

NASKAH AKADEMIK
RANCANGAN PERATURAN DAERAH
TENTANG
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN
PERMUKIMAN

KERJASAMA:



BAGIAN HUKUM SEKRETARIAT DAERAH
KABUPATEN SUMBAWA BARAT



DENGAN
CV. KOMPAS ENTERPRISE

TAHUN 2023

KATA PENGANTAR

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

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

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

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

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

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

Taliwang, 11 Januari 2023

Tim Penyusun

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi.....	iii

BAB I :	PENDAHULUAN	I-1
.....		
A. Latar Belakang		I-1
B. Identifikasi Masalah		I-7
C. Maksud, Tujuan dan Target		I-13
D. Kegunaan		I-14
D. Metode Penulisan		I-14

BAB II :	KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIS EMPIRIS	II-1
.....		
A. Kajian Teoretis		II-1
.....		
1. Tinjauan tentang Pemerintahan Daerah		II-1
.....		
2. Tinjauan Tentang Peran Pemerintah		II-9
.....		
3. Tinjauan tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman		II-11
.....		
a. Pengertian Perumahan		II-11
.....		
b. Pengertian Permukiman		II-21
.....		
4. Permukiman Kumuh		II-28
.....		

a. Pengertian Permukiman Kumuh	I-28
b. Faktor-Faktor Penyebab Tumbuhnya Permukiman Kumuh	II-30
c. Karakteristik dan Kriteria Permukiman Kumuh	II-34
d. Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Kondisi Permukiman Kumuh	II-36
5. Urusan Pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota Berdasarkan UU No 23 Tahun 2014	II-42
6. Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman	II-48
B. Kajian Terhadap Asas Terkait Dengan Penyusunan Norma ...	II-52
C. Kajian Terhadap Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman di Daerah dan Permasalahan yang Dihadapi Masyarakat.....	II-60
D. Kajian Implikasi Peraturan Daerah Terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya Terhadap Aspek Beban Keuangan Daerah.....	II-84

BAB III: EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG- UNDANGAN TERKAIT	III-1
---	-------

A. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

III-3

B. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
..... III-3

C. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Gedung
..... III-

D. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
..... III-5

E. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan
..... III-9

F. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015
..... III-13

G. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
..... III-15

H. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman III-16

I. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah
..... III-28

BAB IV : LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDISIV-1

.....

A. Landasan FilosofisIV-1
.....

B.	Landasan Sosiologis	YuridisIV-3
.....		
C.	Landasan	YuridisIV-6
.....		

BAB V : JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN DAN RUANG

LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH V-1

A.	Jangkauan dan Pengaturan.....	ArahV-1
B.	Ketentuan	UmumV-2
.....		
C.	Materi Yang Akan Diatur dalam	PerdaV-8
.....		
D.	Ketentuan	SanksiV-35
.....		
E.	Ketentuan	PeralihanV-36
.....		
F.	Ketentuan	PenutupV-36
.....		

BAB VI : PENUTUP VI-1

.....		
A.	Kesimpulan	VI-1
.....		
B.	Saran	VI-2
.....		

LAMPIRAN:

- A. Daftar Kepustakaan.
- B. Daftar Inventarisasi Peraturan Perundang-undangan.
- C. Draft Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten SUMBAWA BARAT tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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

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

Negara Indonesia juga merupakan negara hukum. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 yaitu: *“Negara Indonesia adalah negara hukum”*. Dalam negara Hukum, hukum hendaknya dapat dipahami dan dikembangkan sebagai satu kesatuan sistem. Apalagi,

negara hendak dipahami sebagai suatu konsep hukum, yaitu sebagai Negara Hukum. Dalam hukum sebagai suatu kesatuan sistem terdapat (1) elemen kelembagaan (elemen institusional), (2) elemen kaedah aturan (elemen instrumental), dan (3) elemen perilaku para subjek hukum yang 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.

Berdasarkan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 dinyatakan bahwa: *Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.* Kosekuensi dari ketentuan tersebut adalah bahwa setiap

orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan **kebutuhan dasar manusia**, dan yg mempunyai peran yg sangat strategis dlm pembentukan watak serta kepribadian bangsa sbg salahsatu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif.

Hak bertempat tinggal merupakan hak asasi manusia. Sebagai hak asasi manusia maka memberikan tanggungjawab 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.

Terkait dengan hak bertempat tinggal negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Saat ini kebutuhan masyarakat terhadap pemukiman dan perumahan di berbagai daerah termasuk di SUMBAWA BARAT 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. Kehadiran dan keberadaan perumahan-perumahan khususnya di Kabupaten SUMBAWA BARAT perlu

memperhatikan aspek kelayakan itu sendiri dan terutama kepatuhan terhadap aturan yang sudah digariskan oleh UU tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas. Permukiman yaitu bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan Perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain dikawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Sedangkan Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

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

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

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

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

6. perumahan;
7. kawasan permukiman;
8. perumahan dan kawasan permukiman Kumuh;
9. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU); dan
10. sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan Registrasi Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Dalam rangka penyelenggaraan kewenangan daerah di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman tersebut dan sekaligus menjadi atas permasalahan di daerah (*local*

problem solving) terkait di bidang Perumahan dan kawasan permukiman, dipandang perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

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

Atas dasar pemikiran tersebut di atas maka Pemerintah Kabupaten SUMBAWA BARAT melalui Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman melaksanakan kegiatan berupa Penyusunan Naskah Akademis Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

B. Identifikasi Masalah

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

Kehadiran dan keberadaan perumahan-perumahan khususnya di Kabupaten SUMBAWA BARAT perlu

memperhatikan aspek kelayakan itu sendiri dan terutama kepatuhan terhadap aturan yang sudah digariskan oleh UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Setidaknya terdapat 4 pasal dalam UU No 1 Tahun 2011 tersebut yang mengamanahkan pembentukan Peraturan Daerah. Selengkapnya bunyi ketentuan dalam keempat pasal tersebut sebagai berikut:

1. Pasal 36 :

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

2. Pasal 47 ayat (4):

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

3. Pasal 49:

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

4. Pasal 98:

- (1) Penetapan lokasi perumahan dan permukiman kumuh

wajib memenuhi persyaratan:

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

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

NO	SUB URUSAN	KEWENANGAN DAERAH KABUPATEN
1	Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> a. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten. b. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah kabupaten. c. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan. d. Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).
2	Kawasan Permukiman	<ul style="list-style-type: none"> a. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman. b. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas di bawah 10 ha.
3	Perumahan dan Kawasan Permukiman Kumuh	Pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada Daerah kabupaten.
4	Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU)	Penyelenggaraan PSU perumahan.
5	Sertifikasi, Kualifikasi, Klasifikasi, dan Registrasi Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman	Sertifikasi dan registrasi bagi Orang atau Badan Hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum PSU tingkat kemampuan kecil.

Sumber: Lampiran UU No 23 Tahun 2014.

Daerah Otonom adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus Urusan Pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri

Date	Description	Debit	Credit
1890	To Balance		100.00
1891	By Cash	50.00	
1892	To Cash	25.00	
1893	By Cash	75.00	
1894	To Cash	100.00	
1895	By Cash	150.00	
1896	To Cash	200.00	
1897	By Cash	250.00	
1898	To Cash	300.00	

berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Sebagai daerah Otonom, maka Pemerintahan Daerah Kabupaten SUMBAWA BARAT berwenang mengatur penyelenggaraan urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman yang menjadi kewenangannya dalam sebuah Peraturan Daerah.

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

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

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

Hingga saat ini terkait dengan urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman, Pemerintah Kabupaten SUMBAWA BARAT telah mengundang Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman kepada Pemerintah Daerah.

Selanjutnya dalam rangka penyelenggaraankewenangan daerah di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman serta sebagai penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi khususnya Pasal 36, Pasal 49, dan Pasal 98 UU No 1 Tahun 2011 tentang



The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that every entry should be supported by a valid receipt or invoice. This ensures transparency and allows for easy auditing of the accounts.

In the second section, the author details the various methods used to collect and analyze data. This includes both primary and secondary research techniques. The primary research involved direct observation and interviews with key stakeholders, while secondary research focused on reviewing existing literature and industry reports.

The third part of the document presents the findings of the study. It highlights several key trends and insights that emerged from the data analysis. These findings are crucial for understanding the current state of the market and identifying potential opportunities for growth.

Finally, the document concludes with a series of recommendations based on the research findings. These suggestions are designed to help the organization optimize its operations, improve its financial performance, and stay competitive in a rapidly changing market environment.

Perumahan dan Kawasan Permukiman beserta peraturan pelaksanaannya dan sekaligus menjadi atas permasalahan di daerah (*local problem solving*) terkait di bidang Perumahan dan kawasan permukiman, dipandang perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

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

1. Apakah pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten SUMBAWA BARAT tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman memiliki landasan akademik sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.
2. Bagaimana Pokok-pokok pengaturan yang perlu dirumuskan dalam draft Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten SUMBAWA BARAT tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

C. Maksud, Tujuan dan Target

1. Maksud Kegiatan

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

2. Tujuan Kegiatan

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

adalah sebagai berikut:

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

3. Target Kegiatan

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

D. Kegunaan

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

E. Metodologi Penulisan

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

Faint, illegible text, possibly bleed-through from the reverse side of the page. The text is arranged in several paragraphs and is difficult to decipher due to its low contrast and blurriness.

hukum.

1. Metode Pendekatan

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

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

2. Jenis dan Sumber Data

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

a. Bahan Hukum Primer

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

- 1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- 2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- 3) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas

Faint, illegible text at the top of the page, possibly bleed-through from the reverse side.

Second block of faint, illegible text in the middle of the page.

Third block of faint, illegible text near the bottom of the page.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;

- 4) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
- 5) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
- 6) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- 7) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
- 8) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- 9) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Petunjuk Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- 10) Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah;
- 11) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
- 12) Peraturan Pemerintah nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah;
- 13) Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- 14) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- 15) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
- 16) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
- 17) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;

- 18) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2011 tentang Persyaratan Teknis Jalan Dan Kriteria Teknis Jalan;
- 19) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 03/PRT/M/2013 tentang Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Persampahan dalam Penanganan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga;
- 20) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota;
- 21) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
- 22) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
- 23) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 13/PRT/M/2016 tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya; dan
- 24) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Adapun

yang digunakan dalam penelitian ini adalah jurnal, literatur, buku, internet, laporan penelitian dan sebagainya berkaitan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

c. Bahan Hukum Tersier

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

Di samping itu guna melengkapi informasi dan memperkuat kesimpulan dalam kajian ini digunakan pula data primer. Data Primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama. Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari Pejabat yang terkait dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

3. Teknik Pengumpulan Data

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

a. Studi kepustakaan,

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

b. Wawancara

Wawancara merupakan proses tanya-jawab

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

c. *Focus Group Discussion* (FGD)

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

d. *Public Hearing* (Konsultasi Publik)

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

4. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan proses mengumpulkan dan mengolah data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar, sehingga dengan analisis data akan menguraikan dan memecahkan masalah yang diteliti berdasarkan data yang diperoleh. Dalam penelitian ini digunakan teknik analisis kualitatif.

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

pokok dalam tahapan analisa data, yaitu:

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

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

BAB II
KAJIAN TEORETIS
DAN PRAKTIKEMPIRIS

A. Kajian Teoritis

1. Tinjauan tentang Pemerintahan Daerah

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

Pasal 18

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

- (7) Susunan dan tata cara penyelenggaraan pemerintahan daerah diatur dalam Undang-Undang.

Pasal 18A

- (1) Hubungan wewenang antara pemerintah pusat dan pemerintahan daerah provinsi, kabupaten, dan kota, atau antara provinsi dan kabupaten dan kota, diatur dengan Undang-Undang dengan memperhatikan kekhususan dan keragaman daerah.
- (2) Hubungan keuangan, pelayanan umum, pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya lainnya antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah diatur dan dilaksanakan secara adil dan selaras berdasarkan undang-undang.

Pasal 18B

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

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

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

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

Pemberian otonomi yang seluas-luasnya kepada

Daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat.

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

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

Daerah sebagai satu kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai otonomi berwenang mengatur dan mengurus Daerahnya sesuai aspirasi dan kepentingan masyarakatnya sepanjang tidak bertentangan dengan tatanan hukum nasional dan kepentingan umum. Dalam

rangka memberikan ruang yang lebih luas kepada Daerah untuk mengatur dan mengurus kehidupan warganya maka Pemerintah Pusat dalam membentuk kebijakan harus memperhatikan kearifan lokal dan sebaliknya Daerah ketika membentuk kebijakan Daerah baik dalam bentuk Perda maupun kebijakan lainnya hendaknya juga memperhatikan kepentingan nasional. Dengan demikian akan tercipta keseimbangan antara kepentingan nasional yang sinergis dan tetap memperhatikan kondisi, kekhasan, dan kearifan lokal dalam penyelenggaraan pemerintahan secara keseluruhan.

Pada hakekatnya Otonomi Daerah diberikan kepada rakyat sebagai satu kesatuan masyarakat hukum yang diberi kewenangan untuk mengatur dan mengurus sendiri Urusan Pemerintahan yang diberikan oleh Pemerintah Pusat kepada Daerah dan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh kepala daerah dan DPRD dengan dibantu oleh Perangkat Daerah. Urusan Pemerintahan yang diserahkan

ke Daerah berasal dari kekuasaan pemerintahan yang ada ditangan Presiden. Konsekuensi dari negara kesatuan adalah tanggung jawab akhir pemerintahan ada ditangan Presiden. Agar pelaksanaan Urusan Pemerintahan yang diserahkan ke Daerah berjalan sesuai dengan kebijakan nasional maka Presiden berkewajiban untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan Pemerintahan Daerah.

Negara Kesatuan memiliki dua macam sistem penyelenggaraan wewenangnya yaitu sentralisasi dan desentralisasi. *Sistem sentralisasi* adalah sistem yang tidak menyelenggarakan pembagian daerah. Pembagian daerah yang dilakukan hanya dalam bentuk daerah-

daerah administrasi. Sedang dalam *sistem desentralisasi*, negara kesatuan tersebut menyelenggarakan pembagian daerah yang masing-masing daerah berhak mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. Setiap daerah mempunyai pemerintahan sendiri yang disebut pemerintah daerah.

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

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

Urgensi penyelenggaraan pemerintahan desentralisasi melalui otonomi daerah adalah:

- 1) Untuk mencegah menumpuknya kekuasaan di satu tangan yang menimbulkan tirani,
- 2) Mengikutsertakan rakyat dalam kegiatan

pemerintahan dan mendidik rakyat untuk menggunakan hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan pemerintahan.

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

Karena itu, yang utama dalam penyelenggaraan otonomi daerah adalah pengakuan kemandirian suatu masyarakat dan daerah sehingga masyarakat berpartisipasi aktif dalam pembangunan nasional dan peningkatan kualitas pelayanan birokrasi pemerintah kepada masyarakat.

Selanjutnya tujuan dari pemberian otonomi daerah (Sarundajang, 2005: 80), adalah :

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

Tujuan pemberian otonomi daerah setidaknya- tidaknya

harus meliputi empat aspek yaitu:

1) Dari segi politik

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

2) Dari segi manajemen pemerintahan

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

3) Dari segi kemasyarakatan

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

4) Dari segi ekonomi pembangunan

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

2. Tinjauan tentang Peran Pemerintah

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

Peran pemerintah sebagai *entrepreneur* mengandung konsekuensi tanggung-jawab untuk melakukan usaha sendiri dalam mengelola sumber daya ekonomi. Banyak hal bisa dilakukan dalam memberdayakan aset-aset daerah dan sumber daya ekonomi potensial sehingga dapat memberai manfaat kepada masyarakat. Sebagai *koordinator* pemerintah daerah harus mampu mengkoordinir semua komponen masyarakat sebagai aktor pembangunan, menetapkan kebijakan atau strategi-strategi pembangunan, dan mengelola disharmoni sosial. Pemerintah daerah mengarahkan dan memotivasi pelaksanaan pembangunan sesuai orientasi dan menghilangkan kerancuan yang bersifat stagnan dalam mencapai tujuan secara sinergis. Sedangkan sebagai *fasilitator* pemerintah daerah dapat mempercepat pembangunan melalui perbaikan lingkungan *attitudinal*, yaitu berkaitan dengan perbaikan perilaku budaya masyarakat dan birokrasi. Antara kinerja birokrasi dan pelayanan publik harus mewujudkan mekanisme yang lebih efektif, efisien, dan terkendali. Sebagai *stimulator* pemerintah daerah harus dapat menciptakan dan mengembangkan usaha melalui kebijaksanaan khusus yang dapat menarik investor menanamkan modal di daerah, sekaligus menjaga iklim usaha yang kondusif. Kebijakan khusus yang

manusia. Dengan kata lain, konsepsi tentang rumah harus mengacu pada tujuan utama manusia yang menghuninya dengan segala nilai dan norma yang dianutnya (Eko Budiharjo, 1998: 4).

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

3. Tinjauan tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

a. Pengertian Perumahan

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

Rumah adalah salah satu jenis ruang tempat manusia beraktivitas, harus dipandang dari seluruh sisi faktor yang mempengaruhinya dan dari sekian banyak faktor tersebut, yang menjadi sentral adalah manusia. Dengan kata lain, konsepsi tentang rumah harus mengacu pada tujuan utama manusia yang menghuninya dengan segala nilai dan norma yang dianutnya (Eko Budiharjo, 1998: 4).

Masyarakat manusia mulai membangun rumah

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

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

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

1. Rumah sebagai pengejawantahan jati diri, rumah sebagai simbol dan pencerminan tata nilai selera

pribadi penghuninya;

- 2) Rumah sebagai wadah keakraban, rasa memiliki, rasa kebersamaan, kehangatan, kasih dan rasa aman;
- 3) Rumah sebagai tempat menyendiri dan menyepi. tempat melepaskan diri dari dunia luar, dari tekanan dan ketegangan, dari dunia rutin;
- 4) Rumah sebagai akar dan kesinambungan; rumah merupakan tempat kembali pada akar dan menumbuhkan rasa kesinambungan dalam untaian proses ke masa depan;
- 5) Rumah sebagai wadah kegiatan utama sehari-hari;
- 6) Rumah sebagai pusat jaringan sosial; dan
- 7) Rumah sebagai Struktur Fisik (Hendrawan, 2004: 54).

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

Masalah perumahan di Indonesia berakar dari pergeseran konsentrasi penduduk dari desa ke kota. Pertumbuhan penduduk kota di Indonesia yang cukup tinggi, sekitar 4 % pertahun, lebih tinggi dari pertumbuhan nasional, dan cenderung akan terus meningkat. Hal ini menunjukkan kecenderungan yang tinggi tumbuhnya kota-kota di Indonesia. Sayangnya,

terjadi keadaan yang tidak sesuai antara tingkat kemampuan dengan kebutuhan sumber daya manusia untuk lapangan kerja yang ada di perkotaan, mengakibatkan timbulnya kelas sosial yang tingkat ekonominya sangat rendah. Hal ini berakibat terhadap tingkat pemenuhan kebutuhan dasar kaum papa itu yang dapat dikatakan sangat minim. Rumah dan tempat hunian mereka tidak lebih merupakan tempat untuk tetap survive di tengah kehidupan kota. Kualitas permukiman mereka dianggap rendah dan tidak memenuhi standar hidup yang layak (Widyaningsih, 2006:14).

Berbagai program pengadaan perumahan telah dilakukan Pemerintah dan swasta (*real estat*). Tetapi apa yang dilakukan belum mencukupi, baik dari segi kualitas maupun kuantitas. Dari segi jumlahnya Pemerintah dan swasta hanya mampu menyediakan lebih kurang 10 % saja dari kebutuhan rumah, sementara sisanya dibangun sendiri oleh masyarakat. Dari segi kualitas, banyak pihak yang berpendapat bahwa program yang ada belum menyentuh secara holistik dimensi sosial masyarakat, sehingga masih perlu diupayakan perbaikan-perbaikan (IBID).

Perbedaan persepsi tentang rumah layak huni. Masalah rumah dan perumahan sering hanya didekati dengan penyelesaian teknis-ekonomi yang sepihak, tanpa melibatkan masyarakat pemakai yang berhubungan erat dengan latar belakang budaya, tradisi dan perilaku mereka. Hal ini menimbulkan kesenjangan dalam memandang rumah yang layak huni. Salah satu akibatnya adalah rumah siap huni berupa rumah susun, misalnya, ditinggalkan oleh

penghuninya, atau berkembang menjadi sangat rawan akan kriminalitas, atau dipugar, yang tentunya membutuhkan biaya tambahan.

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

Ketidakseimbangan aksesibilitas masyarakat terhadap fasilitas pelayanan kota. Masyarakat berpendapatan rendah yang membangun rumahnya dalam batas kemampuannya pada ruang-ruang kota, karena dianggap ilegal, jadi tidak memiliki akses yang semestinya ke fasilitas pelayanan kota, seperti prasarana dan sanitasi lingkungan. Hal ini menunjukkan tidak terlindunginya hak-hak mereka sebagai warga kota. Masalah perolehan tanah. Belum adanya sistem pengendalian harga tanah oleh Pemerintah, menyebabkan merebaknya spekulasi tanah, yang mengakibatkan membubungnya harga tanah, jauh dari jangkauan daya beli masyarakat. Menyelesaikan masalah-masalah tersebut merupakan tanggung jawab seluruh komponen bangsa. Oleh karenanya setiap pihak harus mengupayakan perbaikan

perumahan sesuai dengan kemampuannya masing-masing, baik melalui sumbang pemikiran, tenaga maupun modal.

Beberapa persyaratan yang harus ditempuh dalam mendirikan perumahan adalah sebagaiberikut:

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 prospek 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 kesesuaianantara tata ruang di lokasi yang dituju denganSite Plan pengembangan. Beberapa berkas yang wajib disediakan untuk mengurus ijin tersebutantara 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 Advise 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 lokasidengan luas lahan > 1 Ha, jika luas lahan kurang dari 1 Ha cukup dengan mengurus ijin UKL (Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup) / UPL (Upaya Pemanfaatan Lingkungan Hidup). Proses awal dari tahap keempat ini mengharuskan pengecekan kadar air tanah dan proposal mengenai kelebihan dan dampak yang ditimbulkan dari proyek yang akan dilaksanakan. Produk dari perijinan ini berupa surat rekomendasi dari kantor KLH yang selanjutnya dilampirkan dalam pengajuan IMB.

5) Tahap Kelima

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

b. Pengertian Permukiman

Menurut Pasal 1 angka (5) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan

yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

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

Rumah tidak dapat dipandang secara sendiri-sendiri, karena ia terkait dan harus peduli dengan lingkungan sosialnya, maka perumahan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari sistem sosial lingkungannya. Perencanaan perumahan harus dipandang sebagai unit yang menjadi satu kesatuan dengan lingkungan sekitarnya, sehingga harus terdapat ruang-ruang sosial (ruang bersama) untuk masyarakat berinteraksi satu sama lain. Unit-unit rumah adalah pengorganisasian kebutuhan akan privasi dan kebutuhan untuk berinteraksi sosial (Zulfie Syarief, 2000: 6).

Ruang-ruang dalam kompleks perumahan yang lestari adalah ruang-ruang yang mampu mengakomodasi aktivitas sosial masyarakat pada lingkungan tersebut, termasuk mengorganisasikan keberagaman sosial dalam masyarakat. Harus diberiruang-ruang untuk aktivitas dengan latar belakangtradisi 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 sebagaibagian yang tidak terpisahkan dari ekosistem. Keseluruhan bagian rumah, mulai dari proses pembuatan, pemakaian, sampai pembongkarannya akan sangat berpengaruh terhadap keseimbangan alam. Menurunnya kualitas lingkungan-meningkatnya suhu global; meningkatnya pencemaran air, udara dan tanah; berkurangnya keanekaragaman hayati; berkurangnya cadangan energi dari minyak dan gas dsb-yang sebagian besar diakibatkan oleh pembangunan yang tidak terkendali, adalah masalah yang harus dipecahkan dengan pendekatan teknologi yang ramah lingkungan. Berdasarkan kenyataan ini maka perumahan adalah rumah yang seluruh prosesnya-pembangunan, pemakaian dan pembongkaran-berusaha untuk tidak mengganggu keseimbangan alam, bahkan jika mungkin memperbaiki kualitas lingkungan.

Usaha-usaha untuk kenyamanan dan kesehatan penghuni harus dicapai dengan pendekatan teknis yang tidak merusak alam (Zulfie Syarief, 2000:

7). Dalam pendekatan teknis, perumahan yang berorientasi terhadap kepuasan penghuni harus memenuhi syarat-syarat berikut :

- 1) Struktur dan konstruksi rumah yang cukup kuat dan aman;
- 2) Material bangunan yang menjamin terciptanya kenyamanan dan kesehatan di dalam rumah; dan
- 3) Prasarana/infrastruktur yang memenuhi standar kenyamanan, kesehatan dan keamanan lingkungan (IBID hal: 9).

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

- 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 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 (ZulfieSyarief, *Op cit* hlm: 12-13)

4. Permukiman Kumuh

a. Pengertian Permukiman Kumuh

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

Kota pada awalnya berupa permukiman dengan skala kecil, kemudian mengalami perkembangan akibat dari pertumbuhan penduduk, perubahan sosial ekonomi serta interaksi dengan kota-kota lain dan daerah hinterland. Kota-kota di Indonesia

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

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

Dari definisi-definisi di atas dapat disimpulkan bahwa *slums area* adalah wilayah permukiman yang berkepadatan tinggi, miskin, kurang terpenuhinya akses pada infrastruktur dan sewa lahan yang tidak aman. Adapun beberapa masalah yang sering ditemui

dalam wilayah *slums* ini seperti kekumuhan, sarana dan prasarana yang terbatas, dan kriminalitas yang tinggi sehingga mempengaruhi perkembangan daerah sekitarnya.

b. Faktor-faktor Penyebab Tumbuhnya Permukiman Kumuh

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

1) Faktor Urbanisasi

Urbanisasi adalah substansi pergeseran atau transformasi perubahan corak sosio-ekonomi masyarakat perkotaan yang berbasis industri dan jasa-jasa. Proses Urbanisasi ini merupakan suatu gejala umum yang 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 bersifatpek 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 didaerah perkotaan sehingga menambah masalah baru bagi kota. Tekanan ekonomi dan kepadatan penduduk yang tinggi bagi para penduduk yang urbanisasi dari desa, memaksa para urbanisasi ini untuk tinggal di daerah pinggiran sehingga akan terjadinya lingkungan yang kumuh dan

menyebabkan banyaknya permukiman liar di daerah pinggiran ini.

2) Faktor Lahan Perkotaan

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

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

3) Faktor Prasarana dan Sarana

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

4) Faktor Sosial dan Ekonomi:

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

kemampuan untuk mengakses pelayanan sarana dan prasarana dasar. Selain itu, ketidakmampuan ekonomi bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk membangun rumah yang layak huni menambah permasalahan permukiman di daerah perkotaan.

5) Faktor Tata Ruang:

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

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

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

- e) Semakin sempitnya lahan permukiman dan tingginya harga tanah.

Menurut Arawinda Nawagamuwa, 2003 keadaan kumuh dapat mencerminkan keadaan ekonomi, sosial, budaya para penghuni permukiman tersebut. Adapun ciri-ciri kawasan permukiman kumuh dapat tercermin dari: penampilan fisik bangunannya yang makin kontruksi, yaitu banyaknya bangunan-bangunan temporer yang berdiri serta nampak tak terurus maupun tanpa perawatan.

c. Karakteristik Dan Kriteria Permukiman Kumuh

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

Karakteristik Permukiman Kumuh tercermin dari:

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

- b) Drainase
- c) Air bersih
- d) Air limbah
- e) Persampahan

Kriteria perbaikan permukiman kumuh tercermin dari:

1) Gejala sosial:

- a) Kehidupan sosial yang rendah;
- b) Status sosial ekonomi sangat rendah;
- c) Tingkat pendidikan sangat rendah; dan
- d) Kepadatan penduduk sangat tinggi.

2) Gejala fisik:

- a) Kondisi bangunan rata-rata dibawah standar minimum;
- b) Umumnya suatu kampung dengan bangunannon 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 bernaungmelindungi diri dari

segala pengaruh fisik saja, namun juga sebagai tempat tinggal atau tempat beristirahat setelah menjalani kegiatan sehari-hari. Rumah harus mampu memenuhi syarat-syarat psikologis insani dalam membina keluarga dan mampu memberi rasa aman, tentram dalam menyeimbangkan dan membangun diri maupun keluarga untuk mencapai kebahagiaan hidup lahir maupun batin.

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

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

1) Faktor Pendapatan

Permukiman merupakan kebutuhan dasar disamping pangan dan sandang. Permukiman termasuk indikator dari mutu kehidupan dan kesejahteraan masyarakat. Pemenuhan kebutuhan dasar tersebut erat kaitannya dengan tingkat pendapatan. Kebutuhan pangan merupakan prioritas utama, selanjutnya diikuti oleh kebutuhan sandang dan papan.

Pemenuhan setiap kebutuhan tersebut sangat bergantung pada tingkat pendapatan masing- masing keluarga. Pada keluarga dengan tingkat pendapatan

rendah tidak digunakan untuk menambah pengeluaran bagi rumah karena yang utama adalah tercukupinya kebutuhan pangan. Setelah kebutuhan pangan terpenuhi dan juga kebutuhan sandang terpenuhi, pengeluaran untuk rumah akan meningkat sesuai dengan peningkatan pendapatan. Secara hipotesis, pada keluarga dengan tingkat pendapatan semakin tinggi, pengeluaran untuk perbaikan rumah akan semakin tinggi pula. Persentase pengeluaran untuk perumahan akan semakin meningkat, jika tingkat pendapatan tinggi dan sebagai implikasinya kondisi atau kualitas rumah akan semakin baik.

2) Faktor Tingkat Pengeluaran

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

3) Faktor Tingkat Pendidikan

Kondisi permukiman, baik di kota maupun di desa masih banyak yang memenuhi persyaratan teknis

maupun kesehatan. Hal ini disebabkan oleh tingkat pendapatan dan pendidikan dari sebagian besar masyarakat yang relatif rendah. Akibatnya daya tangkap dan pengertian terhadap fungsi rumah serta lingkungan masih kurang. Rendahnya tingkat pendidikan menyebabkan kurangnya pemahaman dan pengetahuan masyarakat tentang arti serta fungsi rumah sehat. Tingkat pendidikan masyarakat akan turut menentukan kondisi rumah mereka. Jadi semakin tinggi tingkat pendidikan seseorang maka pemahaman akan arti dan fungsi rumah yang sehat akan lebih baik, sehingga kondisi rumah akan lebih baik.

4) Faktor Mata Pencaharian

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

5) Faktor Anggota Keluarga

Jumlah anggota keluarga juga merupakan salah satu faktor yang diduga mempengaruhi pada kondisi rumah. Pengaruh jumlah anggota keluarga terhadap kondisi rumah ini dapat berupa pengaruh positif maupun negatif. Jumlah anggota keluarga yang besar merupakan potensi keluarga untuk membangun, memperbaiki, dan memelihara rumah sehingga kondisinya tetap terjaga dengan baik. Hal ini merupakan pengaruh yang positif. Sebaliknya, jika

potensi anggota keluarga yang besar tidak dimanfaatkan maka merupakan pengaruh yang negatif terhadap kondisi rumah. Keadaan ini justru akan memperburuk kondisi rumah. Jumlah anggota keluarga akan menimbulkan kesan padat apabila tidak sebandung dengan luas rumah yang ada. Standar lantai untuk 1 orang adalah sebesar 6 m.

6) Faktor Status Kepemilikan Lahan Dan Bangunan

Tanah atau lahan merupakan salah satu faktor penting bagi permukiman. Mengenai hal status kepemilikannya, dapat dibedakan menjadi 2 yaitu tanah atau lahan dengan status hak milik dan tanah atau lahan dengan status bukan hak milik. Tanah atau lahan dengan status hak milik dapat dimanfaatkan oleh pemiliknya seoptimal mungkin sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan masyarakat. Akan timbul keterbatasan-keterbatasan dalam pemanfaatannya oleh pemilik jika status tanah atau lahannya bukan hak milik. Pada umumnya pemakaian tanah atau lahan ini dilakukan dengan membayar sewa yang besarnya antara lain ditentukan oleh luas tanah atau lahan dan lokasi tanah atau lahan tersebut berada. Status kepemilikan tanah atau lahan ini akan turut dipengaruhi kondisi rumah yang dibangun di atasnya. Masyarakat tidak akan ragu-ragu lagi untuk membangun rumah yang permanen sesuai dengan keinginan dan kemampuannya, jika berada di tanah atau lahan miliknya. Sedangkan masyarakat yang menggunakan tanah atau lahan bukan hak milik/sewa, masih mempertimbangkan besarnya uang sewa yang harus dikeluarkan disamping biaya untuk pembangunan dan perbaikannya. Jadi dapat

disimpulkan bahwa dengan status tanah atau lahan milik sendiri diharapkan kondisi rumah akan relatif lebih baik dari pada rumah yang dibangun di atas tanah atau lahan bukan hak milik, karena kesempatan untuk memperbaiki rumah lebih besar tanpa harus membayar sewa tanah atau lahan.

7) Faktor Penilaian Masyarakat Terhadap Lingkungan Permukiman

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

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

Esensi Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah

daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Berbeda dengan UU No 32 Tahun 2004 yang rincian pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota diatur lebih lanjut dalam PP yaitu PP No 38 Tahun 2007, dalam UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota terdapat dalam lampirannya.

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

- a. *Akuntabilitas* adalah bahwa penanggungjawab penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan ditentukan berdasarkan kedekatannya dengan luas, besaran, dan jangkauan dampak yang ditimbulkan oleh penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan;
- b. *Efisiensi* adalah bahwa penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan ditentukan berdasarkan perbandingan tingkat daya guna yang paling tinggi yang dapat diperoleh;
- c. *Eksternalitas* adalah bahwa penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan ditentukan berdasarkan luas, besaran, dan jangkauan dampak yang timbul akibat penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan; dan
- d. *Strategi Nasional*; adalah bahwa penyelenggaraan

suatu urusan pemerintahan ditentukan berdasarkan pertimbangan dalam rangka menjaga keutuhan dan kesatuan bangsa, menjaga kedaulatan negara, implementasi hubungan luar negeri, pencapaian program strategis nasional, dan pertimbangan lain yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

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

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

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

Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan

dengan Pelayanan Dasar meliputi:

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

Sedangkan Pemerintahan Wajib yang tidak berkaitan dengan Pelayanan Dasar meliputi:

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

Selanjutnya Urusan Pemerintahan Pilihan meliputi:

- a. kelautan dan perikanan;

- b. pariwisata;
 - c. pertanian;
 - d. kehutanan;
 - e. energi dan sumber daya mineral;
 - f. perdagangan;
 - g. perindustrian; dan
 - h. transmigrasi (Ps 12 ayat (3) UU No 23 Tahun 2014).
- Pemerintahan Daerah menyelenggarakan urusan pemerintahan konkuren menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUD Tahun 1945.

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

NO	SUB URUSAN	DAERAH KABUPATEN/KOTA
1	2	3
1.	Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> a. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/kota. b. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah kabupaten/kota. c. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan. d. Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).

2.	Kawasan Permukiman	a. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman. b. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas dibawah 10 (sepuluh) ha.
3.	Perumahan dan Kawasan Permukiman Kumuh	Pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada Daerah kabupaten/kota.
4.	Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU)	Penyelenggaraan PSU perumahan.
5.	Sertifikasi, Kualifikasi, Klasifikasi, dan Registrasi Bidang Perumahan	Sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum PSU tingkat kemampuan kecil.

NO	SUB URUSAN	DAERAH KABUPATEN/KOTA
1	2	3
	dan Kawasan Permukiman	

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

Prasarana sebagaimana dimuat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Perukiman di Daerah adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan

lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

Adapun sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelegaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya. Sedangkan utilitas merupakan sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.

Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman sangat tergantung pada minimal jumlah penduduk pendukung yang dibutuhkan untuk pengadaan fasilitas sosial dimaksud. Standar pengadaan fasilitas sosial pada perumahan/permukiman antara lain ditentukan berdasarkan ketentuan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 278/KPTS/1987.

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

a. Tahap Perencanaan

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

- 1) Bupati menerima permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang;

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

b. Tahap Pelaksanaan

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

- 1) Tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
- 2) Tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas;
- 3) Tim verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas serta merumuskan prasarana, sarana, dan utilitas yang layak atau tidak layak diterima.
- 4) Prasarana, sarana, dan utilitas yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan

pemeriksaan;

- 5) Hasil perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali.
- 6) Prasarana, sarana, dan utilitas layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati.
- 7) Bupati menetapkan prasarana, sarana, dan utilitas yang diterima.
- 8) Tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan SKPD yang berwenang mengelola; dan
- 9) Penandatanganan berita acara serah terima prasarana, sarana, dan utilitas dilakukan oleh pengembang dan Bupati dengan melampirkan daftar prasarana, sarana, dan utilitas, dokumen teknis dan administrasi.

c. Tahap Pasca Penyerahan

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

- 1) Bupati menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada SKPD yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan prasarana, sarana dan utilitas dilaksanakan.
- 2) Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan asset atas prasarana, sarana, dan

utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).

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

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

1. Tinjauan Pembentukan Peraturan Perundang-undangan

Dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dinyatakan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum, dengan demikian berarti bahwa setiap pelaksanaan kenegaraan serta segala ketentuan di negeri ini harus diatur dengan hukum atau suatu peraturan perundangan. Istilah perundang-undangan mempunyai dua pengertian, yaitu:

- a. Proses pembentukan peraturan negara, baik pada tingkat pusat maupun daerah.
- b. Segala peraturan negara yang merupakan hasil pembentukan peraturan-peraturan, baik oleh pemerintah pusat maupun daerah.

Berdasarkan kajian ilmu hukum dalam kehidupan bermasyarakat dikenal adanya berbagai norma hukum, yaitu:

- a. Norma hukum umum dan norma hukum individual.

- b. Norma hukum abstrak dan norma hukum konkrit.
- c. Norma hukum *einmalig* (sekali selesai) dan norma hukum *dauerhaftig* (berlaku terus menerus).
- d. Norma hukum tunggal dan norma hukum berpasangan.

Hal yang perlu untuk diperhatikan dalam pembentukan peraturan perundang-undangan adalah mengenai daya laku dan daya guna serta keabsahan dari bagian-bagian pembentuknya. Apabila suatu peraturan perundangan dibentuk oleh suatu lembaga yang berwenang dan sesuai dengan norma hukum yang berlaku dan sah, maka peraturan tersebut memiliki legitimasi dan dapat ditaati oleh masyarakat. Norma hukum diklasifikasikan menjadi 4 (empat) kelompok, yaitu:

- a. Norma fundamental negara (*Stats FundamentalForm*) yang merupakan norma yang tertinggi dalam sebuah negara dan ditetapkan oleh masyarakat.
- b. Aturan dasar, yaitu aturan yang bersifat pokok, umum, dan masih bersifat tunggal.
- c. Undang-undang formal.
- d. Aturan pelaksana atau otonom.

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

kehasilgunaan; (vi) kejelasan rumusan; dan (vii) keterbukaan.

2. Asas-asas dalam Peraturan Perundang-undangan

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

- a. Asas pertama: undang-undang tidak berlaku surut.
- b. Asas kedua: undang-undang yang dibuat oleh penguasa yang lebih tinggi, mempunyai kedudukan yang lebih tinggi pula. Hal tersebut mengakibatkan:
 - 1) Peraturan yang lebih tinggi tidak dapat diubah atau dihapuskan oleh peraturan yang lebih rendah, sedangkan proses sebaliknya dimungkinkan terjadi.
 - 2) Hal-hal yang wajib diatur oleh peraturan atasan tidak mungkin diatur oleh peraturan yang lebih rendah, sedangkan sebaliknya adalah mungkin.
 - 3) Isi peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan isi peraturan di atasnya. Keadaan sebaliknya adalah mungkin dan apabila hal tersebut terjadi, maka peraturan yang lebih rendah menjadi batal.
 - 4) Peraturan yang lebih rendah dapat merupakan peraturan pelaksanaan.
- c. Asas ketiga: undang-undang yang bersifat khusus

menyampingkan undang-undang yang bersifat umum, jika pembuatannya sama. Artinya adalah pada peristiwa khusus wajib diperlakukan undang-undang yang menyebut peristiwa tersebut, walaupun untuk peristiwa khusus itu dapat pula diperlakukan undang-undang yang menyebut peristiwa yang lebih luas atau lebih umum.

- d. Asas keempat: undang-undang berlaku terdahulu. Artinya adalah undang-undang lain yang lebih dahulu berlaku dimana diatur suatu hal tertentu, tidak berlaku lagi jika undang-undang baru yang mengatur pula hal tertentu akan tetapi makna dan tujuannya berlainan atau berlawanan dengan undang-undang yang lama tersebut.
- e. Asas kelima: undang-undang tidak dapat diganggu gugat.
- f. Asas keenam: undang-undang sebagai sarana untuk semaksimal mungkin mencapai kesejahteraan spiritual dan material bagi masyarakat maupun mencapai pribadi, dilakukan pembaharuan dan pelestarian.

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

Adapun persyaratan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Keterbukaan, maksudnya adalah sidang-sidang pembentukan undang-undang dan sikap dari para eksekutif dalam penyusunan peraturan perundangan harus terbuka, supaya masyarakat yang berminat dapat memberi tanggapan pada peraturan

yang sedang disusun.

- b. Memberikan hak kepada masyarakat untuk dapat mengajukan usul tertulis kepada penguasa. Pengajuan usul tersebut dapat dilakukan melalui beberapa cara berikut ini:
 - 1) Penguasa mengundang mereka yang berminat untuk menghadiri suatu pembicaraan penting yang menyangkut suatu peraturan di bidang tertentu.
 - 2) Suatu departemen mengandung organisasi-organisasi tertentu untuk memberikan usulan tentang suatu rancangan undang-undang.
 - 3) Acara dengar pendapat yang diadakan di Dewan Perwakilan Rakyat.
 - 4) Pembentukan komisi-komisi penasehat yang terdiri dari tokoh-tokoh dan ahli-ahli terkemuka (Soerjono Soekanto, 1987).

3. Asas-asas Muatan Peraturan Daerah

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

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

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

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

setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus dapat mewujudkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan kepastian hukum.

- j) Asas keseimbangan, keserasian, dan keselarasan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan, antara kepentingan individu, masyarakat dan kepentingan bangsa dan negara.
- k) Asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan antara lain: dalam Hukum Pidana, misalnya, asas legalitas, asas tiada hukuman tanpa kesalahan, asas pembinaan narapidana, dan asas praduga tak bersalah; dalam Hukum Perdata, misalnya, dalam hukum perjanjian, antara lain, asas kesepakatan, kebebasan berkontrak, dan itikad baik.

C. Kajian Terhadap Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Daerah dan Permasalahanyang Dihadapi Masyarakat

1. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten SUMBAWA BARAT

Kabupaten SUMBAWA BARAT merupakan salah satu kabupaten yang terletak di Nusa Tenggara Barat. Kabupaten SUMBAWA BARAT terletak pada 111,30' – 112,35' BT dan 6,40'- 7,18' LS. Batas wilayah Daerah Kabupaten SUMBAWA BARAT adalah:

- sebelah utara : berbatasan dengan Laut Lombok;
- sebelah timur : berbatasan dengan Kabupaten Sumbawa Besar

;

- sebelah selatan : berbatasan dengan Kabupaten Lombok Timur; dan
- sebelah barat : berbatasan dengan Provinsi Lombok Timur.

Luas Wilayah Daratan, Kabupaten SUMBAWA BARAT adalah 1.839,94 Km² (SUMBAWA BARAT dalam Angka 2014) sementara menurut Lampiran Permendagri Nomor 39 Tahun 2015 luasnya adalah 1.834,15 Km². Kabupaten SUMBAWA BARAT memiliki pantai dengan panjang 65 Km dan luas wilayah lautan sebesar 22.608 Km².

Pada bulan Agustus 2005, Kabupaten SUMBAWA BARAT mengalami pemekaran kecamatan dari 19 kecamatan menjadi 20 kecamatan. Kecamatan yang berkurang luas wilayahnya adalah 3 kecamatan yaitu Kecamatan Semanding, Rengel dan Soko. Kecamatan Grabagan adalah pemekaran dari 3 kecamatan tersebut. Dari tabel

1.3 kecamatan yang mempunyai luas wilayah yang paling luas adalah Kecamatan Montong, yaitu 8.04 persen dari total luas Kabupaten SUMBAWA BARAT. Sedangkan kecamatan yang mempunyai luas wilayah paling kecil adalah Kecamatan SUMBAWA BARAT dengan luas 21,29 km² atau 1,16 persen dari total luas Kabupaten SUMBAWA BARAT, dengan jumlah penduduk dengan jumlah penduduk 1.162.777 jiwa (Lampiran PMDN 39/2015)

Kabupaten SUMBAWA BARAT memiliki Iklim yang secara umum sama dengan wilayah pesisir utara Pulau Jawa. Curah hujan yang terjadi pada tahun 2013 di Kabupaten SUMBAWA BARAT paling tinggi terjadi di bulan Januari yaitu 344 mm. Curah hujan terendah terjadi pada bulan Agustus dan September dimana tidak ada hujan sama sekali. Untuk curah hujan yang paling tinggi

berdasarkan stasiun pengukur terjadi di Jojogan yang mencapai

2.346 mm dan yang paling rendah terjadi di Jenu dengan curah hujan 1.374 mm (SUMBAWA BARAT Dalam Angka Tahun 2014).

2. Gambaran Pembangunan Perumahan di Kabupaten SUMBAWA BARAT

Posisi strategis Perkotaan SUMBAWA BARAT pada jalur arteri yang menghubungkan Surabaya-Semarang merupakan otensi utama yang mendorong pertumbuhan kota yang awalnya terkonsentrasi di sepanjang periferi jalan arteri. Masuknya pabrik Semen Gresik ke SUMBAWA BARAT pada era 90-an di Kerek, disusul Semen Holcim yang membangun pabrik sejak 2006 di Merak Urak, Kawasan Industri SUMBAWA BARAT di Jenu, serta industri lainnya, mendorong perkembangan wilayah menjadi tumbuh semakin cepat.

Perkembangan kegiatan industri selanjutnya mendorong pengembangan perumahan, karena para pekerja membutuhkan tempat tinggal sedekat mungkin dengan tempat kerjanya. Berawal dari kebutuhan dasar untuk memenuhi perumahan bagi para pekerja, para pengembang mulai membangun perumahan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal pekerja. Pada awalnya perumahan yang dibangun pengembang terkonsentrasi di SUMBAWA BARAT bagian Barat, antara lain Perumahan SUMBAWA BARAT Indah, Mondokan Asri, Siwalan Permai, SUMBAWA BARAT Akbar, Merak Indah Regency, dengan membangun rumah sederhana sampai rumah menengah. Gambaran lingkungan perumahan yang dikembangkan Perumahan SUMBAWA BARAT Akbar di

tunjukkan pada Gambar 3.1. sampai Gambar 3.4.

Seiring dengan semakin besarnya peluang bisnis di bidang perumahan, pengembang mulai berani membangun perumahan ke arah kota dengan membangun rumah sederhana sampai mewah. Antara lain perumahan yang dibangun oleh Griya Permata Latsari, Bale Agung Latsari, Grand City SUMBAWA BARAT, Watu Gajah Residence, Perbon Raya. Tahap selanjutnya pengembangan perumahan tidak hanya dilakukan di SUMBAWA BARAT bagian Barat saja, tetapi juga ke SUMBAWA BARAT bagian Timur dan Selatan. Di SUMBAWA BARAT bagian Timur Perumnas membangun Perumahan Giya Asri Tasikmadu di Kecamatan Palang, Gambaran perumahan yang dikembangkan Perumnas Tasikmadu ditunjukkan pada Gambar 3.5. sampai Gambar 3.8. Peluang pengembangan perumahan ke arah Timur tampaknya cukup baik, dan tampaknya mulai diminati oleh pengembang lain untuk membangun perumahan di kawasan ini. Selain di bagian Timur, pengembangan juga dilakukan di bagian Selatan, dimana pengembang membangun Perumahan Agro Sejahtera Abadi.

Pengembang perumahan yang disebutkan di atas adalah pengembang perumahan yang berbadan hukum, berbetuk PT atau CV yang umumnya menjadi anggota REI atau APERSI. Pengembang perumahan di SUMBAWA BARAT terdiri dari :

1. Pengembang perumahan yang membangun perumahan pegawai PT. Semen Gresik, yaitu Graha Sandiya Semen Gresik di Desa Senori, Merak Urak.
2. Pengembang anggota REI
Di SUMBAWA BARAT, ada empat pengembang yang menjadi anggota REI (Real Estate Indonesia) (lihat

Tabel 3.1). Di antara empat anggota REI, tiga di antaranya adalah pengembang yang berkantor di luar SUMBAWA BARAT (di Surabaya dan Nganjuk).

3. Pengembang anggota APERSI

Di SUMBAWA BARAT ada lima pengembang yang menjadi anggota APERSI (Asosiasi Pengembang Perumahan dan Permukiman Seluruh Indonesia) (lihat Tabel 3.2). Pengembang anggota APERSI seluruhnya berkantor di luar SUMBAWA BARAT (di Surabaya).

4. Selain pengembang anggota REI dan anggota DPD APERSI, di Kabupaten SUMBAWA BARAT terdapat sekitar 32 pengembang yang bukan anggota REI dan APERSI (lihat Tabel 3.3). Di antara 32 pengembang yang bukan anggota REI dan APERSI, terdapat 24 pengembang yang belum dapat diidentifikasi data nama pengembang dan alamat kantornya. Karena itu belum dapat diidentifikasi apakah pengembang tersebut adalah pengembang yang berasal dari SUMBAWA BARAT atau dari luar SUMBAWA BARAT. Lokasi perumahan yang dibangun pengembang bukan anggota REI dan APERSI tersebar di Kembangbilo, Mondokan, Jenu, Karang, Semanding, Perbon, Tasikmadu, Latsari, Sugihwaras, Gedongombo.

Selain perumahan yang dikembangkan oleh pengembang atau developer yang berbadan hukum (berbentuk PT, CV, Koperasi), di SUMBAWA BARAT juga terdapat perumahan yang dibangun oleh pengembang yang tidak berbadan hukum. Pengembang tidak berbadan hukum ini membangun rumah dalam jumlah tidak lebih dari lima unit sehingga tidak terkena ketentuan untuk membuat Izin Site Plan, tetapi hanya pengajuan IMB saja.

Pengembang tidak berbadan hukum biasanya mengokupasi tanah enclave di tengah perkampungnayang sedang tumbuh, atau menguasai tanah kaveling cukup luas tetapi dibangun sedikit demi sedikit antara satu sampai lima rumah saja setiap tahap pembangunan. Keberadaan pengembang tidak berbadan hukum di SUMBAWA BARAT hingga saat ini belum terdata.

Tabel:
Pengembang Anggota REI di SUMBAWA BARAT

No	Nama Perusahaan	Alamat Kantor	Nama Perumahan	Lokasi	Luas lahan (m2)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	
1.	Guna Bhakti Permai	Mutiara Margomulyo Permai C3-2 Tandes Surabaya	Mondokan Santosa Tahap II	Jl. Masjid Al-Falah V, Kelurahan Mondokan, SUMBAWA BARAT	
		Mutiara Margomulyo Permai C3-2 Tandes Surabaya	Mondokan Santosa Tahap II	Desa/Kelurahan Mondokan Kec. SUMBAWA BARAT	25.000
2.	PT. Tunas Indra Nuansa Mulia	Jl. Bromo Raya No. 1 Ploso, Nganjuk	Bumi Permat a Estate	SUMBAWA BARAT	17.000

3.	PT. Graha Piramida Sejahtera	Jl. Letda Sutjipto No.209 SUMBAWA BARAT	Perumahan Permata Sejahtera	Desa/KelurahanLatsari, SUMBAWA BARAT	10.120
			Bogorejo Sejahtera Regency	Desa Tuwiri Wetan Kecamatan Merakurak	4.020
4.	CV. Graha Inovasi	Gunungsa ri Indah AZ- 39 Surabaya	Graha Inovasi Regency	SUMBAWA BARAT	

Sumber : REI DPD Jawa Timur; 2016 dalam Kajian Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Sarana, Prasarana, dan Utilitas Lingkungan Perumahan, Pemkab SUMBAWA BARAT: 2016.

Tabel:
Pengembang Anggota APERSI di SUMBAWA BARAT

No	Nama Perusahaan	Alamat Kantor	Nama Perumahan	Lokasi	Jumlah Rumah Yang Dibangun (unit)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	PT. Sukses Bangun Pertiwi	Perum Ketintang Permai BD-15 Surabaya	Graha Ronggolawe Regency	Semandi ng SUMBAWA BARAT	MBR : 184 Non MBR : 100
2.	PT. Duta Mulyo	Jl. Menganti Kramat 116 jajar Tunggal Wiyung Surabaya	Pondok Widang Indah	Widang, SUMBAWA BARAT	MBR : 150 Non MBR : 50

3.	PT. Tiga Permat a Usaha	Jl. Darmo Indah Selatan KK-16 Surabaya	Grand Merak Regency	Mera k Urak SUM BAW A BAR AT	MBR : 100
		Jl. Darmo Indah Selatan KK-16 Surabaya	Merak Indah Regency	Sekarda di, Jenu	na
4.	PT. Graha Agung Kencana	Jl. Margorejo Indah 202-A Surabaya	Griya Kencana Jatirogo	Jatirogo SUMB AWA BARA T	MBR : 150

5.	PT. Rivera Jaya Mandiri	Graha Indah Jl. Gayung Kebonsari Blok E-9 Surabaya	Villa Jenu Permai	Jenu SUM BAW A BAR AT	MBR : 100
----	-------------------------	--	-------------------	--------------------------------------	-----------

Sumber: DPD APERSI Jawa Timur; 2016 dalam Kajian Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Sarana, Prasarana, dan Utilitas Lingkungan Perumahan, Pemkab SUMBAWA BARAT: 2016.

Tabel:
Pengembang Bukan Anggota REI dan Bukan Anggota Anggota APERSI di SUMBAWA BARAT

No	Nama Perusahaan	Alamat Kantor	Nama Perumahan	Lokasi	Keterangan
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)

1.	PT. AHSANA PROPERTY SYARIAH	PUSAT: JL. LAKSDA ADI SUCIPTO 179, BLIMBING, MALANG. CABANG: JL. MASJID AL FALAH 1, KEMBANGBILO, SUMBAWA BARAT.	D'AHSA NA DARUS SAKINA H	KEMBANGBILO SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBANGUN
2	GRANADA PROPERTY	JL. KH AGUS SALIM 48, MAKAM AGUNG, SUMBAWA BARAT	GRANADA REGENCY	KARANG SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBANGUN
		JL. KH AGUS SALIM 48, MAKAM AGUNG, SUMBAWA BARAT	GRANADA INDAH REGENCY	KARANG SUMBAWA BARAT	MASIH RENCA NA
		JL. KH AGUS SALIM 48, MAKAM AGUNG, SUMBAWA BARAT	MONDOKAN ASRI	KEL.MON DOKAN, KEC.SUMBAWA BARAT, SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBANGUN
3.	PUSAT PROPERTINDO	JL. SUNAN KALJOGO (KOMPLEKS PERTOKOAN KOMPI SUMBAWA BARAT),	SUPRA RESIDENCE	JENU SUMBAWA BARAT	MASIH RENCA NA

No	Nama Perusahaan	Alamat Kantor	Nama Perumahan	Lokasi	Keterangan
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
		LATASARI, SUMBAWA BARAT			

		JL. SUNAN KALIJOGO (KOMPLEKS PERTOKOAN KOMPI SUMBAWA BARAT), LATASARI, SUMBAWA BARAT	WATUGAJAH RESIDENCE	SEMANDI NG SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBANGUN
		JL. SUNAN KALIJOGO (KOMPLEKS PERTOKOAN KOMPI SUMBAWA BARAT), LATASARI, SUMBAWA BARAT	BUMI KARANG RESIDENCE	SEMANDI NG SUMBAWA BARAT	MASIH RENCA NA
		JL. SUNAN KALIJOGO (KOMPLEKS PERTOKOAN KOMPI SUMBAWA BARAT), LATASARI, SUMBAWA BARAT	BALE AGUNG LATSARI	KEC.SUMBAWA BARAT, SUMBAWA BARAT	MASIH RENCA NA
4.	NA	NA	PERUMAHAN PERBON RAYA	NA	SUDAH TERBANGUN
5.	PT. EMPAT SAHABAT BERLIAN	JL. WAHIDIN SUDIROHUSODO 18A, SUMBAWA BARAT	PERUMAHAN PERBON RAYA 2	KEL. PERBON, KEC. SUMBAWA BARAT, SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBANGUN
		JL. WAHIDIN SUDIROHUSODO 18A, SUMBAWA BARAT	PERUMAHAN GRAND SUMBAWA BARAT	JL. PAHLAWAN, KEC.SEMANDI NG, SUMBAWA	MASIH RENCA NA

			CITY	A BARAT	
6.	PT PERUMAHAN PERMATA BONANG	JL TEUKU UMAR17 NO.7A, KEL. LATSARI, KEC. SUMBAWA BARAT, SUMBAWA BARAT	PERUMAHAN PERMATA BONANG	KEL. PERBON, KEC. SUMBAWA BARAT, SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBANGUN

No	Nama Perusahaan	Alamat Kantor	Nama Perumahan	Lokasi	Keterangan
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
7.	PERUMNAS	NA	PERUMAHAN TASIKMADU	DS.TASIKMADU, KEC.PALANG, SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBANGUN
		NA	PERUMAHAN PERBON PERMAI	KEL. PERBON, KEC. SUMBAWA BARAT, SUMBAWA BARAT	MASIH RENCA NA
8.	PT. BANYU AGUNG	NA	PERUMAHAN SATYA GRAHA PERBON	KEL. PERBON, KEC. SUMBAWA BARAT, SUMBAWA BARAT	MASIH RENCA NA
9.	NA	NA	PERUMAHAN YASA GRIYA	JL. LETDA SUCIPTO, KEL.PERBON, KEC.SUMBAWA	SUDAH TERBANGUN

				BARAT, SUMBAW A BARAT	
10.	NA	NA	PERUM AH AN BUKIT KARAN G	KEL. KARANG, KEC. SEMANDIN G, SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBA NGUN
11.	NA	NA	PERUMA HAN SIWALA N PERMAI	JL MASJID AL FALAH, KEL.KEMB ANGBILO, KEC.SUM BAWA BARAT, SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBA NGUN
12.	NA	NA	PERUMA HAN PURI SUMBA WA BARAT INDAH	JL DR.WAHIDI N SUDIROH US ODO, KEC.SUM BAWA BARAT, SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBA NGUN
13.	NA	NA	PERUMA H AN GRAND EXECUT IV E	JL APEL, KEL. PERBON, KEC. SUMBAWA BARAT, SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBA NGUN

No	Nama Perusahaan	Alamat Kantor	Nama Perumahan	Lokasi	Keterangan
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
14.	NA	NA	PERUMAHAN SEJAHTERA INDAH	JENU SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBANGUN
15.	NA	NA	PERUMAHAN GRIYA JENGGOLO PERMAI	DS. JENGGOLO, KEC. JENU, SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBANGUN
16.	NA	NA	PERUMAHAN NGEMPLAKASRI	JL. NGEMPLAK, KEL.SIDO REJO, KEC.SUMBAWA BARAT, SUMBAWA BARAT	MASIH RENCA NA
17.	NA	NA	PERUMAHAN SUMBAWA BARAT INDAH	JL RAYA SUMBAWA BARAT, KEL.SUGIH WARAS, KEC.JENU, SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBANGUN
18.	NA	NA	GRIYA PERMATA LATSARI	JL. P. DIPONEGORO (LATSARI GG.3), KEL.LATSARI, KEC.SUMBAWA BARAT, SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBANGUN

19.	NA	NA	PERUMAH AN SUMBAWA BARAT AKBAR	KEL. PERBON, KEC. SUMBAWA BARAT, SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBANGUN
20.	NA	NA	CAKRAWA LA INDAH MONDOKAN	KEL. MONDOKAN, KEC. SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBANGUN
21.	NA	NA	DELIMA ASRI 1	KEL. PERBON, KEC. SUMBAWA BARAT, SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBANGUN

No	Nama Perusahaan	Alamat Kantor	Nama Perumahan	Lokasi	Keterangan
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
22.	NA	NA	DELIMA ASRI 2	KEL. PERBON, KEC. SUMBAWA BARAT, SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBANGUN
23.	NA	NA	GEDON GOMBO BARU	KEL. GEDONGOMBO, KEC. SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBANGUN
24.	NA	NA	HIL RESIDENCE	KEL. PERBON, KEC. SUMBAWA BARAT, SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBANGUN

25.	NA	NA	LATSARI INDAH	KEL. LATSARI, KEC. SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBANGUN
26.	NA	NA	MARINA RESIDENCE	DESA SUGIWARAS, KAB. SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBANGUN
27.	NA	NA	PANDAN ARUM RESIDENCE	KEC. JENU, KAB. SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBANGUN
28.	NA	NA	PRIMA GARDEN RESIDENCE	KEC. JENU, KAB. SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBANGUN
29.	NA	NA	PERUMAHAN SUMBAWA BARAT PERMAI	KEC. SUMBAWA BARAT, KAB. SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBANGUN
31.	NA	NA	SUMBAWA BARAT VILLA REGENCY	KEL. PERBON, KEC. SUMBAWA BARAT, SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBANGUN
32.	NA	NA	VALENCIA REGENCY	KEL. PERBON, KEC. SUMBAWA BARAT, SUMBAWA BARAT	SUDAH TERBANGUN

Sumber: google.com dan Penelurusan Lapangan; 2016 dalam Kajian Penyediaan, Penyerahan, dan Pengelolaan Sarana, Prasarana, dan Utilitas Lingkungan Perumahan, Pemkab SUMBAWA BARAT: 2016.

3. Urgensi Pengaturan Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman oleh Pemerintah Daerah

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

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah bahwa pemerintah daerah menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya, kecuali urusan yang menjadi urusan pemerintah pusat. Dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya daerah, pemerintah daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan. Menurut Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah menegaskan bahwa urusan pemerintah yang menjadi wewenang Pemerintah Kabupaten/Kota di

antaranya adalah perumahan rakyat dan kawasan permukiman.

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

Untuk Rumah siap huni-misalnya yang dibangun oleh real estate dan Perumnas harus jelas spesifikasi bangunan, yang tidak sekedar spesifikasi teknis, tetapi juga spesifikasi efek bahan terhadap kesehatan. Hal tersebut harus disertakan dalam dokumen rumah, dan disepakati dalam acara serah terima resmi antara pengembang dan pemilik rumah. Kesenjangan cara pandang dan persepsi antara perencana dan masyarakat harus diminimalkan, dengan dialog yang aktif dan terbuka. Perencana harus mengembalikan kedudukannya sebagai mediator dan penterjemah aspirasi pemilik rumah, sebagai pihak yang mengupayakan yang terbaik bagi penghuni rumah, bukan sebagai pihak yang berada pada posisi „*pihak sok tahu*” dengan dalih ilmu pengetahuan yang dimilikinya.

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

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

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

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

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

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

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

mempunyai wewenang:

- a. Menyusun dan menetapkan norma, standar, pedoman, dan kriteria rumah, perumahan, permukiman, dan lingkungan hunian yang layak, sehat, dan aman;
- b. Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman;
- c. Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- b. Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
- c. Melaksanakan koordinasi, sinkronisasi, dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dalam rangka mewujudkan jaminan dan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bermukim;
- d. Mengoordinasikan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal;
- e. Mengoordinasikan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- f. Mengevaluasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
- g. Mengendalikan pelaksanaan kebijakan dan strategi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- h. Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap

perumahan kumuh dan permukiman kumuh;

- i. Menetapkan kebijakan dan strategi nasional dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- j. Memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman; dan
- k. Memfasilitasi kerja sama tingkat nasional dan internasional antara pemerintah dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

4. Program Pemerintah Daerah terkait Perumahan dan Kawasan Permukiman

Dalam rangka pelaksanaan program pengentasan sesuai Perpres nomor 2 tahun 2015 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2015-2019, Pemerintah Kabupaten SUMBAWA BARAT sudah dapat diterjemahkan dalam bentuk program Kota Tanpa Kumuh (Kotaku), meski baru tahap perencanaan.

Program Kotaku ini dilakukan guna mewujudkan permukiman perkotaan yang layak huni, produktif dan berkelanjutan. Meski baru tahap perencanaan. Program Kotaku menjadi program pengentasan permukiman kumuh terutama di Kecamatan SUMBAWA BARAT. Pemerintah Kabupaten SUMBAWA BARAT memiliki pekerjaan rumah dalam menuntaskan lahan sekitar 49 hektare dalam percepatan pengentasan permukiman kumuh.

Diketahui, pada 2016 program Kotaku dikoordinasikan oleh Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda), kemudian pada 2017 mendatang

program pengentasan permukiman kumuh diambil alih sepenuhnya oleh Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman yaitu Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten SUMBAWA BARAT.

Selanjutnya Bappeda terlibat sebagai leading sector meskipun menjadi koordinator program, sehingga masih terlibat dalam perencanaan maupun evaluasi program. Program Kotaku ini diharapkan secara teknis mampu terintegrasi dengan program lain. Karena program tersebut lebih mengarah kepada pembangunan fisik semata, diharapkan terintegrasi dengan bidang lain khususnya di ekonomi masyarakat maupun yang lain.

Langkah awal menuju kota tanpa kumuh tersebut, Bappeda membuka ruang sosialisasi dengan pihak terkait. Sehingga dapat menghimpun komitmen wadah dan mencapai kesepakatan bersama dalam pelaksanaannya kelak.

Target 2019 sudah terwujud, khususnya 100 persen drainase, permukiman kumuh dan fasilitas ketersediaan air bersih. Selain itu, Program Kotaku dilaksanakan sesuai visi dan misi Bupati SUMBAWA BARAT pada jilid kedua masa pemerintahannya kali ini, program tersebut menjadi prioritas pertama.

Diharapkan pada akhir jabatan (Bupati, red)

nanti, tidak ada permukiman kumuh khususnya di kota yakni di Kecamatan

SUMBAWA BARAT [http://blokSUMBAWA BARAT.com/berita-read.php/?show=5857-pemkab-susun-rencana-program-kota-tanpa-kumuh.html diakses 20 Mei 2017]

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

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

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

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

11. perumahan;

12. kawasan permukiman;
13. perumahan dan kawasan permukiman Kumuh;
14. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU); dan
15. sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan Registrasi Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

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

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

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

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

Hingga saat ini terkait dengan urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman, Pemerintah Kabupaten SUMBAWA BARAT baru memiliki Peraturan Daerah tentang Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan

Permukiman kepada Pemerintah Daerah. Peraturan Daerah tersebut dibentuk dalam rangka menindaklanjuti ketentuan Pasal 47 UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Sementara sub urusan lain di bidang Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman hingga saat belum diatur dalam Peraturan Daerah. Oleh karena dalam rangka penyelenggaraan kewenangan daerah di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman selain Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman kepada Pemerintah Daerah serta sebagai penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi khususnya Pasal 36, Pasal 49, dan Pasal 98 UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman beserta peraturan pelaksanaannya dan sekaligus menjadi atas permasalahan di daerah (*local problem solving*) terkait di bidang Perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah Daerah perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

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

Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten SUMBAWA BARAT tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan acuan dan pedoman bagi Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman, serta para pengembang dalam menjalankan usahanya membangun perumahan dan permukiman di wilayah Kabupaten SUMBAWA BARAT.

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

Pengaturan tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman harus mampu:

- 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.

Ruang lingkup Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi:

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

y. ketentuan sanksi.

B. Saran-saran

1. Sebagian materi naskah akademik diatur dalam bentuk Peraturan Daerah Kabupaten SUMBAWA BARAT tentang Penyelenggaraan Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman dan sebagian lagi membutuhkan pengaturan lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
2. Pemerintah Kabupaten SUMBAWA BARAT perlu memprioritaskan penyusunan Raperda Kabupaten SUMBAWA BARAT tentang Penyelenggaraan Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman dan memasukkan dalam Program Pembentukan Peraturan Daerah (Propem Perda).

DAFTAR PUSTAKA

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

- Hamid S. Attamimi, 1980, UUD 1945, Tap MPR, Undang-Undang. Kaitan Norma Hukum Ketiganya, Jakarta.
- _____, 1990, Peranan Keputusan Presiden dalam Penyelenggaraan Negara, Disertasi UI, Jakarta.
- Irawan Soejito, 1983, Pengawasan terhadap Peraturan Daerah dan Keputusan Kepala Daerah, PT. Bina Aksara, Jakarta.
- _____, 1990, Hubungan Pemerintah Pusat dan Daerah, PT. Bhinneka Cipta, Jakarta.
- Irawan Soejito, 1969, Teknik Membuat Undang-Undang, Jakarta, PT. Pradnya Paramita.
- Jazim Hamidi, Budiman N.P.D. Sinaga, Pembentukan Peraturan Perundangan-undangan Dalam Sorotan, Undang-undang Nomor 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Dilengkapi dengan Analisa Kritis, PT. Tata Nusa, Jakarta – Indonesia.
- Kunarjo, 1993, Perencanaan dan Pembiayaan Pembangunan, UI Press, Jakarta.
- Lexi J. Moleong, 1991, Metode Penelitian Kualitatif, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Maria Farida Indrawati, 1997, Ilmu Perundang-undangan, Jakarta, Universitas Indonesia.
- Maryunani dan Unti Ludigdo (ed), 2002. Desentralisasi dan Tata Pemerintahan Desa Monitoring dan Evaluasi Berpartisipasi, Prosiding Workshop Nasional, Kerjasama Fakultas Ekonomi Universitas Brawijaya dan Partnership for Governance Reform in Indonesia, LPEM FE-Unibraw, Malang.
- Pariata Wastra, 1983, Management Pembangunan Daerah, PT. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Purnadi Purbacaraka, 1979, Perundang-undangan dan Yurisprudensi, Bandung, Alumni.
- Roni Hanitjo Soemitro, 1998, Metodologi Penelitian Hukum Jumetri, PT. Ghalia Indonesia, Jakarta.

- Rosyid Ronggowijoyo, 1998. Pengantar Ilmu Perundang-undangan, Bandung, Mandan Maju.
- Rustian Kamalludin, 1983, Seberapa Aspek Pembangunan Nasional, PT. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Rustian Kamalludin, 1987, Pelaksanaan Kebijakan Pemerintah Daerah, Lembaga Penelitian FE-UI, Jakarta.
- Said Zainal Abidin, 2007, "Analisis Kebijakan dalam Pengaduan Fasos dan Fasum di DKI Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1986, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta.
- Victor Situmorang, 1993, Hukum Administrasi Pemerintahan di Daerah, Sinar Grafika, Jakarta.
- Winarno Surachmad, 1994, Pengantar Penelitian Ilmiah Dasar dan Teknik, Tarsito, Bandung.
- Babang Sugandhi & Ridwan Sutriadi, 2013, Mekanisme Penyerahan PSU Perumahan Dari Pengembang Kepada Pemerintah Kota Bandung, dalam Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota B SAPPK V2N3.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten di Djawa Timur Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821);
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1247);
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014

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

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

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

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

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

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Petunjuk Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);

Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4593);

Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);

- Peraturan Pemerintah nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4855);
- Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
- Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
- Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6004)
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2011 tentang Persyaratan Teknis Jalan Dan Kriteria Teknis Jalan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 900);
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 03/PRT/M/2013 tentang Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Persampahan dalam Penanganan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 470);
- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 1490);
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 172);
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan

Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 176);

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

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

Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 892);

Peraturan Daerah Kabupaten SUMBAWA BARAT Nomor 9 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten SUMBAWA BARAT Tahun 2012-2032;

Peraturan Daerah Kabupaten SUMBAWA BARAT Nomor 5 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung;



Draf Raperda

BUPATI SUMBAWA BARAT PROVINSI
NUSA TENGGARA BARAT

RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN

SUMBAWA BARATNOMOR

...TAHUN

TENTANG

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN
KAWASAN
PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG
MAHA ESABUPATI SUMBAWA BARAT,

- Menimbang :
- a. bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia;
 - b. bahwa pertumbuhan perumahan dan permukiman di Daerah Kabupaten SUMBAWA BARAT yang sangat pesat mengakibatkan munculnya permasalahan tata ruang dan lingkungan, sehingga perlu penataan untuk memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
 - c. bahwa dalam rangka menyelenggarakan urusan di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman yang menjadi kewenangan Pemerintahan Kabupaten SUMBAWA BARAT sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, agar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kondisi di Daerah serta melaksanakan ketentuan Pasal 36 ayat (3), Pasal 49 ayat (3) dan Pasal 98 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dipandang perlu

membentuk Peraturan Daerah;
d. bahwa berdasarkan pertimbangan huruf a, huruf b dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

- Mengingat
- : 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 Provinsi Jawa Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 9) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
 3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
 4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
 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 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. 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);
 9. 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);
 10. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
 11. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan

- Perumahan Masyarakat
Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6004);
12. Peraturan Daerah Kabupaten SUMBAWA BARAT Nomor 9 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten SUMBAWA BARAT 2012-2032 (Lembaran Daerah Kabupaten SUMBAWA BARAT Tahun 2012 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten SUMBAWA BARAT Nomor ..);
 13. Peraturan Daerah Kabupaten SUMBAWA BARAT Nomor 16 Tahun 2014 tentang Ketertiban Umum dan Ketentraman Masyarakat (Lembaran Daerah Kabupaten SUMBAWA BARAT Tahun 2015 Seri E Nomor 09, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten SUMBAWA BARAT Nomor 37);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN
SUMBAWA BARAT

dan

BUPATI
SUMBAWA
BARAT

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH
n TENTANG
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN
DAN
KAWASAN PERMUKIMAN.

BAB I
KETENTUAN
UMUM

Bagian Kesatu
Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

41. Daerah adalah Kabupaten SUMBAWA BARAT.
42. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
43. Bupati adalah Bupati SUMBAWA BARAT.
44. Organisasi Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat OPD adalah Organisasi Perangkat Daerah di Pemerintah Kabupaten SUMBAWA BARAT.
45. 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.
46. Setiap Orang adalah orang perseorangan.
47. Badan Hukum adalah Badan Hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia yang kegiatannya dibidang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
48. 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.
49. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

50. Lingkungan Hunian adalah bagian dari Kawasan Permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan Permukiman.
51. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan Perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain dikawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
52. 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.
53. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut RP3KP adalah dokumen perencanaan yang merupakan jabaran pengisian rencana pola ruang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam RTRW, serta memuat skenario penyelenggaraan pengelolaan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang terkoordinasi dan terpadu secara lintas sektoral dan lintas wilayah administratif.
54. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat, serta aset bagi pemiliknya.
55. Rumah Komersial adalah Rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
56. Rumah Swadaya adalah Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
57. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
58. Rumah Khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
59. Rumah Negara adalah Rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan

sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugaspejabat dan/atau pegawai negeri.

60. Rumah Mewah adalah rumah Komersial dengan harga jual diatas harga jual rumah menengah dengan perhitungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
61. Rumah Menengah adalah rumah komersial dengan harga jual diatas harga jual rumah sederhana dan dibawah harga jual rumah mewah dengan perhitungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
62. Rumah Sederhana adalah rumah umum yang dibangun diatas tanah dengan luas kavling antara 60 m² (enam puluh meter persegi) sampai dengan 200 m² (dua ratus meter persegi) dengan harga jual sesuai ketentuan Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
63. 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 masingmasing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
64. Rumah Tapak adalah rumah horizontal yang berdiri di atas tanah yang dibangun atas upaya masyarakat atau lembaga/institusi yang berbadan hukum melalui suatu proses perijinan sesuai peraturan perundang-undangan.
65. Rumah Layak Huni adalah rumah yang memenuhi syarat kesehatan, kenyamanan dan keselamatan penghuninya.
66. Perumahan Formal adalah suatu rumah atau Perumahan yang dibangun atau disiapkan oleh suatu lembaga/institusi yang berbadan hukum dan melalui suatu proses perizinan sesuai peraturan perundang-undangan.
67. Perumahan Swadaya adalah suatu rumah dan/atau Perumahan yang dibangun atas prakarsa dan upaya

masyarakat, baik sendiri atau berkelompok, yang meliputi perbaikan, pemugaran/perluasan, atau pembangunan rumah baru beserta lingkungan.

68. Permukiman Kumuh adalah Permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan sertasarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.
69. Perumahan Kumuh adalah Perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
70. Kaveling Tanah Matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan.
71. 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 perundangundangan.
72. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
73. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
74. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
75. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah.
76. Ruang Terbuka Hijau adalah area memanjang/jalur dan atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik

yang tumbuh tanaman secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

77. Septictank Komunal adalah tempat pengolahan air limbah domestik tanpa dihubungkan dengan jaringan perpipaan dalam skala besar yang digunakan secara bersama-sama oleh beberapa rumah tangga.
78. Hunian berimbang adalah Perumahan atau lingkungan hunian yang dibangun secara berimbang antara rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah.
79. Garis Sepadan Bangunan adalah garis yang menunjukkan batas untuk mendirikan bangunan di pekarangan, diantara garis sepadan dan pagar tidak boleh ada bagian gedung yang berdiri diatas tanah.
80. Izin Mendirikan Bangunan adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

Bagian Kedua
Tujuan dan Ruang
Lingkup

Pasal 2

- (3) Tujuan pengaturan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah:
 - a. mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - p. memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - q. 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;
- r. 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;
 - s. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
 - t. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
 - u. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.
- (4) Ruang lingkup Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi:
- z. penyelenggaraan Perumahan;
 - aa. penyelenggaraan Kawasan Permukiman; bb. pemeliharaan dan perbaikan;
 - cc. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
 - dd. penyediaan tanah; ee. Pendanaan;
 - ff. peran masyarakat; dan
 - gg. pembinaan dan pengawasan.

BAB II PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 3

- (5) Penyelenggaraan Rumah dan Perumahan dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Badan Hukum dan/atau Setiap Orang untuk menjamin hak setiap warga untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki

Rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

- (6) Penyelenggaraan Rumah dan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. perencanaan pembangunan dan pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - b. perencanaan Perumahan;
 - c. pembangunan Perumahan;
 - d. pemanfaatan Perumahan; dan
 - e. pengendalian Perumahan.
- (7) Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup Rumah beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum.
- (8) Penyelenggaraan Rumah dan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib berpedoman pada rencana tata ruang.

Pasal 4

- (4) Rumah dibedakan menurut jenis dan bentuknya.
- (5) Jenis Rumah meliputi:
 - f. jenis rumah komersial;
 - g. jenis rumah umum;
 - h. jenis rumah khusus;
 - i. jenis rumah swadaya; dan
 - j. jenis rumah negara.
- (6) Bentuk Rumah meliputi:
 - d. bentuk rumah tunggal;
 - e. bentuk rumah deret; dan
 - f. bentuk Rumah Susun.

Bagian Kedua Perencanaan n

Paragraf 1

Perencanaan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman

Pasal 5

- (4) Perencanaan Pembangunan dan Pengembangan

Perumahan dan Kawasan Permukiman didasarkan pada Rerencanaan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP).

- (5) RP3KP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun oleh Pemerintah Daerah sebagai acuan pembangunan Perumahan dan pengembangan Kawasan Permukiman di Daerah.
- (6) Kedudukan RP3KP di Daerah sebagai:
 - d. Informasi yang memuat arahan dan rambu-rambu kebijaksanaan, serta rencana pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam suatu tingkatan wilayah dan kurun waktu tertentu;
 - e. arahan untuk mengatur perimbangan pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
 - f. sarana mempercepat terbentuknya sistem Kawasan Permukiman yang terpadu.

Paragraf 2
Perencanaan
Perumahan

Pasal 6

- (5) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf b merupakan bagian dari perencanaan Permukiman dan terdiri atas:
 - c. perencanaan dan perancangan Rumah; dan
 - d. perencanaan dan perancangan Prasarana, Sarana dan Utilitas umum.
- (6) Perencanaan Perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah yang mencakup:
 - d. Rumah Sederhana;
 - e. Rumah Menengah; dan/atau
 - f. Rumah Mewah.
- (7) Luasan minimal perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling kurang seluas 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) kecuali pada lahan *enclave*.
- (8) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat

(3) dikecualikan untuk perencanaan Rumah Susun.

Pasal 7

- (6) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Perumahan yang menjamin pelaksanaan hunian berimbang.
- (7) Dokumen perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
 - i. rencana tapak;
 - j. desain Rumah;
 - k. spesifikasi teknis Rumah;
 - l. rencana kerja perwujudan hunian berimbang;
 - m. rencana kerjasama;
 - n. nama Perumahan atau Perumahan tunggal (cluster);
 - o. rencana Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan; dan
 - p. rencana vegetasi Rumah dan Perumahan.
- (8) Rencana Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g paling sedikit meliputi:
 - j. rencana sirkulasi, lebar penampang jalan dan material jalan;
 - k. rencana dampak lalu lintas;
 - l. rencana elevasi, perhitungan volume dan material saluran drainase;
 - m. rencana penempatan septictank komunal;
 - n. rencana penempatan sumur resapan Perumahan;
 - o. rencana pengolahan sampah lingkungan;
 - p. rencana integrasi prasarana (jalan dan saluran) dan utilitas (jaringan penerangan jalan umum, telekomunikasi dan listrik) dengan kawasan sekitar;
 - q. rencana pemenuhan kebutuhan air bersih; dan
 - r. ruang terbuka hijau.
- (9) Dokumen perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mendapatkan pengesahan dari Bupati.
- (10) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengesahan dokumen perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 3
Perencanaan
Rumah

Pasal 8

- (7) Perencanaan dan perancangan Rumah dilakukan untuk:
 - a. menciptakan Rumah sehat dan layak huni;
 - b. mendukung upaya pemenuhan kebutuhan Rumah; dan
 - c. meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.
- (8) Perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib menyediakan sumur resapan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (9) Luasan minimum perencanaan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan:
 - a. paling sedikit 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) untuk semua jenis Rumah Tunggal atau Rumah Deret;
 - b. sesuai dengan ketentuan Rumah sehat bersubsidi atau Rumah sehat sejahtera tapak untuk rumah sederhana; atau
 - c. paling sedikit 24 m² (dua puluh empat meter persegi) untuk Rumah Susun umum (milik) dan/atau disesuaikan dengan ketentuan luas minimum satuan Rumah Susun tipe studio.
- (10) Permohonan Izin Mendirikan Bangunan berupa rumah tunggal dan/atau rumah deret pada lahan kaveling yang teridentifikasi berasal dari suatu hamparan, diwajibkan memenuhi ketentuan prasarana dasar Perumahan.
- (11) Ketentuan lebih lanjut mengenai permohonan Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Bupati.
- (12) Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan oleh setiap Orang atau Badan Hukum yang memiliki keahlian di bidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 4

Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas

Umum Pasal 9

- (3) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan meliputi:
 - a. rencana penyediaan kaveling tanah untuk Perumahan sebagai bagian dari Permukiman; dan
 - b. rencana kelengkapan Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum Perumahan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Daerah tersendiri.

Bagian Ketiga Pembangunan

Paragraf 1 Pembangunan Perumahan

Pasal 10

- (4) Pembangunan Perumahan dilakukan oleh Badan Hukum.
- (5) Pembangunan Perumahan meliputi pembangunan Rumah dan Prasarana, Sarana dan Utilitas umum dan/atau peningkatan kualitas Perumahan.
- (6) Pembangunan Perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan dan memenuhi Standar Nasional Indonesia.

Pasal 11

- (1) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan wajib mewujudkan Perumahan dengan hunian berimbang.
- (2) Dalam hal pembangunan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah dapat memberikan insentif kepada Badan Hukum untuk mendorong pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 12

- (4) Pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang meliputi rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah.
- (5) Pembangunan Perumahan skala besar yang dilakukan oleh Badan Hukum wajib mewujudkan hunian berimbang dalam satu hamparan, kecuali untuk Badan Hukum yang membangun Perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan rumah umum dan/atau rumah sederhana.
- (6) Pembangunan rumah sederhana pada Perumahan sebagaimana dimaksud ayat (2) dapat berbentuk Rumah Susun.

Pasal 13

- (6) Dalam hal pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan rumah umum/rumah sederhana harus dilaksanakan dalam satu kecamatan.
- (7) Pembangunan Rumah Umum atau Rumah Sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa Rumah Tapak dan/atau Rumah Susun.
- (8) Dalam hal pembangunan Rumah Susun komersial, maka perwujudan hunian berimbang adalah sebagai berikut:
 - a. Badan Hukum wajib menyediakan Rumah Susun umum/sederhana paling kurang 20% (dua puluh perseratus) dari total luas lantai Rumah Susun komersial yang dibangun; dan
 - b. kewajiban pembangunan Rumah Susun umum/sederhana dapat dilaksanakan diluar lokasi kawasan Rumah Susun komersial tetapi harus dilaksanakan dalam satu kecamatan.
- (9) Pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh

Badan Hukum yang sama.

- (10) Ketentuan teknis mengenai pelaksanaan hunian berimbang pada Perumahan dan Rumah Susun komersial disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 14

- (1) Lokasi pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) ditetapkan sebagai berikut:
 - a. Rumah Susun (komersial/umum) dengan perencanaan ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai, harus berada pada lokasi dengan akses minimum garis sempadan bangunan rencana 20 m (dua puluh meter).
 - b. Rumah Susun (komersial/umum) dengan perencanaan ketinggian sampai dengan 4 (empat) lantai dengan gedung/*tower* lebih dari 4 (empat) gedung/*tower* harus berada pada lokasi dengan akses minimum garis sempadan Bangunan rencana 12 m (dua belas meter).
- (2) Aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mencapai jalan utama terdekat sesuai rencana orientasi pencapaian.
- (3) Dalam hal akses jalan eksisting dengan garis sempadan bangunan rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum tercapai, maka Badan Hukum wajib meningkatkan kapasitas jalan sesuai kajian analisis dampak lalu lintas.

Pasal 15

- (5) Pembangunan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja. (2) Penyediaan akses sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pengadaan akses;
 - b. pelebaran akses; dan/atau
 - c. peningkatan akses.
- (6) Perumahan selain peruntukan Rumah umum wajib menyediakan akses dengan lebar minimal 6 m (enam

meter) dan/atau sesuai rencana tata ruang dan/atau sesuai kajian Analisis Dampak Lalu Lintas termasuk Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1).

- (7) Penyediaan akses sebagaimana ayat (2) dan ayat (3) harus sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang serta peraturan perundang-undangan.
- (8) Badan Hukum wajib menyediakan dan membangun akses sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebelum membangun Rumah dan Prasarana, Sarana dan Utilitas umum lainnya.

Paragraf 2
Pembangunan
Rumah

Pasal 16

- (1) Pembangunan rumah meliputi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau Rumah Susun dan dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan.
- (2) Pembangunan rumah tunggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh setiap orang dan/atau Pemerintah Daerah.
- (3) Pembangunan Rumah Deret dan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dilakukan oleh Badan Hukum dan/atau Pemerintah Daerah.
- (4) Pembangunan Rumah dilakukan dengan tidak melebihi batas kepemilikan lahan termasuk bangunan pagar.

Pasal 17

- (6) Tanggungjawab pembangunan rumah tapak dan Rumah Susun dengan kriteria rumah umum, rumah khusus dan rumah negara, dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan dibiayai melalui Anggaran

Pendapatan dan Belanja Daerah dan/atau biaya lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.

- (7) Dalam melaksanakan pembangunan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah menunjuk Badan Hukum yang menangani pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (8) Ketentuan teknis pembangunan, penyediaan, penghunian, pengelolaan, serta pengalihan status dan hak atas Rumah Khusus dan Rumah Negara sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 18

- (4) Rumah Tunggal, Rumah Deret, dan/atau Rumah Susun yang dibangun sebagai rumah komersial dan masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli.
- (5) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status pemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;
 - c. kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan induk;
 - d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
 - e. keterbangunan Perumahan paling sedikit 20% (dua puluh perseratus).
- (6) Sistem perjanjian jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 19

Pembangunan untuk Rumah Tunggal, Rumah Deret, dan/atau Rumah Susun, dapat dilakukan di atas tanah:

- d. hak milik;
- e. hak guna bangunan, baik di atas tanah Negara maupun di atas hak pengelolaan; atau
- f. hak pakai di atas tanah Negara.

Paragraf 3

Pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum

Pasal 20

- (1) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang dilakukan Pemerintah Daerah dan/atau Badan Hukum dilakukan sesuai dengan Rencana, Rancangan dan Perizinan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Daerah tersendiri.

Bagian Keempat Pemanfaatan

Paragraf 1 Pemanfaatan Perumahan

Pasal 21

- (3) Pemanfaatan Perumahan digunakan sebagai fungsi hunian.
- (4) 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.

Paragraf 2 Pemanfaatan Rumah

Pasal 22

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

- (3) Kegiatan usaha secara terbatas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. usaha praktek keahlian perorangan yang bukan badan usaha atau bukan gabungan badan usaha;
 - b. usaha retail dengan kategori usaha mikro dan kecil (*nonbankable*);
 - c. usaha pelayanan lingkungan yang kegiatannya langsung melayani kebutuhan lingkungan yang bersangkutan dan/atau tidak mengganggu/merusak keserasian dan tatanan lingkungan; dan
 - d. kegiatan sosial tertentu yang tidak mengganggu dan/atau merusak keserasian dan tatanan lingkungan.
- (9) Penanggungjawab kegiatan usaha di luar ketentuan ayat (3) wajib mengurus perizinan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (10) Khusus untuk pemanfaatan rumah pada Rumah Susun, dapat dilakukan setelah:
 - a. mendapatkan persetujuan penghuni Rumah Susun; dan/atau
 - b. mendapatkan persetujuan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS); dan
 - c. mendapatkan pengesahan pertelaan dari Bupati.

Pasal 23

Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan rumah secara terbatas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (3) dan pemanfaatan rumah secara terbatas pada Rumah Susun diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kelima Pengendalian Perumahan

Pasal 24

- (5) Pengendalian Perumahan dimulai dari tahap:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan;
 - c. pemanfaatan; dan
- (6) serah terima Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan. Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk:
 - a. perizinan;
 - b. penataan; dan/atau
 - c. penertiban.
- (7) Pelaksanaan pengendalian Perumahan dilakukan oleh OPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (8) OPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam melakukan pengendalian Perumahan dapat melibatkan:
 - a. OPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang penanaman modal dan PTSP;
 - b. OPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang pekerjaan umum dan penataan ruang; dan
 - c. OPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang ketertiban umum dan ketenteraman masyarakat.

Bagian Keenam
Penyerahan Terima Prasarana, Sarana dan

Utilitas Pasal 25

- (5) Untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas di lingkungan Perumahan dan Kawasan Permukiman perlu ada penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan

Daerah tersendiri.

BAB III
PENYELENGGARAAN KAWASAN
PERMUKIMAN

Pasal 26

- (4) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim.
- (5) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung perikehidupan dan penghidupan di perkotaan dan di perdesaan melalui tahapan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian.
- (6) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman dilakukan berdasarkan ketentuan dan peraturan perundang-undangan serta kondisi budaya, sosial dan ekonomi Daerah.

Pasal 27

- (4) 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 mengoordinasikan

- pengembangan Kawasan Permukiman.
- (5) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
 - a. pengembangan yang telah ada;
 - b. pembangunan baru; atau
 - c. pembangunan kembali.
 - (6) Arahan pengembangan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 28

- (5) Penyelenggaraan lingkungan hunian perkotaan dilakukan melalui:
 - a. pengembangan lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan; dan
 - b. pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan.
- (6) Penyelenggaraan pengembangan lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mencakup:
 - a. peningkatan efisiensi potensi lingkungan hunian perkotaan dengan memperhatikan fungsi dan peranan perkotaan dan perdesaan;
 - b. peningkatan pelayanan lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan;
 - c. peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan;
 - d. penetapan bagian lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan yang dibatasi dan yang didorong pengembangannya;
 - e. pencegahan tumbuhnya lingkungan dan kawasan kumuh; dan
 - f. pencegahan tumbuh dan berkembangnya lingkungan hunian yang tidak terencana dan tidak teratur.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan

dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 29

- (3) Pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan dimaksudkan untuk memulihkan fungsilingkungan hunian perkotaan dan perdesaan.
- (4) Pembangunan kembali dilakukan dengan cara:
 - a. rehabilitasi;
 - b. rekonstruksi; atau
 - c. peremajaan.
- (8) Pembangunan kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menjamin hak penghuni untuk dimukimkan kembali di lokasi yang sama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 30

- (5) Penyelenggaraan pengembangan lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan dan pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (6) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk Badan Hukum.
- (7) Pembentukan atau penunjukan Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (8) Bupati dapat mendelegasikan penetapan pembentukan atau penunjukan Badan Hukum kepada Pejabat yang ditunjuk.

Pasal 31

- (4) Perencanaan Kawasan Permukiman dimaksudkan untuk menghasilkan dokumen rencana Kawasan Permukiman sebagai pedoman bagi seluruh pemangku kepentingan.
- (5) Dokumen rencana Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati.
- (6) Perencanaan Kawasan Permukiman harus mencakup:
 - a. peningkatan sumber daya perkotaan dan perdesaan;
 - b. mitigasi bencana; dan
 - c. penyediaan atau peningkatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum.

Pasal 32

- (3) Pembangunan Kawasan Permukiman disesuaikan dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pembangunan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Badan Hukum.

Pasal 33

- (3) 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.
- (4) Pemanfaatan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 34

- (6) Pengendalian Kawasan Permukiman dilakukan untuk:
 - a. menjamin pelaksanaan pembangunan Permukiman dan pemanfaatan Permukiman sesuai dengan rencana Kawasan Permukiman;
 - b. mencegah tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh; dan
 - c. mencegah terjadinya tumbuh dan berkembangnya lingkungan hunian yang tidak terencana dan tidak teratur.
- (7) Pengendalian Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada lingkungan hunian perkotaan dan lingkungan hunian perdesaan.
- (8) Pengendalian penyelenggaraan lingkungan hunian perkotaan dilaksanakan pada:
 - a. pengembangan perkotaan; atau
 - b. perkotaan baru.
- (9) Pengendalian penyelenggaraan lingkungan hunian perdesaan dilaksanakan pada pengembangan perdesaan sebagai pusat pertumbuhan ekonomi, sosial, dan/atau budaya perdesaan.

- (10) Pengendalian Kawasan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Badan Hukum dan/atau setiap orang yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta kewenangan Pemerintah Daerah.

BAB IV
PEMELIHARAAN DAN
PERBAIKAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 35

- (5) Pemeliharaan dan perbaikan dimaksudkan untuk menjaga fungsi Perumahan dan Kawasan Permukiman sehingga dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan peningkatan kualitas hidup setiap orang pada rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum di Perumahan, Permukiman, lingkungan hunian dan Kawasan Permukiman.
- (6) Pemeliharaan dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah, Badan Hukum dan/atau setiap orang.
- (7) Perbaikan oleh Pemerintah Daerah dilakukan terhadap Rumah umum yang dinilai tidak layak huni dan bagi korban bencana alam.
- (8) Perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bersifat stimulant.

Bagian
Kedua
Pemeliharaan

Pasal 36

- (4) Pemeliharaan Rumah wajib dilakukan oleh setiap orang.
- (5) 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.

- (6) Pelaksanaan dan mekanisme pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian
Ketiga
Perbaikan

Pasal 37

- (4) Perbaikan Rumah dilakukan oleh setiap Orang.
- (5) 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.
- (6) Pelaksanaan dan mekanis perbaikan Rumah dan Prasarana, Sarana, atau Utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB V
PENCEGAHAN DAN PENINGKATAN
KUALITAS PERUMAHAN KUMUH DAN
PERMUKIMAN KUMUH

Pasal 38

- (4) 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.
- (5) 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 anggota masyarakat untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki tempat tinggal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (6) 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.

Pasal 39

- (5) Pelaksanaan pencegahan dan peningkatan kualitas lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), dilakukan dengan konsep penataan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh perkotaan serta peningkatan kualitas Rumah dan Sarana dan Prasarana penunjang Permukiman sesuai kewenangannya.
- (6) Pelaksanaan pencegahan dan peningkatan kualitas lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat stimulant.
- (7) Dalam hal pelaksanaan pencegahan dan peningkatan kualitas memerlukan penetapan lokasi, maka penetapan lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh harus memenuhi persyaratan:
 - 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.
- (8) Pelaksanaan pencegahan dan peningkatan kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 40

- (3) Penetapan lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh harus didahului proses pendataan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendataan, peran serta masyarakat dan penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat(1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 41

- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (8) Lokasi yang akan ditentukan sebagai tempat untuk Pemukiman kembali ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.

BAB VI PENYEDIAAN TANAH

Pasal 42

- (5) Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggungjawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (6) Ketersediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk penetepannya dalam rencana tata ruang wilayah merupakan tanggungjawab

- Pemerintah Daerah.
- (7) Penyediaan tanah untuk pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman dapat dilakukan melalui:
 - a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
 - b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
 - c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
 - d. pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik daerah sesuai ketentuan perundang-undangan;
 - e. pendayagunaan tanah Negara bekas tanah terlantar; dan/atau
 - f. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai proses dan tahapan penyediaan tanah untuk pembangunan Rumah, Perumahan, dan Kawasan Permukiman diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VII PENDANAAN

Pasal 43

Pendanaan dimaksudkan untuk memastikan ketersediaan dana untuk pemenuhan kebutuhan Rumah umum, peningkatan kualitas Rumah tidak layak huni, pemeliharaan dan perbaikan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman yang merupakan kewenangan dan tanggungjawab Pemerintah Daerah.

Pasal 44

Dana untuk pemenuhan kebutuhan
sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43
bersumber dari:

- a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah;
- b. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Provinsi Jawa Timur; dan/atau
- c. Sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 45

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 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 MBR; dan
- e. kepentingan lain dibidang Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan termasuk tanggap darurat penyediaan Rumah bagi korban bencana alam.

BAB VIII PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 46

- (6) Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) 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.
- (8) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e dilakukan dengan membentuk forum pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mempunyai fungsi dan tugas sebagai berikut:
 - 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 dibidang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
 - f. fungsi/tugas lain sesuai kebutuhan Daerah.
- (9) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3), terdiri dari unsur:
- a. OPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan 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; dan/atau
 - e. pakar di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (10) Lembaga swadaya masyarakat dan/atau yang mewakili konsumen yang berkaitan dengan penyelenggaraan pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

BAB IX
PEMBINAAN DAN
PENGAWASAN

Pasal 47

- (5) Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menjadi tanggung jawab Bupati.
- (6) Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilaksanakan secara berjenjang dari Bupati kepada pemangku kepentingan.
- (7) Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan

Kawasan Permukiman dilakukan terhadap aspek:

- e. perencanaan;
 - f. pengaturan;
 - g. pengendalian; dan
 - h. pengawasan.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan sebagai mana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 48

- (1) Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 dilaksanakan dengan cara:
- d. koordinasi;
 - e. sosialisasi peraturan perundang-undangan;
 - f. pemberian bimbingan, supervisi dan konsultasi;
 - g. pendidikan dan pelatihan;
 - h. penelitian dan pengembangan;
 - i. pendampingan dan pemberdayaan; dan/atau
 - j. pengembangan sistem layanan informasi dan komunikasi.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 49

- (3) Kewenangan Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) didelegasikan kepada OPD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (4) OPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyusun pedoman teknis dan/atau pelaksanaan sebagai dasar pelaksanaan pembinaan selain ketentuan yang tertuang pada tugas, pokok dan fungsi.

BAB X SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 50

- (5) Setiap orang, Badan Hukum dan/atau Badan Usaha

Milik Negara/Daerah yang menyelenggarakan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (4), Pasal 7 ayat (4), Pasal 8 ayat (2), Pasal 12 ayat (1), Pasal 14 ayat (3) huruf a, Pasal 16 ayat (5), Pasal 23 ayat (4), Pasal 43 ayat (1) dan Pasal 44 ayat (1) dikenakan sanksi berupa:

- a. teguran atau peringatan tertulis;
 - b. penundaan perizinan/pekerjaan;
 - c. penghentian proses perizinan/pekerjaan;
 - d. pembatalan perizinan atau kebijakan Pemerintah Daerah (insentif);
 - e. pencabutan perizinan;
 - f. pembongkaran; dan
 - g. perintah menghentikan, membangun, membongkar, melengkapi, merevisi, menyempurnakan dan/atau membangun kembali.
- (6) Setiap orang, Badan Hukum dan/atau Badan Usaha Milik Negara/Daerah yang melakukan pembangunan rumah, Perumahan dan/atau Permukiman tidak pada peruntukan ruang yang ditetapkan dikenakan sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Setiap pejabat yang dengan sengaja mengeluarkan izin pembangunan rumah, Perumahan dan/atau Permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan peruntukan pemanfaatan ruang dikenai sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan mekanisme tahapan pemberian sanksi sebagaimana dimaksud ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB XI KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 51

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, penggunaan Rumah pada peruntukan ruang Perumahan yang berubah fungsi di luar kriteria sebagaimana dimaksud Pasal 22, wajib mengurus izin peruntukan

ruang dan izin mendirikan bangunan sesuai ketentuan paling lambat 12 (dua belas) bulan setelah Peraturan Daerah ini ditetapkan atau dikenakan sanksi sesuai Peraturan Daerah Kabupaten SUMBAWA BARAT Nomor 16 Tahun 2014 tentang Ketertiban Umum dan Ketentraman Masyarakat (Lembaran Daerah Kabupaten SUMBAWA BARAT Tahun 2015 Seri E Nomor 09, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten SUMBAWA BARAT Nomor 37.

BAB XII
KETENTUAN
PENUTUP

Pasal 52

Peraturan Bupati sebagai pelaksanaan Peraturan Daerah ini harus sudah ditetapkan paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

Pasal 53

Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten SUMBAWA BARAT.

Ditetapkan di
SUMBAWA
BARAT pada
tanggal BUPATI
SUMBAWA
BARAT,

W. MUSYAFIRIN

Diundangkan di
SUMBAWA BARAT
pada tanggal
SEKRETARIS
DAERAH

KABUPATEN
SUMBAWA BARAT,

AMAR NURMANSYAH

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SUMBAWA BARAT
TAHUN NOMOR

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN SUMBAWA BARAT
NOMOR