyelenggaraan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan; dan
- b. penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Selain materi muatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Perda dapat memuat materi muatan lokal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Terkait dengan urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman hingga saat ini belum menetapkan Peraturan Daerah terkait dengan penyelenggaraan kewenangan daerah di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman serta sebagai penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi khususnya UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Selanjutnya dalam rangka penyelenggaraan kewenangan daerah di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman serta sebagai penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi khususnya Pasal 36 ayat (3), Pasal 47, Pasal 49 ayat (3) dan Pasal 98 ayat (3) UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman beserta peraturan pelaksanaannya dan sekaligus menjadi atas permasalahan di daerah (*local problem solving*) terkait di bidang Perumahan dan kawasan permukiman, dipandang perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas maka perumusan masalah dalam penyusunan naskah akademik ini adalah:

1. Apakah pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tegal tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman memiliki landasan akademik sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

2. Bagaimana Pokok-pokok pengaturan yang perlu dirumuskan dalam draft Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tegal tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

C. Maksud, Tujuan dan Target

1. Maksud Kegiatan

Kegiatan ini dimaksudkan untuk menyiapkan Naskah Akademik untuk memberikan arah, tinjauan akademis dan kerangka normatif sebagai bahan untuk penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

2. Tujuan Kegiatan

Tujuan yang diharapkan dari kegiatan Penyusunan Naskah Akademis Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah sebagai berikut:

- a. untuk mengetahui kelayakan secara akademik atas Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. untuk mengetahui pokok-pokok pengaturan yang perlu dirumuskan dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dapat diterima masyarakat serta dapat diberlakukan secara efektif dan efisien.

3. Target Kegiatan

Target dari kegiatan ini adalah tersusunnya Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

D. Kegunaan

Kegunaan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tegal tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagai dokumen resmi yang menyatu dengan konsep

Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tegal tentang Penyerahan yang akan dibahas bersama dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Tegal berdasarkan prioritas Program Pembentukan Peraturan Daerah.

E. Metodologi Penulisan

Penyusunan Naskah Akademik pada dasarnya merupakan suatu kegiatan penelitian, sehingga kegiatan penelitian dimaksud dilakukan dengan menggunakan metode penelitian tertentu yang berbasis pada metode penelitian hukum.

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penyusunan Naskah Akademik ini adalah Metode pendekatan yuridis normatif. Metode pendekatan yuridis normatif dilakukan melalui studi pustaka yang menelaah (terutama) data sekunder yang berupa Peraturan Perundang-undangan, dokumen hukum lainnya, hasil penelitian, hasil pengkajian, atau referensi lainnya. Metode yuridis normatif ini juga dilengkapi dengan wawancara, diskusi (*focus group discussion*), dan rapat dengar pendapat dengan langkah-langkah strategis yang dilakukan meliputi:

- a. Menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan (*tinjauan legislasi*) yang berkaitan dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- b. Melakukan tinjauan akademis melalui diskusi dan melaksanakan pertemuan-pertemuan untuk mendapatkan masukan dari masyarakat dan pejabat terkait.
- c. Merumuskan dan mengkaji persoalan krusial dalam penyusunan Raperda sehingga memperoleh kesepakatan diantara *stakeholder* yang kepentingannya terkait dengan substansi pengaturan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tegal tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- d. Melakukan sosialisasi dalam rangka untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang pentingnya pengaturan mengenai Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah.

- e. Menganalisa informasi dan aspirasi yang berkembang dari berbagai instansi/ lembaga terkait dan tokoh- tokoh masyarakat (*tinjauan teknis*), dan seluruh pihak yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- f. Merumuskan dan menyusun dalam bentuk deskriptif analisis serta menuangkannya dalam Naskah Akademis Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tegal tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

2. Jenis dan Sumber Data

Sebagaimana dikemukakan bahwa pendekatan penelitian ini adalah yuridis normatif maka data utama yang digunakan adalah data sekunder. Data sekunder yaitu data digunakan untuk mendukung dan melengkapi data primer yang berhubungan dengan masalah penelitian. Menurut Soerjono Soekanto (1986) data sekunder digunakan dalam penelitian meliputi tiga bahan hukum yaitu :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ialah bahan hukum yang menjadi dasar pedoman penelitian. Adapun yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- 1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- 2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- 3) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang- Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
- 4) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
- 5) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
- 6) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan

Kawasan Permukiman;

- 7) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
- 8) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- 9) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Petunjuk Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- 10) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
- 11) Peraturan Pemerintah nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah;
- 12) Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- 13) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- 14) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
- 15) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah;
- 16) Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2018 tentang Standar Pelayanan Minimal;
- 17) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
- 18) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
- 19) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2011 tentang Persyaratan Teknis Jalan Dan Kriteria Teknis Jalan;
- 20) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 03/PRT/M/2013 tentang Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Persampahan dalam Penanganan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga;
- 21) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota;
- 22) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

Nomor 02/PRT/M/2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;

- 23) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
- 24) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 13/PRT/M/2016 tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya; dan
- 25) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
- 26) Peraturan Daerah Kabupaten Tegal No 9 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tegal Tahun 2011-2031;
- 27) Peraturan Daerah Kabupaten Tegal No 16 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Adapun yang digunakan dalam penelitian ini adalah jurnal, literatur, buku, internet, laporan penelitian dan sebagainya berkaitan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder (Soerjono Soekanto, 1986:52). Bahan hukum tersier seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, dan Ensiklopedi.

Di samping itu guna melengkapi informasi dan memperkuat kesimpulan dalam kajian ini digunakan pula data primer. Data Primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama. Data primer

dalam penelitian ini diperoleh dari Pejabat yang terkait dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data dilakukan melalui 3 (tiga) cara sebagai berikut:

a. Studi kepustakaan,

Studi kepustakaan yaitu suatu bentuk pengumpulan data dengan cara membaca buku literatur, hasil penelitian terdahulu, dan membaca dokumen, peraturan perundang-undangan, Peraturan Daerah Kabupaten Tegal yang berhubungan dengan obyek penelitian.

b. Wawancara

Wawancara merupakan proses tanya-jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan antara dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan (Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2004: 83).

c. *Focus Group Discussion* (FGD)

FGD diselenggarakan untuk merumuskan dan menyelesaikan persoalan-persoalan krusial dalam penyusunan peraturan perundang-undangan sehingga memperoleh kesepahaman diantara *stakeholder* yang ada.

d. *Public Hearing* (Konsultasi Publik)

Public Hearing dilakukan untuk menyerap sebanyak-banyaknya masukan dari masyarakat dengan mendengarkan pendapat mereka.

4. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan proses mengumpulkan dan mengolah data kedalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar, sehingga dengan analisis data akan menguraikan dan memecahkan masalah yang diteliti

berdasarkan data yang diperoleh. Dalam penelitian ini digunakan teknik analisis kualitatif.

Model analisis kualitatif digunakan model analisis interaktif, yaitu model analisis yang memerlukan tiga komponen berupa reduksi data, sajian data, serta penarikan kesimpulan/verifikasi dengan menggunakan proses siklus (H.B. Sutopo, 1998:48). Dalam menggunakan analisis kualitatif, maka interpretasi terhadap apa yang ditentukan dan merumuskan kesimpulan akhir digunakan logika atau penalaran sistematis. Ada 3 (tiga) komponen pokok dalam tahapan analisa data, yaitu:

- a. *Data Reduction* merupakan proses seleksi, pemfokusan, penyederhanaan dan abstraksi data kasar yang ada dalam *field note*. Reduksi data dilakukan selama penelitian berlangsung, hasilnya data dapat disederhanakan dan ditransformasikan melalui seleksi, ringkasan serta penggolongan dalam suatu pola.
- b. *Data Display* adalah paduan organisasi informasi yang memungkinkan kesimpulan riset yang dilakukan, sehingga peneliti akan mudah memahami apa yang terjadi dan harus dilakukan.
- c. *Conclusion Drawing* adalah berawal dari pengumpulan data peneliti harus mengerti apa arti dari hal-hal yang ditelitinya, dengan cara pencatatan peraturan, pola-pola, pernyataan konfigurasi yang mapan dan arahan sebab akibat, sehingga memudahkan dalam pengambilan kesimpulan.

Tiga komponen analisis data di atas membentuk interaksi dengan proses pengumpulan yang berbentuk siklus (diagram *flow*) (HB Sutopo, 1998:37).

BAB II

KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

A. Kajian Teoritis

1. Tinjauan tentang Pemerintahan Daerah

Negara Indonesia adalah negara kesatuan yang terbagi dalam bagian-bagian pemerintahan daerah, baik provinsi, kabupaten maupun kota. Pemerintahan daerah ini mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 18, 18A dan 18B UUD 1945. Selengkapnya bunyi pasal-pasal tersebut adalah sebagai berikut.

Pasal 18

- (1) Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten, dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah, yang diatur dengan undang-undang.
- (2) Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.
- (3) Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota memiliki Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang anggota-anggotanya dipilih melalui pemilihan umum.
- (4) Gubernur, Bupati, Walikota masing-masing sebagai kepala pemerintah daerah provinsi, kabupaten, dan kota dipilih secara demokratis
- (5) Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh Undang-Undang ditentukan sebagai urusan Pemerintah Pusat.
- (6) Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.
- (7) Susunan dan tata cara penyelenggaraan pemerintahan daerah diatur dalam Undang-Undang.

Pasal 18A

- (1) Hubungan wewenang antara pemerintah pusat dan pemerintahan

daerah provinsi, kabupaten, dan kota, atau antara provinsi dan kabupaten dan kota, diatur dengan Undang-Undang dengan memperhatikan kekhususan dan keragaman daerah.

- (2) Hubungan keuangan, pelayanan umum, pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya lainnya antara pemerintah pusat dan pemerintahan daerah diatur dan dilaksanakan secara adil dan selaras berdasarkan undang-undang.

Pasal 18B

- (1) Negara mengakui dan menghormati satuan-satuan pemerintahan daerah yang bersifat khusus atau bersifat istimewa yang diatur dengan undang-undang.
- (2) Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang.

Dasar mengenai pemerintahan daerah tersebut, memuat pokok-pokok pikiran sebagai berikut:

- a) Daerah Indonesia akan dibagi atas dasar besar dan kecil yang akan diatur dengan undang-undang;
- b) Pengaturan tersebut harus memandang dan mengingat dasar permusyawaratan dalam sistem pemerintahan negara serta hak-hak asal-usul dalam daerah yang bersifat istimewa (Manan, Bagir, 2002: 2-3)

Dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah pada angka 1, dijelaskan bawa:

Pemberian otonomi yang seluas-luasnya kepada Daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat.

Disamping itu melalui otonomi luas, dalam lingkungan strategis globalisasi, Daerah diharapkan mampu meningkatkan daya saing dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, keistimewaan dan kekhususan serta potensi dan keanekaragaman Daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Pemberian otonomi yang seluas-seluasnya kepada Daerah dilaksanakan berdasarkan prinsip negara kesatuan. Dalam negara kesatuan kedaulatan hanya ada pada pemerintahan negara atau pemerintahan nasional dan tidak ada kedaulatan pada Daerah. Oleh karena itu, seluas apapun otonomi yang diberikan kepada Daerah, tanggung jawab akhir penyelenggaraan Pemerintahan Daerah akan tetap ada ditangan Pemerintah Pusat. Untuk itu Pemerintahan Daerah pada negara kesatuan merupakan satu kesatuan dengan Pemerintahan Nasional. Sejalan dengan itu, kebijakan yang dibuat dan dilaksanakan oleh Daerah merupakan bagian integral dari kebijakan nasional. Pembedanya adalah terletak pada bagaimana memanfaatkan kearifan, potensi, inovasi, daya saing, dan kreativitas Daerah untuk mencapai tujuan nasional tersebut di tingkat lokal yang pada gilirannya akan mendukung pencapaian tujuan nasional secara keseluruhan.

Daerah sebagai satu kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai otonomi berwenang mengatur dan mengurus Daerahnya sesuai aspirasi dan kepentingan masyarakatnya sepanjang tidak bertentangan dengan tatanan hukum nasional dan kepentingan umum. Dalam rangka memberikan ruang yang lebih luas kepada Daerah untuk mengatur dan mengurus kehidupan warganya maka Pemerintah Pusat dalam membentuk kebijakan harus memperhatikan kearifan lokal dan sebaliknya Daerah ketika membentuk kebijakan Daerah baik dalam bentuk Perda maupun kebijakan lainnya hendaknya juga memperhatikan kepentingan nasional. Dengan demikian akan tercipta keseimbangan antara kepentingan nasional yang sinergis dan tetap memperhatikan kondisi, kekhasan dan kearifan lokal dalam penyelenggaraan pemerintahan secara seimbang.

Pada hakekatnya Otonomi Daerah diberikan kepada rakyat sebagai satu kesatuan masyarakat hukum yang diberi kewenangan untuk mengatur dan mengurus sendiri Urusan Pemerintahan yang diberikan oleh Pemerintah Pusat kepada Daerah dan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh kepala daerah dan DPRD dengan dibantu oleh Perangkat Daerah. Urusan Pemerintahan yang diserahkan ke Daerah berasal dari kekuasaan pemerintahan yang ada ditangan Presiden. Konsekuensi dari negara kesatuan adalah tanggung jawab akhir pemerintahan ada ditangan Presiden. Agar pelaksanaan Urusan Pemerintahan yang diserahkan ke Daerah berjalan sesuai dengan kebijakan nasional

maka Presiden berkewajiban untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan Pemerintahan Daerah.

Negara Kesatuan memiliki dua macam sistem penyelenggaraan wewenangya yaitu sentralisasi dan desentralisasi. *Sistem sentralisasi* adalah sistem yang tidak menyelenggarakan pembagian daerah. Pembagian daerah yang dilakukan hanya dalam bentuk daerah- daerah administrasi. Sedang dalam *sistem desentralisasi*, negara kesatuan tersebut menyelenggarakan pembagian daerah yang masing- masing daerah berhak mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. Setiap daerah mempunyai pemerintahan sendiri yang disebut pemerintah daerah.

Bentuk negara kesatuan yang mengambil sistem pemerintahan desentralisasi menurut Dharma Setyawan (2004), memiliki karakteristik:

- 1) Terjadi transfer kewenangan (otoritas) pusat kepada daerah untuk mengurus rumah tangganya sendiri sesuai dengan aspirasi daerah dan masyarakat di daerah;
- 2) Sistem lebih demokratis karena lebih mengikutsertakan rakyat dalam pengambilan keputusan;
- 3) Implementasi sistem pemerintahan desentralisasi adalah terbentuknya daerah otonomi seperti kabupaten atau kota;
- 4) Memberi keleluasaan dan otonom kepada daerah tidak akan menimbulkan disintegrasi dan tidak akan menurunkan derajat/wibawa pemerintah pusat, bahkan sebaliknya akan menimbulkan respek daerah kepada pemerintah pusat sehingga memperkuat pelaksanaan pemerintahan.

Urgensi penyelenggaraan pemerintahan desentralisasi melalui otonomi daerah adalah:

- 1) Untuk mencegah menumpuknya kekuasaan di satu tangan yang menimbulkan tirani,
- 2) Mengikutsertakan rakyat dalam kegiatan pemerintahan dan mendidik rakyat untuk menggunakan hak dan kewajibannnya dalam

penyelenggaraan pemerintahan.

- 3) Untuk mencapai pemerintahan yang efektif dan efisien.
- 4) Untuk dapat mengambil keputusan yang lebih cepat dan tepat sehingga pelayanan kepada masyarakat lebih cepat, tepat, mudah dan murah.
- 5) Untuk mengantisipasi adanya perbedaan faktor-faktor geografis, demografis, ekonomi, sosial budaya antar daerah.
- 6) Untuk memperlancar pembangunan sosial ekonomi.
- 7) Mencegah disintegrasi bangsa (Dharma Setyawan, 2004:47-52).

Karena itu, yang utama dalam penyelenggaraan otonomi daerah adalah pengakuan kemandirian suatu masyarakat dan daerah sehingga masyarakat berpartisipasi aktif dalam pembangunan nasional dan peningkatan kualitas pelayanan birokrasi pemerintah kepada masyarakat. Selanjutnya tujuan dari pemberian otonomi daerah (Sarundajang, 2005: 80), adalah :

- (1) Peningkatan pelayanan dan kesejahteraan masyarakat yang semakin membaik;
- (2) Pengembangan kehidupan demokrasi;
- (3) Distribusi pelayanan publik yang semakin membaik, merata dan adil;
- (4) Penghormatan terhadap budaya lokal; dan
- (5) Perhatian atas potensi dan keanekaragaman daerah.

Tujuan pemberian otonomi daerah setidaknya harus meliputi empat aspek yaitu:

- 1) Dari segi politik

Untuk mengikutsertakan, menyalurkan inspirasi dan aspirasi masyarakat, baik untuk kepentingan daerah sendiri, maupun untuk mendukung politik dan kebijaksanaan nasional dalam rangka pembangunan dalam proses demokrasi di lapisan bawah.

2) Dari segi manajemen pemerintahan

Untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna penyelenggaraan pemerintahan, terutama dalam memberikan penyelenggaraan pemerintahan, terutama dalam memberikan pelayanan terhadap masyarakat dengan memperluas jenis-jenis pelayanan dalam berbagai bidang kebutuhan masyarakat.

3) Dari segi kemasyarakatan

Untuk meningkatkan partisipasi serta menumbuhkan kemandirian masyarakat, dengan melakukan usaha pemberdayaan (*empowerment*) masyarakat, sehingga masyarakat makin mandiri, dan tidak terlalu banyak tergantung pada pemberian pemerintah serta memiliki daya saing yang kuat dalam proses penumbuhannya.

4) Dari segi ekonomi pembangunan

Untuk melancarkan pelaksanaan program pembangunan guna tercapainya kesejahteraan rakyat yang makin meningkat (Sarundajang, 2005: 82)

2. Tinjauan tentang Peran Pemerintah

Pemerintah maupun pemerintah daerah memiliki peran strategis dalam pencapaian tujuan berbangsa dan bernegara. Peran strategis yang dapat dilakukan oleh pemerintah daerah adalah daerah berperan sebagai *entrepreneur*, *koordinator*, *fasilitator*, dan *stimulator* (Badrul Munir, 2002 : 207-208).

Peran pemerintah sebagai *entrepreneur* mengandung konsekuensi tanggung-jawab untuk melakukan usaha sendiri dalam mengelola sumber daya ekonomi. Banyak hal bisa dilakukan dalam memberdayakan aset-aset daerah dan sumber daya ekonomi potensial sehingga dapat memberai manfaat kepada masyarakat. Sebagai *koordinator* pemerintah daerah harus mampu mengkoordinir semua komponen masyarakat sebagai aktor pembangunan, menetapkan kebijakan atau strategi-strategi pembangunan, dan mengelola disharmoni sosial. Pemerintah daerah mengarahkan dan memotivasi

pelaksanaan pembangunan sesuai orientasi dan menghilangkan kerancuan yang bersifat stagnan dalam mencapai tujuan secara sinergis. Sedangkan sebagai *fasilitator* pemerintah daerah dapat mempercepat pembangunan melalui perbaikan lingkungan *attitudinal*, yaitu berkaitan dengan perbaikan perilaku budaya masyarakat dan birokrasi. Antara kinerja birokrasi dan pelayanan publik harus mewujudkan mekanisme yang lebih efektif, efisien, dan terkendali. Sebagai *stimulator* pemerintah daerah harus dapat menciptakan dan mengembangkan usaha melalui kebijaksanaan khusus yang dapat menarik investor menanamkan modal di daerah, sekaligus menjaga iklim usaha yang kondusif. Kebijakan khusus yang dimaksud adalah menstimulasi strategi pengembangan budaya lokal, responsif, dan adaptif terhadap isu-isu strategi yang mencuat. Hal ini dapat dilakukan dengan tetap menjaga sensitifitas pemerintah daerah.

Disamping itu peran *organisator* sebagai organ pemerintah daerah dituntut mampu mengendalikan pola komunikasi yang lengkap dan hubungan-hubungan lain di dalam suatu kelompok orang. Pemimpin sangat diperlukan dalam pengendalian ini, maka manajerial yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi segera diperbaharui agar tidak ketinggalan zaman..

3. Tinjauan tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

a. Pengertian Perumahan

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Rumah adalah salah satu jenis ruang tempat manusia beraktivitas, harus dipandang dari seluruh sisi faktor yang mempengaruhinya dan dari sekian banyak faktor tersebut, yang menjadi sentral adalah manusia. Dengan kata lain, konsepsi tentang rumah harus

mengacu pada tujuan utama manusia yang menghuninya dengan segala nilai dan norma yang dianutnya (Eko Budiharjo, 1998: 4).

Masyarakat manusia mulai membangun rumah setelah meninggalkan cara hidup berburu dan mengumpulkan makanan. Dalam tradisi masyarakat tradisional, rumah, lebih dari sekedar tempat bernaung dari cuaca dan segala hal yang dianggap musuh, sarat dengan makna-makna sebagai hasil pengejawantahan budaya, tradisi dan nilai-nilai yang dianut. Rumah dianggap sebagai mikrokosmos, yang merupakan bagian dari makrokosmos di luarnya serta lingkungan alam secara luas. Ini berarti bahwa manusia, konstruksi rumah, bahan bangunan serta lingkungannya seperti gunung, batu alam, pohon atau tumbuhan lainnya dapat disamakan sebagai makhluk hidup, bukan benda mati.

Dalam banyak istilah rumah lebih digambarkan sebagai sesuatu yang bersifat fisik (*house, dwelling, shelter*) atau bangunan untuk tempat tinggal/ bangunan pada umumnya (seperti gedung dan sebagainya). Jika ditinjau secara lebih dalam rumah tidak sekedar bangunan melainkan konteks sosial dari kehidupan keluarga di mana manusia saling mencintai dan berbagi dengan orang-orang terdekatnya (Aminudin, 2007: 12).

Dalam pandangan ini rumah lebih merupakan suatu sistem sosial ketimbang sistem fisik Hal ini disebabkan karena rumah berkaitan erat dengan manusia, yang memiliki tradisi sosial, perilaku dan keinginan-keinginan yang berbeda dan selalu bersifat dinamis, karenanya rumah bersifat kompleks dalam mengakomodasi konsep dalam diri manusia dan kehidupannya. Beberapa konsep tentang rumah:

1. Rumah sebagai pengejawantahan jati diri, rumah sebagai simbol dan pencerminan tata nilai selera pribadi penghuninya;
- 2) Rumah sebagai wadah keakraban, rasa memiliki, rasa kebersamaan, kehangatan, kasih dan rasa aman;
- 3) Rumah sebagai tempat menyendiri dan menyepi. tempat melepaskan diri dari dunia luar, dari tekanan dan ketegangan, dari dunia rutin;
- 4) Rumah sebagai akar dan kesinambungan; rumah merupakan tempat

kembali pada akar dan menumbuhkan rasa kesinambungan dalam untaian proses ke masa depan;

- 5) Rumah sebagai wadah kegiatan utama sehari-hari;
- 6) Rumah sebagai pusat jaringan sosial; dan
- 7) Rumah sebagai Struktur Fisik (Hendrawan, 2004: 54).

Pada masyarakat modern, perumahan menjadi masalah yang cukup serius. Pemaknaan atas rumah, simbolisasi nilai-nilai dan sebagainya seringkali sangat dipengaruhi oleh tingkat ekonomi dan status sosial. Rumah pada masyarakat modern, terutama di perkotaan, menjadi sangat bervariasi, dari tingkat paling minim, yang karena keterbatasan ekonomi hanya dijadikan sebagai tempat berteduh, sampai kepada menjadikan rumah sebagai lambang prestise karena kebutuhan menjaga citra kelas sosial tertentu.

Masalah perumahan di Indonesia berakar dari pergeseran konsentrasi penduduk dari desa ke kota. Pertumbuhan penduduk kota di Indonesia yang cukup tinggi, sekitar 4 % pertahun, lebih tinggi dari pertumbuhan nasional, dan cenderung akan terus meningkat. Hal ini menunjukkan kecenderungan yang tinggi tumbuhnya kota-kota di Indonesia. Sayangnya, terjadi keadaan yang tidak sesuai antara tingkat kemampuan dengan kebutuhan sumber daya manusia untuk lapangan kerja yang ada di perkotaan, mengakibatkan timbulnya kelas sosial yang tingkat ekonominya sangat rendah. Hal ini berakibat terhadap tingkat pemenuhan kebutuhan dasar kaum papa itu yang dapat dikatakan sangat minim. Rumah dan tempat hunian mereka tidak lebih merupakan tempat untuk tetap survive di tengah kehidupan kota. Kualitas permukiman mereka dianggap rendah dan tidak memenuhi standar hidup yang layak (Widyaningsih, 2006:14).

Berbagai program pengadaan perumahan telah dilakukan Pemerintah dan swasta (*real estat*). Tetapi apa yang dilakukan belum mencukupi, baik dari segi kualitas maupun kuantitas. Dari segi jumlah ternyata Pemerintah dan swasta hanya mampu menyediakan lebih kurang 10% saja dari kebutuhan rumah, sementara sisanya dibangun

sendiri oleh masyarakat. Dari segi kualitas, banyak pihak yang berpendapat bahwa program yang ada belum menyentuh secara holistik dimensi sosial masyarakat, sehingga masih perlu diupayakan perbaikan-perbaikan (IBID).

Perbedaan persepsi tentang rumah layak huni. Masalah rumah dan perumahan sering hanya didekati dengan penyelesaian teknis-ekonomi yang sepihak, tanpa melibatkan masyarakat pemakai yang berhubungan erat dengan latar belakang budaya, tradisi dan perilaku mereka. Hal ini menimbulkan kesenjangan dalam memandang rumah yang layak huni. Salah satu akibatnya adalah rumah siap huni berupa rumah susun, misalnya, ditinggalkan oleh penghuninya, atau berkembang menjadi sangat rawan akan kriminalitas, atau dipugar, yang tentunya membutuhkan biaya tambahan.

Ketidakseimbangan pasokan (*supply*) dan permintaan (*demand*). Kebutuhan paling banyak adalah berasal dari golongan rumah menengah ke bawah, sementara ada kecenderungan pihak pengembang-terutama swasta-membangun untuk masyarakat menengah atas yang memang menjanjikan keuntungan yang lebih besar. Keberlanjutan (*sustainability*) rumah dan perumahan. Belum ada sistem yang efektif untuk mengevaluasi perumahan, agar dapat diperoleh gambaran kehidupan masyarakat di dalamnya pasca okupansi. Padahal hal ini penting untuk perbaikan kualitas perumahan secara berkelanjutan (Eko Budiarjo, Opcit hal:7).

Ketidakseimbangan aksesibilitas masyarakat terhadap fasilitas pelayanan kota. Masyarakat berpendapatan rendah yang membangun rumahnya dalam batas kemampuannya pada ruang-ruang kota, karena dianggap ilegal, jadi tidak memiliki akses yang semestinya ke fasilitas pelayanan kota, seperti prasarana dan sanitasi lingkungan. Hal ini menunjukkan tidak terlindunginya hak-hak mereka sebagai warga kota. Masalah perolehan tanah. Belum adanya sistem pengendalian harga tanah oleh Pemerintah, menyebabkan merebaknya spekulasi tanah, yang mengakibatkan membubung harga tanah, jauh dari jangkauan daya

beli masyarakat. Menyelesaikan masalah-masalah tersebut merupakan tanggung jawab seluruh komponen bangsa. Oleh karenanya setiap pihak harus mengupayakan perbaikan perumahan sesuai dengan kemampuannya masing-masing, baik melalui sumbang pemikiran, tenaga maupun modal.

Beberapa persyaratan yang harus ditempuh dalam mendirikan perumahan adalah sebagai berikut:

1) Tahap Pertama

Pastikan tanah yang dikelola menjadi perumahan merupakan tanah yang tidak melanggar Rencana Tata Ruang Kota supaya tidak ada kerumitan dalam melakukan proses perijinan. Lakukan juga pengecekan Rencana Tata Ruang Kota untuk memastikan akan dijadikan apa lahan tersebut dalam perencanaan tata ruang kota, semisal lokasi yang dipilih akan dijadikan pemukiman maka dapat dilanjutkan proproses pengajuan perijinan pendirian perumahan. Pemilihan lokasi perumahan bisa melalui langkah “pendomplengan” lokasi yang telah banyak perumahan. Hal ini dinilai lebih menjanjikan dalam berinvestasi, akan tetapi harga tanahnya juga jauh lebih mahal.

2) Tahap Kedua

Pada tahap kedua ini dilanjutkan dengan mengurus ijin ke Dinas Pekerjaan Umum serta Badan Perencanaan Pembangunan Daerah. Ijin pertama yang harus diurus adalah *Advice Planning*. Pada tiap instansi memiliki nama yang berbeda untuk jenis perijinan „*Advice Planning*“, ijin *Advice Planning* berguna untuk kesesuaian antara tata ruang di lokasi yang dituju dengan Site Plan pengembangan. Beberapa berkas yang wajib disediakan untuk mengurus ijin tersebut antara lain adalah proposal ijin pemanfaatan ruang yang memuat segala aspek yang menyangkut perencanaan lokasi yang dilampiri dengan sertifikat tanah dan apabila tanah masih menggunakan nama orang lain harus dicantumkan surat kuasa bermaterai yang juga dilengkapi dengan Site Plan. Produk ijin berupa gambar

rekomendasi Advive Planning yang memuat garis besar aturan-aturan pembangunan serta Surat Keputusan atau Ijin Prinsip yang disetujui Bupati atau Walikota. Pada beberapa daerah perijinan ini hanya untuk lahan dengan luas lebih dari 1 Ha, akan tetapi pada beberapa daerah lain ada juga yang tidak mempunyai batas luas lahan. Pada umumnya lebih dari lima rumah telah dianggap sebagai perumahan.

3) Tahap Ketiga

Tahap ketiga dilaksanakan di Badan Pertanahan Negara. Langkah awalnya adalah melakukan pengecekan sertifikat serta pengecekan patok pembatas. Memastikan bahwa status yang disyaratkan untuk lahan adalah HGB (Hak Guna Bangunan), ini berarti lokasi yang akan digunakan menggunakan nama perusahaan atau PT yang bersangkutan dan dapat juga dikavling atas nama masing-masing individu. Pada setiap proses perijinan akan selalu muncul retribusi dan pajak perijinan, akan tetapi besar kemungkinan pada tiap daerah akan memiliki prosedur yang berbeda. Setelah proses perijinan legalitas *clear* dilanjutkan dengan mengurus Ijin Perubahan Penggunaan Tanah. Ini merupakan langkah awal pengajuan Ijin Mendirikan Bangunan.

4) Tahap Keempat

AMDAL (Analisa Mengenai Dampak Lingkungan), Pada umumnya Amdal berlaku untuk lokasi dengan luas lahan > 1 Ha, jika luas lahan kurang dari 1 Ha cukup dengan mengurus ijin UKL (Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup) / UPL (Upaya Pemanfaatan Lingkungan Hidup). Proses awal dari tahap keempat ini mengharuskan pengecekan kadar air tanah dan proposal mengenai kelebihan dan dampak yang ditimbulkan dari proyek yang akan dilaksanakan. Produk dari perijinan ini berupa surat rekomendasi dari kantor KLH yang selanjutnya dilampirkan dalam pengajuan IMB.

5) Tahap Kelima

Pada tahap kelima adalah melakukan pengajuan IMB sekaligus pengesahan Site Plan Perumahan (*zoning*) ke Perangkat Daerah yang menyelenggarakan pelayanan perizinan daerah. Syarat pengajuan IMB terdiri atas akumulasi perijinan-perijinan yang telah diurus sebelum memasuki tahap ke lima ini. Jika seluruh syarat telah terlampir, hanya tinggal menunggu keluarnya ijin serta membayar retribusi yang nominalnya disesuaikan dengan luas tanah dan bangunan (IBID hal: 12).

b. Pengertian Permukiman

Menurut Pasal 1 angka (5) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menyatakan bahwa kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Rumah tidak dapat dipandang secara sendiri-sendiri, karena ia terkait dan harus peduli dengan lingkungan sosialnya, maka perumahan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari sistem sosial lingkungannya. Perencanaan perumahan harus dipandang sebagai unit yang menjadi satu kesatuan dengan lingkungan sekitarnya, sehingga harus terdapat ruang-ruang sosial (ruang bersama) untuk masyarakat berinteraksi satu sama lain. Unit-unit rumah adalah pengorganisasian kebutuhan akan privasi dan kebutuhan untuk berinteraksi sosial (Zulfie

Syarief, 2000: 6).

Ruang-ruang dalam kompleks perumahan yang lestari adalah ruang-ruang yang mampu mengakomodasi aktivitas sosial masyarakat pada lingkungan tersebut, termasuk mengorganisasikan keberagaman sosial dalam masyarakat. Harus diberi ruang-ruang untuk aktivitas dengan latar belakang tradisi yang berlainan, dengan proporsi yang seimbang untuk setiap aktivitas yang berbeda, misalnya tradisi beragama dan adat istiadat. Dengan demikian rasa aman secara spiritual akan tercapai dengan terpeliharanya tradisi dan aktivitas sosial masyarakat setempat juga dengan adanya penerimaan bahwa perbedaan adalah hal yang wajar.

Perencanaan perumahan harus menggunakan pendekatan ekologi, rumah dipandang sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari ekosistem. Keseluruhan bagian rumah, mulai dari proses pembuatan, pemakaian, sampai pembongkarannya akan sangat berpengaruh terhadap keseimbangan alam. Menurunnya kualitas lingkungan-meningkatnya suhu global; meningkatnya pencemaran air, udara dan tanah; berkurangnya keanekaragaman hayati; berkurangnya cadangan energi dari minyak dan gas dsb-yang sebagian besar diakibatkan oleh pembangunan yang tidak terkendali, adalah masalah yang harus dipecahkan dengan pendekatan teknologi yang ramah lingkungan. Berdasarkan kenyataan ini maka perumahan adalah rumah yang seluruh prosesnya-pembangunan, pemakaian dan pembongkaran-berusaha untuk tidak mengganggu keseimbangan alam, bahkan jika mungkin memperbaiki kualitas lingkungan.

Usaha-usaha untuk kenyamanan dan kesehatan penghuni harus dicapai dengan pendekatan teknis yang tidak merusak alam (Zulfie Syarief, 2000: 7). Dalam pendekatan teknis, perumahan yang berorientasi terhadap kepuasan penghuni harus memenuhi syarat-syarat berikut :

- 1) Struktur dan konstruksi rumah yang cukup kuat dan aman;
- 2) Material bangunan yang menjamin terciptanya kenyamanan dan

kesehatan di dalam rumah; dan

- 3) Prasarana/infrastruktur yang memenuhi standar kenyamanan, kesehatan dan keamanan lingkungan (IBID hal: 9).

Beberapa kriteria permukiman atau kawasan permukiman yang layak adalah sebagai berikut:

Jaminan perlindungan hukum. Perlindungan hukum mengambil banyak bentuk, diantaranya penyewaan akomodasi (publik dan swasta), perumahan kolektif, kredit, perumahan darurat, permukiman informal, termasuk penguasaan tanah dan properti. Meskipun ada beragam jenis perlindungan hukum, setiap orang harus memiliki tingkat perlindungan hukum yang menjamin perlindungan hukum dari pengusiran paksa, pelecehan, dan ancaman lainnya. Negara Pihak harus secara bertanggung jawab, segera mengambil tindakan-tindakan yang bertujuan mengkonsultasikan jaminan perlindungan hukum terhadap orang-orang tersebut dan rumah tangga yang saat ini belum memiliki perlindungan, konsultasi secara benar dengan orang-orang atau kelompok yang terkena.

- 1) Ketersediaan layanan, bahan-bahan baku, fasilitas, dan infrastruktur. Tempat tinggal yang layak harus memiliki fasilitas tertentu yang penting bagi kesehatan, keamanan, kenyamanan, dan nutrisi. Semua penerima manfaat dari hak atas tempat tinggal yang layak harus memiliki akses yang berkelanjutan terhadap sumber daya alam dan publik, air minum yang aman, energi untuk memasak, suhu dan cahaya, alat-alat untuk menyimpan makanan, pembuangan sampah, saluran air, layanan darurat.

- 2) Keterjangkauan.

Biaya pengeluaran seseorang atau rumah tangga yang bertempat tinggal harus pada tingkat tertentu dimana pencapaian dan pemenuhan terhadap kebutuhan dasar lainnya tidak terancam atau terganggu. Tindakan harus diambil oleh Negara Pihak untuk memastikan bahwa persentasi biaya yang berhubungan dengan tempat tinggal, secara umum sepadan dengan tingkat pendapatan. Negara Pihak harus menyediakan subsidi untuk tempat tinggal bagi

mereka yang tidak mampu memiliki tempat tinggal, dalam bentuk dan tingkat kredit perumahan yang secara layak mencerminkan kebutuhan tempat tinggal. Dalam kaitannya dengan prinsip keterjangkauan, penghuni harus dilindungi dengan perlengkapan yang layak ketika berhadapan dengan tingkat sewa yang tidak masuk akal atau kenaikan uang sewa. Di masyarakat, dimana bahan-bahan baku alam merupakan sumber daya utama bahan baku pembuatan rumah, Negara Pihak harus mengambil langkah-langkah untuk memastikan ketersediaan bahan baku tersebut.

3) Layak huni.

Tempat tinggal yang memadai haruslah layak dihuni, artinya dapat menyediakan ruang yang cukup bagi penghuninya dan dapat melindungi mereka dari cuaca dingin, lembab, panas, hujan, angin, atau ancaman-ancaman bagi kesehatan, bahaya fisik bangunan, dan vektor penyakit. Keamanan fisik penghuni harus pula terjamin. Komite mendorong Negara Pihak untuk secara menyeluruh menerapkan Prinsip Rumah Sehat yang disusun oleh WHO yang menggolongkan tempat tinggal sebagai faktor lingkungan yang paling sering dikaitkan dengan kondisi-kondisi penyebab penyakit berdasarkan berbagai analisis epidemiologi; yaitu, tempat tinggal dan kondisi kehidupan yang tidak layak dan kurang sempurna selalu berkaitan dengan tingginya tingkat kematian dan ketidaksehatan.

4) Aksesibilitas.

Tempat tinggal yang layak harus dapat diakses oleh semua orang yang berhak atasnya. Kelompok-kelompok yang kurang beruntung seperti halnya manula, anak-anak, penderita cacat fisik, penderita sakit stadium akhir, penderita HIV-positif, penderita sakit menahun, penderita cacat mental, korban bencana alam, penghuni kawasan rawan bencana, dan lain-lain harus diyakinkan mengenai standar prioritas untuk lingkungan tempat tinggal mereka.

5) Lokasi.

Tempat tinggal yang layak harus berada di lokasi yang terbuka

terhadap akses pekerjaan, pelayanan kesehatan, sekolah, pusat kesehatan anak, dan fasilitas-fasilitas umum lainnya. Di samping itu, rumah hendaknya tidak didirikan di lokasi-lokasi yang telah atau akan segera terpolusi, yang mengancam hak untuk hidup sehat para penghuninya.

6) Kelayakan budaya.

Cara rumah didirikan, bahan baku bangunan yang digunakan, dan kebijakan-kebijakan yang mendukung kedua unsur tersebut harus memungkinkan pernyataan identitas budaya dan keragaman tempat tinggal. Berbagai aktivitas yang ditujukan bagi peningkatan dan modernisasi dalam lingkungan tempat tinggal harus dapat memastikan bahwa dimensi-dimensi budaya dari tempat tinggal tidak dikorbankan, dan bahwa, diantaranya, fasilitas-fasilitas berteknologi modern, juga telah dilengkapi dengan semestinya (Zulfie Syarieff, *Op cit* hlm: 12-13)

4. Permukiman Kumuh

a. **Pengertian Permukiman Kumuh**

Permukiman berasal dari kata *housing* dalam bahasa inggris yang artinya perumahan. Perumahan memberikan kesan tentang rumah atau kumpulan rumah beserta sarana dan prasarana lingkungan, sedangkan permukiman memberikan arti yakni kumpulan pemukim beserta sikap dan perilakunya di dalam lingkungan.

Kota pada awalnya berupa permukiman dengan skala kecil, kemudian mengalami perkembangan akibat dari pertumbuhan penduduk, perubahan sosial ekonomi serta interaksi dengan kota-kota lain dan daerah hinterland. Kota-kota di indonesia pertumbuhan penduduk tidak di imbangi dengan pembangunan sarana dan prasarana kota dan peningkatan pelayanan perkotaan, bahkan yang terjadi justru sebagian kawasan perkotaan mengalami penurunan lingkungan yang berpotensi menciptakan *slum area* (kumuh). Akibatnya, muncul *slum area* (kumuh) di beberapa wilayah kota merupakan hal yang tidak dapat dihindari

yaitu tidak direncanakan oleh pemerintah tetapi *slum area* (kumuh) ini tumbuh secara alami.

Menurut Rindrojono, (2013) Kumuh adalah gambaran secara umum tentang sikap dan tingkah laku yang rendah dilihat dari standar hidup dan penghasilan rendah. Dengan kata lain, kumuh dapat diartikan sebagai tanda atau cap yang diberikan golongan atas yang sudah mapan kepada golongan bawah yang belum mapan.

Menurut Pasal 1 angka 13 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dijelaskan bahwa permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat. Dan, perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.

Dari definisi-definisi di atas dapat disimpulkan bahwa *slums area* adalah wilayah permukiman yang berkepadatan tinggi, miskin, kurang terpenuhinya akses pada infrastruktur dan sewa lahan yang tidak aman. Adapun beberapa masalah yang sering ditemui dalam wilayah *slums* ini seperti kekumuhan, sarana dan prasarana yang terbatas, dan kriminalitas yang tinggi sehingga mempengaruhi perkembangan daerah sekitarnya. Faktor-faktor Penyebab Tumbuhnya Permukiman Kumuh

Menurut Rindrojono (2013), faktor-faktor yang menyebabkan tumbuhnya permukiman kumuh di daerah perkotaan, yakni:

1) Faktor Urbanisasi

Urbanisasi adalah substansi pergeseran atau transformasi perubahan corak sosio-ekonomi masyarakat perkotaan yang berbasis industri dan jasa-jasa. Proses Urbanisasi ini merupakan suatu gejala umum yang dialami oleh negara-negara yang sedang berkembang dan proses urbanisasi ini berlangsung pesat dikarenakan daya tarik daerah perkotaan yang sangat kuat, baik yang bersifat aspek ekonomi maupun yang bersifat non ekonomi. Selain itu, daerah pedesaan yang serba kekurangan merupakan pendorong yang kuat dalam meningkatkan

arus urbanisasi ke kota-kota besar.

Kota yang mulai padat penduduk dengan penambahan penduduk tiap tahunnya melampaui penyediaan lapangan pekerjaan yang ada di daerah perkotaan sehingga menambah masalah baru bagi kota. Tekanan ekonomi dan kepadatan penduduk yang tinggi bagi para penduduk yang urbanisasi dari desa, memaksa para urbanisasi ini untuk tinggal di daerah pinggiran sehingga akan terjadinya lingkungan yang kumuh dan menyebabkan banyaknya permukiman liar di daerah pinggiran ini.

2) Faktor Lahan Perkotaan

Lahan di daerah perkotaan semakin hari luas lahannya berkurang akibat pertumbuhan penduduk yang melonjak drastis dari tahun ke tahun, ini merupakan permasalahan yang di hadapi di daerah perkotaan sehingga masalah perumahan di daerah perkotaan merupakan masalah serius yang dihadapi daerah perkotaan.

Permasalahan perumahan sering disebabkan karena ketidakseimbangan antara penyediaan unit rumah bagi orang yang berekonomi lemah dan kaum yang tergolong ekonomi mampu di daerah perkotaan. Sehingga banyak masyarakat yang berekonomi lemah hanya mampu tinggal di unit – unit hunian di permukiman yang tidak layak.

3) Faktor Prasarana dan Sarana

Kondisi sarana dan prasarana dasar di permukiman seperti air bersih, jalan, drainase, jaringan sanitasi, listrik, sekolah, pusat pelayanan, ruang terbuka hijau, dan pasar tidak memenuhi standar dan tidak memadai sehingga menyebabkan permukiman tersebut bisa menjadi kumuh.

4) Faktor Sosial dan Ekonomi:

Pada umumnya sebagian besar penghuni lingkungan permukiman kumuh mempunyai tingkat pendapatan yang rendah karena terbatasnya akses terhadap lapangan kerja yang ada. Tingkat pendapatan yang rendah ini yang menyebabkan tingkat daya beli yang

rendah pula atau terbatasnya kemampuan untuk mengakses pelayanan sarana dan prasarana dasar.

Selain itu, ketidakmampuan ekonomi bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk membangun rumah yang layak huni menambah permasalahan permukiman di daerah perkotaan.

5) Faktor Tata Ruang:

Dalam tata ruang, permukiman kumuh merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bentuk struktur ruang kota. Oleh karena itu, perencanaan tata ruang kota harus didasarkan pada pemahaman bahwa pengembangan kota harus dilakukan sesuai dengan daya dukungnya termasuk daya dukung yang relatif rendah di lingkungan permukiman kumuh. Jika salah pemahaman dan pemanfaatan ruang kota akan menimbulkan dampak yang merusak lingkungan serta berpotensi mendorong tumbuh kembangnya lingkungan permukiman kumuh atau tumbuhnya permukiman kumuh baru di daerah perkotaan, bahkan jadi akan menghapus lingkungan permukiman lama tau kampung- kampung kota yang mempunyai nilai warisan budaya tinggi.

Menurut Khomarudin (1997), penyebab utama tumbuhnya permukiman kumuh adalah sebagai berikut:

- a) Urbanisasi dan migrasi yang tinggi terutama bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah;
- b) Sulit mencari pekerjaan;
- c) Kurang tegasnya pelaksanaan perundang-undangan;
- d) Perbaikan lingkungan yang hanya dinikmati oleh para pemilik rumah serta disiplin warga yang rendah; dan
- e) Semakin sempitnya lahan permukiman dan tingginya harga tanah.

Menurut Arawinda Nawagamuwa, 2003 keadaan kumuh dapat mencerminkan keadaan ekonomi, sosial, budaya para penghuni permukiman tersebut. Adapun ciri- ciri kawasan permukiman kumuh dapat tercermin dari: penampilan fisik bangunannya yang makin

kontruksi, yaitu banyaknya bangunan-bangunan temporer yang berdiri serta nampak tak terurus maupun tanpa perawatan.

b. Karakteristik Dan Kriteria Permukiman Kumuh

Menurut Budiharjo (2011), karakteristik permukiman kumuh dapat disebabkan oleh faktor rumah dan faktor prasarana. Selain itu kriteria perbaikan permukiman kumuh dapat dilihat dari gejala sosial dan gejala fisik.

Karakteristik Permukiman Kumuh tercermin dari:

- 1) Faktor rumah yang semi permanen dan non permanen:
 - a) tata letak tidak teratur;
 - b) status bangunan pada umumnya tidak memiliki surat izin mendirikan bangunan;
 - c) kepadatan bangunan dan penduduk yang tinggi;
 - d) kondisi bangunan yang tidak layak huni dan jarak antara bangunan yang rapat; dan
 - e) kurangnya kesehatan lingkungan permukiman.
- 2) Faktor prasarana:
 - a) Aksesibilitas / jalan
 - b) Drainase
 - c) Air bersih
 - d) Air limbah
 - e) Persampahan

Kriteria perbaikan permukiman kumuh tercermin dari:

- 1) Gejala sosial:
 - a) Kehidupan sosial yang rendah;
 - b) Status sosial ekonomi sangat rendah;
 - c) Tingkat pendidikan sangat rendah; dan
 - d) Kepadatan penduduk sangat tinggi.
- 2) Gejala fisik:
 - a) Kondisi bangunan rata-rata dibawah standar minimum:

- b) Umumnya suatu kampung dengan bangunan non permanen dan semi permanen telah mencapai umur 10 tahun;
- c) Kepadatan bangunan yang tinggi, sangat minimumnya ruang terbuka dan jarak antar bangunan;
- d) Kondisi sarana fisik yang dibawah standar minimum;
- e) Daerah yang sangat dipengaruhi banjir; dan
- f) Keadaan daerah memerlukan pengaturan dari segi tata guna lahan.

Permukiman suatu kelompok masyarakat memiliki karakteristik yang berbeda dengan kelompok masyarakat lainnya, yang tergantung pada karekteristik sosial budaya maupun sosial ekonominya. Pada hakikatnya, fungsi rumah bagi suatu keluarga bukan semata-mata sebagai tempat untuk bernaung melindungi diri dari segala pengaruh fisik saja, namun juga sebagai tempat tinggal atau tempat beristirahat setelah menjalani kegiatan sehari-hari. Rumah harus mampu memenuhi syarat-syarat psikologis insani dalam membina keluarga dan mampu memberi rasa aman, tentram dalam menyeimbangkan dan membangun diri maupun keluarga untuk mencapai kebahagiaan hidup lahir maupun batin.

c. Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Kondisi Permukiman Kumuh .

Menurut Eko Budiharjo (2011), kondisi permukiman kumuh di perkotaan, banyak dipengaruhi oleh karakteristik fisik dan sosial yang ada pada masyarakat. Karakteristik fisik dan sosial yang diperkirakan berpengaruh terhadap permukiman kumuh perkotaan ini adalah : tingkat pendapatan, status kepemilikan lahan, tingkat pendidikan, jumlah anggota keluarga dan penilaian masyarakat terhadap lingkungan permukimannya. Pengaruh faktor- faktor tersebut terhadap kondisi permukiman kumuh akan dikemukakan berikut ini:

1) Faktor Pendapatan

Permukiman merupakan kebutuhan dasar disamping pangan dan sandang. Permukiman termasuk indikator dari mutu kehidupan dan

kesejahteraan masyarakat. Pemenuhan kebutuhan dasar tersebut erat kaitannya dengan tingkat pendapatan. Kebutuhan pangan merupakan prioritas utama, selanjutnya diikuti oleh kebutuhan sandang dan papan. Pemenuhan setiap kebutuhan tersebut sangat bergantung pada tingkat pendapatan masing-masing keluarga. Pada keluarga dengan tingkat pendapatan rendah tidak digunakan untuk menambah pengeluaran bagi rumah karena yang utama adalah tercukupinya kebutuhan pangan. Setelah kebutuhan pangan terpenuhi dan juga kebutuhan sandang terpenuhi, pengeluaran untuk rumah akan meningkat sesuai dengan peningkatan pendapatan. Secara hipotesis, pada keluarga dengan tingkat pendapatan semakin tinggi, pengeluaran untuk perbaikan rumah akan semakin tinggi pula. Persentase pengeluaran untuk perumahan akan semakin meningkat, jika tingkat pendapatan tinggi dan sebagai implikasinya kondisi atau kualitas rumah akan semakin baik.

2) Faktor Tingkat Pengeluaran

Masyarakat menginginkan kondisi permukiman yang ditinggalinya nyaman, aman dan sehat. Akan tetapi hal tersebut disebabkan oleh tingkat pendapatan masyarakat itu sendiri. Apabila tingkat pendapatan masyarakat tinggi, maka tingkat pengeluarannya akan dipertimbangkan sesuai dengan kebutuhannya. Oleh karena itu masyarakat akan menyisihkan sebagian pendapatannya untuk memperbaiki rumah. Sedangkan masyarakat dengan tingkat pendapatan rendah, maka tingkat pengeluarannya hanya untuk memenuhi kebutuhan pangan. Pada keluarga dengan tingkat pendapatan semakin tinggi, maka pengeluaran untuk perbaikan rumah akan semakin tinggi pula. Sebaliknya apabila keluarga dengan tingkat pendapatan rendah, maka pengeluaran untuk perbaikan rumah akan semakin rendah.

3) Faktor Tingkat Pendidikan

Kondisi permukiman, baik di kota maupun di desa masih banyak yang memenuhi persyaratan teknis maupun kesehatan. Hal ini disebabkan oleh tingkat pendapatan dan pendidikan dari sebagian besar masyarakat yang relatif rendah. Akibatnya daya tangkap dan pengertian terhadap

fungsi rumah serta lingkungan masih kurang. Rendahnya tingkat pendidikan menyebabkan kurangnya pemahaman dan pengetahuan masyarakat tentang arti serta fungsi rumah sehat. Tingkat pendidikan masyarakat akan turut menentukan kondisi rumah mereka. Jadi semakin tinggi tingkat pendidikan seseorang maka pemahaman akan arti dan fungsi rumah yang sehat akan lebih baik, sehingga kondisi rumah akan lebih baik.

4) Faktor Mata Pencaharian

Mata pencaharian adalah sumber dari tingkat pendapatan masyarakat. Masyarakat dengan mata pencaharian dari sektor formal serta tingkat pendapatan tinggi kemungkinan dalam perbaikan kondisi rumah sangat tinggi. Sedangkan masyarakat dengan mata pencaharian dari sektor informal serta tingkat pendapatan rendah kemungkinan dalam perbaikan kondisi rumah sangat rendah.

5) Faktor Anggota Keluarga

Jumlah anggota keluarga juga merupakan salah satu faktor yang diduga mempengaruhi pada kondisi rumah. Pengaruh jumlah anggota keluarga terhadap kondisi rumah ini dapat berupa pengaruh positif maupun negatif. Jumlah anggota keluarga yang besar merupakan potensi keluarga untuk membangun, memperbaiki, dan memelihara rumah sehingga kondisinya tetap terjaga dengan baik. Hal ini merupakan pengaruh yang positif. Sebaliknya, jika potensi anggota keluarga yang besar tidak dimanfaatkan maka merupakan pengaruh yang negatif terhadap kondisi rumah. Keadaan ini justru akan memperburuk kondisi rumah. Jumlah anggota keluarga akan menimbulkan kesan padat apabila tidak sebandung dengan luas rumah yang ada. Standar lantai untuk 1 orang adalah sebesar 6 m.

6) Faktor Status Kepemilikan Lahan Dan Bangunan Tanah atau lahan merupakan salah satu faktor penting bagi permukiman. Mengenai hal status kepemilikannya, dapat dibedakan menjadi 2 yaitu tanah atau lahan dengan status hak milik dan tanah atau lahan dengan status bukan hak milik. Tanah atau lahan dengan status hak milik dapat

dimanfaatkan oleh pemiliknya seoptimal mungkin sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan masyarakat. akan timbul keterbatasan- keterbatasan dalam pemanfaatannya oleh pemilik jika status tanah atau lahannya bukan hak milik. Pada umumnya pemakaian tanah atau lahan ini dilakukan dengan membayar sewa yang besarnya antara lain ditentukan oleh luas tanah atau lahan dan lokasi tanah atau lahan tersebut berada.

Status kepemilikan tanah atau lahan ini akan turut dipengaruhi kondisi rumah yang dibangun di atasnya. Masyarakat tidak akan ragu-ragu lagi untuk membangun rumah yang permanen sesuai dengan keinginan dan kemampuannya, jika berada di tanah atau lahan miliknya. Sedangkan masyarakat yang menggunakan tanah atau lahan bukan hak milik/ sewa, masih mempertimbangkan besarnya uang sewa yang harus dikeluarkan disamping biaya untuk pembangunan dan perbaikannya. Jadi dapat disimpulkan bahwa dengan status tanah atau lahan milik sendiri diharapkan kondisi rumah akan relatif lebih baik dari pada rumah yang dibangun di atas tanah atau lahan bukan hak milik, karena kesempatan untuk memperbaiki rumah lebih besar tanpa harus membayar sewa tanah atau lahan.

7) Faktor Penilaian Masyarakat Terhadap Lingkungan Permukiman

Rumah atau bangunan merupakan faktor penting pula bagi permukiman. Bangunan dengan status hak milik dapat dimanfaatkan sepenuhnya oleh pemilik bangunan tersebut. Apabila status bangunan bukan hak milik akan mengakibatkan keterbatasan dalam pemanfaatannya. Status kepemilikan bangunan akan turut mempengaruhi kondisi rumahnya, karena masyarakat dapat membangun sesuai keinginannya apabila status bangunan milik sendiri. Sedangkan masyarakat yang menggunakan status bangunan bukan milik sendiri atau sewa, mereka masih mempertimbangkan uang sewa dibandingkan biaya untuk pembangunan atau perbaikannya. Hal tersebut dapat disimpulkan, bahwa masyarakat dengan status bangunan milik sendiri diharapkan kondisi rumah relatif lebih baik dari pada rumah dengan status bukan milik sendiri atau sewa.

5. Masalah-masalah yang Timbul Akibat Permukiman Kumuh dan Cara Mengatasinya

a. Masalah-masalah yang Timbul Akibat Permukiman Kumuh

Perumahan kumuh dapat mengakibatkan berbagai dampak. Dampak sosial, dimana sebagian masyarakat kumuh adalah masyarakat berpenghasilan rendah dengan kemampuan ekonomi menengah ke bawah dianggap sebagai sumber ketidakteraturan dan ketidakpatuhan terhadap norma-norma sosial. Daerah ini sering dipandang potensial menimbulkan banyak masalah perkotaan, karena dapat merupakan sumber timbulnya berbagai perilaku menyimpang, seperti kejahatan, dan sumber penyakit sosial lainnya.

Dampak langsung dari adanya permukiman kumuh dalam hal keruangan yaitu adanya penurunan kualitas lingkungan fisik maupun sosial permukiman yang berakibat semakin rendahnya mutu lingkungan sebagai tempat tinggal (Yunus, 2000 dalam Gamal Rindarjono, 2010). Seperti halnya lingkungan permukiman kumuh yang ada di Semarang memperlihatkan kondisi kualitas lingkungan yang semakin menurun, secara umum hal ini dapat diamati berdasarkan hal sebagai berikut (Gamal Rindarjono, 2010) :

- (1) Fasilitas umum yang kondisinya dari tahun ke tahun semakin berkurang atau bahkan sudah tidak memadai lagi;
- (2) Sanitasi lingkungan yang semakin menurun, hal ini dicerminkan dengan tingginya wabah penyakit serta tingginya frekwensi wabah penyakit yang terjadi, umumnya adalah DB (demam berdarah), diare, dan penyakit kulit;
- (3) Sifat *extended family* (keluarga besar) pada sebagian besar pemukim permukiman kumuh mengakibatkan dampak pada pemanfaatan ruang yang sangat *semrawut* di dalam rumah, untuk menampung penambahan jumlah anggota keluarga maka dibuat penambahan-penambahan ruang serta bangunan yang asal jadi, akibatnya kondisi rumah secara fisik semakin terlihat acak-acakan.

Penduduk di permukiman kumuh tersebut memiliki persamaan, terutama dari segi latar belakang sosial ekonomi-pendidikan yang rendah, keahlian terbatas dan kemampuan adaptasi lingkungan yang kurang

memadai. Kondisi kualitas kehidupan yang serba marjinal ini ternyata mengakibatkan semakin banyaknya penyimpangan perilaku penduduk penghuninya. Hal ini dapat diketahui dari tatacara kehidupan sehari-hari, seperti mengemis, berjudi, mencopet dan melakukan berbagai jenis penipuan. Terjadinya perilaku menyimpang ini karena sulitnya mencari atau menciptakan pekerjaan sendiri dengan keahlian dan kemampuan yang terbatas, selain itu juga karena menerima kenyataan bahwa impian yang mereka harapkan mengenai kehidupan di kota tidak sesuai dan ternyata tidak dapat memperbaiki kehidupan mereka. Pada umumnya mereka tidak cukup memiliki kemampuan untuk mendapatkan pekerjaan yang layak, disebabkan kurangnya keterampilan, tanpa modal usaha, tempat tinggal tak menentu, rendahnya penguasaan ilmu pengetahuan dan teknologi, rendahnya daya adaptasi sosial ekonomi dan pola kehidupan kota. Kondisi yang serba terlanjur, kekurangan dan semakin memprihatinkan itu mendorong para pendatang tersebut untuk hidup seadanya, termasuk tempat tinggal yang tidak memenuhi syarat kesehatan.

Permukiman kumuh umumnya di pusat-pusat perdagangan, seperti pasar, perkampungan pinggir kota, dan di sekitar bantaran sungai. Kepadatan penduduk di daerah-daerah ini cenderung semakin meningkat dengan berbagai latar belakang sosial, ekonomi, budaya dan asal daerah. Perhatian utama pada penghuni permukiman ini adalah kerja keras mencari nafkah atau hanya sekedar memenuhi kebutuhan sehari-hari agar tetap bertahan hidup, dan bahkan tidak sedikit warga setempat yang menjadi pengangguran. Sehingga tanggungjawab terhadap disiplin lingkungan, norma sosial dan hukum, kesehatan, solidaritas sosial, tolong menolong, menjadi terabaikan dan kurang diperhatikan.

Oleh karena para pemukim pada umumnya terdiri dari golongan-golongan yang tidak berhasil mencapai kehidupan yang layak, maka tidak sedikit menjadi pengangguran, gelandangan, pengemis, yang sangat rentan terhadap terjadinya perilaku menyimpang dan berbagai tindak kejahatan, baik antar penghuni itu sendiri maupun terhadap masyarakat lingkungan sekitarnya. Kondisi kehidupan yang sedang mengalami benturan antara

perkembangan teknologi dengan keterbatasan potensi sumber daya yang tersedia, juga turut membuka celah timbulnya perilaku menyimpang dan tindak kejahatan dari para penghuni permukiman kumuh tersebut. Kecenderungan terjadinya perilaku menyimpang ini juga diperkuat oleh pola kehidupan kota yang lebih mementingkan diri sendiri atau kelompoknya yang acapkali bertentangan dengan nilai-nilai moral dan norma-norma sosial dalam masyarakat.

Perilaku menyimpang pada umumnya sering dijumpai pada permukiman kumuh adalah perilaku yang bertentangan dengan norma-norma sosial, tradisi dan kelaziman yang berlaku sebagaimana kehendak sebagian besar anggota masyarakat. Wujud perilaku menyimpang di permukiman kumuh ini berupa perbuatan tidak disiplin lingkungan seperti membuang sampah dan kotoran di sembarang tempat. Kecuali itu, juga termasuk perbuatan menghindari pajak, tidak memiliki KTP dan menghindar dari kegiatan-kegiatan kemasyarakatan, seperti gotong-royong dan kegiatan sosial lainnya (Sri Soewasti Susanto, 1974 dalam Diah Novitasari, 2010). Bagi kalangan remaja dan pengangguran, biasanya penyimpangan perilakunya berupa mabuk-mabukan, minum obat terlarang, pelacuran, adu ayam, bercumbu di depan umum, memutar blue film, begadang dan berjoget di pinggir jalan dengan musik keras sampai pagi, mencorat-coret tembok/bangunan fasilitas umum, dan lain-lain. Akibat lebih lanjut perilaku menyimpang tersebut bisa mengarah kepada tindakan kejahatan (kriminal) seperti pencurian, pemerkosaan, penipuan, penodongan, pembunuhan, pengrusakan fasilitas umum, perkelahian, melakukan pungutan liar, mencopet dan perbuatan kekerasan lainnya.

Keadaan seperti itu cenderung menimbulkan masalah-masalah baru yang menyangkut (Sri Soewasti Susanto, 1974 dalam Diah Novitasari, 2010) : (a) masalah persediaan ruang yang semakin terbatas terutama masalah permukiman untuk golongan ekonomi lemah dan masalah penyediaan lapangan pekerjaan di daerah perkotaan sebagai salah satu faktor penyebab timbulnya perilaku menyimpang, (b) masalah adanya kekaburan norma pada masyarakat migran di perkotaan dan adaptasi penduduk desa di kota, (c)

masalah perilaku menyimpang sebagai akibat dari adanya kekaburan atau ketiadaan norma pada masyarakat migran di perkotaan. Disamping itu juga pesatnya pertumbuhan penduduk kota dan lapangan pekerjaan di wilayah perkotaan mengakibatkan semakin banyaknya pertumbuhan permukiman-permukiman kumuh yang menyertainya dan menghiasi areal perkotaan tanpa penataan yang berarti.

Masalah yang terjadi akibat adanya permukiman kumuh ini, khususnya di kota-kota besar diantaranya wajah perkotaan menjadi memburuk dan kotor, planologi penertiban bangunan sukar dijalankan, banjir, penyakit menular dan kebakaran sering melanda permukiman ini. Disisi lain bahwa kehidupan penghuninya terus merosot baik kesehatannya, maupun sosial kehidupan mereka yang terus terhimpit jauh dibawah garis kemiskinan. Secara umum permasalahan yang sering terjadi di daerah permukiman kumuh adalah (Sri Soewasti Susanto, 1974 dalam Diah Novitasari, 2010):

- 1) ukuran bangunan yang sangat sempit, tidak memenuhi standard untuk bangunan layak huni
- 2) rumah yang berhimpitan satu sama lain membuat wilayah permukiman rawan akan bahaya kebakaran
- 3) sarana jalan yang sempit dan tidak memadai
- 4) tidak tersedianya jaringan drainase
- 5) kurangnya suplai air bersih
- 6) jaringan listrik yang semrawut
- 7) fasilitas MCK yang tidak memadai.

b. Mengatasi Permukiman Kumuh

Kemiskinan merupakan salah satu penyebab timbulnya permukiman kumuh di kawasan perkotaan. Pada dasarnya kemiskinan dapat ditanggulangi dengan adanya pertumbuhan ekonomi yang tinggi dan pemerataan, peningkatan lapangan pekerjaan dan pendapatan kelompok miskin serta peningkatan pelayanan dasar bagi kelompok miskin dan pengembangan institusi penanggulangan kemiskinan. Peningkatan pelayanan dasar ini dapat diwujudkan dengan peningkatan air bersih,

sanitasi, penyediaan serta usaha perbaikan perumahan dan lingkungan pemukiman pada umumnya. Menurut *Cities Alliance* (lembaga internasional yang menangani hibah, pengetahuan dan advokasi untuk kepentingan peningkatan permukiman kumuh di dunia) dalam Lana Winayanti (2011) ada beberapa hal yang dapat dilakukan pemerintah untuk mencegah pertumbuhan permukiman kumuh baru yaitu:

- 1) *Kepastian bermukim (Secure Tenure)*. Hak atas tanah adalah hak individu atau kelompok untuk menghuni atau menggunakan sebidang tanah. Hak atas tanah dapat berupa hak milik atau hak sewa. Kejelasan hak atas tanah memberikan keyakinan akan masa depan – rasa aman karena kejelasan hak (sewa ataupun milik) akan meningkatkan kestabilan jangka panjang dan mengakibatkan penghuni berkeinginan berinvestasi untuk peningkatan kualitas rumah dan lingkungan mereka. Perbaikan secara bertahap oleh masyarakat dapat meningkatkan kualitas komunitas. Perlu ada kerangka kerja yang jelas tentang kepastian bermukim. Seringkali masyarakat permukiman kumuh menghadapi berbagai hambatan untuk memiliki atau memperoleh kejelasan hak atas tanah dan hak atas hunian yang layak. Pasar tanah pada umumnya agak disfungsi dan peraturan yang ada menyulitkan pemerintah daerah untuk mencari tanah terjangkau dan berada di lokasi yang strategis bagi penghuni permukiman kumuh yang padat. Pengendalian tanah seringkali terkait dengan kekuatan politik dan korupsi, sehingga menyulitkan memperoleh informasi tentang penguasaan dan kepemilikan tanah, penggunaan dan ketersediaan tanah.
- 2) *Mendapatkan hak sebagai warga kota*. Masyarakat yang tinggal di permukiman kumuh adalah bagian dari penduduk perkotaan, dan seharusnya mempunyai hak yang sama atas kesehatan dan pelayanan dasar kota. Hak ini seringkali dibatasi oleh kemampuan pemerintah dalam mewujudkan pelayanan dasar ini. Proses merealisasi hak penghuni permukiman kumuh tergantung pada kapasitas mereka untuk berinteraksi dengan pemerintah. Salah satu kunci adalah

menciptakan ‘ruang’ dimana masyarakat permukiman kumuh dan pemerintah dapat saling berdialog tentang peluang-peluang meningkatkan komunitas permukiman kumuh. Melalui dialog, setiap pihak dapat meletakkan hak dan tanggung jawab, serta merancang program peningkatan permukiman kumuh yang lebih responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Apabila proses ini tidak dipahami oleh masyarakat dan pemerintah, maka akan sulit program ini berhasil.

Warga kumuh kerap digusur, tanpa adanya solusi bagi mereka selanjutnya. Seharusnya, pemerintah bisa mengakomodasi hal ini dengan melakukan relokasi ke kawasan khusus. Dengan penyediaan lahan khusus tersebut, pemerintah bisa membangun suatu kawasan tempat tinggal terpadu berbentuk vertikal (rumah susun) yang ramah lingkungan untuk disewakan kepada mereka. Namun, pembangunan rusun tersebut juga harus dilengkapi sarana pendukung lainnya, seperti sekolah, tempat ibadah, dan pasar yang bisa diakses hanya dengan berjalan kaki, tanpa harus menggunakan kendaraan. Bangunan harus berbentuk vertikal (rusun) agar tidak menghabiskan banyak lahan. Sisanya, harus disediakan pula lahan untuk ruang terbuka hijau, sehingga masyarakat tetap menikmati lingkungan yang sehat. Dalam hal ini masyarakat harus turut serta untuk menanam dan memelihara lingkungan hijau tersebut.

Pemerintah dapat menerapkan program rekayasa sosial, di mana tidak hanya menyediakan pembangunan secara fisik, tetapi juga penyediaan lapangan pekerjaan bagi masyarakat, sehingga mereka dapat belajar survive. Perlu dukungan penciptaan pekerjaan yang bisa membantu mereka survive, misalnya dengan pemberdayaan lingkungan setempat yang membantu mereka untuk mendapatkan penghasilan, sehingga mereka memiliki uang untuk kebutuhan hidup.

Masyarakat harus ikut dilibatkan dalam mengatasi permukiman kumuh di perkotaan. Karena orang yang tinggal di kawasan kumuhlah yang tahu benar apa yang menjadi masalah, termasuk solusinya. Jika masyarakat

dilibatkan, persoalan mengenai permukiman kumuh bisa segera diselesaikan. Melalui kontribusi masukan dari masyarakat maka akan diketahui secara persis instrumen dan kebijakan yang paling tepat dan dibutuhkan dalam mengatasi permukiman kumuh. Dalam mengatasi permukiman kumuh tetap harus ada intervensi dari negara, terutama untuk menilai program yang disampaikan masyarakat sudah sesuai sasaran atau harus ada perbaikan. Permukiman kumuh tidak dapat diatasi dengan pembangunan fisik semata-mata tetapi yang lebih penting mengubah perilaku dan budaya dari masyarakat di kawasan kumuh. Jadi masyarakat juga harus menjaga lingkungannya agar tetap bersih, rapi, tertutur dan indah. Sehingga akan tercipta lingkungan yang nyaman, tertip, dan asri.

6. Urusan Pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota Berdasarkan UU No 23 Tahun 2014

Esensi Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Berbeda dengan UU No 32 Tahun 2004 yang rincian pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota diatur lebih lanjut dalam PP yaitu PP No 38 Tahun 2007, dalam UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota terdapat dalam lampirannya.

Pembagian urusan berdasarkan UU No 23 Tahun 2014 didasarkan pada prinsip:

- a. *Akuntabilitas* adalah bahwa penanggungjawab penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan ditentukan berdasarkan kedekatannya dengan

luas, besaran, dan jangkauan dampak yang ditimbulkan oleh penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan;

- b. *Efisiensi* adalah bahwa penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan ditentukan berdasarkan perbandingan tingkat daya guna yang paling tinggi yang dapat diperoleh;
- c. *Eksternalitas* adalah bahwa penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan ditentukan berdasarkan luas, besaran, dan jangkauan dampak yang timbul akibat penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan; dan
- d. *Strategi Nasional*; adalah bahwa penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan ditentukan berdasarkan pertimbangan dalam rangka menjaga keutuhan dan kesatuan bangsa, menjaga kedaulatan negara, implementasi hubungan luar negeri, pencapaian program strategis nasional, dan pertimbangan lain yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan prinsip tersebut kriteria Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Kabupaten/Kota adalah:

- a. Urusan Pemerintahan yang lokasinya dalam Daerah kabupaten/kota;
- b. Urusan Pemerintahan yang penggunaannya dalam Daerah kabupaten/kota;
- c. Urusan Pemerintahan yang manfaat atau dampak negatifnya hanya dalam Daerah kabupaten/kota; dan/atau
- d. Urusan Pemerintahan yang penggunaan sumber dayanya lebih efisien apabila dilakukan oleh Daerah kabupaten/kota.

Berdasarkan UU No 23 Tahun 2014 urusan pemerintahan dibagi menjadi 3 (tiga) jenis yaitu urusan absolut, urusan konkuren dan urusan pemerintahan umum. Selanjutnya urusan konkuren terbagi menjadi urusan wajib dan urusan pilihan. Urusan wajib yang terdiri urusan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar dan urusan wajib yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar.

Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan

Dasar meliputi:

- a. pendidikan;
- b. kesehatan;
- c. pekerjaan umum dan penataan ruang;
- d. perumahan rakyat dan kawasan permukiman;
- e. ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat; dan
- f. sosial (Ps 12 ayat (1) UU No 23 Tahun 2014).

Sedangkan Pemerintahan Wajib yang tidak berkaitan dengan Pelayanan Dasar meliputi:

- a. tenaga kerja;
- b. pemberdayaan perempuan dan perlindungan anak;
- c. pangan;
- d. pertanahan;
- e. lingkungan hidup;
- f. administrasi kependudukan dan pencatatan sipil;
- g. pemberdayaan masyarakat dan Desa;
- h. pengendalian penduduk dan keluarga berencana;
- i. perhubungan;
- j. komunikasi dan informatika;
- k. koperasi, usaha kecil, dan menengah;
- l. penanaman modal;
- m. kepemudaan dan olah raga;
- n. statistik;
- o. persandian;
- p. kebudayaan;
- q. perpustakaan; dan
- r. kearsipan (Ps 12 ayat (2) UU No 23 Tahun 2014). Selanjutnya

Urusan Pemerintahan Pilihan meliputi:

- a. kelautan dan perikanan;

- b. pariwisata;
- c. pertanian;
- d. kehutanan;
- e. energi dan sumber daya mineral;
- f. perdagangan;
- g. perindustrian; dan
- h. transmigrasi (Ps 12 ayat (3) UU No 23 Tahun 2014).

Pemerintahan Daerah menyelenggarakan urusan pemerintahan konkuren menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUD Tahun 1945.

Salah satu Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar adalah bidang perumahan dan kawasan permukiman. Selanjutnya rincian kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota terkait dengan bidang perumahan dan kawasan permukiman adalah sebagaimana tersebut dalam tabel berikut.

NO	SUB URUSAN	DAERAH KABUPATEN/KOTA
1.	Perumahan	a. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/kota. b. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah kabupaten/kota. c. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan. d. Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).
2.	Kawasan Permukiman	a. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman. b. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh

NO	SUB URUSAN	DAERAH KABUPATEN/KOTA
		dengan luas dibawah 10 (sepuluh) ha.
3.	Perumahan dan Kawasan Permukiman Kumuh	Pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada Daerah kabupaten/kota.
4.	Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU)	Penyelenggaraan PSU perumahan.
5.	Sertifikasi, Kualifikasi, Klasifikasi, dan Registrasi Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman	Sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum PSU tingkat kemampuan kecil.

7. Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman

Prasarana sebagaimana dimuat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Perukiman di Daerah adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Adapun sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, social dan budaya. Sedangkan utilitas merupakan sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.

Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman sangat tergantung pada minimal jumlah penduduk pendukung yang dibutuhkan untuk pengadaan fasilitas sosial dimaksud. Standar pengadaan fasilitas sosial pada perumahan/ permukiman antara lain ditentukan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman Kepada Pemerintah Daerah.

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan melalui beberapa tahapan seperti perencanaan, pelaksanaan, dan pasca pelaksanaan. Proses pelimpahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/ atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

a. Tahap Perencanaan

Tata cara persiapan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan itu dapat dirinci sebagai berikut:

- 1) Bupati/Walikota menerima permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang;
- 2) Bupati/Walikota menugaskan Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman;
- 3) Tim Verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan;
- 4) Tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan meliputi: rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah, tata letak bangunan dan lahan, serta besar prasarana, sarana, dan utilitas dan
- 5) Tim Verifikasi menyusun jadwal kerja tim.

b. Tahap Pelaksanaan

Tata cara pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan itu, meliputi:

- 1) Tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
- 2) Tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas;
- 3) Tim verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas serta merumuskan prasarana, sarana, dan utilitas yang layak atau tidak layak diterima.
- 4) Prasarana, sarana, dan utilitas yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
- 5) Hasil perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali.
- 6) Prasarana, sarana, dan utilitas layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati/Walikota.
- 7) Bupati/Walikota menetapkan prasarana, sarana, dan utilitas yang diterima.
- 8) Tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan SKPD yang berwenang mengelola; dan
- 9) Penandatanganan berita acara serah terima prasarana, sarana, dan utilitas dilakukan oleh pengembang dan Bupati/Walikota dengan melampirkan daftar prasarana, sarana, dan utilitas, dokumen teknis dan administrasi.

c. Tahap Pasca Penyerahan

Selanjutnya tata cara pasca penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas itu diatur secara rinci, meliputi:

- 1) Bupati/Walikota menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas

kepada SKPD yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan prasarana, sarana dan utilitas dilaksanakan.

- 2) Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan asset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).
- 3) SKPD yang menerima asset prasarana, sarana dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP); dan
- 4) SKPD yang menerima asset prasarana, sarana dan utilitas menginformasikan kepada masyarakat mengenai prasarana, sarana dan utilitas yang sudah diserahkan oleh pengembang.

B. Kajian terhadap Asas/Prinsip yang terkait dengan Penyusunan Norma

Dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Pasal 5 dijelaskan bahwa dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi: (i) kejelasan tujuan; (ii) kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat; (iii) kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan; (iv) dapat dilaksanakan; (v) kedayagunaan dan kehasilgunaan; (vi) kejelasan rumusan; dan (vii) keterbukaan.

Terkait dengan berlakunya peraturan perundang-undangan dalam arti material dikenal adanya beberapa asas-asas. Asas-asas tersebut dimaksudkan supaya peraturan perundang-undangan mempunyai akibat yang positif apabila benar-benar dijadikan sebagai pegangan dalam penerapannya, walaupun hal tersebut masih membutuhkan suatu penelitian yang mendalam untuk dapat mengungkapkan kebenarannya. Beberapa asas yang dikenal dan biasa digunakan dalam peraturan perundang-undangan adalah sebagai berikut:

- a. Asas pertama: undang-undang tidak berlaku surut.

- b. Asas kedua: undang-undang yang dibuat oleh penguasa yang lebih tinggi, mempunyai kedudukan yang lebih tinggi pula. Hal tersebut mengakibatkan:
 - 1) Peraturan yang lebih tinggi tidak dapat diubah atau dihapuskan oleh peraturan yang lebih rendah, sedangkan proses sebaliknya dimungkinkan terjadi.
 - 2) Hal-hal yang wajib diatur oleh peraturan atasan tidak mungkin diatur oleh peraturan yang lebih rendah, sedangkan sebaliknya adalah mungkin.
 - 3) Isi peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan isi peraturan di atasnya. Keadaan sebaliknya adalah mungkin dan apabila hal tersebut terjadi, maka peraturan yang lebih rendah menjadi batal.
 - 4) Peraturan yang lebih rendah dapat merupakan peraturan pelaksanaan.
- c. Asas ketiga: undang-undang yang bersifat khusus menyampingkan undang-undang yang bersifat umum, jika pembuatannya sama. Artinya adalah pada peristiwa khusus wajib diperlakukan undang-undang yang menyebut peristiwa tersebut, walaupun untuk peristiwa khusus itu dapat pula diperlakukan undang-undang yang menyebut peristiwa yang lebih luas atau lebih umum.
- d. Asas keempat: undang-undang berlaku terdahulu. Artinya adalah undang-undang lain yang lebih dahulu berlaku dimana diatur suatu hal tertentu, tidak berlaku lagi jika undang-undang baru yang mengatur pula hal tertentu akan tetapi makna dan tujuannya berlainan atau berlawanan dengan undang-undang yang lama tersebut.
- e. Asas kelima: undang-undang tidak dapat diganggu gugat.
- f. Asas keenam: undang-undang sebagai sarana untuk semaksimal mungkin mencapai kesejahteraan spiritual dan material bagi masyarakat maupun mencapai pribadi, dilakukan pembaharuan dan pelestarian.

Selain asas-asas yang telah disebutkan di atas, dalam pembentukan peraturan perundangan juga harus memenuhi beberapa persyaratan supaya dalam pembentukan undang-undang tidak sewenang-wenang.

Adapun persyaratan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Keterbukaan, maksudnya adalah sidang-sidang pembentukan undang-undang dan sikap dari para eksekutif dalam penyusunan peraturan perundang-undangan harus terbuka, supaya masyarakat yang berminat dapat memberi tanggapan pada peraturan yang sedang disusun.
- b. Memberikan hak kepada masyarakat untuk dapat mengajukan usul tertulis kepada penguasa. Pengajuan usul tersebut dapat dilakukan melalui beberapa cara berikut ini:
 - 1) Penguasa mengundang mereka yang berminat untuk menghadiri suatu pembicaraan penting yang menyangkut suatu peraturan di bidang tertentu.
 - 2) Suatu departemen mengandung organisasi-organisasi tertentu untuk memberikan usulan tentang suatu rancangan undang-undang.
 - 3) Acara dengar pendapat yang diadakan di Dewan Perwakilan Rakyat.
 - 4) Pembentukan komisi-komisi penasehat yang terdiri dari tokoh-tokoh dan ahli-ahli terkemuka (Soerjono Soekanto, 1987).

Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 Pasal 6 menjelaskan beberapa asas-asas yang harus dipenuhi dalam materi muatan peraturan perundang-undangan, meliputi:

- a) Asas pengayoman adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus berfungsi memberikan perlindungan untuk menciptakan ketentraman masyarakat.
- b) Asas kemanusiaan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan perlindungan dan penghormatan hak asasi manusia serta harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
- c) Asas kebangsaan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan

Perundang-undangan harus mencerminkan sifat dan watak bangsa Indonesia yang majemuk dengan tetap menjaga prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.

- d) Asas kekeluargaan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam setiap pengambilan keputusan.
- e) Asas kenusantaraan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan senantiasa memperhatikan kepentingan seluruh wilayah Indonesia dan Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan yang dibuat di daerah merupakan bagian dari sistem hukum nasional yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- f) Asas bhinneka tunggal ika adalah bahwa Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus memperhatikan keragaman penduduk, agama, suku dan golongan, kondisi khusus daerah serta budaya dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.
- g) Asas keadilan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara.
- h) Asas kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan tidak boleh memuat hal yang bersifat membedakan berdasarkan latar belakang, antara lain, agama, suku, ras, golongan, gender, atau status sosial.
- i) Asas ketertiban dan kepastian hukum adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus dapat mewujudkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan kepastian hukum.
- j) Asas keseimbangan, keserasian, dan keselarasan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan, antara kepentingan individu, masyarakat dan kepentingan bangsa dan negara.
- k) Asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan antara lain:

dalam Hukum Pidana, misalnya, asas legalitas, asas tiada hukuman tanpa kesalahan, asas pembinaan narapidana, dan asas praduga tak bersalah; dalam Hukum Perdata, misalnya, dalam hukum perjanjian, antara lain, asas kesepakatan, kebebasan berkontrak, dan itikad baik.

Menyangkut penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman terdapat beberapa asas yang diatur dalam UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan. Asas-asas tersebut meliputi:

- a. asas kesejahteraan yaitu asas yang memberikan landasan agar kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman yang layak bagi masyarakat dapat terpenuhi sehingga masyarakat mampu mengembangkan diri dan beradab, serta dapat melaksanakan fungsi sosialnya;
- b. asas keadilan dan pemerataan yaitu asas yang memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh masyarakat;
- c. asas keefisienan dan kemanfaatan yaitu asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memaksimalkan potensi yang dimiliki berupa sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat untuk memberikan keuntungan dan manfaat sebesar-besarnya bagi masyarakat;
- d. asas keterjangkauan dan kemudahan yaitu asas yang memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR agar setiap warga negara Indonesia mampu memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan dan permukiman;
- e. asas kemandirian dan kebersamaan yaitu asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran masyarakat untuk turut serta mengupayakan pengadaan dan pemeliharaan terhadap aspek-aspek

perumahan dan kawasan permukiman sehingga mampu membangkitkan kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri, serta terciptanya kerja sama antara pemangku kepentingan di bidang perumahan dan kawasan permukiman;

- f. asas kemitraan yaitu asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, mempercayai, memperkuat dan menguntungkan yang dilakukan baik langsung maupun tidak langsung.
- g. asas keserasian dan keseimbangan yaitu asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antardaerah, serta memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan;
- h. asas keterpaduan yaitu asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian, baik intra maupun antarinstansi serta sector terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang, dan saling mengisi;
- i. asas kesehatan yaitu asas yang memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat;
- j. asas kelestarian dan keberlanjutan yaitu asas yang memberikan landasan agar penyediaan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memperhatikan kondisi lingkungan hidup, dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju kenaikan jumlah penduduk dan luas kawasan secara serasi dan seimbang untuk generasi sekarang dan generasi yang akan datang; dan
- k. asas keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan yaitu asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memperhatikan masalah keselamatan dan keamanan bangunan

beserta infrastrukturnya, keselamatan dan keamanan lingkungan dari berbagai ancaman yang membahayakan penghuninya, ketertiban administrasi, dan keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman.

1. Urgensi Pengaturan Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman oleh Pemerintah Daerah

Pemerintah daerah sesuai dengan amanat Undang- Undang Nomor 23 Tahun 2014, menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya, kecuali urusan yang menjadi urusan Pemerintah. Dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah tersebut, pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah bahwa pemerintah daerah menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya, kecuali urusan yang menjadi urusan pemerintah pusat. Dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya daerah, pemerintah daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan. Menurut Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menegaskan bahwa urusan pemerintah yang menjadi wewenang Pemerintah Kabupaten/Kota di antaranya adalah perumahan rakyat dan kawasan permukiman.

Pemerintah harus mengupayakan perlindungan hak penghuni rumah untuk kenyamanan dan kesehatan, terutama untuk registrasi material hasil industri. Hal ini dapat dilakukan misalnya dengan labelisasi material bangunan. Jadi, labelisasi tidak hanya berlaku untuk makanan, karena pengaruh material bangunan juga sangat besar terhadap kesehatan penghuni. Apa lagi rumah didiami bukan untuk waktu yang singkat, tetapi untuk puluhan tahun, bahkan seumur hidup.

Untuk Rumah siap huni-misalnya yang dibangun oleh pengembang harus jelas spesifikasi bangunan, yang tidak sekedar spesifikasi teknis, tetapi juga spesifikasi efek bahan terhadap kesehatan. Hal tersebut harus disertakan dalam dokumen rumah, dan disepakati dalam acara serah terima resmi antara pengembang dan pemilik rumah. Kesenjangan cara pandang dan persepsi antara perencana dan masyarakat harus diminimalkan, dengan dialog yang aktif dan terbuka. Perencana harus mengembalikan kedudukannya sebagai mediator dan penterjemah aspirasi pemilik rumah, sebagai pihak yang mengupayakan yang terbaik bagi penghuni rumah.

Harus diupayakan pengembangan teknologi konstruksi, material dan alat-alat rumah tangga yang akrab lingkungan sebagai tanggung jawab akan kelestarian alam dan kualitas kehidupan manusia yang berkelanjutan, misalnya:

- a. Labelisasi/sertifikasi bahan bangunan untuk menjamin bahan tersebut tidak menimbulkan efek yang tidak menguntungkan bagi kesehatan penghuni rumah;
- b. Penelitian dan pengembangan industri material bangunan organik-misalnya dari limbah pertanian- sebagai bahan bangunan alternatif yang murah, sehat dan nyaman;
- c. Perencanaan hutan produksi yang berkesinambungan untuk bahan bangunan yang berkelanjutan, sehingga hutan konservasi yang ada tidak rusak untuk kebutuhan material rumah/perumahan;
- d. Penelitian dan pengembangan teknologi tepat guna untuk kebutuhan akan energi, mengingat cadangan bahan bakar minyak dan gas terbatas (IBID, hal: 12).

Pasal 18 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:

- (1) Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- (2) Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota bersama DPRD;

- (3) Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- (4) Melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- (5) Mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR);
- (6) Menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat kabupaten/kota;
- (7) Memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- (8) Menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota; dan
- (9) Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota.

Kewenangan pemerintah dalam bidang perumahan dan permukiman tersebut dimaksudkan untuk mencapai suatu keteraturan dan kualitas yang baik bagi perumahan dan permukiman harus akomodatif terhadap keragaman budaya, tradisi dan perilaku masyarakat. Harus diupayakan tingkat penerimaan yang wajar terhadap budaya masyarakat pada kelas sosial rendah dalam mengatasi masalah perumahan yang mereka hadapi dengan cara yang mereka pilih. Untuk mendukung mereka, harus diupayakan kebijaksanaan khusus untuk penyediaan prasarana dasar lingkungan yang murah.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa pemerintah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:

- a.** Menyusun dan menetapkan norma, standar, pedoman, dan kriteria rumah, perumahan, permukiman, dan lingkungan hunian yang layak, sehat, dan aman;
- b.** Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman;

- c. Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang- undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- b. Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
- c. Melaksanakan koordinasi, sinkronisasi, dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dalam rangka mewujudkan jaminan dan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bermukim;
- d. Mengoordinasikan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal;
- e. Mengoordinasikan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- f. Mengevaluasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
- g. Mengendalikan pelaksanaan kebijakan dan strategi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- h. Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- i. Menetapkan kebijakan dan strategi nasional dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- j. Memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman; dan
- k. Memfasilitasi kerja sama tingkat nasional dan internasional antara pemerintah dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

8. Permasalahan yang dihadapi Dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

a. Permasalahan Infrastruktur (perumahan dan Permukiman)

Infrastruktur merupakan jaringan struktur pembentuk ruang yang memfasilitasi secara fungsional dan sosial untuk mendukung aktivitas kehidupan masyarakat yang berkelanjutan. Belum optimalnya kondisi infrastruktur di Kabupaten Tegal dalam mengimbangi dinamika kebutuhan dan tuntutan masyarakat serta wilayah, berimplikasi pada beban masyarakat dalam penyediaan produksi dan mobilisasi sumberdaya.

Permasalahan infrastruktur permukiman tersebut ditandai, antara lain terkait dengan sektor pengelolaan air bersih, penyehatan lingkungan (sanitasi), pengembangan penataan bangunan dan lingkungan serta pengembangan kawasan permukiman.

Adapun permasalahan yang dihadapi adalah:

- a. Belum optimalnya sistem penyediaan air minum regional dan pengembangan air minum dikarenakan kurangnya ketersediaan prasarana sarana sumber daya air terkait ketersediaan air baku untuk air minum;
- b. Rendahnya pelayanan dan pengelolaan kegiatan penyehatan lingkungan sanitasi yang layak baik berupa sanitasi air limbah dan pengelolaan sampah 3R; terbatasnya lahan untuk penyerapan air pada waktu terjadi genangan dan pemenuhan sumur-sumur resapan pada kawasan permukiman, belum optimalnya dan ketersediaan IPAL (Instalasi Pengelolaan Air Limbah) kota, komunal, serta kawasan, belum optimalnya sinergisitas kerjasama dalam pengelolaan sampah kota secara regional;
- c. Adapun pengembangan dan penataan lingkungan di Kabupaten Tegal menghadapi masalah diantaranya adalah masih banyak dijumpai permukiman pada kawasan yang tidak sesuai dengan peruntukannya, belum tergarapnya infrastruktur hijau (*green infrastructure*) dan upaya hemat energi, beberapa lahan tidak bersertifikat; dan
- d. Dalam sector pengembangan kawasan permukiman diantaranya adalah:

belum optimalnya penanganan kawasan kumuh perkotaan serta rendahnya pelayanan kualitas hunian, masih banyak rumah tidak layak huni (RTLH), rendahnya penyediaan rumah layak huni serta belum meratanya keterpaduan jaringan infrastruktur dalam pengatasan degradasi lingkungan pada kawasan kumuh.

Isu pendataan informasi pembangunan dan penataan pengendalian ruang menjadi isu strategis, karena berkontribusi pada transparansi dan akuntabilitas perencanaan dan pelaksanaan pembangunan berbasis akurasi data, seperti: 1) menyangkut Rencana Tata Ruang Wilayah sampai pada tingkat kedetilan tertentu, data sebaran kemiskinan kota berbasis RT atau RW; 2) sebaran kawasan tidak layak huni, data kemacetan dan sejenisnya perlu dipublikasikan secara optimal dengan teknologi informasi, misalnya melalui peta analog dan serta digital. Untuk itu perlu dilakukan review kebijakan keterpaduan antardokumen perencanaan, yaitu RTRW, Rencana Induk Sistem Pengembangan Air Minum (RISPAM) Kabupaten Tegal, Rencana Pembangunan dan Pengembangan Kawasan Permukiman (RP2KP) Kabupaten Tegal, Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung, Strategi Sanitasi Kabupaten, Strategi Pengembangan Permukiman dan Infrastruktur Perkotaan (SPPIP) Kabupaten Tegal, Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Tegal.

Isu fisik dan lingkungan, terutama menyangkut *degradasi* lingkungan meliputi isu kawasan kumuh, rumah tidak layak huni, rasio pemenuhan kebutuhan infrastruktur. Kemiskinan daerah t (*Local Poverty*) diantaranya ditandai oleh adanya permukiman yang tidak layak huni (*slums*) dan permukiman informal yang menempati lahan yang bukan peruntukannya (*squatter settlements*) dan terbatasnya akses terhadap pemenuhan lahan hunian, rumah yang layak dan sehat, infrastruktur dan sarana prasarana utilitas publik. Bagaimana mewujudkan wilayah untuk menuju Kabupaten Bebas Kumuh menjadi isu strategis. Indikasi sasarannya menurunkan jumlah rumah tangga kumuh yang memiliki RTLH, meningkatkan cakupan rumah sehat, meningkatkan cakupan kualitas air

minum yang memenuhi syarat kesehatan, meningkatkan cakupan rumah tangga yang dapat mengakses air bersih, meningkatkan cakupan rumah tangga yang dapat mengakses sanitasi dasar, dan meningkatkan pengelolaan limbah komunal pada kawasan permukiman padat terutama di kawasan perkotaan.

Akses terhadap pemenuhan lahan dan perumahan (*access to affordable land and housing*) juga merupakan target penurunan kemiskinan. Tantangannya adalah peningkatan kualitas padat kumuh melalui kemungkinan pembangunan rumah rumah susun (vertical) baik berupa Rumah Susun dengan pola Sewa (Rusunawa) atau Rumah Susun dengan hak Milik (Rusunami), di samping peremajaan perkotaan (*urban renewal*) dan relokasi (*resettlement*) hunian illegal.

b. Permasalahan menyangkut Kebijakan

Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUD 1945. Penyelenggaraan pemerintahan daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, dan kekhasan suatu daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Perkembangan usaha perumahan di Kabupaten Tegal semakin berkembang dari waktu ke waktu seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan tuntutan kebutuhan fasilitas perumahan bagi warga masyarakat Kabupaten Tegal.

Berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (1) Undang- Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015, salah satu urusan pemerintahan konkuren yang bersifat wajib dan berkaitan dengan pelayanan dasar adalah urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman. Urusan perumahan dan kawasan perumahan tersebut meliputi

beberapa sub urusan yaitu:

1. perumahan;
2. kawasan permukiman;
3. perumahan dan kawasan permukiman Kumuh;
4. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU); dan
5. sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan Registrasi Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Dalam rangka penyelenggaraan kewenangan daerah di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman tersebut dan sekaligus menjadi atas permasalahan di daerah (*local problem solving*) terkait di bidang Perumahan dan kawasan permukiman, dipandang perlu membentuk Peraturan Daerah sebagai acuan Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan urusan Perumahan rakyat dan Kawasan Permukiman.

Peraturan daerah hakekatnya adalah kebijakan publik untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan. Peraturan daerah dibentuk selaras atau dalam kerangka mewujudkan tujuan otonomi daerah. Selanjutnya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 14 UU No 12 Tahun 2011, Pasal 236 UU No 23 Tahun 2014 dan Pasa 4 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri No 80 Tahun 2015, disebutkan bahwa Peraturan Daerah memuat materi muatan:

- a. penyelenggaraan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan; dan
- b. penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Selain materi muatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Perda dapat memuat materi muatan lokal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Hingga saat ini terkait dengan urusan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah Kabupaten Tegal belum memiliki Peraturan Daerah terkait Perumahan dan Kawasan Permukiman. Di samping itu menyangkut sub urusan lain di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman kewenangan pemerintah daerah sebagaimana dimaksud dalam UU No 1 Tahun 2011 maupun UU No 23 Tahun 2014, khususnya terkait:

1. kemudahan akses perumahan menuju pusat pelayanan atau tempat kerja;
2. pemanfaatan rumah secara terbatas sebagai kegiatan usaha tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian;
3. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana Kota;
4. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah Kota;
5. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan;
6. Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG);
7. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman.
8. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas di bawah 10 ha;
9. Penyelenggaraan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) perumahan termasuk penyerahannya kepada Pemerintah Daerah; dan
10. Sertifikasi dan registrasi bagi Orang atau Badan Hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum PSU tingkat kemampuan kecil;

Oleh karena dalam rangka penyelenggaraan kewenangan daerah di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman selain Pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada Daerah kota serta sebagai penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang- undangan yang lebih tinggi khususnya Pasal 36, Pasal 47, Pasal 49, dan Pasal 98 UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman beserta peraturan pelaksanaannya dan sekaligus menjadi atas permasalahan di daerah (*local problem solving*) terkait di bidang Perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah Daerah perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

C. Kajian Implikasi Peraturan Daerah Terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya Terhadap Aspek Beban Keuangan Daerah

Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tegal tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan acuan dan pedoman bagi

Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman, serta para pengembang dalam menjalankan usahanya membangun perumahan dan permukiman di wilayah Kabupaten Tegal.

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman didasarkan pada Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP). RP3KD merupakan dokumen perencanaan yang merupakan jabaran pengisian rencana pola ruang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam RTRW, serta memuat skenario penyelenggaraan pengelolaan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang terkoordinasi dan terpadu secara lintas sektoral dan lintas wilayah administratif.

Pengaturan tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman harus mampu:

- c. mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
- c. mewujudkan keadilan bagi seluruh pemangku kepentingan terutama bagi MBR dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Ruang lingkup Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi:

- a. penyelenggaraan Perumahan;
- b. penyelenggaraan Kawasan Permukiman;
- c. pemeliharaan dan perbaikan;
- d. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
- e. penyediaan tanah;

- f. Penyerahan PSU
- g. Pendanaan;
- h. peran masyarakat; dan
- i. pembinaan dan pengawasan.

Dampak pengaturan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman terhadap keuangan daerah adalah perlunya alokasi anggaran dari APBD guna membiayai penyelenggaraan perumahan rakyat dan kawasan permukiman yang menjadi tanggungjawab pemerintah daerah. Dengan demikian dengan Peraturan Daerah ini akan sedikit banyak akan membebani APBD.

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

Perundang-undangan isinya tidak boleh bertentangan dengan isi perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya atau derajatnya. Menurut Amiroeddin Syarif (1997: 78). Berdasarkan asas dapat diperinci hal-hal sebagai berikut:

1. Perundang-undangan yang rendah derajatnya tidak dapat mengubah atau menyampingkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi, tetapi yang sebaliknya dapat.
2. Perundang-undangan hanya dapat dicabut, diubah atau ditambah oleh atau dengan perundang-undangan yang sederajat atau yang lebih tinggi tingkatannya.
3. Ketentuan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat apabila bertentangan dengan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya. Dan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi tetap berlaku dan mempunyai kekuatan hukum serta mengikat, walaupun diubah, ditambah, diganti atau dicabut oleh perundang-undangan yang lebih tinggi.
4. Materi yang seharusnya diatur oleh perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya tidak dapat diatur oleh perundang-undangan yang lebih rendah.

Dalam proses Pembentukan Peraturan Daerah, terdapat beberapa asas yang menjadi landasan yuridis yang perlu diperhatikan, yakni:

1. *Lex superior derogat lex atheriorri* dan *lex superior lex inferiori*; yang berarti hukum yang dibuat oleh kekuasaan yang lebih tinggi kedudukannya mengesampingkan hukum yang lebih rendah
2. *Asas lex spesialis derogat lex generalis*; yang berarti bahwa hukum yang khusus mengesampingkan hukum yang umum,
3. *Asas lex posteriori derogat lex priori*; yang artinya hukum yang baru

mengesampingkan hukum yang lama.

4. Asas *delegata potestas non potest delegari*; yang berarti penerima delegasi tidak berwenang mendelegasikan lagi tanpa persetujuan pemberi delegasi.

Dalam Pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Tegal tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini substansi yang akan diatur memiliki relevansi dengan beberapa peraturan perundang-undangan. Menyangkut Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Tegal beberapa peraturan perundangan menjadi acuan pengaturannya dalam Rancangan Peraturan Daerah ini antara lain peraturan perundang-undangan tentang: (i) Dasar Hukum yang memberikan kewenangan pembentukan Peraturan Daerah terkait; (ii) Dasar Hukum yang memerintahkan pembentukan Peraturan Daerah terkait; dan (iii) Dasar Hukum yang memiliki relevansi dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Secara rinci beberapa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini antara lain sebagaimana tersebut di bawah ini.

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Ketentuan yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

- a. Pasal 18 ayat (6) yang berbunyi: *Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan Pemerintah.*
- b. Pasal 18H ayat (1) yang berbunyi: *Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.*

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

Beberapa ketentuan dalam UU No 5 Tahun 1960 yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 6.

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi social.

Pasal 7.

Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan

tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 8.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 diatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa.

Pasal 9

- (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2.
- (2) Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperioleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Beberapa ketentuan dalam UU No 28 Tahun 2002 yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 5

- 1) Fungsi bangunan gedung meliputi **fungsi hunian**, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
- 2) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara.
- 3) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi masjid, gereja, pura, wihara, dan kelenteng.
- 4) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan penyimpanan.
- 5) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium, dan pelayanan umum.
- 6) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh menteri.
- 7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.

4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Beberapa ketentuan dalam UU No 11 Tahun 2011 yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 1

1. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat
2. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
3. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
4. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
6. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.

21. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
22. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
23. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

Pasal 3

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:

- a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
- d. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- f. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman meliputi:

- a. pembinaan;
- b. tugas dan wewenang;
- c. penyelenggaraan perumahan;
- d. penyelenggaraan kawasan permukiman;
- e. pemeliharaan dan perbaikan;
- f. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- g. penyediaan tanah;
- h. pendanaan dan pembiayaan;
- i. hak dan kewajiban; dan
- j. peran masyarakat.

Pasal 32

- (1) Pembangunan perumahan meliputi:
 - a. pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau
 - b. peningkatan kualitas perumahan.
- (2) Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan.
- (3) Industri bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memenuhi Standar Nasional Indonesia.

Pasal 36 :

- (1) Dalam hal pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan rumah umum harus dilaksanakan dalam satu daerah kabupaten/kota.
- (2) Pembangunan rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.
- (3) *Kemudahan akses sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Daerah.*

Pasal 47

- (1) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.
- (2) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan.
- (3) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan:
 - a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
 - b. keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan
 - c. ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (4) Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 49:

- (1) Pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus

- memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian.
- (3) *Ketentuan mengenai pemanfaatan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Daerah.*

Pasal 98:

- (1) Penetapan lokasi perumahan dan permukiman kumuh wajib memenuhi persyaratan:
- a. kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota;
 - b. kesesuaian dengan rencana tata bangunan dan lingkungan;
 - c. kondisi dan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan dan tidak membahayakan penghuni;
 - d. tingkat keteraturan dan kepadatan bangunan;
 - e. kualitas bangunan; dan
 - f. kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat.
- (2) Penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh wajib didahului proses pendataan yang dilakukan oleh pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah.

5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

Beberapa ketentuan dalam UU No 12 Tahun 2011 yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 5

Dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi:

- a. kejelasan tujuan;
- b. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
- c. kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
- d. dapat dilaksanakan;
- e. kedayagunaan dan kehasilgunaan;
- f. kejelasan rumusan; dan
- g. keterbukaan.

Selanjutnya dalam Penjelasan Pasal 5 UU No 12 Tahun 2011 dijelaskan

sebagai berikut.

Huruf a

Yang dimaksud dengan “asas kejelasan tujuan” adalah bahwa setiap Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus mempunyai tujuan yang jelas yang hendak dicapai.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “asas kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat” adalah bahwa setiap jenis Peraturan Perundang-undangan harus dibuat oleh lembaga negara atau pejabat Pembentuk Peraturan Perundang-undangan yang berwenang. Peraturan Perundang-undangan tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum apabila dibuat oleh lembaga negara atau pejabat yang tidak berwenang.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “asas kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan” adalah bahwa dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus benar-benar memperhatikan materi muatan yang tepat sesuai dengan jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “asas dapat dilaksanakan” adalah bahwa setiap Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus memperhitungkan efektivitas Peraturan Perundang-undangan tersebut di dalam masyarakat, baik secara filosofis, sosiologis, maupun yuridis.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “asas kedayagunaan dan kehasilgunaan” adalah bahwa setiap Peraturan Perundang-undangan dibuat karena memang benar-benar dibutuhkan dan bermanfaat dalam mengatur kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “asas kejelasan rumusan” adalah bahwa setiap Peraturan Perundang-undangan harus memenuhi persyaratan teknis penyusunan Peraturan Perundang-undangan, sistematika, pilihan kata atau istilah, serta bahasa hukum yang jelas dan mudah dimengerti sehingga tidak menimbulkan berbagai macam interpretasi dalam pelaksanaannya.

Huruf g

Yang dimaksud dengan “asas keterbukaan” adalah bahwa dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan mulai dari perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pengundangan bersifat transparan dan terbuka. Dengan demikian, seluruh lapisan masyarakat mempunyai kesempatan yang seluas-luasnya untuk memberikan masukan dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Pasal 6

(3) Materi muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan

asas:

- a. pengayoman;
- b. kemanusiaan;
- c. kebangsaan;
- d. kekeluargaan;
- e. kenusantaraan;
- f. bhinneka tunggal ika;
- g. keadilan;
- h. kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;
- h. ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau
- i. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.

- (4) Selain mencerminkan asas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Peraturan Perundang-undangan tertentu dapat berisi asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.

Selanjutnya dalam Penjelasan Pasal 6 ayat (1) UU No 12 Tahun 2011 dijelaskan sebagai berikut.

Huruf a

Yang dimaksud dengan “asas pengayoman” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus berfungsi memberikan perlindungan untuk menciptakan ketentraman masyarakat.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “asas kemanusiaan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan perlindungan dan penghormatan hak asasi manusia serta harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “asas kebangsaan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan sifat dan watak bangsa Indonesia yang majemuk dengan tetap menjaga prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “asas kekeluargaan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam setiap pengambilan keputusan.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “asas kenusantaraan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan senantiasa memperhatikan kepentingan seluruh wilayah Indonesia dan Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan yang dibuat di daerah merupakan bagian dari sistem hukum nasional yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar

Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “asas bhinneka tunggal ika” adalah bahwa Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus memperhatikan keragaman penduduk, agama, suku dan golongan, kondisi khusus daerah serta budaya dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Huruf g

Yang dimaksud dengan “asas keadilan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara.

Huruf h

Yang dimaksud dengan “asas kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan tidak boleh memuat hal yang bersifat membedakan berdasarkan latar belakang, antara lain, agama, suku, ras, golongan, gender, atau status sosial.

Huruf i

Yang dimaksud dengan “asas ketertiban dan kepastian hukum” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus dapat mewujudkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan kepastian hukum.

Huruf j

Yang dimaksud dengan “asas keseimbangan, keserasian, dan keselarasan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan, antara kepentingan individu, masyarakat dan kepentingan bangsa dan negara.

Pasal 14

Materi muatan Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015

Beberapa ketentuan dalam UU No 23 Tahun 2014 yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 12 ayat (1): salah satu urusan pemerintahan konkuren yang bersifat wajib dan berkaitan dengan pelayanan dasar adalah urusan perumahan rakyat dan

kawasan permukiman.

Pasal 236

- (1) Untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan, Daerah membentuk Perda.
- (2) Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk oleh DPRD dengan persetujuan bersama kepala Daerah.
- (3) Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi muatan:
 - a. Penyelenggaraan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan; dan
 - b. Penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.
- (4) Selain materi muatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Perda dapat memuat materi muatan lokal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 237

- (1) Asas pembentukan dan materi muatan Perda berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- (2) Pembentukan Perda mencakup tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, penetapan, dan pengundangan yang berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Masyarakat berhak memberikan masukan secara lisan dan/atau tertulis dalam pembentukan Perda.
- (4) Pembentukan Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan secara efektif dan efisien.

Pasal 250

- (1) Perda dan Perkada sebagaimana dimaksud dalam Pasal 249 ayat (1) dan ayat (3) dilarang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, kepentingan umum, dan/atau kesusilaan.
- (2) Bertentangan dengan kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. terganggunya kerukunan antarwarga masyarakat;
 - b. terganggunya akses terhadap pelayanan publik;
 - c. terganggunya ketenteraman dan ketertiban umum;
 - d. terganggunya kegiatan ekonomi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat; dan/atau
 - e. diskriminasi terhadap suku, agama dan kepercayaan, ras, antar-

golongan, dan gender.

7. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Pemerintah No 88 Tahun 2014 ini dibentuk untuk melaksanakan ketentuan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No 88 Tahun 2014 yang memiliki relevansi dengan tulisan ini antara lain:

Pasal 2

- (1) Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menjadi tanggung jawab:
 - a. Menteri pada tingkat nasional;
 - b. gubernur pada tingkat provinsi; dan
 - c. bupati/walikota pada tingkat kabupaten/kota.
- (3) Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilaksanakan secara berjenjang dari:
 - a. menteri kepada gubernur, bupati/walikota, dan pemangku kepentingan;
 - b. gubernur kepada bupati/walikota dan pemangku kepentingan; dan
 - c. bupati/walikota kepada pemangku kepentingan.

Pasal 3

Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan terhadap aspek:

- a. perencanaan;
- b. pengaturan;
- c. pengendalian; dan
- d. pengawasan.

Pasal 8

Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dilaksanakan dengan cara:

- a. koordinasi;
- b. sosialisasi peraturan perundang-undangan;
- c. pemberian bimbingan, supervisi dan konsultasi;
- d. pendidikan dan pelatihan;
- e. penelitian dan pengembangan;
- f. pendampingan dan pemberdayaan; dan/atau

g. pengembangan sistem layanan informasi dan komunikasi.

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

Peraturan Pemerintah No 14 Tahun 2016 ini dibentuk untuk untuk melaksanakan ketentuan Pasal 27, Pasal 31, Pasal 50 ayat (3), Pasal 53 ayat (3), Pasal 55 ayat (6), Pasal 58 ayat (4) , Pasal 84 ayat (7), Pasal 85 ayat (5), Pasal 90, Pasal 93, Pasal 95 ayat (6), Pasal 104, Pasal 113, dan Pasal 150 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No 16 Tahun 2016 yang memiliki relevansi dengan tulisan ini antara lain:

Pasal 2

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman bertujuan untuk:

- a. mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
- c. mewujudkan keadilan bagi seluruh pemangku kepentingan terutama bagi MBR dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Lingkup Pasal 3

Lingkup Peraturan Pemerintah ini meliputi:

- d. penyelenggaraan Perumahan;
- e. penyelenggaraan kawasan Permukiman;
- f. keterpaduan Prasarana, Sarana, Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- g. pemeliharaan dan perbaikan;
- h. pencegahan dan peningkatan kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
- i. Konsolidasi Tanah; dan
- j. sanksi administrasi.

Pasal 4

- (2) Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan satu kesatuan sistem yang dilaksanakan secara terkoordinasi, terpadu dan berkelanjutan.

- (3) Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan prinsip penyelenggaraan kawasan Permukiman sebagai dasar penyelenggaraan Perumahan.
- (4) Prinsip penyelenggaraan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan perwujudan kegiatan pembangunan peruntukan Perumahan di kawasan Permukiman sebagaimana yang dituangkan di dalam rencana tata ruang yang mengutamakan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum kawasan sebagai pengendalian dan pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pasal 5

- (1) Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilaksanakan berdasarkan kebijakan dan strategi nasional di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Kebijakan Perumahan dan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
 - e. kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan; dan
 - f. peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan antar pemangku kepentingan dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (3) Strategi kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
 - h. penyediaan kebutuhan pemenuhan Perumahan dan Kawasan Permukiman melalui perencanaan dan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang; dan
 - i. keterjangkauan pembiayaan dan pendayagunaan teknologi.
- (4) Strategi peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. pelaksanaan keterpaduan kebijakan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman antar pemangku lintas sektor, lintas wilayah, dan masyarakat;
 - b. peningkatan kapasitas kelembagaan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai kebijakan dan strategi nasional bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Presiden.

Pasal 6

- (1) Penyelenggaraan Perumahan meliputi:
 - a. perencanaan Perumahan;
 - b. pembangunan Perumahan;
 - c. pemanfaatan Perumahan; dan
 - d. pengendalian Perumahan.
- (2) Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup Rumah atau Perumahan beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (4) Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menurut jenis dan bentuknya.
- (5) Jenis Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian meliputi Rumah komersial, Rumah umum, Rumah swadaya, Rumah khusus, dan Rumah negara.
- (6) Bentuk Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antarbangunan meliputi Rumah tunggal, Rumah deret, dan Rumah susun.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai Rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan Rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

Pasal 7

- (1) Dalam hal penyelenggaraan Perumahan bagi MBR, Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dapat memberikan fasilitasi terhadap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan Perumahan.
- (2) Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh lembaga atau badan yang ditugasi oleh Pemerintah dan atau Pemerintah Daerah.
- (3) Penugasan lembaga atau badan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN

Bagian Kesatu

Arahan Pengembangan Kawasan Permukiman

Pasal 47

- (1) Arahan pengembangan kawasan Permukiman meliputi:
 - a. hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung;
 - b. keterkaitan Lingkungan Hunian perkotaan dengan Lingkungan Hunian perdesaan;

- c. keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan pengembangan Kawasan Perkotaan;
 - e. keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan dan pengembangan Kawasan Perdesaan;
 - f. keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;
 - g. keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang; dan
 - h. lembaga yang mengoordinasikan pengembangan kawasan Permukiman.
- (2) Arahan pengembangan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi acuan dalam mewujudkan:
- a. hubungan antara pengembangan Perumahan sebagai bagian dari kawasan Permukiman; dan
 - b. kemudahan penyediaan pembangunan Perumahan sebagai bagian dari kawasan Permukiman.

Pasal 55

Penyelenggaraan kawasan Permukiman wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan Permukiman yang terpadu dan berkelanjutan.

Pasal 56

- (1) Penyelenggaraan kawasan Permukiman dilaksanakan melalui tahapan:
- a. perencanaan;
 - b. pembangunan;
 - c. pemanfaatan; dan
 - d. pengendalian.
- (2) Penyelenggaraan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam:
- a. pengembangan yang telah ada;
 - b. pembangunan Baru; atau
 - c. pembangunan kembali.

Pasal 90

- (1) Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan sebagai pengikat satu kesatuan sistem Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan hierarkinya berdasarkan RTRW.
- (2) Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana penyediaan tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memperhitungkan kebutuhan pelayanan sesuai dengan standar teknis yang berlaku.
- (4) Ketentuan mengenai pedoman keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai hierarki Perumahan dan Kawasan Permukiman diatur dalam Peraturan Menteri.

Pasal 91

- (1) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman wajib dilaksanakan sesuai dengan rencana yang telah disahkan dan izin yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah; Pemerintah Daerah, dan/atau setiap orang.
- (3) Dalam pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui kerja sama antara:
 - a. Pemerintah dengan Pemerintah Daerah;
 - b. Pemerintah Daerah dengan Pemerintah Daerah lainnya;
 - c. Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dengan Badan Hukum; dan/atau
 - d. Badan Hukum dengan Badan Hukum lainnya.
- (4) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN

Pasal 92

- (1) Pemeliharaan dan perbaikan dimaksudkan untuk menjaga fungsi Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan kualitas hidup orang perorangan.
- (2) Pemeliharaan dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian dan kawasan Permukiman.
- (3) Pemeliharaan dan perbaikan dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang.

Pemeliharaan

Pasal 93

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah melakukan penyusunan pedoman pemeliharaan Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian dan kawasan Permukiman.
- (2) Pemeliharaan Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilakukan melalui perawatan dan pemeriksaan secara berkala.

Pasal 94

- (1) Pemeliharaan Rumah wajib dilakukan oleh setiap orang.
- (2) Pemeliharaan Rumah dilakukan terhadap Rumah yang telah selesai dibangun.
- (3) Rumah sebelum diserahterimakan kepada pemilik, pemeliharaan Rumah menjadi tanggung jawab pelaku pembangunan.
- (4) Tanggung jawab pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sekurang-kurangnya selama 3 (tiga) bulan.
- (5) Pemeliharaan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 95

- (1) Pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan, dan Permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang.
- (2) Pemeliharaan Sarana dan Utilitas Umum untuk Lingkungan Hunian wajib dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Hukum.
- (3) Pemeliharaan Prasarana untuk kawasan Permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Hukum.
- (4) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Peraturan Menteri.

Perbaikan Pasal 96

Perbaikan Rumah dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dilakukan melalui rehabilitasi atau pemugaran.

Pasal 97

- (1) Perbaikan Rumah wajib dilakukan oleh setiap orang.
- (2) Perbaikan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap Rumah milik setiap orang.

Pasal 98

- (1) Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan dan Permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

- (3) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat menunjuk atau bekerjasama dengan Badan Hukum untuk melakukan perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Dalam hal Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah maka perbaikan merupakan kewajiban penyelenggara pembangunan.

Pasal 99

- (1) Perbaikan Prasarana untuk Lingkungan Hunian dan kawasan Permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya.
- (2) Perbaikan Prasarana untuk kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui penunjukan atau bekerjasama dengan Badan Hukum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 100

Ketentuan mengenai tata cara perbaikan Rumah dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum untuk Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian, dan kawasan Permukiman diatur dengan Peraturan Menteri.

PENCEGAHAN DAN PENINGKATAN KUALITAS TERHADAP PERUMAHAN KUMUH DAN PERMUKIMAN KUMUH

Pasal 102

Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dilakukan untuk mencegah tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh baru serta untuk menjaga dan meningkatkan kualitas dan fungsi Perumahan dan Permukiman.

Pencegahan Terhadap Tumbuh dan Berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

Pasal 103

Pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dilaksanakan melalui:

- a. pengawasan dan pengendalian; dan
- b. pemberdayaan masyarakat.

Pasal 104

- (1) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 huruf a dilakukan atas kesesuaian terhadap:
 - a. perizinan;
 - b. standar teknis; dan
 - c. kelaikan fungsi.

- (2) Kesesuaian terhadap perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan terhadap pemenuhan perizinan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Kesesuaian terhadap standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan terhadap pemenuhan standar teknis:
 - a. bangunan gedung;
 - b. jalan lingkungan;
 - c. penyediaan air minum;
 - d. drainase lingkungan;
 - e. pengelolaan air limbah;
 - f. pengelolaan persampahan; dan
 - g. proteksi kebakaran.
- (4) Kesesuaian terhadap kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan terhadap pemenuhan:
 - a. persyaratan administratif; dan
 - b. persyaratan teknis.
- (5) Dalam hal hasil pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sampai dengan ayat (4) terdapat ketidaksesuaian, Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau Setiap Orang melakukan upaya penanganan sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 105

- (1) Pemberdayaan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 huruf b dilakukan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah melalui:
 - a. pendampingan; dan
 - b. pelayanan informasi.
- (2) Pendampingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kegiatan pelayanan kepada masyarakat dalam bentuk:
 - a. penyuluhan;
 - b. pembimbingan; dan
 - c. bantuan teknis.
- (3) Pelayanan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan untuk membuka akses informasi bagi masyarakat meliputi pemberian informasi mengenai:
 - a. rencana tata ruang;
 - b. penataan bangunan dan lingkungan;
 - c. perizinan; dan
 - d. standar teknis dalam bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh
Pasal 106

- (1) Peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh didahului dengan penetapan lokasi.
- (2) Penetapan lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului proses pendataan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (3) Penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh bupati/walikota, khusus untuk DKI Jakarta oleh gubernur.
- (4) Penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditindaklanjuti dengan perencanaan penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh yang dilakukan oleh Pemerintah kabupaten/kota, khusus untuk DKI Jakarta oleh gubernur.

KONSOLIDASI TANAH

Pasal 122

Konsolidasi Tanah dilakukan untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal, melalui peningkatan efisiensi dan produktifitas penggunaan tanah.

Pasal 123

- (1) Dalam rangka peningkatan kualitas lingkungan dan sekaligus menyediakan tanah untuk pembangunan Prasarana dan fasilitas umum dilaksanakan pengaturan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dalam bentuk konsolidasi tanah di wilayah perkotaan dan di pedesaan.
- (2) Kegiatan Konsolidasi Tanah meliputi penataan kembali bidang-bidang tanah termasuk hak atas tanah dan/atau penggunaan tanahnya dengan dilengkapi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dengan melibatkan partisipasi para pemilik tanah dan/atau penggarap tanah.

Pasal 124

- (1) Konsolidasi Tanah dilakukan dalam rangka penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan RTRW kabupaten/kota, sebagai upaya penyediaan tanah untuk Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Konsolidasi Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan bagi pembangunan Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah susun.

Pasal 125

- (1) Penetapan lokasi Konsolidasi Tanah yang terletak pada satu kabupaten/kota dilakukan oleh bupati/walikota, khusus untuk DKI Jakarta, dilakukan oleh Gubernur.
- (2) Lokasi Konsolidasi Tanah yang sudah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memerlukan izin lokasi.

SANKSI ADMINISTRATIF

Pelanggaran atas ketentuan terkait penyelenggaraan permukiman dan kawasan permukiman dapat dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembatasan kegiatan usaha;
- c. pembekuan izin usaha; dan
- d. denda administratif.

9. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Peraturan Pemerintah No 64 Tahun 2016 ini dibentuk untuk untuk percepatan penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah berdasarkan Pasal 13 huruf g, Pasal 14 huruf i, Pasal 15 huruf n, dan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No 64 Tahun 2016 yang memiliki relevansi dengan tulisan ini antara lain:

Pasal 2

(1) Pembangunan Perumahan MBR dilakukan untuk luas lahan tidak lebih dari 5 (lima) hektare dan paling kurang 0,5 (nol koma lima) hektare serta berada dalam 1 (satu) lokasi yang diperuntukkan bagi pembangunan Rumah tapak.

(2) Lokasi pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Pasal 3

Pembangunan Perumahan MBR sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 4

Pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR dilakukan dalam 4 (empat) tahapan, yaitu:

- a. persiapan;
- b. prakonstruksi;
- c. konstruksi; dan
- d. pascakonstruksi.

Pasal 5

(1) Badan Hukum yang akan melaksanakan pembangunan Perumahan MBR menyusun proposal pembangunan Perumahan MBR.

(2) Proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perencanaan

pembangunan Perumahan MBR yang memuat paling sedikit:

- a. perencanaan dan perancangan Rumah MBR;
- b. perencanaan dan perancangan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR;
- c. perolehan tanah; dan
- d. pemenuhan perizinan.

Pasal 6

Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d berupa seluruh perizinan yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, yang meliputi:

- a. perizinan yang menyangkut pengesahan site plan;
- b. surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan;
- c. izin mendirikan bangunan dan pengesahan dokumen rencana teknis

PRAKONSTRUKSI

Pasal 7

- (1) Badan Hukum mengajukan proposal pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 kepada bupati/walikota melalui PTSP.
- (2) Proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan lampiran, yaitu:
 - a. sertifikat tanah atau bukti kepemilikan tanah lainnya; dan
 - b. bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan tahun terakhir;
- (3) Dalam hal Badan Hukum melampirkan bukti kepemilikan tanah lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, Badan Hukum sekaligus mengajukan permohonan izin pemanfaatan tanah.
- (4) PTSP memberikan persetujuan atas proposal pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 7 (tujuh) Hari kerja sejak permohonan diterima oleh PTSP secara lengkap dan benar.
- (5) Dalam hal PTSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum terbentuk, pengajuan proposal disampaikan melalui satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Perumahan.

Pasal 8

Dalam rangka pelaksanaan PTSP, bupati/walikota wajib mendelegasikan wewenang pemberian perizinan dan nonperizinan terkait dengan pembangunan Perumahan MBR kepada PTSP kabupaten/kota

KONSTRUKSI

Pasal 15

- (1) Pelaksanaan konstruksi Perumahan MBR berupa Rumah MBR,

Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan oleh PTSP.

- (2) Kegiatan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemeriksaan dokumen pelaksanaan;
 - b. persiapan lapangan;
 - c. kegiatan konstruksi;
 - d. pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi; dan
 - e. penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (3) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi pemeriksaankelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi (constructability) dari semua dokumenpelaksanaan pekerjaan.
- (4) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi penyusunan programpelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.
- (5) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi pelaksanaan pekerjaankonstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerjapelaksanaan (shop drawings) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (as built drawings), serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi dengan menerapkan prinsip-prinsipkeselamatan dan kesehatan kerja.
- (6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d meliputipemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- (7) Penyerahan hasil akhir pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e merupakan berita acara serah terima rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung yang laik fungsi.

PASCAKONSTRUKSI

Pasal 18

- (1) Badan Hukum mengajukan penerbitan pajak bumi dan bangunan atas pembangunan Perumahan MBR kepada satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan daerah dengan melampirkan dokumen izin mendirikan bangunan.

- (2) Satuan kerja perangkat daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menerbitkan pajak bumi dan bangunan paling lama 1 (satu) Hari sejak pengajuan diterima secara lengkap dan benar oleh satuan kerja perangkat daerah.

Pasal 19

- (1) Kabupaten/kota menetapkan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR berdasarkan nilai harga jual Rumah.
- (2) Dalam rangka penetapan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperlukan validasi oleh kabupaten/kota.
- (3) Pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebaskan dari pengenaan pajak pertambahan nilai.

Pasal 20

- (1) Dalam hal Rumah MBR telah dijual kepada masyarakat, Badan Hukum mengajukan kepada Kantor Pertanahan untuk pemecahan sertifikat hak guna bangunan dan peralihan hak dari Badan Hukum kepada masyarakat.
- (2) Pengajuan pemecahan sertifikat dan peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan dilampiri dengan akta jual beli dari pejabat pembuat akta tanah.
- (3) Kantor Pertanahan melakukan penyelesaian penerbitan sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 4 (empat) Hari sejak pengajuan diterima secara lengkap dan benar oleh Kantor Pertanahan.

Pasal 21

- (1) Badan Hukum mengajukan kepada satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan daerah untuk pemecahan dokumen pajak bumi dan bangunan atas nama Badan Hukum menjadi atas nama masyarakat yang membeli Rumah MBR.
- (2) Pengajuan pemecahan pajak bumi dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dengan dokumen pemecahan sertifikat dan dokumen Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Badan Hukum.
- (3) Satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan daerah melakukan penyelesaian pemecahan pajak bumi dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 3 (tiga) Hari sejak pengajuan diterima secara lengkap dan benar oleh satuan kerja perangkat daerah.

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 22

Pembinaan dan pengawasan atas pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Perumahan dan permukiman.

Pasal 23

Dalam rangka percepatan pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR, dibentuk tim koordinasi percepatan pembangunan Perumahan MBR yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden

SANKSI

Pasal 24

- (1) Dalam hal persyaratan perizinan yang disampaikan oleh Badan Hukum kepada PTSP telah terpenuhi dan perizinan tidak diberikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, Badan Hukum menyampaikan kepada bupati/walikota untuk penerbitan izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pemerintahan daerah.
- (2) Dalam hal izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diterbitkan oleh bupati/walikota, Badan Hukum menyampaikan kepada gubernur untuk pemberian sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pemerintahan daerah.
- (3) Dalam hal sanksi administratif telah dikenakan dan perizinan tidak diterbitkan oleh bupati/walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (1), gubernur mengambil alih pemberian izin dimaksud.
- (4) Dalam hal persyaratan perizinan yang disampaikan kepada gubernur telah terpenuhi dan perizinan tidak diberikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, Badan Hukum menyampaikan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pemerintahan dalam negeri untuk pemberian sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pemerintahan daerah.
- (5) Dalam hal sanksi administratif telah dikenakan dan perizinan tidak diterbitkan oleh gubernur sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pemerintahan dalam negeri mengambil alih pemberian izin dimaksud.

Pasal 25

Dalam hal persyaratan yang berkaitan dengan pertanahan disampaikan oleh Badan Hukum kepada Kantor Pertanahan telah terpenuhi dan perizinan dan nonperizinan tidak diberikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, Badan Hukum menyampaikan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan untuk penerbitan izin dan sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

10. Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2018 tentang Standar Pelayanan Minimal

Di samping peraturan perundang-undangan yang telah disebutkan di atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memiliki keterkaitan dengan peraturan teknis antara lain sebagai berikut:

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
2. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2011 tentang Persyaratan Teknis Jalan Dan Kriteria Teknis Jalan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 900);
3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 03/PRT/M/2013 tentang Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Persampahan dalam Penanganan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 470);
4. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 1490);
5. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 172);
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 176);
7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 13/PRT/M/2016 tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 664).
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor

21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 892) sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 892);

9. Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 10 Tahun 2012 tentang Bagunan Gedung;
10. Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau; dan
11. Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 13 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

A. Landasan Filosofis

Peraturan perundang-undangan harus mendapatkan pembenaran yang dapat diterima apabila dikaji secara filosofis, yaitu cita-cita kebenaran, keadilan, dan kesusilaan. Landasan filosofis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk mempertimbangkan pandangan hidup, kesadaran, dan cita hukum yang meliputi suasana kebatinan serta falsafah bangsa Indonesia yang bersumber dari Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Falsafah hidup suatu bangsa berisi mengenai nilai moral dan etika dari bangsa tersebut. Falsafah hidup merupakan suatu landasan untuk membentuk hukum. Sehingga, dalam pembentukan peraturan perundang-undangan termasuk peraturan daerah harus mencerminkan nilai dan moral yang tumbuh di masyarakat bersangkutan. Semua nilai yang berkembang di Indonesia merupakan cermin dari Pancasila, karena Pancasila merupakan cermin dari pandangan hidup, cita-cita bangsa, dan jalan kehidupan bangsa.

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Untuk itu negara melalui Pemerintah dan Pemerintahan Daerah bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Pemerintah dan Pemerintah Daerah perlu lebih berperan dalam

menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Berdasarkan ketentuan Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 disebutkan bahwa: *setiap warga Negara berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan memperoleh pelayanan kesehatan, mendapat perlakuan khusus*. Dengan ditetapkannya hak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat tersebut menjadi hak asasi manusia maka memberikan konsekuensi pada Negara/Daerah. Konsekuensi tersebut adalah Negara/Pemerintah Daerah Bertanggungjawab untuk menghormati (*to respect*), melindungi (*to protect*) dan memenuhi (*to fulfill*) atas ketersediaan perumahan dan kawasan permukiman guna bertempat tinggal atau hunia yang layak dan terjangkau, sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayahnya, Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini harus sejalan dengan misi

Dengan demikian melalui Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini, maka pencapaian tujuan dan sasaran lebih terarah. Strategi dan arah kebijakan yang telah dirumuskan 5 (lima) tahun mendatang adalah mewujudkan: (1) pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman, (2) pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum perkotaan yang berkeadilan dan berwawasan kependudukan, lingkungan, dan budaya. Sasaran misi tersebut diarahkan pada peningkatan ketersediaan perumahan yang layak huni dan berkurangnya permukiman kumuh dengan orientasi strategi diarahkan pada peningkatan kuantitas dan kualitas permukiman beserta sarana prasarana infrastruktur bagi penguatan daya

dukung lingkungan sesuai perkembangan kebutuhan penduduk secara merata dan partisipatif dan perencanaan dan Pengendalian tata kota menuju kota kreatif ekonomi, sosial, budaya melalui optimalisasi partisipasi masyarakat.

Oleh karena itu, dalam membentuk regulasi daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini, di samping harus mencerminkan nilai-nilai Pancasila dan menjunjung tinggi norma beserta tujuan pembangunan nasional serta berdasarkan pada visi-misi Pemerintah . Dengan demikian, keberadaan regulasi tersebut nantinya harus mampu memberikan kontribusi bagi pembangunan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh.

B. Landasan Sosiologis

Landasan sosiologis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbagai aspek. Landasan sosiologis sesungguhnya menyangkut fakta empiris mengenai perkembangan masalah dan kebutuhan masyarakat dan negara.

Pembentukan suatu peraturan perundang-undangan harus sesuai dengan kenyataan, fenomena, dan perkembangan sosial-ekonomi-politik, serta kesadaran dan kebutuhan hukum masyarakat. Apabila masyarakat berubah, maka nilai-nilai pun akan ikut mengalami perubahan. Suatu peraturan perundangan harus mencerminkan kehidupan sosial masyarakat yang ada. Hukum yang dibuat harus dapat dipahami dan sesuai dengan kondisi yang dihadapi oleh masyarakat. Apabila hal-hal tersebut telah sesuai, maka peraturan perundangan yang telah dibuat implementasinya tidak akan banyak mengalami kendala dan hukum dapat ditegakkan.

Secara aktual, bahwa masih banyak para pengembang di wilayah yang belum memenuhi tuntutan kebutuhan kehidupan perumahan dan permukiman yang layak huni karena belum tersedianya lahan, prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial yang memadai. Perhatian terhadap penyediaan prasarana lingkungan, fasilitas umum

dan fasilitas sosial pada lingkungan perumahan dan permukiman yang dikembangkan belum menyeluruh, sehingga masyarakat atau konsumen perumahan lebih banyak dirugikan karena kondisi lingkungan perumahan yang tidak layak huni.

Pada sisi lain, beberapa lingkungan perumahan sudah disediakan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang, namun problematikanya belum dilakukan penyerahan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah. Hal itu menyebabkan terjadinya permasalahan berikutnya yaitu masalah pemeliharaan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial tersebut. Pihak mana yang harus bertanggung jawab terhadap pemeliharaan atau pengembangan sarana prasarana umum tersebut, karena kalau tetap dibebankan pada penghuni atau konsumen perumahan jelas menjadi berat beban biaya mereka, namun kalau dibebankan pada pengembang juga memberatkan pengembang. Kondisi tersebut kalau tidak segera dicari jalan keluarnya menjadikan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial itu dapat terbengkelai tidak ada yang bertanggung jawab untuk pemeliharaan dan perbaikan.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah dan pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.

Sejalan dengan arah kebijakan umum tersebut, penyelenggaraan perumahan dan permukiman, baik di daerah perkotaan yang berpenduduk padat maupun di daerah perdesaan yang ketersediaan lahannya lebih luas perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pengelolaannya.

Pemerintah dan pemerintah daerah perlu memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dalam bentuk pemberian kemudahan pembiayaan dan/atau pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan hunian.

Selama ini landasan hukum Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman belum secara eksplisit diatur dalam peraturan perundang-undangan di daerah. Maka untuk memberikan jaminan kepastian hukum dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman perlu ada pengaturan yang tegas.

C. Landasan Yuridis

Landasan yuridis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk mengatasi permasalahan hukum atau mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ada, yang akan diubah, atau yang akan dicabut guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat.

Landasan yuridis menyangkut persoalan hukum yang berkaitan dengan substansi atau materi yang diatur sehingga perlu dibentuk Peraturan Perundang-Undangan yang baru. Beberapa persoalan hukum itu, antara lain, peraturan yang sudah ketinggalan, peraturan yang tidak harmonis atau tumpang tindih, jenis peraturan yang lebih rendah dari Undang-Undang sehingga daya berlakunya lemah, peraturannya sudah ada tetapi tidak memadai, atau peraturannya memang sama sekali belum ada.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menyebutkan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan

tahapan atau siklus kehidupan manusia.

Landasan yuridis adalah landasan hukum yang memberikan perintah untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan, landasan tersebut meliputi: (1) terkait dasar kewenangan pembuatan Peraturan Perundang-undangan Tingkat Daerah; (2) undang-undang yang menjadi dasar pembentukan peraturan daerah yang bersangkutan; dan (3) peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan materi peraturan perundang-undangan yang harus dibuat. Peraturan perundang-undangan harus mempunyai dasar hukum yang terdapat dalam ketentuan yang levelnya lebih tinggi.

Terkait dengan penyusunan Raperda tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman terdapat beberapa peraturan perundangan yang terkait dan dijadikan dasar dalam penyusunannya. Peraturan perundang-undangan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1247);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
9. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
10. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Petunjuk Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
13. Peraturan Pemerintah nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4855);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan

- Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
 16. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6004);
 17. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2017 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4593);
 18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
 19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
 20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2011 tentang Persyaratan Teknis Jalan Dan Kriteria Teknis Jalan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 900);
 21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 03/PRT/M/2013 tentang Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Persampahan dalam Penanganan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 470);
 22. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014

Nomor 1490);

23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 172);
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 176);
25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 13/PRT/M/2016 tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 664).
26. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 892) sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 892);
27. Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2011-2031;
28. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung;
29. Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah .

BAB V

JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH

A. Jangkauan dan Arah Pengaturan

Naskah Akademik berfungsi untuk mengarahkan ruang lingkup materi muatan Rancangan Peraturan Daerah yang akan dibentuk. Arah dari Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tegal tentang Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Pemukiman adalah mewujudkan adanya regulasi daerah yang dapat dijadikan acuan dan pedoman bagi pengembang serta pihak-pihak terkait dalam melaksanakan Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Pemukiman di Kabupaten Tegal.

Tujuan pengaturan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah:

- a. mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- c. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- d. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
- e. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- f. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- g. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam

lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka ruang lingkup materi yang akan diatur dalam Raperda ini mencakup ketentuan sebagai berikut:

- a. penyelenggaraan Perumahan;
- b. penyelenggaraan Kawasan Permukiman;
- c. pemeliharaan dan perbaikan;
- d. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
- e. penyediaan tanah;
- f. Pendanaan;
- g. peran masyarakat; dan
- h. pembinaan dan pengawasan

B. Ketentuan Umum

Ketentuan Umum Naskah Akademik Peraturan Daerah ini, pada dasarnya memuat definisi atau pengertian dari istilah-istilah penting yang secara berulang-ulang digunakan dalam pengaturan peraturan daerah ini. Istilah itu tentuberkaitan erat dengan Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Pemukiman yang akan dilakukan oleh Pengembang di Kabupaten Tegal. Definisi istilah-istilah itu relatif baku yang dapat dirujuk dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan disesuaikan dalam konteks daerah dan kebutuhan pengaturan yang dikehendaki.

Untuk itu pengertian-pengertian dasar yang termuat dalam ketentuan umum, merupakan pengertian dan peristilahan yang terkait dengan Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Pemukiman di Kabupaten Tegal. Selain pengertian-pengertian itu dapat berasal dari kutipan peraturan perundang-undangan yang ada, dapat juga didasarkan pada bahan bacaan lain yang berkaitan dengan kajian tentang Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Pemukiman tersebut, meliputi:

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Tegal.

2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Tegal.
4. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
5. Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat PD adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
6. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan Menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
7. Pemerintah Provinsi adalah Pemerintah Provinsi Jawa Tengah.
8. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
9. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
10. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
11. Lingkungan Hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
12. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
13. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang

layak huni.

14. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
15. Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
16. Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
17. Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
18. Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
19. Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
20. Kawasan siap bangun yang selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan lingkungan hunian skala besar sesuai dengan rencana tata ruang.
21. Lingkungan siap bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
22. Kaveling adalah bagian tanah yang sudah dipetak-petak dengan ukuran tertentu untuk bangunan atau tempat tinggal.
23. Kaveling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan.
24. Konsolidasi Tanah adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan Perumahan dan Permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.
25. Pendanaan adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
26. Pembiayaan adalah setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/atau setiap pengeluaran yang akan diterima kembali untuk

kepentingan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman baik yang berasal dari dana masyarakat, tabungan perumahan, maupun sumber dana lainnya.

27. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
28. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
29. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
30. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah untuk memperoleh rumah.
31. Masyarakat adalah orang perseorangan yang kegiatannya di bidang perumahan dan Kawasan Permukiman, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan Permukiman.
32. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
33. Orang perseorangan adalah orang yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
34. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
35. Hunian Berimbang adalah Perumahan atau Lingkungan Hunian yang dibangun secara berimbang antara Rumah sederhana, Rumah menengah, dan Rumah mewah.
36. Dana Konversi adalah dana yang berupa dana kelola atau dana hibah yang diperoleh dari pelaku pembangunan sebagai alternatif kewajiban pembangunan Rumah sederhana bersubsidi dalam pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang yang dihitung berdasarkan rumus perhitungan konversi.
37. Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.
38. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di

hadapan notaris.

39. Pemasaran adalah kegiatan yang direncanakan pelaku pembangunan untuk memperkenalkan, menawarkan, menentukan harga, dan menyebarluaskan informasi mengenai Rumah atau Perumahan dan satuan Rumah susun atau Rumah susun yang dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat sebelum atau dalam proses sebelum penandatanganan PPJB.
40. Rencana Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut RKP adalah dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan Lingkungan Hunian di perkotaan dan perdesaan serta tempat kegiatan pendukung yang dituangkan dalam rencana jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.
41. Rencana Pembangunan dan pengembangan Perumahan yang selanjutnya disebut RP3 adalah dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan penyediaan perumahan beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagai bagian dari perwujudan pemanfaatan tata ruang yang mengacu pada RKP.
42. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang selanjutnya disebut RTRW Kabupaten adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kabupaten, yang merupakan penjabaran dari rencana tata ruang wilayah provinsi, dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah kabupaten, rencana struktur ruang wilayah kabupaten, rencana pola ruang wilayah kabupaten, penetapan kawasan strategis kabupaten, arahan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten.
43. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten.
44. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
45. Kawasan Perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat Permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
46. Kawasan Perdesaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
47. Perencanaan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses perencanaan Lingkungan Hunian perkotaan, Lingkungan Hunian perdesaan, tempat pendukung kegiatan, Permukiman, Perumahan, Rumah, dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk menghasilkan

dokumen RKP.

48. Pembangunan perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan RKP melalui pelaksanaan konstruksi.
49. Pemanfaatan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk memanfaatkan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan rencana yang ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
50. Pengendalian Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan tertib Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan Permukiman yang dilaksanakan pada tahap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan.
51. Perizinan Berusaha adalah legalitas yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memulai dan menjalankan usaha dan/atau kegiatannya.
52. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut PBG adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang berlaku.
53. Koefisien Dasar Bangunan adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung terhadap luas lahan diperpetakan atau daerah perencanaan sesuai Keterangan Rencana Kabupaten.
54. Koefisien Lantai Bangunan adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung terhadap luas lahan diperpetakan atau daerah perencanaan sesuai Keterangan Rencana Kabupaten.
55. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
56. Pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau Pemerintah yang melakukan pembangunan Perumahan dan Permukiman.
57. Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha yang selanjutnya disingkat KPBU adalah Kerjasama antara Pemerintah dan Badan Usaha dalam penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum dengan mengacu pada spesifikasi yang telah ditetapkan sebelumnya oleh Menteri/Kepala Lembaga/Kepala Daerah/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, yang sebagian atau seluruhnya menggunakan sumber daya Badan Usaha dengan memperhatikan pembagian risiko diantara para pihak.

58. Penanggung Jawab Proyek Kerjasama yang selanjutnya disingkat PJPK adalah Bupati atau Badan Usaha Milik Daerah sebagai penyedia atau penyelenggara infrastruktur berdasarkan peraturan perundang-undangan.
59. Kelompok Swadaya Masyarakat yang selanjutnya disingkat KSM adalah kumpulan orang yang menyatukan diri secara sukarela dalam kelompok dikarenakan adanya ikatan pemersatu, yaitu adanya visi, kepentingan, dan kebutuhan yang sama, sehingga kelompok tersebut memiliki kesamaan tujuan yang ingin dicapai bersama.
60. Pemberdayaan Masyarakat adalah suatu strategi yang digunakan dalam pembangunan masyarakat sebagai upaya untuk mewujudkan kemampuan dan kemandirian dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.
61. Penyidikan adalah serangkaian tindakan penyidik dalam hal dan menurut cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana yang terjadi dan guna menemukan tersangkanya.
62. Penyidik adalah Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia atau Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu yang diberi wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan.
63. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah Pegawai Negeri Sipil yang diberi tugas melakukan penyidikan terhadap pelanggaran atas ketentuan Peraturan Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai landasan bagi Pemerintah Daerah dan setiap orang dalam melaksanakan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Daerah.

Tujuan pengaturan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah:

- a. mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
- c. mewujudkan keadilan bagi seluruh pemangku kepentingan terutama bagi MBR dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

C. Materi Muatan yang diatur dalam Peraturan Daerah

Materi muatan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tegal tentang

Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Pemukiman meliputi Bab-bab sebagai berikut:

1. Ketentuan umum
2. Pembinaan
3. Tugas dan wewenang
4. Penyelenggaraan Perumahan
5. Penyelenggaraan kawasan permukiman
6. Pencegahan Dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh
7. Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing
8. Penyediaan Tanah
9. Pendanaan Dan Pembiayaan
10. Kerja Sama Pemerintah Daerah Dengan Badan Usaha
11. Tanah Kaveling
12. Hak Dan Kewajiban
13. Peran Masyarakat
14. Larangan
15. Ketentuan Penyidik
16. Ketentuan Pidana
17. Ketentuan Peralihan
18. Ketentuan Penutup

BAB VI **P E N U T U P**

A. Kesimpulan

Dari analisis tentang penyusunan naskah akademik ini, dapat disimpulkan bahwa Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tegal tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dibentuk dalam rangka penyelenggaraan kewenangan daerah di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman serta sebagai penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi khususnya Pasal 36, Pasal 49, dan Pasal 98 UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman beserta peraturan pelaksanaannya dan sekaligus menjadi atas permasalahan di daerah (*local problem solving*) terkait di bidang Perumahan dan kawasan permukiman. Selanjutnya pokok-pokok pengaturan yang perlu dirumuskan dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tegal tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, minimal harus mengatur ketentuan sebagai berikut ini:

- a. penyelenggaraan Perumahan;
- b. penyelenggaraan Kawasan Permukiman;
- c. pemeliharaan dan perbaikan;
- d. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
- e. penyediaan tanah;
- f. Pendanaan;
- g. peran masyarakat;
- h. pembinaan dan pengawasan; dan
- i. ketentuan sanksi.

B. Saran-saran

1. Sebagian materi naskah akademik diatur dalam bentuk Peraturan Daerah Kabupaten Tegal tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan

Permukiman dan sebagian lagi membutuhkan pengaturan lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

2. Pemerintah Kabupaten Tegal perlu memprioritaskan penyusunan Raperda Kabupaten Tegal tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan memasukkan dalam Program Pembentukan Peraturan Daerah (Propem Perda).

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Achmad. 2002. *Menguak Takbir Hukum (Suatu Kajian filosofis dan sosiologis)*, Chandra Pratama, Jakarta.
- Aminoedin Syarif, 1987, Perundang-undangan, Dasar Jenis dan Teknik Membuatnya, Jakarta, PT. Bina Aksara.
- Aminudin, *Peran Rumah dalam Kehidupan Manusia*, Kanisius, Semarang, 2007.
- Ateng Safrudin, 1976, Pengaturan Koordinasi Pemerintahan di Daerah, Tarsito, Bandung
- Arief, Sritua. 1997. Koperasi Sebagai Organisasi Ekonomi Rakyat, dalam Pembangunanisme dan Ekonomi Indonesia. Pemberdayaan Rakyat dalam Arus Globalisasi. Jakarta: CSPM dan Zaman. Departemen Koperasi. Statistik Perkoprasian Tahun 2007. www.depkop.go.id
- Bagir Manan, 1989, Pemerintah Daerah Bagian I, *Penataran Administrative and Organization Planning* University Gadjah Mada, Yogyakarta.
- _____, 1992, Dasar-Dasar Perundang-undangan Indonesia, Jakarta, Ind Hill Co.
- _____, 1994, Hubungan Pusat dan Daerah Menurut UUD 1945, Jakarta : Harian Sinar Harapan.
- Bagir Manan, Kuntara Magnar, 1987, Peranan Perundang- undangan dalam Pembinaan Hukum Nasional, Bandung, PT. Armico.
- Bambang Senggono, 1994, Hukum dan Kebijakan Publik, PT. Sinar Grafika, Jakarta.
- _____, 1996, Metodologi Penelitian Hukum, Rajawali Press, Jakarta.
- Hendrawan, *Pembangunan Perumahan Berwawasan Lingkungan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004.
- Widyaningsih, *Beberapa Pokok Pikiran Tentang Perumahan*, Tarsito. Bandung. 2006.
- Zulfie Syarief, *Kebijakan Pemerintah di Bidang Perumahan dan Permukiman bagi Masyarakat Berpendapatan Rendah*, USU Press, Medan. 2000.
- Collin Mac Andrew, 1983, Hubungan Pusat dan Daerah dalam Pembangunan, PT. Rajawali Press, Jakarta.
- Deddy Supriyadi Bratakusumah, Dadang Solihin, 2001, Otonomi Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Eddy Supriyadi, Brata Kusumah, 2001, Otonomi Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah, Jakarta, Gramedia, Pustaka Utama.
- Eko Budiharjo. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1998.
- Hamid S. Attamimi, 1980, UUD 1945, Tap MPR, Undang- Undang. Kaitan Norma Hukum Ketiganya, Jakarta.
- _____, 1990, Peranan Keputusan Presiden dalam Penyelenggaraan Negara, Disertasi UI, Jakarta.

- Irawan Soejito, 1983, Pengawasan terhadap Peraturan Daerah dan Keputusan Kepala Daerah, PT. Bina Aksara, Jakarta.
- _____, 1990, Hubungan Pemerintah Pusat dan Daerah, PT. Bhinneka Cipta, Jakarta.
- Irawan Soejito, 1969, Teknik Membuat Undang-Undang, Jakarta, PT. Pradnya Paramita.
- Jazim Hamidi, Budiman N.P.D. Sinaga, Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Dalam Sorotan, Undang-undang Nomor 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Dilengkapi dengan Analisa Kritis, PT. Tata Nusa, Jakarta – Indonesia.
- Kunarjo, 1993, Perencanaan dan Pembiayaan Pembangunan, UI Press, Jakarta.
- Lexi J. Moleong, 1991, Metode Penelitian Kualitatif, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Maria Farida Indrawati, 1997, Ilmu Perundang-undangan, Jakarta, Universitas Indonesia.
- Maryunani dan Unti Ludigdo (ed), 2002. Desentralisasi dan Tata Pemerintahan Desa Monitoring dan Evaluasi Berpartisipasi, Prosiding Workshop Nasional, Kerjasama Fakultas Ekonomi Universitas Brawijaya dan Partnership for Governance Reform in Indonesia, LPEM FE-Unibraw, Malang.
- Pariata Wastra, 1983, Management Pembangunan Daerah, PT. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Purnadi Purbacaraka, 1979, Perundang-undangan dan Yurisprudensi, Bandung, Alumni.
- Roni Hanitjo Soemitro, 1998, Metodologi Penelitian Hukum Jumetri, PT. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Rosyid Ronggowijoyo, 1998. Pengantar Ilmu Perundang- undangan, Bandung, Mandan Maju.
- Rustian Kamalludin, 1983, Seberapa Aspek Pembangunan Nasional, PT. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Rustian Kamalludin, 1987, Pelaksanaan Kebijakan Pemerintah Daerah, Lembaga Penelitian FE-UI, Jakarta.

- Said Zainal Abidin, 2007, "Analisis Kebijakan dalam Pengaduan Fasos dan Fasum di DKI Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1986, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta.
- Victor Situmorang, 1993, Hukum Administrasi Pemerintahan di Daerah, Sinar Grafika, Jakarta.
- Winarno Surachmad, 1994, Pengantar Penelitian Ilmiah Dasar dan Teknik, Tarsito, Bandung.
- Bambang Sugandhi & Ridwan Sutriadi, 2013, Mekanisme Penyerahan PSU Perumahan Dari Pengembang Kepada Pemerintah Kota Bandung, dalam Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota B SAPPK V2N3.
- Hari Srinivas. 2003, Defining Squatter Settlement, <http://www.gdrc.org/uem/define-squatter>.dikases pada tanggal 22 Juli 2012.
- Keputusan Presiden Nomor 4 dan Nomor 5 Tahun 2002 tentang Organisasi dan tata kerja Kantor Menteri Negara Perencanaan Pembangunan Nasional/ Badan Perencanaan Pembangunan Nasional
- <http://old.bappenas.go.id/index.php?module=ContentExpress&func=viewcat&ceid=-2&catid=4>, dikases pada tanggal 28 Juli 2012.
- Khomarudin. 1997. Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman, Jakarta: Yayasan Real Estate Indonesia, PT. Rakasindo, Jakarta.
- Novitasari , Diah.2010. Pemukiman Kumuh di Pinggiran Kota. <http://fisip.uns.ac.id/blog/diah/2011/01/03/bab-ii-pemukiman-kumuh/> , diakses pada tanggal 28 Juli 2012.
- Rindarjono, Mohammad Gamal . 2010. Perkembangan Permukiman Kumuh di kota Semarang Tahun 1980- 2006. http://lib.ugm.ac.id/digitasi/upload/1467_RD100500_3.pdf, diakses pada tanggal 25 Juli 2012.
- Winayanti, Lana. 2011. Menuju Kota Bebas Kumuh. http://bulletin.penataanruang.net/upload/data_artikel/edisi3e.pdf, diakses pada tanggal 28 Juli 2012.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan

Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821);

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1247);

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara

- Republik Indonesia Nomor 5252);
- Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Petunjuk Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
- Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
- Peraturan Pemerintah nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4855);
- Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
- Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
- Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6004);
- Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2017 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4593);
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2011 tentang Persyaratan Teknis Jalan Dan Kriteria Teknis Jalan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 900);
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 03/PRT/M/2013 tentang Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Persampahan dalam Penanganan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga

(Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 470);

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 1490);

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 172);

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 176);

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 13/PRT/M/2016 tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 664).