



## NASKAH AKADEMIK

**RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN GRESIK  
NOMOR ..... TAHUN 2022  
TENTANG  
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN  
PERMUKIMAN**

**Kerjasama antara :  
DPRD KABUPATEN GRESIK  
dengan  
LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN PADA MASYARAKAT  
UNIVERSITAS JEMBER**

**TIM:  
Prof. Dr. M. Khoidin, S.H.,M.Hum.,CN.  
Dr. Moh. Ali, S.H.,M.H.  
Dr. Bhim Prakoso, S.H., Sp.N, M.M,M.H.  
Dodik Prihatin AN, S.H.,M.Hum.  
Halif, S.H., M.H.  
Fenny Tria Yunita, S.H., M.H.  
Dr. Dian Ferricha, S.H., M.H.  
Dr. Ahmad Munir, S.H., M.H.**

**TAHUN 2022**

## DAFTAR ISI

Halaman Depan.....	i
Daftar Isi.....	ii
Kata Pengantar.....	iv
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	8
1.3 Tujuan Kegunaan Penyusunan Naskah Akademik.....	9
1.4 Kegunaan Penyusunan Naskah Akademik.....	9
1.5 Metode Penulisan Naskah Akademik.....	9
<b>BAB II KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS.....</b>	<b>14</b>
2.1 Kajian Teoritis.....	14
2.1.1. Peran Pemerintah Daerah.....	17
2.1.2. Karakteristik Perumahan dan Permukiman.....	18
2.1.2.1. Konsep Perumahan.....	18
2.1.2.2. Konsep Permukiman.....	23
2.1.2.3. Permukiman Kumuh.....	27
2.1.3. Strategi Penyelenggaraan Perumahan Dan Permukiman.....	34
2.1.3.1. Dinamika Pertumbuhan Wilayah dan Peningkatan Kebutuhan Lahan.....	36
2.2 Kajian Terhadap Asas.....	38
2.3 Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan.....	39
<b>BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT.....</b>	<b>41</b>
3.1 Undang-Undang Dasar 1945.....	42
3.2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria 51.....	43
3.3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman .....	43

3.4	Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.....	45
3.5	Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015.....	47
3.6	Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman .....	48
3.7.	Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	49
3.8	Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.....	51
<b>BAB IV</b>	<b>LANDASAN FILOSOFIS, LANDASAN SOSIOLOGIS, DAN LANDASAN YURIDIS.....</b>	<b>53</b>
4.1	Landasan Filosofis.....	53
4.2	Landasan Sosiologis .....	55
4.3	Landasan Yuridis .....	57
<b>BAB V</b>	<b>JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN.....</b>	<b>63</b>
5.1	Sasaran yang Akan Diwujudkan.....	63
5.2	Arah dan Jangkauan Pengaturan.....	63
5.3	Ruang Lingkup Materi Muatan.....	65
<b>BAB VI</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>135</b>
6.1	Kesimpulan.....	135
6.2	Saran.....	136
	<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>138</b>

## **KATA PENGANTAR**

Dengan memanjatkan puji syukur ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat dan hidayah-Nya, Penyusunan Draft Naskah Akademik dan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman dapat diselesaikan sebagai pelaksanaan kerjasama antara DPRD Gresik dengan Lembaga Penelitian dan Pengabdian pada Masyarakat (LP2M) Universitas Jember.

Kerjasama pendampingan dalam rangka penyusunan Draft Naskah Akademik dan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman dilaksanakan berdasarkan kerjasama antara DPRD Gresik dengan Lembaga Penelitian dan Pengabdian pada Masyarakat (LP2M) Universitas Jember sebagaimana tertuang dalam nota Kerjasama antara DPRD Gresik dengan Lembaga Penelitian dan Pengabdian pada Masyarakat (LP2M) Universitas Jember Tahun 2022.

Penyusunan naskah akademik ini dilakukan dengan penelitian normatif sesuai peraturan perundangan dan lapangan dengan mencari masukan dari kalangan pakar di bidangnya. Hal ini dilakukan sebagai proses penyusunan kebijakan publik yang perlu melibatkan secara lebih komprehensif dari pandangan-pandangan masyarakat seluas-luasnya. Lebih lanjut naskah akademik ini akan dilakukan uji publik kembali untuk memantapkan bahwa rumusan norma telah memenuhi rasa keadilan dan kebutuhan masyarakat khususnya masyarakat Kabupaten Gresik.

Naskah laporan pelaksanaan kerjasama ini berisi Draft Naskah Akademik dan dilampiri Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Penyusunan Naskah Akademik dimaksud disusun sesuai dengan pedoman penyusunan Naskah Akademik berdasarkan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan-Perundang-Undangan.

Pada kesempatan ini Tim pendamping dari Lembaga Penelitian dan Pengabdian pada Masyarakat (LP2M) Universitas Jember menyampaikan terima kasih kepada:

1. Pimpinan DPRD Gresik dan seluruh jajarannya yang telah memberikan kepercayaan kepada Lembaga Penelitian dan Pengabdian pada Masyarakat (LP2M) Universitas Jember untuk ke sekian kalinya sebagai tim asistensi pendampingan pembuatan Naskah Akademik dan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Tahap I tahun 2022 sebagai usul inisiatif DPRD Gresik;
2. Terima kasih pula kami sampaikan kepada Ketua Bapemperda, Anggota Bapemperda, Ketua Ketua Komisi, anggota Komisi, Sekwan, Kepala Bagian Persidangan dan Perundang-Undangan, Kepala Sub Bagian Risalah dan Persidangan , Sub Bagian Perundang-undangan serta seluruh staff dan jajaran Sekteratiat DPRD Gresik, Dinas-dinas atau OPD terkait dan semua pihak yang turut membantu menyempurnakan Naskah Akademik dan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Gresik;
3. Para tokoh masyarakat, lembaga dan swadaya masyarakat dan semua elemen masyarakat, serta pihak-pihak yang tak dapat kami sebut satu persatu yang telah berkenan memberikan sumbang saran pada penyusunan Naskah Akademik ini.

Tim Pendamping menyadari naskah ini bersifat sebagai panduan dalam pembahasan yang menghantarkan kajian akademis setiap rumusan norma yang akan dituangkan dalam rancangan peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, karena itu terbuka ruang yang sangat lebar untuk memberikan saran dan kritik yang membangun sangat diharapkan untuk perbaikan pada pembahasan selanjutnya.

Semoga Naskah Akademik ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua. Amien.

Jember, Mei 2022

**Tim Pendamping  
LP2M Universitas Jember**



**NASKAH AKADEMIK RANCANGAN PERATURAN DAERAH  
KABUPATEN GRESIK  
NOMOR ..... TAHUN 2022  
TENTANG  
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**

**Tim Penyusun :**

**Prof. Dr. M. Khoidin, S.H.,M.Hum.,CN.  
Dr. Moh. Ali, S.H.,M.H.  
Dr. Bhim Prakoso, S.H., Sp.N, M.M,M.H.  
Dodik Prihatin AN, S.H.,M.Hum.  
Halif, S.H., M.H.  
Fenny Tria Yunita, S.H., M.H.  
Dr. Dian Ferricha, S.H., M.H.  
Dr. Ahmad Munir, S.H., M.H.**

**Kerjasama Antara  
Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Gresik  
Dengan  
Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat  
Universitas Jember  
Tahap I Tahun 2022**

# **BAB I PENDAHULUAN**

## **1.1. 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 dengan apa yang tercantum dalam Alinea ke 4 (empat) Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD NRI 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 NRI 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 menyanggah 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.

Rumah dalam teori hierarki kebutuhan manusia merupakan kebutuhan fisiologis bagi manusia yang tergolong dalam kebutuhan primer di samping sandang dan pangan. Negara melalui peraturan perundang-undangan menjamin penyediaan rumah yang layak bagi seluruh masyarakatnya.

Seperti yang tertulis dalam 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, berjati 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 mengundang 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 (selanjutnya disingkat UU 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.

Masalah perumahan adalah masalah yang kompleks, yang bukan semata-mata aspek fisik membangun rumah, tetapi terkait sektor yang amat luas dalam pengadaannya, seperti pertanahan, industri bahan bangunan, lingkungan hidup dan aspek sosial ekonomi budaya masyarakat, dalam upaya membangun aspek-aspek kehidupan masyarakat yang harmonis. Oleh karena itu, pembangunan perumahan secara keseluruhan tidak dapat dilepaskan dari keseluruhan pembangunan permukiman dan bagian penting dalam membangun kehidupan masyarakat yang efisien dan produktif.

Pemerintah Republik Indonesia mendirikan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas) pada tahun 1974 sebagai solusi Pemerintah dalam menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah.<sup>1</sup> Upaya pembangunan perumahan dan permukiman yang telah dilaksanakan selama ini, bersifat sangat sektoral dan hanya berupa proyek-proyek yang sifatnya parsial dan tidak berkelanjutan. Selain itu, upaya pembangunan perumahan yang dilakukan di daerah-daerah sangat terbatas

---

<sup>1</sup> Perumnas, "Sejarah Perumnas," *Profil Perumnas*, Jakarta : Dinas Peumahan Nasional, 2020,h1

sekali karena keterbatasan kemampuan sumber daya manusia, sumber pembiayaan maupun pengembangan pilihan-pilihan teknologi dan upaya pemberdayaan masyarakat setempat yang kurang menjadi program utama.

Pemenuhan kebutuhan rumah dari sudut *demand* dan *supply* hanya terbatas pembiayaannya untuk bentuk-bentuk pasar formal bagi golongan menengah ke atas yang jumlahnya hanya mencapai maksimal 20% dan terbatas sekali bentuk-bentuk kredit dan bantuan subsidi untuk golongan menengah ke bawah. Pemenuhan kebutuhan karena kekurangan jumlah rumah yang harus dipenuhi adalah sejumlah 8 juta rumah pada posisi tahun 2008 dan pertambahan akibat pertumbuhan penduduk setiap tahun yang membutuhkan 800 ribu rumah. Sehingga, sekitar 80% kebutuhan rumah yang tidak dapat dipenuhi oleh pemerintah dilakukan sendiri oleh masyarakat sesuai dengan kemampuannya yang jauh dari mutu bangunan dan mutu lingkungan perumahan dan permukiman yang memadai. Oleh karena itu, bentuk-bentuk dan peran masyarakat untuk pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman perlu diberdayakan.

Sebagai salah satu negara berkembang, Indonesia masih menghadapi permasalahan besar dalam menata perkembangan dan pertumbuhan perumahan dan permukiman di kota-kotanya. Fenomena perkembangan kota yang terlihat jelas adalah bahwa pertumbuhan kota yang pesat terkesan meluas terdesak oleh kebutuhan masyarakat<sup>2</sup>menjadi kurang serasi dan terkesan kurang terencana. Kehidupan kota besar di Indonesia, semakin tidak nyaman akibat dari

---

<sup>2</sup> Pada tahun 1980 penduduk perkotaan berjumlah sekitar 32,85 juta atau 22,27% dari jumlah penduduk nasional). Tahun 1990 jumlah penduduk perkotaan menjadi sekitar 55,43 juta atau 30,9% dari jumlah penduduk nasional. Tahun 1995 jumlah penduduk perkotaan menjadi sekitar 71.88 juta atau 36,91% dari jumlah penduduk nasional). Tahun 2005 jumlah penduduk perkotaan diperkirakan mencapai hampir 110 juta orang, dengan pertumbuhan tahunan sekitar 3 juta orang. Sensus penduduk tahun 2000 mencatat total jumlah penduduk adalah 206.264.595 jiwa ([www.bps.go.id/sector/population/table1.shtml](http://www.bps.go.id/sector/population/table1.shtml)). Tingkat urbanisasi mencapai 40% (tahun 2000), dan diperkirakan akan menjadi 60% pada tahun 2025 (sekitar 160 juta orang) (Bank Dunia, 2003). Laju pertumbuhan penduduk perkotaan pada kurun waktu 1990-2000 tercatat setinggi 4,4%/tahun, sementara pertumbuhan penduduk keseluruhan hanya 1,6%/tahun. Perkembangan kota-kota yang pesat ini disebabkan oleh perpindahan penduduk dari desa ke kota, perpindahan dari kota lain yang lebih kecil, pemekaran wilayah atau perubahan status desa menjadi kelurahan

meningkatnya kepadatan penduduk, kurangnya wilayah hijau dan ruang-ruang terbuka,<sup>3</sup> dan meningkatnya jumlah kendaraan bermotor dengan cepat.

Saat ini kebutuhan masyarakat terhadap pemukiman dan perumahan di berbagai daerah termasuk di Kabupaten Gresik sangat tinggi, karena perumahan atau papan adalah kebutuhan primer yang tidak bisa ditawar-tawar 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, berjiwa 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. Perkembangan penyediaan dan kebutuhan perumahan untuk perkotaan saat ini sudah melebar hingga ke daerah peri urban. Penyebab kota berkembang secara

---

<sup>3</sup> Singapura dan Kuala Lumpur yang semula kumuh dapat berubah menjadi kota yang lapang dan hijau, seiring dengan semakin meningkatnya kesejahteraan penduduknya. Demikian pula dengan Kota Guangzhou, sebuah kota tua yang semula amat padat dan kumuh, telah berubah menjadi kota yang longgar dengan flat-flat tinggi lengkap dengan sarana olah raga terbuka yang memadai. Investasi dibidang perumahan vertical di Guangzhou dirangsang oleh pemberian insentif pajak serta tariff listrik dan air minum yang lebih murah. Sarana olah raga, sekolah dan kebutuhan-kebutuhan hidup lain tersedia, membuat biaya transportasi menjadi murah. Keterlambatan kita mensosialisasikan hunian vertikal—meski Undang-undang Tentang Rumah Susun, terbit terlebih dahulu di dibandingkan dengan Undang-undang Tentang Perumahan dan Permukiman—menyebabkan kota-kota besar lain di wilayah Indonesia berkembang melebar, menjadi tidak efisien serta mengurangi daya dukung lingkungan secara signifikan.

fisik ke arah pinggiran kota ini dikarenakan masalah penyediaan rumah di perkotaan mengalami keterbatasan pemanfaatan tanah.<sup>4</sup> Kehadiran dan keberadaan perumahan khususnya di Kabupaten Gresik perlu memperhatikan aspek kelayakan itu sendiri dan terutama kepatuhan terhadap aturan yang sudah digariskan oleh Undang-Undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Kabupaten Gresik merupakan sebuah kota yang dekat dengan ibukota Jawa Timur, Surabaya. Dari hal tersebut membuat kota Gresik menjadi sebuah kota yang memiliki berbagai fasilitas yang hampir sama dengan kota Surabaya. Selain itu kepadatan penduduk di kota Gresik juga hampir sama dengan kota Surabaya, hal ini dikarenakan kota Gresik merupakan kota industri. Berkembangnya kawasan industri di Kabupaten Gresik membuat perekonomian di kawasan sekitarnya meningkat. Sejalan dengan itu, kebutuhan hunian masyarakat juga semakin tinggi. Kondisi itu memicu para pengembang properti atau perumahan berlomba-lomba menyediakan kebutuhan hunian di Kabupaten Gresik. Perkembangan properti di kota Gresik terjadi bukan karena tanpa alasan. Hal yang mempengaruhi adalah bertambahnya jumlah penduduk di kota Gresik. Kota Gresik merupakan kota industri sehingga membuat banyak orang dari kota lain yang datang ke Gresik untuk mencari sebuah pekerjaan. Dan hal inilah yang membuat permintaan tempat tinggal juga meningkat, apalagi dalam bentuk perumahan.

Kabupaten Gresik berdekatan dengan Surabaya sebagai ibukota propinsi, yang tingkat hunian sudah padat dengan harga tanah yang tinggi. Sedangkan Gresik sebagai kawasan hunian, harga tanah tentunya lebih rendah dibandingkan Surabaya, namun jaraknya tak jauh dari ibukota Provinsi Jawa Timur tersebut. Kabupaten Gresik bisa dibilang letaknya cukup strategis. Berbatasan langsung di sebelah utara dengan Laut Jawa, sebelah timur dengan Kota Surabaya dan Selat Madura, sebelah selatan dengan Kabupaten Sidoarjo dan Kabupaten Mojokerto, dan sebelah barat dengan Kabupaten Lamongan.

---

<sup>4</sup> I. K. Dewi and H. Idajati, "Identifikasi faktor internal dan faktor eksternal permukiman kumuh di kawasan peri urban (studi kasus: Sidoarjo peri urban Surabaya)," *J. Tek. ITS*, vol. 8, no. 2, pp. C162--C168, 2020.

Karena berbatasan langsung dengan Laut Jawa, maka Pulau Bawean pun termasuk ke dalam wilayah Gresik. Jarak kabupaten yang memiliki 18 kecamatan ini dari Surabaya sekitar 20 km, mudahnya akses untuk mobilitas ke Surabaya dan juga ke kawasan sekitar mendorong meningkatnya pembangunan properti di kawasan ini. Menyasar ke target milenial, selama 5 tahun terakhir penjualan properti di Gresik tergolong cepat. Memang sebelumnya pengembang properti kurang begitu tertarik dengan Gresik, namun sejak tragedi lumpur Lapindo di Sidoarjo, serta mulai terbukanya Pemerintah Kabupaten Gresik terhadap investor membuat pengembang properti mulai berpaling ke kawasan ini. Apalagi kawasan ini dekat dengan Surabaya selain Sidoarjo.

Fenomena dan kecenderungan tersebut juga terjadi di Kabupaten Gresik sebagai daerah penyangga Kota Surabaya. Pengaruh yang cukup kuat dari wilayah Surabaya Metropolitan Area tersebut dipertegas dengan keberadaan Kasiba Driyorejo dan rencana pengembangan kota baru mandiri pada empat kecamatan yaitu Kecamatan Driyorejo, Kedamean, Menganti dan Cerme.<sup>5</sup>

Angka *housing backlog* di Kabupaten Gresik pada tahun 2018 mencapai 16.482 unit rumah<sup>6</sup>. Berdasarkan hasil Analisis dan Kajian RP3KP Kabupaten Gresik, diproyeksikan pada tahun 2035, Kabupaten Gresik mengalami *housing backlog* sebesar 1.700.708 unit rumah dengan asumsi ketersediaan rumah dengan tipe *landed housing*<sup>7</sup>. Sehingga diperlukan kehadiran Pemerintah dalam menangani permasalahan *housing backlog* di Kabupaten Gresik. Peranan pemerintah sebagai penyedia kebutuhan bermukim publik dianggap penting terutama dalam pemenuhan kebutuhan bermukim yang layak huni dan terjangkau untuk MBR<sup>8</sup>. Perumnas selaku kepanjangan tangan Pemerintah dalam

---

<sup>5</sup> Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman., *Rencana Kerja (Renja) 2020 Kabupaten Gresik*. Gresik: Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman., 2019.

<sup>6</sup> Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman dan Cipta Karya, *Roadmap Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Timur 2019 – 2024*. Surabaya: Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur, 2019

<sup>7</sup> N. Kasih and D. Rahmawati, "Perspektif Kebijakan Lokal Terkait Penyediaan Permukiman Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Mataram," in *Seminar Nasional Pembangunan Wilayah Dan Kota Berkelanjutan*. Jakarta (2019).

<sup>8</sup> I. Hapsari and S. paulla Dewi, "Efektivitas Pembangunan Perumahan di Wilayah Pinggiran Kota Semarang Dalam Pemenuhan Kebutuhan Rumah," Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro, 2011.

bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat menjadi alternatif solusi dalam penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik.

## **1 2 Identifikasi Masalah**

Kabupaten Gresik yang berbatasan langsung dengan Surabaya mengalami pertumbuhan penduduk yang cukup pesat. Terjadinya lonjakan penduduk tersebut menimbulkan persoalan seperti penurunan kualitas pelayanan publik, berkurangnya ketersediaan lahan pemukiman, kemacetan di jalan raya, kesulitan mendapatkan tempat parkir, membengkaknya tingkat konsumsi energi, penumpukan sampah, peningkatan angka kriminal, dan masalah-masalah sosial lainnya.

Maraknya pembangunan yang dilakukan oleh pengembang hanya mampu memenuhi kebutuhan hunian untuk masyarakat berpendapatan tinggi, sedangkan untuk masyarakat miskin (MBR) masih terkendala untuk mendapatkan hunian. Identifikasi masalah akan diuraikan dalam daft naskah akademik ini, ada 4 yaitu sebagai berikut:

1. Apa urgensi menyusun Naskah Akademik dalam rangka penyusunan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Pemukiman ?
2. Bagaimana materi dan substansi yang perlu dituangkan ke dalam Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Pemukiman?
3. Bagaimana pertimbangan filosofis, sosiologis dan yuridis atas pengaturan Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Pemukiman?
4. Bagaimana sasaran, ruang lingkup, jangkauan dan arah pengaturan dari Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Pemukiman?

### **1.3. Tujuan Penulisan Naskah Akademik**

1. Merumuskan permasalahan yang dihadapi dalam penanganan perumahan dan permukiman dalam rangka menyusun Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah di Kabupaten Gresik
1. Merumuskan materi dan substansi yang perlu dituangkan ke dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Pemukiman
2. Merumuskan pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis pembentukan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Pemukiman
3. Merumuskan sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan dan arah pengaturan dalam Raperda Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Pemukiman.

Kegunaan penyusunan Naskah Akademik adalah sebagai acuan atau referensi penyusunan dan pembahasan Rancangan Peraturan Daerah.

### **1.4. Kegunaan Penulisan Naskah Akademik**

Kegunaan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagai dokumen resmi yang menyatu dengan konsep Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik tentang Penyerahan yang akan dibahas bersama dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Gresik berdasarkan prioritas Program Pembentukan Peraturan Daerah

### **1.5. Metode Penulisan Naskah Akademik**

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.

#### **1.5.1. 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 Gresik 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 Gresik tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

### **1.5.2. Sumber Bahan Hukum**

Sebagaimana dikemukakan bahwa pendekatan penelitian ini adalah yuridis normatif maka data utama yang digunakan adalah bahan hukum primer dan

sekunder. Bahan hukum sekunder yaitu data digunakan untuk mendukung dan melengkapi bahan hukum primer yang berhubungan dengan masalah penelitian.

a. bahan hukum primer

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Provinsi Jawa Timur
- 3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- 4) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- 5) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- 6) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- 7) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah
- 8) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
- 9) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang
- 10) Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
- 11) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman
- 12) Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah
- 13) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
- 14) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan

atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang

- 15) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota
- 16) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah
- 17) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2018 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh
- 18) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2020 tentang Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
- 19) Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 11 Tahun 2009 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Tahun 2005-2025
- 20) Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 8 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gresik Tahun 2010-2030
- 21) Peraturan Daerah Nomor 29 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung
- 22) Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Tahun 2016-2021

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. Bahan hukum

tersier seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, dan Ensiklopedi.

### **1.5.3. 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 Gresik 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.

c. *Focus Group Discussion* (FGD)

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

d. *Public Hearing* (Konsultasi Publik)

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

### **1.5.4. 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.

## **BAB II**

### **KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS**

#### **2.1. Kajian Teoritis**

Pemerintah 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 lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.<sup>9</sup> Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan.

Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat. Penyediaan dan kemudahan perolehan rumah tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, 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.

Peraturan daerah merupakan bagian integral dari konsep peraturan perundang-undangan, salah satu unsur fundamental bagi penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan atas hukum.<sup>10</sup> Pemerintah daerah merupakan kebijakan keputusan untuk menetapkan<sup>11</sup> Peraturan Daerah sebagai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, dalam rangka memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan,

---

<sup>9</sup> Artikel Berjudul Tanggung Jawab Pemerintah Daerah dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman <http://download.portalgaruda.org/article.php?article=32436&val=2306>

<sup>10</sup> Suko Wiyono, *Otonomi Daerah dalam Negara Hukum Indonesia, Pembentukan Peraturan Daerah Partisipatif*, (Faza Media, Jakarta, , 2006), h 75

<sup>11</sup> Agus Dwiyanto, *Mengembangkan Kepercayaan Publik Melalui Reformasi Birokrasi*, (PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2011), h 63s

prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung. Kebijakan umum<sup>12</sup> pembangunan perumahan diarahkan untuk:

- d. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia;
- e. ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan;
- f. mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna;
- g. memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan negara; dan
- h. mendorong iklim investasi asing.

Penduduk yang merupakan komponen utama suatu kota, terutama Kabupaten Gresik hendak melindungi berbagai gangguan alami dan melangsungkan kehidupan sosial, memerlukan tempat hunian atau perumahan yang membentuk satu kesatuan permukiman, terdapat 5 (lima) fasilitas yang perlu disediakan di suatu lingkungan permukiman, meliputi: (1) penyediaan air bersih, (2) penyaluran air kotor, (3) pembuangan limbah padat, (4) drainase, dan (5) jalan lingkungan.<sup>13</sup>

Pembangunan perumahan diperlukan untuk merealisasikan upaya perwujudan pembangunan melalui peningkatan kuantitas dan kualitas perumahan, perbaikan rumah kurang layak huni, peremajaan kawasan kumuh di kota secara sistematis, terpadu, dan terukur untuk masyarakat berpenghasilan

---

<sup>12</sup> Charles O. Jones, *An Introduction to the Study of Public Publicity*, Third Edition. (Monterey:Books/Cole Publishing Company, 1984), h 25

<sup>13</sup> Raldi Hendro Koestoer dkk, *Dimensi Keruangan Kota, Teori dan Kasus*, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, 2011,h 75

rendah, perbaikan rumah kurang layak huni, dan perbaikan/peremajaan kawasan kumuh di setiap kelurahan.<sup>14</sup>

Pengertian dan jenis bentuk rumah diatur dalam Pasal 1 dan Pasal 21 Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yaitu :

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. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
4. Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
5. Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
6. Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
7. Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
8. 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.

---

<sup>14</sup> Ernadya Syaodih, *Manajemen Pembangunan Kabupaten dan Kota*, ( PT. Rafika Aditama, Bandung, 2015),h 140

### **2.1.1. Peran Pemerintah Daerah**

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*).

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. Kebijaksanaan 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.

### **2.1.2. Karakteristik Perumahan dan Permukiman**

Berdasarkan UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dijelaskan bahwa Permukiman Kumuh adalah permukiman yang tidak laik huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat, sedangkan Perumahan Kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.

Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat dirumuskan karakteristik perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagai berikut, yaitu:

- 1) Merupakan satuan entitas perumahan dan permukiman;
- 2) Kondisi bangunan tidak memenuhi syarat, tidak teratur dan memiliki kepadatan tinggi;
- 3) Kondisi sarana dan prasarana tidak memenuhi syarat (batasan sarana dan prasarana ditetapkan dalam lingkup keciptakaryaan), yaitu:
  - a. Jalan Lingkungan,
  - b. Drainase Lingkungan,
  - c. Penyediaan Air Bersih/Minum,
  - d. Pengelolaan Persampahan,
  - e. Pengelolaan Air Limbah,
  - f. Pengamanan Kebakaran.
  - g. Ruang terbuka hijau (RTH)
  - h. Ipal terpadu, mandiri, dan sumur resapan

Karakteristik tersebut selanjutnya menjadi dasar perumusan kriteria dan indikator dalam proses identifikasi lokasi perumahan dan permukiman.

#### **2.1.2.1. Konsep Perumahan**

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<sup>15</sup>.

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<sup>16</sup>.

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;

---

<sup>15</sup> Eko Budiharjo. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*, (Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1998), h.4

<sup>16</sup> Aminudin, *Peran Rumah dalam Kehidupan Manusia*, (Kanisius, Semarang, 2007), h.12

- 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<sup>17</sup>.

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.

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<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup> Hendrawan, *Pembangunan Perumahan Berwawasan Lingkungan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004, h.54

<sup>18</sup> Widyaningih, *Beberapa Pokok Pikiran Tentang Perumahan*, (Tarsito. Bandung. 2006), h.14

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 banyaknya spekulasi tanah, yang mengakibatkan meningkatnya harga tanah, sehingga 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 proses 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 PBG.

## 5) Tahap Kelima

Pada tahap kelima adalah melakukan pengajuan PBG sekaligus pengesahan Site Plan Perumahan (*zoning*) ke Perangkat Daerah yang menyelenggarakan pelayanan perizinan daerah. Syarat pengajuan PBG 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.

### **2.1.2.2. Konsep 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<sup>19</sup>.

---

<sup>19</sup> Zulfie Syarief, *Kebijakan Pemerintah di Bidang Perumahan dan Permukiman bagi Masyarakat Berpendapatan Rendah*, (USU Press, Medan. 2000),h.6

Ruang-ruang dalam kompleks perumahan yang lestari adalah ruang-ruang yang mampu mengakomodasi aktivitas sosial masyarakat pada lingkungan tersebut, termasuk mengorganisir keberagaman sosial dalam masyarakat. Wajib diberi ruang beraktivitas 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. Usaha-usaha untuk kenyamanan dan kesehatan penghuni harus dicapai dengan pendekatan teknis yang tidak merusak alam<sup>20</sup>. 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

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

- 1) 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

---

<sup>20</sup> Ibid,h.7

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.

- 2) Ketersediaan layanan, bahan-bahan baku, fasilitas, dan infra struktur. 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.

- 3) 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.

- 4) 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.

5) 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.

6) 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.

7) 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<sup>21</sup> .

### **2.1.2.3. 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. Kota-kota di Indonesia pertumbuhan penduduk tidak diimbangi 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, 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

---

<sup>21</sup> *Op cit* h. 12-13

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.

#### **a. Faktor-faktor Penyebab Tumbuhnya Permukiman Kumuh**

##### 1) Faktor Urbanisasi

Menurut Rindrojono (2013), faktor-faktor yang menyebabkan tumbuhnya di permukiman kumuh di daerah perkotaan, yakni: 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 di alami oleh negara-negara yang sedang berkembang dan proses urbanisasi ini berlangsung pesat di karenakan 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

## **b. Karakteristik Dan Kriteria Permukiman Kumuh**

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, tenang dalam menyeimbangkan dan membangun diri maupun keluarga untuk mencapai kebahagiaan hidup lahir maupun batin.

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

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.

## 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.

## 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.

## 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.

#### 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.

#### 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.

### **2.1.3. Strategi Penyelenggaraan Perumahan Dan Permukiman**

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, yang juga mempunyai peran sangat strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi mendatang, serta merupakan pengejawantahan jati diri. Permasalahan perumahan dan permukiman tidak dapat dipandang sebagai permasalahan fungsional dan fisik

semata, tetapi lebih kompleks lagi sebagai permasalahan yang berkaitan dengan dimensi kehidupan bermasyarakat yang meliputi aspek sosial, ekonomi, budaya, teknologi, ekologi maupun politik.

Perbedaan-perbedaan sudut pandang yang ada sesungguhnya bukan untuk dipertentangkan, tetapi sebagai suatu upaya untuk memperkaya tinjauan agar dapat lebih memandangi persoalan perumahan dan permukiman secara lebih holistik. Kesadaran akan adanya keragaman tersebut penting, karena hal tersebut dapat melahirkan alternatif-alternatif strategi penyelenggaraan di bidang perumahan dan permukiman untuk menuju Visi yang diinginkan.

Sebagai bagian dari sistem masyarakat internasional, penyelenggaraan perumahan dan permukiman di Indonesia tidak dapat dipisahkan dari beberapa agenda global yang terkait, khususnya Agenda 21 tentang pembangunan berkelanjutan dan Agenda Habitat, yang telah dideklarasikan secara bersama dalam *The United Nations Conference on Environment and Development di Rio de Janeiro* 1992, khususnya sektor permukiman.

Komitmen Indonesia semakin konkrit dengan Deklarasi Habitat II (Istanbul), bahwa masalah hunian merupakan kebutuhan dasar manusia dan hak semua orang untuk menempati hunian yang layak dan terjangkau (*shelter for all*), serta perlunya pembangunan yang mengedepankan strategi pemberdayaan (*enabling strategy*) di dalam penyelenggaraannya. Indonesia juga menyepakati Deklarasi Millenium dan Deklarasi "*Cities Without Slums Initiative*", yang juga mengamanatkan pewujudan daerah perkotaan yang terbebas dari permukiman kumuh tanpa menggusur, yang mengedepankan strategi pemberdayaan melalui pelibatan seluruh unsur pelaku pembangunan dan menempatkan masyarakat sebagai pelaku utama.

#### 1. Isu kesenjangan pelayanan

Isu ini terjadi karena terbatasnya peluang memperoleh pelayanan dan kesempatan berperan, khususnya bagi kelompok masyarakat miskin dan berpendapatan rendah, serta adanya konflik kepentingan akibat implementasi kebijakan yang relatif masih belum sepenuhnya dapat

memberikan perhatian dan keberpihakan kepada kepentingan masyarakat.

## 2. Isu lingkungan

Isu lingkungan dipicu oleh tingkat urbanisasi dan industrialisasi yang tinggi, serta dampak pemanfaatan sumber daya dan teknologi yang kurang terkendali. Kelangkaan prasarana dan sarana dasar, ketidakmampuan memelihara dan memperbaiki lingkungan permukiman yang ada, dan masih rendahnya kualitas permukiman baik secara fungsional, lingkungan, maupun visual wujud lingkungan, merupakan isu utama bagi upaya menciptakan lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan. Isu tersebut juga menjadi lebih berkembang dikaitkan dengan belum diterapkannya secara optimal pencapaian standar pelayanan minimal perumahan dan permukiman yang berbasis indeks pembangunan berkelanjutan di masing-masing daerah.

## 3. Isu manajemen pembangunan

Isu manajemen pembangunan umumnya dipengaruhi oleh keterbatasan kinerja tata pemerintahan di seluruh tingkat, sehingga berdampak pada lemahnya implementasi kebijakan yang telah ditetapkan, inkonsistensi di dalam pemanfaatan lahan untuk perumahan dan permukiman, dan munculnya dampak negatif terhadap lingkungan.

### **2.1.3.1. Dinamika Pertumbuhan Wilayah dan Peningkatan Kebutuhan Lahan**

Dinamika pertumbuhan wilayah perkotaan dan peningkatan kebutuhan lahan adalah suatu rangkaian yang satu sama lain saling mempengaruhi. Menurut <sup>22</sup> kehidupan kota sudah lebih disamakan dengan ekologi kota yang melibatkan tiga pokok yang hubungannya sangat erat yakni dinamika secara ekonomi, politis dan budaya kota. Sementara perencanaan suatu kota tidak bisa

---

<sup>22</sup> Zahnd, Markus. *Model Baru Perancangan Kota yang Kontekstual : Kajian tentang kawasan tradisional di Kota Semarang dan Yogyakarta – Suatu potensi perancangan kota yang efektif.* (Kanisius. Yogyakarta. 2007),h.23

lepas dari aspek tata ruangnya, dimana tata ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik yang direncanakan maupun tidak.

Penggunaan lahan pada suatu kota umumnya berbentuk tertentu dan pola perkembangannya dapat diestimasi. Keputusan-keputusan pembangunan kota biasanya berkembang bebas, tetapi diupayakan sesuai dengan perencanaan penggunaan lahan. Motif ekonomi adalah motif utama dalam pembentukan struktur penggunaan tanah suatu kota dengan timbulnya pusat-pusat bisnis yang strategis. Selain motif bisnis terdapat pula motif politik, bentuk fisik kota, seperti topografi, drainase. Meskipun struktur kota tampak tidak beraturan, namun kalau dilihat secara seksama memiliki keteraturan pola tertentu. Bangunan-bangunan fisik membentuk zona-zona intern kota. Teori-teori struktur kota yang ada digunakan mengkaji bentuk-bentuk penggunaan lahan yang biasanya terdiri dari penggunaan tanah untuk perumahan, bisnis, industri, pertanian dan jasa<sup>23</sup>.

Pertumbuhan penduduk yang semakin pesat, terutama di daerah perkotaan, serta bertambah banyaknya tuntutan kebutuhan masyarakat akan lahan, seringkali mengakibatkan timbulnya benturan kepentingan atas penggunaan sebidang lahan bagi berbagai penggunaan tertentu. Acapkali pula terjadi penggunaan lahan yang sebetulnya tidak sesuai dengan peruntukannya. Hal semacam ini, bila tidak segera diatasi, pada suatu saat nanti akan dapat mengakibatkan terjadinya degradasi lahan.<sup>24</sup>

Secara teoritis, sejauh mana efisiensi alokasi sumber daya lahan dapat dicapai melalui mekanisme pasar, akan tergantung apakah hak pemilikan (*ownership*) dapat mengontrol himpunan karakteristik sumberdaya lahan. Himpunan karakteristik ini antara lain adalah : eksternalitas, inkompatibilitas antar alternatif penggunaan, ongkos transaksi, economies of scale, aspek pemerataan, dan keadilan. Dalam prakteknya, pemerintah di sebagian besar negara di dunia memegang peran kunci dalam alokasi lahan. Dengan sangat strategisnya fungsi dan peran lahan tanah dalam kehidupan masyarakat

---

<sup>23</sup> Koestor, Raldi Hendro. Dkk. *Dimensi Keruangan Kota : Teori dan Kasus*. Jakarta. Penerbit Universitas Indonesia. 2001.h.33

<sup>24</sup> Kuswartojo, Tjuk. dkk. *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*. Penerbit ITB, Bandung,2005.,h19-20

(ekonomi, politik, sosial, dan kebudayaan) maka pemerintah mempunyai legitimasi kuat untuk mengatur kepemilikan/penguasaan tanah. Peran pemerintah dalam alokasi lahan sumberdaya lahan dapat berupa kebijakan yang tidak langsung seperti pajak, zonasi (zoning), maupun kebijakan langsung seperti pembangunan waduk dan kepemilikan lahan seperti hutan, daerah lahan tambang, dan sebagainya. Dengan demikian peranan pemerintah melalui sistem perencanaan wilayah (tata guna) ditujukan untuk: (1) menyediakan sumberdaya lahan untuk kepentingan umum, (2) meningkatkan keserasian antar jenis penggunaan lahan, dan (3) melindungi hak milik melalui pembatasan aktivitas-aktivitas yang membahayakan.

Rumah dan perumahan seyogyanya dipandang sebagai bagian dari lingkungan permukiman dan lingkungan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup. Perluasan areal untuk permukiman dan perumahan mengakibatkan terjadinya perubahan lingkungan alam yang semua berfungsi sebagai area penyerapan air menjadi lingkungan buatan yang menolak resapan air. Kontradiksi antara perlunya perumahan dan permukiman dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dengan upaya pelestarian lingkungan ibarat dua mata uang yang tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya<sup>25</sup>. Menurut Catanese<sup>26</sup>, bahwa dalam perencanaan penggunaan lahan sangat dipengaruhi oleh manusia, aktivitas, dan lokasi. Dimana hubungan antar ketiganya sangat berkaitan, sehingga dapat dianggap sebagai siklus perubahan penggunaan lahan.

## **2.2. Kajian Terhadap Asas**

Norma merupakan ukuran yang melandasi seseorang untuk bergaul dengan orang lainnya ataupun dengan lingkungan sekitarnya. Norma berasal dari bahasa Latin, yang dalam bahasa Arab disebut kaidah, sedangkan dalam bahasa Indonesia umumnya 2 disebut dengan pedoman.<sup>27</sup> Kehidupan masyarakat

---

<sup>25</sup> Budihardjo, Eko dan Sudanti Hardjohubojo. *Wawasan Lingkungan dalam Pembangunan Perkotaan*. Bandung: Alumni, 2009. h.113-114

<sup>26</sup> Grigg, Neil S. *Infrastructure Engineering and Management*. Printed in the United States of America. John & Sons, Inc. 1987.

<sup>27</sup> Maria Farida Indrati S, *Ilmu Perundang-Undangan I*, Kanisius, Yogyakarta, 2007, h. 18

senantiasa dipengaruhi oleh berbagai macam norma yang ada. Di Indonesia dikenal ada beberapa norma, antara lain norma agama, norma kesusilaan, norma kesopanan, dan norma hukum. ada landasan suatu sistem kaidah hukum terdapat kaidah yang fundamental, yakni asas-asas hukum. Menurut Paul Scholten, asas adalah pikiran-pikiran dasar, yang terdapat di dalam dan di belakang sistem hukum masing-masing yang dirumuskan dalam aturan-aturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>28</sup>

Suatu norma/ aturan hukum (*rechtsregel*) memiliki isi yang jauh lebih konkret, yang dapat diterapkan secara langsung. Berbeda dengan asas hukum yang daya kerjanya secara tidak langsung (*indirect werking*), yakni menjalankan pengaruh pada interpretasi terhadap aturan hukum. Norma/ aturan hukum tidak hanya memiliki isi yang lebih konkret dan dapat diterapkan secara langsung, tetapi lebih dari itu aturan hukum itu juga bersifat "semua atau tidak sama sekali" (*alles of niets karakter*). Berbeda dengan asas hukum yang tidak memiliki sifat "semua atau tidak sama sekali".

Seringkali terhadap kejadian yang sama dapat diterapkan berbagai asas hukum, yang sesuai dengan peranan pada interpretasi aturan-aturan yang dapat diterapkan. Dalam hal itu maka harus dipertimbangkan asas hukum yang mana yang paling relevan. Maksud dari pendikotomian antara asas hukum dengan norma hukum disini bahwa norma hukum atau dalam bentuk konkretnya sebagai aturan-aturan hukum terbentuk karena pembentuk undang-undang dalam pembentukan peraturan perundang-undangan mengambil pertimbangan-pertimbangan dari berbagai asas hukum yang ada. Menurut Maria Farida, ketika suatu asas hukum atau asas pembentukan peraturan perundang-undangan dijadikan sebagai suatu norma hukum, hal tersebut akan berakibat adanya sanksi apabila asas-asas tersebut tidak dipenuhi atau tidak dilaksanakan.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> J.J.H. Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum* (alih bahasa : B. Arief Sidharta), Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 119

<sup>29</sup> Maria 1999, Farida Indrati S, op.cit, h. 265

### **2.3. Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan**

Urusan penyelenggaraan perumahan dan permukiman menjadi tanggung jawab negara yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah sesuai dengan amanat Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Peraturan Pemerintah No. 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Sejauh ini, pelaksanaan pembinaan dan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman oleh pemerintah dan pemerintah daerah masih meninggalkan sejumlah masalah. Di satu sisi terdapat sejumlah fakta bahwa masih ada kesenjangan pelayanan di bidang perumahan, terutama berkaitan dengan masih terbatasnya peluang bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk memperoleh pelayanan dan kesempatan memperoleh rumah layak huni. Selain itu masih ada kebijakan yang dapat memicu konflik kepentingan sebagai akibat perumusan dan implementasi kebijakan yang belum sepenuhnya memberikan perhatian dan keberpihakan kepada kepentingan masyarakat secara keseluruhan.

Dalam hal ini, pemerintah berkewajiban untuk mengatasi permasalahan dalam penyelenggaraan perumahan melalui sejumlah program dan kegiatan sesuai amanat Undang-Undang 1 No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dari sisi penyediaan perumahan, Pemerintah menyelenggarakan program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS), Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa), Rumah Khusus, Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU) Perumahan, dan sebagainya, dari aspek pembiayaan, Pemerintah telah menyelenggarakan program Fasilitas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Subsidi Selisih Bunga (SSB), serta Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM).

Untuk mendukung akselerasi pelaksanaan urusan penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang menjadi kewenangan pemerintah pusat tersebut, maka penguatan kapasitas baik pemerintah dan pemerintah daerah

diperlukan dalam pelaksanaan pembinaan bidang perumahan. Dalam Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah diamanatkan bahwa menteri teknis dan kepala lembaga pemerintah non kementerian melakukan pembinaan yang bersifat teknis terhadap teknis penyelenggaraan urusan pemerintahan yang diserahkan ke daerah provinsi.

### **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. Berdasarkan asas dapat diperinci hal-hal sebagai berikut:

1. Perundang-undangan yang rendah derajatnya tidak dapat mengubah atau mengenyampingkan 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 inferiori* dan *lex superior lex inferiori*, yang berarti hukum yang dibuat oleh kekuasaan yang lebih tinggi kedudukannya mengesampingkan hukum yang lebih rendah
2. *Asas lex specialis 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 Tuban 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 Gresik 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.

### **3.1. 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.*

### **3.2. 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. " dan Pasal 9 yang menormakan :

- (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 memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya

### **3.3. 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.

### **3.4. 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.

## 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;
- i. ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau
- j. 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.

### **3.5. 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 naskah akademik 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.

### **3.6. 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 naskah akademik 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

### **3.7. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas 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:

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

### **3.8. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung**

Ada beberapa ketentuan dalam PP No 16 Tahun 2021 yang relevan dikemukakan terkait dengan naskah akademik ini adalah:

#### Pasal 1

Ayat 1 Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan latau di dalam tanah dan/atau air, yang berrungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Ayat 4 Bangunan Gedurrg Hijau yang selanjutnya disingkatBGH adalah Bangunan Gedung yang memenuhi Standar Teknis bangunan Gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air, dan sumber daya lainnya melalui penerapan prinsip BGH sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya.

Ayat 5 Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat yang selanjutnya disebut H2M adalah kelompok Bangunan Gedung dengan klasihkasi sederhana berupa rumah tinggal tunggal dalam satu kesatuan lingkungan administratif atau tematik yang memenuhi ketentuan rencana kerja bangunan H2M

Ayat 10 Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota pada lokasi tertentu.

Ayat 17. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalahperizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung

Pasal 2 Peraturan Pemerintah ini mengatur mengenai: a. fungsi dan klasihkasi Bangunan Gedung; b. Standar Teknis; c. proses

Penyelenggaraan Bangunan Gedung; d. sanksi administratif; e. peran Masyarakat; dan f. pembinaan.

## **BAB IV**

### **LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS**

#### **4.1. 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.

Kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk:

- a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia;
- b. ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan;
- c. mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna
- d. memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan negara; dan
- e. mendorong iklim investasi asing.

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

## **4.2. 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 Kabupaten Gresik 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.

Perumnas selaku kepanjangan tangan Pemerintah dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat menjadi alternatif solusi dalam penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik. Analisis dilakukan untuk mengolah data dan informasi yang telah didapat menjadi suatu informasi utuh untuk menginterpretasikan gambaran mengenai kebijakan dan implementasi penyediaan perumahan oleh Perumnas di Kabupaten Gresik yang dikembangkan dalam bentuk narasi deskriptif. Selanjutnya akan dilakukan komparasi kebijakan serta implementasi penyediaan perumahan oleh Perumnas terhadap kondisi penyediaan perumahan di Kabupaten Gresik. melalui tinjauan literatur atau penelusuran data pada dokumen atau lembaga tertentu yang memiliki korelasi terhadap penelitian seperti Dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Gresik, *Master Plan* Gresik Selatan serta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Gresik 2010 – 2030.

Secara umum program perumahan tapak (*landed housing*) dibagi dalam dua jenis yaitu program perumahan misi dan program perumahan non-misi. Program perumahan misi adalah program pembangunan rumah sederhana yang secara khusus ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Sedangkan program perumahan non-misi merupakan program pembangunan rumah umum yang ditujukan untuk segmen masyarakat luas.

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 menjamin ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas pada masyarakat penghuni perumahan perlu ada pengaturan yang tegas.

#### **4.3. 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.

UUD NRI 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. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 19), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965

- (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 2, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
  4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2387);
  5. 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);
  6. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
  7. 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);

8. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
9. 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);
10. 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);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
13. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
18. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun

2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 1280);

19. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 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);
20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547)
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2018 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 785);
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2020 tentang Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 511);
23. Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 11 Tahun 2009 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Tahun 2005-2025 (Lembaran Daerah Kabupaten

Gresik Tahun 2009 Nomor 11)

24. Perda Kabupaten Gresik No . 8 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gresik Tahun 2010 - 2030

**BAB V**  
**JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI**  
**MUATAN PERATURAN DAERAH**

**5.1. Sasaran yang Akan Diwujudkan**

Hal atau keadaan yang ingin dicapai dengan dibentuknya Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Kabupaten Gresik ini adalah:

1. Tersedianya regulasi yang dapat dijadikan acuan dan pedoman bagi pihak-pihak terkait dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Gresik;
2. Terwujudnya kepastian hukum bagi Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman;
3. Terwujudnya Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman yang berorientasi kepada kepentingan publik;

Terpenuhinya hak publik untuk menyatakan pendapat dan memperoleh informasi, pendidikan, dan hiburan yang sehat yang bisa mendorong meningkatnya peran serta masyarakat dalam proses pembangunan daerah

**5.2. 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 Gresik 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 Gresik.

Tujuan pengaturan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah:

- 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 masyarakat berpenghasilan rendah;
- 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. memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas serta hak dan kewajiban dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan permukiman;
- e. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- f. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial dan budaya;
- g. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan;
- h. mewujudkan ketertiban dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

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. Prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan pemukiman;
- d. Penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas;
- e. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas;
- f. pemeliharaan dan perbaikan;

- g. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman kumuh;
- h. penyediaan tanah;
- i. pendanaan;
- j. hak dan kewajiban;
- k. peran serta masyarakat;
- l. Larangan;
- m. pembinaan dan pengawasan.

### **5.3. Ruang Lingkup Materi Muatan**

#### **5.3.1. BAB 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 tentu berkaitan erat dengan Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Pemukiman yang akan dilakukan oleh Pengembang di Kabupaten Gresik. 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 Tuban. 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 Gresik.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan

- pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom
3. Bupati adalah Bupati Gresik
  4. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau badan hukum
  5. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman
  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
  7. 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 serta masyarakat
  8. 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
  9. Lingkungan Hunian adalah bagian dari Kawasan Permukiman yang terdiri atas lebih dari 1 (satu) satuan permukiman
  10. 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
  11. Permukiman adalah bagian dari Lingkungan Hunian yang terdiri atas lebih dari 1 (satu) satuan perumahan yang mempunyai

- prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan
12. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya
  13. Hunian Berimbang adalah Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu dalam Rumah Tunggal dan Rumah Deret antara Rumah Sederhana, Rumah Menengah dan Rumah Mewah, atau dalam Rumah Susun antara Rumah Susun umum dan Rumah Susun komersial, atau dalam Rumah Tapak dan Rumah Susun umum
  14. 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
  15. 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.
  16. 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
  17. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik Lingkungan Hunian yang

- memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman
18. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi
  19. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian
  20. 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
  21. 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
  22. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota yang selanjutnya disebut RTRW Kabupaten Gresik adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kabupaten/kota, yang merupakan penjabaran dari rencana tata ruang wilayah provinsi, dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah kabupaten/kota, rencana struktur ruang wilayah kabupaten/kota, rencana pola ruang wilayah kabupaten /kota, penetapan kawasan strategis kabupaten/kota, arahan pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/kota, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.
  23. Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten/Kota yang selanjutnya disebut RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten /kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi

kabupaten/ kota.

24. 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.
25. Rumah Komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan
26. Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat
27. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah
28. Rumah Khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus
29. 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 Aparatur Sipil Negara
30. Rumah Mewah adalah Rumah Komersial dengan harga jual lebih besar dari 6 (enam) kali harga jual rumah sederhana
31. Rumah Menengah adalah Rumah Komersial dengan harga jual lebih besar dari 1 (satu) sampai dengan 6 (enam) kali harga jual rumah sederhana
32. Rumah Sederhana adalah Rumah Umum yang dibangun di atas tanah dengan luas lantai dan harga jual sesuai ketentuan pemerintah
33. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat

- hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama
34. Rumah Tunggal adalah Rumah tinggal yang terpisah dari Rumah lainnya atau berdiri sendiri
  35. Rumah Deret adalah beberapa Rumah yang bergandengan antara 1 (satu) unit dengan unit lainnya
  36. Rumah Tapak adalah Rumah horizontal yang berdiri di atas tanah yang dibangun atas upaya masyarakat atau lembaga/institusi yang berbadan hukum melalui suatu proses perizinan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan
  37. Perumahan Kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian
  38. 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
  39. Perumahan Kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian
  40. 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
  41. 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.
  42. Pembangunan perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu

proses untuk mewujudkan perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan RKP melalui pelaksanaan konstruksi.

43. 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 Pengendalian Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan tertib Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan Permukiman yang dilaksanakan padatahap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan.
44. Perizinan Berusaha adalah legalitas yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memulai dan menjalankan usaha dan/atau kegiatannya.
45. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung.
46. 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 rlrang.
47. Lingkungan Siap Bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, Sarana, dan Utilitai Umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan Perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari Kasiba sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
50. 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.

51. 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.
52. 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.
53. Pembangunan perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan RKP melalui pelaksanaan konstruksi.
54. 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.
55. Pengendalian Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan tertib Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan Permukiman yang dilaksanakan pada tahap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan.
56. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau Badan Hukum.
57. 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.
58. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan

Perumahan dan Kawasan permukiman.

69. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah.

### 5.3.2. Materi Muatan yang diatur dalam Peraturan Daerah

Materi muatan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Gresik tentang Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Pemukiman meliputi Bab-bab sebagai berikut:

1. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:
  - a. kesejahteraan;
  - b. keadilan dan pemerataan;
  - c. kenasionalan;
  - d. keefesienan dan kemanfaatan;
  - e. keterjangkaun dan kemudahan;
  - f. kemandirian dan kebersamaan;
  - g. kemitraan;
  - h. keserasian dan keseimbangan;
  - i. keterpaduan;
  - j. kesehatan;
  - k. kelestarian dan keberlanjutan; dan
  - l. keselamatan, keamanan, ketertiban dan keteraturan
2. Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan permukiman bertujuan 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 masyarakat berpenghasilan rendah;
- 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. memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas serta hak dan wewenang kewajibannya dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan permukiman;
  - e. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  - f. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial dan budaya;
  - g. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan; dan
  - h. mewujudkan ketertiban dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
3. Ruang lingkup Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi:
- a. penyelenggaraan Perumahan;
  - b. penyelenggaraan Kawasan Permukiman;
  - c. prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan permukiman;
  - d. Penyediaan prasarana, sarana dan utilitas;
  - e. Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas;
  - f. pemeliharaan dan perbaikan;
  - g. Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan

- kumuh dan pemukiman kumuh;
- h. penyediaan tanah;
- i. pendanaan;
- j. hak dan kewajiban;
- k. peran masyarakat;
- l. Larangan;
- m. pembinaan dan pengawasan.

#### PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

- 4. (1) Penyelenggaraan Perumahan dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Badan Hukum dan/atau Setiap Orang
  - (2) Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
    - a. perencanaan;
    - b. pembangunan;
    - c. pemanfaatan; dan
    - d. pengendalian.
  - (3) Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup Rumah beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum
  - (4) Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengacu pada Peraturan Daerah tentang rencana tata ruang wilayah Kabupaten dan Peraturan Daerah tentang rencana detail tata ruang Kabupaten
- 5. (1) Rumah dibedakan menurut jenis dan bentuknya
  - (2) jenis Rumah terdiri atas:
    - a. jenis Rumah Komersial;
    - b. jenis Rumah Umum
    - c. jenis Rumah Khusus
    - d. jenis Rumah Swadaya; dan
    - e. jenis Rumah Negara

- (3) Bentuk Rumah terdiri atas:
  - a. bentuk Rumah Tunggal;
  - b. bentuk Rumah Deret; dan
  - c. bentuk Rumah Susun.

#### Perencanaan Perumahan

6. (1) Perencanaan Perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan Rumah
  - (2) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas
    - a. perencanaan dan perancangan Rumah; dan
    - b. perencanaan dan perancangan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan
  - (3) Luasan minimal perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling sedikit seluas 1.000-5000 m<sup>2</sup> (seribu lima ribu meter persegi) kecuali pada lahan enclave
  - (4) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
    - a. Rumah Sederhana;
    - b. Rumah Menengah; dan/atau
    - c. Rumah Mewah.
- 
7. (1) Perencanaan Perumahan disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Perumahan yang menjamin pelaksanaan hunian berimbang
  - (2) Dokumen perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya meliputi:
    - a. rencana tapak (site plan);
    - b. desain Rumah;
    - c. spesifikasi teknis Rumah;
    - d. rencana kerja perwujudan hunian berimbang;

- e. nama Perumahan atau Perumahan tunggal (cluster);
  - f. rencana Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan; dan
  - g. rencana vegetasi Rumah dan Perumahan
- (3) Rencana Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f sekurang-kurangnya meliputi rencana:
- a. sirkulasi, lebar penampang jalan dan material jalan;
  - b. elevasi, perhitungan volume dan material saluran drainase;
  - c. penempatan tangki septik (septic tank) komunal;
  - d. penempatan sumur resapan Perumahan;
  - e. pengelolaan sampah lingkungan; dan
  - f. integrasi prasarana dan utilitas dengan kawasan sekitar
- (4) Dokumen perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mendapatkan pengesahan dari Bupati.
- (5) Badan Hukum dan/atau Setiap Orang yang menyelenggarakan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat dikenakan sanksi administratif berupa:
- a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Perumahan;
  - e. penguasaan sementara oleh Pemerintah Daerah (disegel) ;
  - f. kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam

- jangka waktu tertentu;
- g. membangun kembali Perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, utilitas umum yang diperjanjikan, dan standar;
  - h. pembatasan kegiatan usaha;
  - i. pembekuan persetujuan bangunan gedung;
  - j. pencabutan persetujuan bangunan gedung;
  - k. pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan Rumah
  - l. perintah pembongkaran bangunan Rumah;
  - m. pembekuan perizinan berusaha;
  - n. pencabutan perizinan berusaha;
  - o. pengawasan;
  - p. pembatalan perizinan berusaha;
  - q. kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
  - r. pencabutan insentif;
  - s. pengenaan denda administratif; dan/atau
  - t. penutupan lokasi
- (6) Dalam hal perencanaan perumahan dilakukan oleh 2 (dua) Badan Hukum atau lebih maka wajib melampirkan dokumen kerjasama sebagai bagian dari dokumen perencanaan perumahan
8. (1) Penyelenggaraan Perumahan dengan hunian berimbang dapat dilakukan pada 1 (satu) hamparan atau tidak pada 1 (satu) hamparan.
- (2) Penyelenggaraan Permukiman, Lingkungan Hunian, dan Kawasan Permukiman wajib dilaksanakan pada 1 (satu) hamparan
- (3) Badan Hukum dan/atau Setiap Orang yang

menyelenggarakan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dikenakan sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembatasan kegiatan pembangunan;
- c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Perumahan;
- e. penguasaan sementara oleh Pemerintah Daerah (disegel);
- f. kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
- g. membangun kembali Perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, utilitas umum yang diperjanjikan, dan standar;
- h. pembatasan kegiatan usaha;
- i. pembekuan persetujuan bangunan gedung;
- j. pencabutan persetujuan bangunan gedung;
- k. pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan Rumah;
- l. perintah pembongkaran bangunan Rumah;
- m. pembekuan perizinan berusaha;
- n. pencabutan perizinan berusaha;
- o. pengawasan;
- p. pembatalan perizinan berusaha;
- q. kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
- r. pencabutan insentif;
- s. pengenaan denda administratif; dan/atau

- t. penutupan lokasi
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan mekanisme pemberian sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati

#### Perencanaan dan Perancangan Rumah

- 9. (1) Perencanaan dan perancangan Rumah dilakukan untuk:
    - a. menciptakan Rumah layak huni;
    - b. mendukung upaya pemenuhan kebutuhan Rumah oleh masyarakat dan Pemerintah Daerah;
    - c. meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur
  - (2) Perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sesuai ketentuan dan peraturan perundang-undangan
  - (3) Luasan minimum perencanaan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati
- 10. (1) Hasil perencanaan dan perancangan Rumah harus memenuhi standar.
  - (2) Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan standar Rumah meliputi:
    - a. ketentuan umum; dan
    - b. standar teknis
  - (3) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2).huruf a paling sedikit memenuhi:
    - a. aspek keselamatan bangunan;
    - b. kebutuhan minimum ruang; dan
    - c. aspek kesehatan bangunan.
  - (4) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2)huruf b terdiri atas:
    - a. pemilihan lokasi Rumah;

- b. ketentuan luas dan dimensi kaveling; dan
    - c. perancangan Rumah.
  - (5) Perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c dilaksanakan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrik, beserta perpipaan (lumbing) bangunan Rumah.
11. (1) Perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dilaksanakan melalui pen5rusunan dokumen rencana teknis.
- (2) Penyusunan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum

12. (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf b harus memenuhi standar.
- (2) Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a.ketentuan umum; dan
  - b.standar teknis.
- (3) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling sedikit memenuhi:
- a.kebutuhan daya tampung Perumahan;
  - b.kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat;
  - c.mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan; dan
  - d.terhubung dengan jaringan perkotaan existing.
- (4) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
- a. standar Prasarana;
  - b. standar Sarana; dan

- c. standar Utilitas Umum.
  - (5) Standar Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a paling sedikit meliputi:
    - a. jaringan jalan;
    - b. saluran pembuangan air hujan atau drainase;
    - c. penyediaan air minum;
    - d. saluran pembuangan air limbah atau sanitasi; dan
    - e. tempat pembuangan sampah.
  - (6) Standar Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit meliputi:
    - a. ruang terbuka hijau; dan
    - b. Sarana umum.
  - (7) Standar Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c paling sedikit tersedianya jaringan listrik.
- 13. (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) harus memenuhi standar sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan
- (2) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah memenuhi persyaratan wajib mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya
- 14. Pemerintah Daerah wajib melaksanakan pengawasan standar Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai kewenangannya.

Pembangunan Perumahan
- 15. (1) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan wajib mewujudkan Perumahan dengan Hunian Berimbang
- (2) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan untuk Badan Hukum yang membangun Perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan Rumah umum.

- (3) Pembangunan Rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja
- (4) Badan Hukum yang menyelenggarakan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dikenakan sanksi administratif berupa:
- a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Perumahan;
  - e. penguasaan sementara oleh Pemerintah Daerah (disegel);
  - f. kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
  - g. membangun kembali Perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, utilitas umum yang diperjanjikan, dan standar;
  - h. pembatasan kegiatan usaha;
  - i. pembekuan persetujuan Bangunan gedung;
  - j. pencabutan persetujuan Bangunan gedung;
  - k. pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan Rumah;
  - l. perintah pembongkaran Bangunan Rumah;
  - m. pembekuan perizinan berusaha;
  - n. pencabutan perizinan berusaha;
  - o. pengawasan;
  - p. pembatalan perizinan berusaha;

- q. kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
  - r. pencabutan insentif;
  - s. pengenaan denda administratif; dan/atau
  - t. penutupan lokasi.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan mekanisme pemberian sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Peraturan Bupati.
16. (1) Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) dilakukan oleh Badan Hukum yang sama..
- (2) Dalam melaksanakan pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang, Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan Badan Hukum lain
- (3) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui penyusunan dokumen rencana tapak.
- (4) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan untuk Badan Hukum yang membangun perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan Rumah Umum
17. (1) Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) meliputi:
- a. Perumahan skala besar; dan
  - b. Perumahan selain skala besar.

- (2) Perumahan skala besar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kumpulan Rumah yang terdiri paling sedikit 3.000 (tiga ribu) unit Rumah.
  - (3) Perumahan selain skala besar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kumpulan Rumah yang terdiri atas 100 (seratus) unit Rumah sampai dengan 3.000 (tiga ribu) unit Rumah.
18. Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) harus memenuhi kriteria:
- a. lokasi;
  - b. klasifikasi Rumah; dan
  - c. komposisi.
- 19
- (1). Lokasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 huruf a merupakan tempat Rumah umum dibangun..
  - (2). Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada:
    - a. pembangunan Perumahan skala besar dengan Hunian Berimbang harus dilakukan dalam 1 (satu) hamparan; atau
    - b. pembangunan Perumahan selain skala besar dengan Hunian Berimbang dilakukan dalam 1 (satu) hamparan atau tidak dalam 1 (satu) hamparan.
  - (3) Pembangunan Perumahan selain skala besar dengan Hunian Berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b harus dilaksanakan dalam 1 (satu) daerah kabupaten/kota.
  - (4). Permohonan pengesahan rencana tapak tiap hamparan pada pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang

tidak dalam 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan secara bersamaan

20. (1) Klasifikasi Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf b terdiri atas:
  - a. Rumah mewah;
  - b. Rumah menengah; dan/atau
  - c. Rumah sederhana.
- (2) Rumah mewah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan Rumah yang harga jualnya di atas 15 (lima belas) kali harga Rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat
- (3) Rumah menengah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Rumah yang harga jualnya paling sedikit 3 (tiga) kali sampai dengan 15 (lima belas) kali harga jual Rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat
- (4) Rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan Rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas lantai dan harga jual sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pembangunan Rumah

21. (1) Pembangunan Rumah meliputi pembangunan Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah susun..
- (2) Pembangunan Rumah harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
- (3) Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan Pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui Sistem PPJB..

- (4) Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku untuk Rumah umum milik dan Rumah komersial milik yang berbentuk Rumah tunggal, Rumah deret, dan Rumah susun.
  - (5) PPJB sebagaimana dilakukan setelah kepastian atas:
    - a. status kepemilikan tanah;
    - b. hal yang diperjanjikan;
    - c. PBG;
    - d. ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas
    - e. Umum; dan
    - f. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
  - (6) Pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri atas orang perseorangan dan/atau Badan Hukum.
22. Sistem PPJB sebagaimana dimaksud dalam pasdl 22 ayat (3) terdiri atas:
- a. Pemasaran; dan
  - b. PPJB
23. (1) Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf a dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat:
- a. tahap proses pembangunan pada Rumah tunggal atau Rumah deret; atau
  - b. sebelum proses pembangunan pada Rumah susun..
- (2) Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b harus memuat informasi Pemasaran yang benar, jelas, dan menjamin kepastian informasi mengenai perencanaan dan kondisi fisik yang ada.

24. (1) Pelaku pembangunan yang melakukan Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) harus memiliki paling sedikit:
- a. kepastian peruntukan ruang;
  - b. kepastian hak atas tanah;
  - c. kepastian status penguasaan Rumah;
  - d. perizinan pembangunan Perumahan atau Rumah susun;  
dan
  - e. jaminan atas pembangunan Perumahan atau Rumah susun dari lembaga penjamin
- (2) Kepastian peruntukan rllang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dibuktikan dengan surat keterangan rencana kabupaten/ kota yang telah disetujui Pemerintah Daerah.
- (3) Kepastian hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan atau sertipikat hak atas tanah atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan atau dokumen hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
- (4) Dalam hal hak atas tanah masih atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pelaku pembangunan harus menjamin dan menjelaskan kepastian status penguasaan tanah
- (5) Kepastian status penguasaan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diberikan oleh pelaku pembangunan dengan

menjamin dan menjelaskan mengenai bukti penguasaan yang akan diterbitkan dalam nama pemilik Rumah yang terdiri atas:

a. status sertipikat hak milik, sertipikat hak guna bangunan, dan sertipikat hak pakai untuk Rumah tunggal atau Rumah deret; dan

b. sertipikat hak milik satuan Rumah susun atau serpiikat kepemilikan bangunan gedung satuan Rumah susun untuk Rumah susun yang ditunjukkan berdasarkan pertelaan yang disahkan oleh pemerintah Daerah kabupaten/kota atau pemerintah Daerah provinsi khusus untuk provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta

(6) Perizinan pembangunan Perumahan atau Rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dibuktikan dengan surat PBG

(7) Jaminan atas pembangunan perumahan atau Rumah susun dari lembaga penjamin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e

dibuktikan pelaku pembangunan berupa surat dukungan bank atau bukan bank

(8) Pengawasan terhadap persyaratan pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh perangkat daerah yang membidangi Perumahan dan Kawasan permukiman Pemerintah Daerah kabupaten/kota

25. (1) Informasi Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) disampaikan kepada Masyarakat dengan memuat paling sedikit:

a. nomor surat keterangan rencana kabupaten/kota;

- b. nomor sertipikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan atau pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan;
  - c. surat dukungan dari bank/bukan bank;
  - d. nomor dan tanggal pengesahan untuk pelaku pembangunan berbadan hukum atau nomor identitas untuk pelaku pembangunan orang perseorangan serta identitas pemilik tanah
  - e. yang melakukan kerja sama dengan pelaku pembangunan;
  - f. nomor dan tanggal penerbitan PBG;
  - g. rencana tapak Perumahan atau Rumah susun;
  - h. spesifikasi bangunan dan denah Rumah atau gambar bangunan yang dipotong vertikal dan memperlihatkan isi atau bagian dalam bangunan dan denah satuan Rumah susun;
  - i. harga jual Rumah atau satuan Rumah Susun;
  - j. informasi yang jelas mengenai prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan; dan
  - k. informasi yang jelas mengenai bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama untuk pembangunan Rumah susun.
- (2) Dalam hal sertipikat hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan hak guna bangunan di atas hak atas tanah lainnya, harus mencantumkan nomor perjanjian antara pemegang hak atas tanah lainnya dengan pemegang hak guna bangunan.
- (3) Penyampaian informasi Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:

- a. media cetak; dan/atau
  - b. media elektronik.
- (4) Media cetak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dapat berupa brosur, selebaran, spanduk, dan/atau iklan di media massa.
- (5) Media elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b berupa iklan dengan menggunakan sistem elektronik.
26. (1) Pelaku pembangunan menjelaskan kepada calon pembeli mengenai materi muatan PPJB pada saat Pemasaran.
- (2) Dalam hal tanah dan/atau bangunan menjadi agunan pada saat Pemasaran, pelaku pembangunan dapat menjelaskan kepada calon pembeli.
27. (1) Pembayaran yang dilakukan oleh calon pembeli kepada pelaku pembangunan pada saat Pemasaran menjadi bagian pembayaran atas harga Rumah.
- (2) Pelaku pembangunan yang menerima pembayaran pada saat Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menyampaikan informasi mengenai:
- a. jadwal pelaksanaan pembangunan;
  - b. jadwal penandatanganan PPJB; dan
  - c. jadwal penandatanganan akta jual beli dan serah terima Rumah.
28. (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan kerja sama dengan agen Pemasaran atau penjualan untuk melakukan Pemasaran.

- (2) Pelaku pembangunan bertanggung jawab atas informasi Pemasaran dan penjelasan kepada calon pembeli yang disampaikan agen Pemasaran atau penjualan.
29. (1) Dalam hal pelaku pembangunan lalai memenuhi jadwal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28F ayat (21) huruf a dan huruf b, calon pembeli dapat membatalkan pembelian Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah susun.
- (2) Dalam hal calon pembeli membatalkan pembelian Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), seluruh pembayaran yang diterima pelaku pembangunan harus dikembalikan sepenuhnya kepada calon pembeli.
- (3) Dalam hal pembatalan pembelian Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah susun pada saat Pemasaran oleh calon pembeli yang bukan disebabkan oleh kelalaian pelaku pembangunan, pelaku pembangunan mengembalikan pembayaran yang telah diterima kepada calon pembeli dengan dapat memotong paling rendah 20% (dua puluh persen) dari pembayaran yang telah diterima oleh pelaku pembangunan ditambah dengan biaya pajak yang telah diperhitungkan.
- (4) Dalam hal kredit pemilikan Rumah yang diajukan oleh calon pembeli tidak disetujui oleh bank atau perusahaan pembiayaan, pelaku pembangunan mengembalikan pembayaran yang telah diterima kepada calon pembeli sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat memotong 10% (sepuluh persen) dari pembayaran yang telah diterima oleh pelaku pembangunan ditambah dengan biaya pajak yang telah diperhitungkan.

- (5) Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) disampaikan secara tertulis.
  - (6) Pengembalian pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (21 atau dalam hal terdapat sisa uang pembayaran setelah diperhitungkan dengan pemotongan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sejak surat pembatalan ditandatangani.
  - (7) Dalam hal pengembalian pembayaran dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (6) tidak terlaksana, pelaku pembangunan dikenakan denda sebesar 1‰ (satu per mil) per hari kalender keterlambatan pengembalian dihitung dari jumlah pembayaran yang harus dikembalikan.
30. (1) PPJB dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas:
- a. status kepemilikan tanah;
  - b. hal yang diperjanjikan;
  - c. PBG;
  - d. ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
  - e. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- (2) Status kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah yang diperlihatkan kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB.
- (3) Hal yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit terdiri atas:
- a. kondisi Rumah;
  - b. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang menjadi informasi Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) huruf i;

- c. penjelasan kepada calon pembeli mengenai materi muatan PPJB; dan
  - d. status tanah dan/atau bangunan dalam hal menjadi agunan.
- (4) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c disampaikan salinan sesuai asli kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB.
- (5) Ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d untuk Perumahan dibuktikan dengan:
- a. terbangunnya Prasarana paling sedikit jalan dan saluran pembuangan air hujan/drainase;
  - b. lokasi pembangunan Sarana sesuai peruntukan; dan
  - c. surat pernyataan pelaku pembangunan mengenai tersedianya Utilitas Umum berupa sumber listrik dan sumber air'.
- (6) Ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, untuk Rumah susun dibuktikan dengan surat pernyataan dari pelaku pembangunan mengenai ketersediaan tanah siap bangun di luar tanah bersama yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah kabupaten/kota.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan mekanisme pemberian sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Tanggung Jawab Pembangunan Rumah

31. (1) Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah bertanggung jawab dalam pembangunan:
- a. Rumah umum;
  - b. Rumah khusus; dan

- c. Rumah negara.
- (2) Pemerintah Pusat dalam melaksanakan tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat mendelegasikan tanggung jawab dalam pembangunan Rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a kepada Pemerintah Daerah.
  - (3) Pembangunan Rumah khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan Rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dibiayai melalui anggaran pendapatan dan belanja negara dan/atau anggaran pendapatan dan belanja daerah.
  - (4) Rumah khusus dan Rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menjadi barang milik negara/daerah dikelola sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
32. (1) Dalam melaksanakan tanggung jawab sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1), Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah menugasi dan/atau membentuk lembaga atau badan yang menangani pembangunan Perumahan dan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lembaga atau badan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab:
- a. menyediakan tanah bagi Perumahan; dan
  - b. melakukan koordinasi dalam proses perizinan dan pemastian kelayakan hunian.
33. Dalam melaksanakan tanggung jawab pembangunan Rumah umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) huruf a:
- a. Pemerintah Pusat dapat menugasi badan percepatan penyelenggaraan perumahan; dan

b. Pemerintah Daerah dapat membentuk badan.

#### Pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum

34. (1) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang dilakukan Pemerintah Daerah, Badan Hukum dan/atau Setiap Orang dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan dan perizinan.
- (2) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan harus memenuhi persyaratan:
- a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari serta kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah Rumah;
  - b. keterpaduan antara Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dan Lingkungan Hunian;
  - c. ketentuan teknis pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum termasuk di dalamnya faktor pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan
  - d. struktur, ukuran, kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya
- (3) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah selesai dibangun oleh Badan Hukum dan/atau Setiap Orang harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

#### Pemanfaatan Perumahan

35. (1) Pemanfaatan Perumahan digunakan terutama untuk fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di Lingkungan Hunian meliputi pemanfaatan Rumah, pemanfaatan Prasarana dan Sarana Perumahan dan pelestarian Rumah, Perumahan serta prasarana dan sarana Perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan

perundang-undangan.

#### Pemanfaatan Rumah

36. (1) Pemanfaatan Rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas sekurang-kurangnya harus memenuhi persyaratan:
  - a. tidak membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian; dan
  - b. memastikan terpeliharanya Perumahan dan Lingkungan Hunian termasuk ketersediaan Sarana parkir yang memadai.
- (2) Rumah yang dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas berada pada lokasi Perumahan formal dan Perumahan swadaya sesuai peruntukannya selain peruntukan Rumah toko dan Rumah kantor.

#### Penghunian Rumah

37. Penghunian rumah dapat dilakukan dengan cara :
  - a. hak milik;
  - b. sewa; atau
  - c. pinjam pakai.
38. (1). Penghunian rumah dengan hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 huruf a, merupakan cara penghunian rumah dengan sifat kekuasaan penuh sebagai pemilik rumah dengan luas tertentu dengan waktu yang tidak terbatas.
  - (2). Bukti hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
39. (1). Penghunian rumah dengan cara sewa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 huruf b didasarkan pada suatu perjanjian sewa yang dibuat secara tertulis antara pemilik

atau penguasa rumah dengan penghuni rumah;

- (2). Perjanjian sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya memuat :
    - a. Identitas para pihak yang terikat dalam perjanjian;
    - b. obyek yang disewakan
    - c. hak dan kewajiban;
    - d. jangka waktu sewa; dan
    - e. besarnya harga sewa
  - (3). Rumah yang statusnya masih dalam sengketa tidak dapat disewakan;
  - (4). Orang perseorangan yang memiliki rumah dengan kemudahan yang diberikan Pemerintah Daerah hanya dapat menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikannya sesuai ketentuan perundang-undangan
40. (1). Penghunian rumah dengan cara pinjam pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 huruf c didasarkan kepada suatu perjanjian pinjam pakai yang dibuat secara tertulis antara pemilik atau penguasa rumah dengan penghuni rumah
- (2). Perjanjian pinjam pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang- kurangnya memuat :
    - a. Identitas para pihak yang terikat dalam perjanjian;
    - b. obyek yang dipinjamkaikan (jenis, luas atau jumlah barang yang dipinjamkan);
    - c. hak dan kewajiban; dan
    - d. jangka waktu pinjam pakai
  - (3). Rumah yang statusnya masih dalam sengketa tidak dapat dipinjamkan
41. Pemanfaatan rumah susun hanya untuk fungsi hunian, kecuali terjadi perubahan rencana tata ruang yang memungkinkan pemanfaatan fungsi campuran

42. (1). Perubahan terhadap Rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 wajib mendapatkan izin kembali dari Bupati
- (2). Perubahan rencana fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengurangi fungsi bagian bersama, benda bersama, dan fungsi hunian
- (3). Untuk mendapatkan izin perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan harus mengajukan alasan dan usulan perubahan dengan melampirkan :
- a. gambar rencana tapak beserta perubahannya;
  - b. gambar rencana arsitektur beserta perubahannya;
  - c. gambar rencana struktur dan penghitungannya beserta perubahannya;
  - d. pertelaan/gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta perubahannya; dan
  - e. gambar rencana utilitas umum dan instalasi serta perlengkapannya beserta perubahannya

#### Pengendalian Perumahan

43. (1) Pengendalian Perumahan dimulai dari tahap:
- a. perencanaan;
  - b. pembangunan; dan
  - c. pemanfaatan.
- (2) Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan norma, standar, prosedur dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dalam bentuk:
- a. perizinan berusaha atau persetujuan;
  - b. penertiban; dan/atau
  - c. penataan.

## PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN

44. (1) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman bertujuan untuk memenuhi hak Warga Negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
  - (2) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup Lingkungan Hunian dan tempat kegiatan pendukung perikehidupan dan penghidupan di perkotaan melalui tahapan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian.
  - (3) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman dilakukan berdasarkan kondisi budaya, sosial, dan ekonomi Daerah.
- 
45. (1) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan Kawasan Permukiman yang terpadu dan berkelanjutan yang meliputi:
    - a. hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung;
    - b. keterkaitan lingkungan hunian perkotaan;
    - c. keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perkotaan dan pengembangan kawasan perkotaan;
    - d. keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;
    - e. keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang; dan
    - f. lembaga yang mengkoordinasikan pengembangan kawasan Permukiman.
  - (2) Badan Hukum dan/atau Setiap Orang yang menyelenggarakan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Perumahan;
  - e. penguasaan sementara oleh Pemerintah Daerah (disegel);
  - f. kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
  - g. membangun kembali Perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, utilitas umum yang diperjanjikan, dan standar;
  - h. pembatasan kegiatan usaha;
  - i. pembekuan persetujuan bangunan gedung;
  - j. pencabutan persetujuan bangunan gedung;
  - k. pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan Rumah;
  - l. perintah pembongkaran Bangunan Rumah;
  - m. pembekuan perizinan berusaha;
  - n. pencabutan perizinan berusaha;
  - o. pengawasan;
  - p. pembatalan perizinan berusaha;
  - q. kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
  - r. pencabutan insentif;
  - s. pengenaan denda administratif; dan/atau
  - t. penutupan lokasi.
- (3) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:

- a. pembangunan baru;
  - b. pembangunan kembali; atau
  - c. pengembangan yang telah ada.
- (4) Arah pengembangan Kawasan Permukiman disesuaikan dengan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten dan Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan mekanisme pemberian sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.
46. (1) Penyelenggaraan Lingkungan Hunian perkotaan melalui:
- a. pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan;
  - b. pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan; dan
  - c. pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan.
- (2) Penyelenggaraan pembangunan Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. Peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian perkotaan dengan memperhatikan fungsi dan peranan perkotaan
  - b. peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan;
  - c. peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perkotaan;
  - d. penetapan bagian Lingkungan Hunian perkotaan yang dibatasi dan yang didorong pengembangannya;
  - e. pencegahan tumbuhnya Perumahan kumuh dan Permukiman kumuh; dan
  - f. pencegahan tumbuh dan berkembangnya Lingkungan Hunian yang tidak terencana dan tidak teratur.

- (3) Penyelenggaraan pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
    - a. penyediaan lokasi Permukiman;
    - b. penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman; dan
    - c. penyediaan lokasi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.
  - (4) Pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c bertujuan untuk memulihkan fungsi Lingkungan Hunian perkotaan meliputi:
    - a. rehabilitasi;
    - b. rekonstruksi; atau
    - c. peremajaan.
47. (1) Penyelenggaraan Lingkungan Hunian perdesaan melalui:
- a. pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan;
  - b. pembangunan Lingkungan Hunian baru perdesaan; dan
  - c. pembangunan kembali Lingkungan Hunian perdesaan.
- (2) Penyelenggaraan pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian perdesaan dengan memperhatikan fungsi dan peranan perdesaan;
  - b. peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perdesaan;
  - c. peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perdesaan;

- d. penetapan bagian Lingkungan Hunian perdesaan yang dibatasi dan yang didorong pengembangannya;
  - e. peningkatan kelestarian alam dan potensi sumber daya alam perdesaan; dan
  - f. pengurangan kesenjangan antara kawasan perkotaan dan perdesaan.
- (3) Penyelenggaraan pembangunan Lingkungan Hunian baru perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. penyediaan lokasi Permukiman;
  - b. penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman; dan
  - c. penyediaan lokasi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.
- (4) Pembangunan kembali Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c bertujuan untuk memulihkan fungsi Lingkungan Hunian perdesaan meliputi:
- a. rehabilitasi;
  - b. rekonstruksi; atau
  - c. peremajaan.
48. (1) Penyelenggaraan pengembangan Lingkungan Hunian dan pembangunan kembali Lingkungan Hunian dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menunjuk Badan Hukum.
- (3) Penunjukan Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
49. (1) Perencanaan Kawasan Permukiman dimaksudkan untuk

menghasilkan dokumen rencana Kawasan Permukiman sebagai pedoman bagi seluruh pemangku kepentingan.

- (2) Perencanaan Kawasan Permukiman harus mencakup:
    - a. peningkatan sumber daya;
    - b. mitigasi bencana; dan
    - c. penyediaan atau peningkatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
50. (1) Pembangunan Kawasan Permukiman harus mematuhi rencana dan izin Lingkungan Hunian dan kegiatan pendukung.
- (2) Pembangunan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Badan Hukum.
51. Pemanfaatan Kawasan Permukiman dilakukan untuk:
  - a. menjamin Kawasan Permukiman sesuai dengan fungsinya sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang; dan
  - b. mewujudkan struktur ruang sesuai dengan perencanaan Kawasan Permukiman.
52. (1) Pengendalian kawasan permukiman dilakukan untuk:
  - a. menjamin pelaksanaan pembangunan permukiman dan pemanfaatan permukiman sesuai dengan rencana kawasan permukiman;
  - b. mencegah tumbuh dan berkembangnya Rumah kumuh, Permukiman kumuh, tidak terencana dan tidak teratur.
- (2) Pengendalian Kawasan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Badan Hukum yang dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang -

undangan.

- (3) Pelaksanaan pengendalian Perumahan dilakukan oleh Perangkat Daerah yang menangani perizinan, tata ruang, Perumahan dan Permukiman, dan ketertiban umum yang dilakukan secara terpadu.

#### PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM BAGI PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

53. Perumahan dan permukiman wajib dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
54. Prasarana perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54, antara lain:
- a. jaringan jalan;
  - b. jaringan saluran pembuangan air limbah termasuk tangki septik (septic tank) komunal;
  - c. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase);
  - d. sistem pembuangan yang terkoneksi dengan sistem drainase perkotaan;
  - e. sumur resapan komunal; dan
  - f. tempat pembuangan dan/atau pengelolaan sampah
55. Sarana perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54, antara lain:
- a. sarana perniagaan/perbelanjaan;
  - b. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
  - c. sarana pendidikan;
  - d. sarana kesehatan;
  - e. sarana peribadatan;
  - f. sarana rekreasi dan olah raga;
  - g. sarana pemakaman;
  - h. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan/atau
  - i. sarana parkir.

56. Utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, antara lain:
- a. jaringan air bersih;
  - b. jaringan listrik;
  - c. jaringan telepon;
  - d. jaringan gas;
  - e. jaringan transportasi;
  - f. pemadam kebakaran; dan/atau
  - g. sarana penerangan jalan umum

#### PENYEDIAAN, PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS

57. (1) Setiap Pengembang Perumahan wajib menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sesuai rencana tapak yang disetujui oleh Pemerintah Daerah dengan proporsi:
- a. Untuk luas lahan 1Ha (satu hektar) sampai dengan 20 Ha (dua puluh hektar), paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari total luas lahan yang dikembangkan.
  - b. luas lahan diatas 20 Ha (dua puluh hektar) paling sedikit 40% (empat puluh persen) dari total luas lahan yang dikembangkan.
- (2) Setiap Pengembang Perumahan Rusun wajib menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas dengan proporsi paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari luas lahan yang dikembangkan
- (3) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan permukiman harus memenuhi persyaratan:
- a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
  - b. keterpaduan antara Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dan Lingkungan Hunian; dan
  - c. struktur, ukuran, kekuatan sesuai dengan fungsian penggunaannya serta memperhatikan keamanan dan

kenyamanan.

- (4) Jenis Prasarana, Sarana, dan Utilitas dan luasan lahan yang dialokasikan untuk penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan pada Rencana Tapak yang dilegalisasi oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman
- 58.
- (1) Penyediaan sarana pemakaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 huruf g untuk perumahan dan permukiman tidak bersusun, adalah sebesar 2% (dua persen) dari luas lahan kawasan perumahan dan permukiman keseluruhan pada lokasi yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah yang peruntukannya sesuai dengan Rencana Tata Ruang
  - (2) Penyediaan sarana pemakaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 huruf g untuk perumahan dan permukiman bersusun adalah seluas 2 (dua) meter persegi untuk setiap unit hunian
  - (3) Luas lahan sebesar 2% (duapersen) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bagian dari presentase luasan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang harus disediakan Pengembang
  - (4) Lahan Pemakaman dapat berada diluar area perumahan, dengan jarak maksimal 3 Km (tiga kilo meter)
  - (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai lahan pemakaman sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Bupati
59. Prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang dapat disediakan oleh pengembang di luar lokasi lahan kawasan perumahan dan permukiman sebagai berikut:
- a. Pelayanan Umum dan Pemerintahan;
  - b. Sarana Pendidikan; dan/atau

c. Tempat Pengolahan Sampah Berbasis 3R.

PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

60. (1) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman dari Badan Hukum kepada Pemerintah Daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di lingkungan Perumahan dan Permukiman.
- (2) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana ayat (1) dibagi menjadi:
- a. penyerahan keseluruhan;
  - b. penyerahan parsial; dan
  - c. penyerahan sepihak tanpa pengembang.
- (3) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum diterima oleh Pemerintah Daerah apabila telah memenuhi:
- a. persyaratan umum;
  - b. persyaratan teknis; dan
  - c. persyaratan administrasi.
61. (1) Penyerahan Prasarana dan Utilitas Umum, berupa tanah dan Bangunan.
- (2) Penyerahan Sarana, dapat berupa tanah siap bangun.
- (3) Bangunan dan/atau tanah siap bangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) berada dalam 1 (satu) lokasi.
62. (1) Penyerahan Prasarana dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (2) dilakukan paling cepat 12 (dua belas) bulan dan/atau setelah Perumahan terbangun sebanyak paling kurang 80% (delapan puluh persen) dari keseluruhan Prasarana dan Utilitas Umum

- (2) Penyerahan Sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (3) dilakukan paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah rencana tapak (site plan) diterbitkan atau telah terjual paling banyak 50% (lima puluh persen) dari total unit hunian yang direncanakan dan dibuktikan dengan dokumen pembelian/akad kredit.
  - (3) Penyerahan sebagaimana dimaksud ayat (2) dan ayat (3) dituangkan ke dalam dokumen berita acara serah terima fisik dan berita acara serah terima dokumen.
63.
  - (1) Bupati membentuk tim verifikasi untuk melakukan proses serah terima sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57.
  - (2) Tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
64.
  - (1) Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
  - (2) Pemerintah Daerah dapat bekerjasama dengan pengembang, badan usaha swasta dan/atau masyarakat dalam pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum disepakati dengan perjanjian kerjasama Daerah.
  - (3) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerjasama pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dengan pengembang, badan usaha, dan/atau masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaannya menjadi tanggung jawab pengelola.
  - (4) Pengelola Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum tidak dapat merubah peruntukan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum kecuali ditentukan lain oleh Pemerintah Daerah.

65. (1) Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan pembangunan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan tidak sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan sebagaimana dimaksud dalam pasal 61 ayat (2) atau tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 61 ayat (3) atau tidak menyerahkan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah selesai dibangun kepada pemerintah kabupaten/kota dikenai sanksi administratif berupa:
- a. peringatan tertulis;
  - b. penghentian sementara pelaksanaan pembangunan;
  - c. pencabutan insentif; dan
  - d. perintah pembongkaran
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenai pada orang perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat
- (1) dilakukan sebagai berikut:
- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
  - b. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa penghentian sementara pelaksanaan pembangunan;
  - c. orang perseorangan yang mengabaikan penghentian sementara pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif; dan

- d. orang perseorangan yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pembongkaran bangunan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak perintah pembongkaran diberikan.
- (3) Dalam hal pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dilakukan oleh Badan Hukum, tata cara pengenaan sanksi administratif dilakukan sebagai berikut:
- a. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa penghentian sementara pelaksanaan pembangunan paling lama 1 (satu) tahun;
  - b. Badan Hukum yang mengabaikan penghentian sementara pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif;
  - c. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah); dan
  - d. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif
  - e. berupa pembongkaran bangunan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak perintah pembongkaran diberikan kepada Badan Hukum.

## PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN

66. (1) Pemeliharaan dan perbaikan dimaksudkan untuk menjaga fungsi Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan peningkatan 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau Setiap Orang.

### Pemeliharaan

67. (1) Pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian dan Kawasan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Badan Hukum dan/atau Setiap Orang sesuai kewenangan masing-masing.
- (2) Pemeliharaan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilakukan oleh Setiap Orang.
- (3) Badan Hukum dan/atau Setiap Orang yang menyelenggarakan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dapat dikenakan sanksi administratif berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada

- pengelolaan Perumahan;
  - e. penguasaan sementara oleh Pemerintah Daerah (disegel);
  - f. kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
  - g. membangun kembali Perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, utilitas umum yang diperjanjikan, dan standar;
  - h. pembatasan kegiatan usaha;
  - i. pembekuan persetujuan bangunan gedung;
  - j. pencabutan persetujuan bangunan gedung;
  - k. pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan Rumah;
  - l. perintah pembongkaran Bangunan Rumah;
  - m. pembekuan perizinan berusaha;
  - n. pencabutan perizinan berusaha;
  - o. pengawasan;
  - p. pembatalan perizinan berusaha;
  - q. kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
  - r. pencabutan insentif;
  - s. pengenaan denda administratif; dan/atau
  - t. penutupan lokasi.
- (4) Pelaksanaan dan mekanisme pemeliharaan diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan mekanisme pemberian sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Perbaikan

68. (1) Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk

Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian dan Kawasan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Badan Hukum dan/atau Setiap Orang sesuai kewenangan masing-masing.

- (2) Perbaiki Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilakukan oleh Setiap Orang.
- (3) Badan Hukum dan/atau Setiap Orang yang menyelenggarakan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dapat dikenakan sanksi administratif berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan Perumahan;
  - e. penguasaan sementara oleh Pemerintah Daerah (disegel);
  - f. kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
  - g. membangun kembali Perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, utilitas umum yang diperjanjikan, dan standar;
  - h. pembatasan kegiatan usaha;
  - i. pembekuan persetujuan bangunan gedung;
  - j. pencabutan persetujuan bangunan gedung;
  - k. pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan Rumah;
  - l. perintah pembongkaran Bangunan Rumah;

- m. pembekuan perizinan berusaha;
  - n. pencabutan perizinan berusaha;
  - o. pengawasan;
  - p. pembatalan perizinan berusaha;
  - q. kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
  - r. pencabutan insentif;
  - s. pengenaan denda administratif; dan/atau
  - t. penutupan lokasi.
- (4) Mekanisme perbaikan Rumah dan Prasarana, Sarana, atau Utilitas Umum dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan mekanisme pemberian sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

#### PENCEGAHAN DAN PENINGKATAN KUALITAS TERHADAP PERUMAHAN KUMUH DAN PERMUKIMAN KUMUH

69. (1) Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan kumuh dan Permukiman kumuh guna meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni dilakukan untuk mencegah tumbuh dan berkembangnya Perumahan kumuh dan Permukiman kumuh baru serta untuk menjaga dan meningkatkan kualitas dan fungsi Perumahan dan Permukiman.
- (2) Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan kumuh dan Permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan pada prinsip kepastian bermukim yang menjamin hak setiap warga Negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki tempat tinggal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan kumuh dan Permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Badan Hukum dan/atau setiap Orang.
- 70.
- (1) Pelaksanaan pencegahan pertumbuhan dan berkembangnya Perumahan kumuh dan Permukiman kumuh baru dan peningkatan kualitas lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1), dilakukan dengan konsep penataan Perumahan kumuh dan Permukiman kumuh perkotaan serta peningkatan kualitas Rumah dan Sarana dan Prasarana penunjang Permukiman sesuai kewenangannya.
  - (2) Pelaksanaan dan pencegahan dan peningkatan kualitas lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat stimulan.
  - (3) Dalam pelaksanaan pencegahan dan peningkatan kualitas memerlukan penetapan lokasi Perumahan kumuh dan Permukiman kumuh.
  - (4) Penetapan lokasi Perumahan kumuh dan Permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan memperhatikan:
    - a. kesesuaian dengan rencana tata ruang;
    - 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.

- (5) Pelaksanaan pencegahan dan peningkatan kualitas Perumahan kumuh dan Permukiman kumuh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
71. (1) Penetapan lokasi Perumahan kumuh dan Permukiman kumuh harus didahului proses pendataan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan masyarakat.
- (2) Tata cara pendataan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
72. (1) Penanganan peningkatan kualitas Perumahan kumuh dan Permukiman kumuh dengan pola pemukiman kembali dilakukan untuk mewujudkan kondisi Rumah, Perumahan, dan Permukiman yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat.
- (2) Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memindahkan masyarakat terdampak dari lokasi yang tidak mungkin dibangun kembali karena tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan/atau rawan bencana serta dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.
- (3) Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Lokasi yang akan ditentukan sebagai tempat untuk pemukiman kembali ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan masyarakat.

#### PENYEDIAAN TANAH

73. Proses dan tahapan penyediaan tanah untuk pembangunan

Rumah, Perumahan dan Kawasan permukiman dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### PENDANAAN

74. Dana untuk pemenuhan kebutuhan penyelenggaraan kegiatan perumahan dan permukiman bersumber dari;
  - a. anggaran pendapatan dan belanja Daerah; dan/atau
  - b. sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan.
75. Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 dimanfaatkan untuk mendukung:
  - a. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai kewenangannya;
  - b. pemeliharaan dan perbaikan Rumah tidak layak huni secara stimulan;
  - c. peningkatan kualitas lingkungan dan Kawasan Permukiman;
  - d. pemenuhan kebutuhan Rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
  - e. pemeliharaan dan perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman; dan
  - f. kepentingan lain di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan termasuk tanggap darurat penyediaan Rumah bagi korban bencana alam.

#### HAK DAN KEWAJIBAN

76. Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak :
  - a. menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
  - b. melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;

- c. memperoleh informasi dan manfaat dari penyelenggaraan perumahan;
  - d. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami, secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; dan
  - e. mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan masyarakat
77. Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang wajib :
- a. menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di perumahan dan kawasan permukiman;
  - b. turut mencegah terjadinya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan dan membahayakan kepentingan orang lain dan/atau kepentingan umum;
  - c. menjaga dan memelihara prasarana lingkungan, sarana lingkungan, dan utilitas umum yang berada di perumahan dan kawasan permukiman; dan
  - d. mengawasi pemanfaatan dan berfungsinya prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman.

#### PERAN SERTA MASYARAKAT

78. (1) Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
- a. penyusunan rencana pembangunan Perumahan dan

- Kawasan Permukiman;
- b. pelaksanaan pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  - c. pemanfaatan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  - d. pemeliharaan dan perbaikan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan/atau
  - e. Pengendalian Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (3) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan memfasilitasi pembentukan forum pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman melalui kelompok kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten.
- (4) Pembentukan Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh Ketua kelompok kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten.
- (5) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) mempunyai fungsi dan tugas:
- a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat;
  - b. Membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  - c. meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;
  - d. memberikan masukan kepada Pemerintah Daerah; dan/atau
  - e. melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
  - f. fungsi/tugas lain sesuai kebutuhan Daerah.
- (6) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (4), terdiri dari

unsur:

- a. Perangkat Daerah terkait dalam bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. asosiasi perusahaan penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- c. Asosiasi profesi penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- d. asosiasi perusahaan barang dan jasa mitra usaha penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- e. pakar di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan/atau
- f. lembaga swadaya masyarakat dan/atau yang mewakili konsumen yang berkaitan dengan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

#### LARANGAN

79. Setiap orang dan badan hukum dilarang
  - a. menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang di perjanjikan;
  - b. menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya atas rumah umum kepada pihak lain;
  - c. menjual satuan lingkungan perumahan atau lingkungan siap bangun yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya;
  - d. membangun perumahan dan /atau permukiman diluar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman berdasarkan peraturan zonasi;
  - e. membangun perumahan, dan /atau permukiman ditempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang;

- f. menolak atau menghalang-halangi kegiatan permukiman kembali rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang telah ditetapkan oleh pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah setelah terjadi kesepakatan dengan masyarakat setempat;
  - g. menginvestasikan dana dari pemupukan dana tabungan perumahan selain untuk pembiayaan kegiatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
  - h. mengurangi aksesibilitas atau menutup jalan perumahan bagi masyarakat umum;
  - i. membuang limbah di saluran drainase;
  - j. melakukan pengembangan kegiatan peternakan skala besar dan/atau menimbulkan dampak lingkungan yang menurunkan kualitas lingkungan perumahan; dan
  - k. mengalihkan izin prinsip pembangunan perumahan tanpa seizin pemerintah daerah.
80. Setiap pejabat dilarang mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan dan/atau permukiman yang tidak sesuai rencana tata ruang wilayah.
- 81
- (1) Badan hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana dan utilitas umum diluar fungsinya.
  - (2) Badan hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah lingkungan hunian atau lingkungan siap bangun, dilarang menjual satuan permukiman.
  - (3) Badan hukum yang membangun lingkungan siap bangun dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah.
  - (4) Badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun dilarang melakukan serah

terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan.

#### PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

82. (1) Bupati melakukan pembinaan dan pengawasan atas Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Daerah meliputi pembinaan perencanaan, pembinaan pembangunan, pembinaan pengawasan dan pembinaan pengendalian.
- (2) Dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati dapat melakukan konsultasi dan koordinasi dengan pemangku kepentingan.
83. (1) Pembinaan perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (1) merupakan satu kesatuan yang utuh dari rencana pembangunan Nasional dan rencana pembangunan Daerah.
- (2) Pembinaan perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran serta masyarakat yang dimuat dan ditetapkan dalam rencana tahunan, rencana pembangunan jangka menengah, dan rencana pembangunan jangka panjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pembinaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (1) meliputi penyediaan tanah, pembangunan, pemanfaatan, pemeliharaan dan pendanaan.
- (4) Pembinaan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (1) meliputi pengendalian Rumah, Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian, dan

Kawasan Permukiman.

- (5) Pembinaan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (1) meliputi pemantauan, evaluasi, dan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
84. (1) Pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (1) didelegasikan kepada Perangkat Daerah yang menangani Perumahan dan Permukiman
- (2) Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyusun pedoman teknis pelaksanaan sebagai dasar pelaksanaan pembinaan selain ketentuan yang tertuang pada tugas, pokok dan fungsi Perangkat Daerah yang bersangkutan.

#### KETENTUAN PENYIDIKAN

85. (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana di bidang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - (3) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
    - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana di bidang penyelenggaraan Perumahan dan

Kawasan Permukiman agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;

- b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau Badan Hukum tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana di bidang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau Badan Hukum sehubungan dengan tindak pidana di bidang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- d. memeriksa buku, catatan dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana di bidang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap barang bukti tersebut;
- f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana di bidang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang, benda dan/atau dokumen yang dibawa;
- h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana di bidang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan

- diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
- j. menghentikan penyidikan; dan/atau
  - k. melakukan tindakan lain yang diperlukan untuk kelancaran penyidikan tindak pidana di bidang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

#### KETENTUAN PIDANA

86. (1) Pemerintah Daerah, Badan Hukum, dan/atau setiap Orang yang melakukan pembangunan Rumah, Perumahan, dan/atau Permukiman tidak pada peruntukan tata ruang wilayah yang ditetapkan, dikenakan sanksi Pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Setiap pejabat yang dengan sengaja mengeluarkan izin pembangunan Rumah, Perumahan dan/atau Permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan peruntukan pemanfaatan ruang dikenakan sanksi Pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Setiap orang dan badan hukum yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf h, huruf i, huruf j, dan huruf k, dikenakan pidana penjara paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah).
- (4) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah

pelanggaran.

#### KETENTUAN LAIN-LAIN

87. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman selain yang diatur dalam peraturan daerah ini dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### KETENTUAN PERALIHAN

88. Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 7 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Kawasan Perumahan Dan Permukiman (Lembaran Daerah Kabupaten Gresik Tahun 2016 Nomor 7);

#### KETENTUAN PENUTUP

89. Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Gresik.

## **BAB VI**

### **P E N U T U P**

Dalam Bab Penutup ini akan dikemukakan kesimpulan dan saran-saran secara berturut-turut berdasarkan pembahasan yang telah dikemukakan dalam bab-bab sebelumnya. Kesimpulan diuraikan dalam sub-bab 6.1, sedangkan saran-saran akan dikemukakan pada sub-bab 6.2.

#### **6.1. Kesimpulan**

Berdasarkan pemaparan sebagaimana pada bab-bab sebelumnya maka dapat disimpulkan beberapa hal, antara lain :

1. Pembangunan bidang perumahan dan kawasan permukiman merupakan salah satu urusan wajib pemerintah sebagaimana diatur Undang-Undang No.23 Tahun 2014. Hal ini membawa konsekuensi bahwa setiap daerah harus menyelenggarakan pembangunan bidang perumahan dan kawasan permukiman secara menyeluruh, mulai dari perencanaan hingga evaluasi pencapaian kinerja dalam pemenuhan pelayanan publik bidang perumahan dan kawasan permukiman. Pemerintah daerah sebagai nakhoda penyelenggaraan urusan perumahan dan kawasan permukiman, dalam melaksanakan pembinaan, Pemerintah Provinsi maupun Pemerintah Kabupaten/Kota mempunyai beberapa tugas dan wewenang untuk dilaksanakan agar sektor perumahan dan kawasan permukiman di daerah dapat berfungsi baik dalam memberikan pelayanan publik paling optimal untuk kesejahteraan masyarakatnya.
2. Khusus di Kabupaten Gresik, sebagai daerah penyangga maka Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman diperlukan untuk mengatur dan dijadikan pedoman terkait Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman yang juga melingkupi tentang hak-hak masyarakat serta kewajiban dari pengembang.

3. Dinamisnya perubahan peraturan perundang-undangan menyebabkan terjadinya penyesuaian terhadap peraturan yang ada dibawahnya hal ini juga terjadi pada penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan harapan adanya jaminan legalitas. Ketidakjelasan ini disebabkan perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
4. Keberadaan Perda yang mengatur tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Gresik bertujuan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Gresik mempunyai dasar hukum seiring dengan perubahan pada peraturan perundang-undangan yang ada sehingga sejalan dengan peraturan perundang-undangan pusat, tetapi juga sejalan dengan situasi, kondisi, dan aspirasi masyarakat daerah Kabupaten Gresik.

## **6.2. Saran**

Untuk mendukung realisasi rencana pembentukan peraturan daerah tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman tersebut, berikut ini beberapa hal yang patut diagendakan antara lain :

1. Untuk melaksanakan amanat Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, dan seluruh peraturan perundang-undangan yang terkait dan menjadi pertimbangan dalam penyusunan Naskah Akademik ini, maka Raperda tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Kabupaten Gresik hendaknya menjadi prioritas dalam Program Legislasi Daerah dan dibahas serta ditetapkan pada tahun 2022.
2. Berlakunya Perda tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Kabupaten Gresik akan berimplikasi pada perlu dibuatnya Peraturan Bupati untuk melengkapi implementasi Perda ini. Oleh karena itu, pembentukan peraturan Bupati harus dilakukan dalam rentang waktu yang tidak terlalu lama agar perda ini dapat berlaku secara efektif.

3. Setelah Raperda disahkan menjadi Perda sebaiknya pembentukan Dewan Pengawas dan Dewan Direksi segera dibentuk sebagai alat perlengkapan yang terdapat dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Kabupaten Gresik.
4. Berkaitan dengan butir (1) dan (3) di atas, pengesahan Perda tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Gresik perlu segera dilakukan agar dapat memproses izin Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman sebagaimana ketentuan yang berlaku.
5. Dalam jangka panjang, Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman perlu diikuti dengan langkah pengawasan dan pembinaan terkait Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman yang dapat memberi manfaat pada masyarakat di Kabupaten Gresik.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Agus Dwiyanto , 2011,*Mengembangkan Kepercayaan Publik Melalui Reformasi Birokrasi*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Budihardjo, Eko dan Sudanti Hardjohubojo,2009. *Wawasan Lingkungan dalam Pembangunan Perkotaan*. Bandung: Alumni
- Charles O. Jones, 1984, *An Introduction to the Study of Public Publicity*, Third Edition. Monterey:Books/Cole Publishing Company
- Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman dan Cipta Karya, 2019, *Roadmap Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Timur 2019 – 2024*. Surabaya: Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman dan Cipta Karya Provinsi Jawa Timur
- Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman., ., 2019 *Rencana Kerja (Renja) 2020 Kabupaten Gresik*. Gresik: Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Grigg, Neil S. 1987.*Infrastructure Engineering and Management. Printed in the United States of America*. John & Sons, Inc.
- Hendrawan, 2004, *Pembangunan Perumahan Berwawasan Lingkungan*, Rineka Cipta, Jakarta
- I. Hapsari and S. paulla Dewi, 2011 "*Efektivitas Pembangunan Perumahan di Wilayah Pinggiran Kota Semarang Dalam Pemenuhan Kebutuhan Rumah*," Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro,
- J.J.H. Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum* (alih bahasa : B. Arief Sidharta), Citra Aditya Bakti, Bandung
- Koestor, Raldi Hendro. Dkk. 2001. *Dimensi Keruangan Kota : Teori dan Kasus*. Jakarta. Penerbit Universitas Indonesia
- Kuswartojo, Tjuk. dkk,2005. *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*. Penerbit ITB, Bandung
- Maria Farida Indrati S, 2007, *Ilmu Perundang-Undangan I*, Kanisius, Yogyakarta
- Perumnas, 2020, "*Sejarah Perumnas*," *Profil Perumnas*, Jakarta : Dinas Peumahan Nasional
- Raldi Hendro Koestoer dkk, 2011, *Dimensi Keruangan Kota, Teori dan Kasus*, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta
- Suko Wiyono, 2006, *Otonomi Daerah dalam Negara Hukum Indonesia, Pembentukan Peraturan Daerah Partisipatif*, Faza Media, Jakarta
- Widyaningsih, 2006,*Beberapa Pokok Pikiran Tentang Perumahan*, Tarsito. Bandung.

Zahnd, Markus. 2007, *Model Baru Perancangan Kota yang Kontekstual : Kajian tentang kawasan tradisional di Kota Semarang dan Yogyakarta – Suatu potensi perancangan kota yang efektif*. Kanisius. Yogyakarta.

Zulfie Syarief, 2000, *Kebijakan Pemerintah di Bidang Perumahan dan Permukiman bagi Masyarakat Berpendapatan Rendah*, USU Press, Medan.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

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

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

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

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

### **Jurnal**

K. Dewi and H. Idajati, "Identifikasi faktor internal dan faktor eksternal permukiman kumuh di kawasan peri urban (studi kasus: Sidoarjo peri urban Surabaya)," *J. Tek. ITS*, vol. 8, no. 2

N. Kasih and D. Rahmawati, "*Perspektif Kebijakan Lokal Terkait Penyediaan Permukiman Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Mataram*," in *Seminar Nasional Pembangunan Wilayah Dan Kota Berkelanjutan*. Jakarta

### **Artikel dan internet**

Artikel Berjudul Tanggung Jawab Pemerintah Daerah dalam Penyelenggaraan  
Perumahan dan Kawasan Permukiman  
[http://download.portalgaruda.org/  
article.php?article=32436&val=2306](http://download.portalgaruda.org/article.php?article=32436&val=2306)