



# Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Blitar Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman



GRIYA TEKNIKA

■ OFFICE

jl. garuda V no.9 perumahan rewwin, waru - sidoarjo 61256  
telp. 031 8542799 fax. 031 8542799  
e-mail : griyateknika@gmail.com





## KATA PENGANTAR

Puji Syukur Kami panjatkan kepada Allah SWT karena dengan rahmat dan hidayahnya, maka Laporan Akhir Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Blitar Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu. Laporan Akhir ini berisi latar belakang, maksud dan tujuan, ruang lingkup, gambaran umum daerah, metode, rencana kerja dan organisasi personil.

Penyusunan Laporan Akhir Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Blitar Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, ini dimaksudkan sebagai bahan final acuan dalam Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Blitar Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan pedoman dan kaidah yang ada.

Semoga dengan disampaikannya laporan Akhir ini, maka tahapan penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Blitar Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang kami lakukan dapat dengan mudah untuk dipahami. Kami menyadari adanya keterbatasan dan kekurangan dalam penyusunan laporan Akhir ini, sehingga saran dan masukan masih kami perlukan untuk penyempurnaan pada di laporan akhir kami nantinya. Kami sampaikan pula ucapan terima kasih atas kerjasama, dukungan tim teknis dan semua pihak terkait, yang mana membantu penyelesaian pekerjaan ini.

Kota Blitar, 2022

Tim Penyusun



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR TABEL	iv
DAFTAR GAMBAR	v
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b>	<b>1-1</b>
1.1. Latar Belakang	1-1
1.2. Identifikasi Masalah	1-3
1.3. Maksud, Tujuan dan Kegunaan Penyusunan NA	1-8
1.4. Metode Penyusunan NA	1-9
1.5. Bahan Hukum	1-9
<b>BAB 2 KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTEK EMPIRIS</b>	<b>II-1</b>
2.1. Kajian Teoritis	II- 1
2.2. Kajian terhadap Asas/Prinsip yang terkait dengan Penyusunan Norma	II -34
2.3. Kajian Terhadap Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Daerah dan Permasalahan yang Dihadapi Masyarakat	II -40
<b>BAB 3 EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANGAN TERKAIT</b>	<b>III-1</b>
3.1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945	III -1
3.2. Undang -Undang Nomor 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Kecil dalam Lingkungan Provinsi Jawa Timur, Jawa Tengah dan Jawa Barat	III -2
3.3. Undang-Undang Nomor. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman	III -3
3.4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725)	III -7
3.5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 139, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5058);	III -9



3.6.	Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah	III -9
3.7.	Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011	III -10
3.8.	Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman	III -11
3.1.	Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman	III -12
3.1.	Peraturan Daerah Kota Blitar Nomor 10 Tahun 2017 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Bagian Wilayah Perkotaan Dan Peraturan Zonasi Kota Blitar Tahun 2017-2037	III -16
<b>BAB 4</b>	<b>LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS</b>	<b>IV-1</b>
4.1	Landasan Filosofis	IV-1
4.2	Landasan Sosiologis	IV-2
4.3	Landasan Yuridis	IV-3
<b>BAB 5</b>	<b>JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH</b>	<b>V-1</b>
5.1	Ketentuan Umum	V-1
5.2	Materi Muatan	V-1
<b>BAB 6</b>	<b>PENUTUP</b>	<b>VI-1</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		
<b>LAMPIRAN</b>		



## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Rincian Urusan Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman dan Kewenangan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota	1-6
Tabel 2.1	Jumlah Kelurahan dan Luas Wilayah	II-40
Tabel 2.2	Kualitas Air Sungai di Kota Blitar	II-44
Tabel 2.3	Nama, Lokasi, Luas dan Debit Sumber Mata Air di Kota Blitar	II-43
Tabel 2.4	Jenis Penggunaan Lahan Peghasil Tanaman Pangan Kota Blitar (Ha)	II-45
Tabel 2.5	Rata - Rata Produksi Tanaman Pangan Kota Blitar (Kwintal)	II-45
Tabel 2.6	Rata - Rata Produksi Tanaman Perkebunan Kota Blitar (Kwintal)	II-46
Tabel 2.7	Jumlah Hewan Ternak Kota Blitar (ekor)	II-47
Tabel 2.8	Jumlah Produksi Ikan Kota Blitar (Kg)	II-48
Tabel 2.9	Penggunaan Lahan Kota Blitar	II-49
Tabel 2.10	Jumlah Penduduk per Kecamatan Kota Blitar Tahun 2021	II-51
Tabel 2.11	Jumlah Penduduk Kota Blitar Berdasarkan Kecamatan Tahun	II-52
Tabel 2.12	Laju Pertumbuhan Penduduk Kota Blitar Tahun 2015-2020	II-53
Tabel 2.13	Jumlah Penduduk Kota Blitar Berdasarkan Kecamatan Tahun 2020	II-54
Tabel 2.14	Panjang Jalan Menurut Status Jalan Tahun 2018-2020	II-54
Tabel 2.15	Panjang Jalan Menurut Kondisi Jalan Tahun 2018-2020	II-55
Tabel 2.16	Jumlah Pelanggan dan Air yang Disalurkan Kota Blitar Tahun 2020	II-55
Tabel 2.17	Persentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses Air Minum Layak Tahun 2015-2020	II-56
Tabel 2.18	Persentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses Sanitasi Layak Tahun 2015-2020	II-56



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Peta Administrasi Kota Blitar	II-41
Gambar 2.2	Peta Tata Guna Lahan Kota Blitar	II-50



## BAB 1

# PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Perumahan dan permukiman selain merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, juga mempunyai fungsi yang sangat strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang, serta merupakan pengejawantahan jati diri. Terwujudnya kesejahteraan rakyat dapat ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak dan bermartabat, antara lain melalui pemenuhan kebutuhan papannya. Dengan demikian upaya menempatkan bidang perumahan dan permukiman sebagai salah satu sektor prioritas dalam pembangunan manusia Indonesia yang seutuhnya adalah sangat strategis dan ideal bagi kesejahteraan rakyat.

Berdasarkan Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memberikan hak kepada setiap orang untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Konsekuensi 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 mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif.

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 lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Saat ini



kebutuhan masyarakat terhadap perumahan dan permukiman di berbagai daerah termasuk Kota Blitar sangat tinggi, karena perumahan atau papan adalah kebutuhan primer yang tidak bisa ditawar-tawar lagi. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga. Terhadap kebutuhan primer tersebut telah menimbulkan suatu lahan baru bagi pengembang perumahan untuk membuka perumahan dengan harga yang terjangkau. Dengan demikian, hadirnya perumahan tersebut dapat diterima dengan baik karena berkaitan erat dengan kebutuhan masyarakat akan perumahan yang layak huni.

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. Sedangkan 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.

Seiring dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan pembangunan di berbagai sektor yang terjadi di Kota Blitar, telah menimbulkan banyak perumahan dan permukiman yang berdiri sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal masyarakat. Pertumbuhan perumahan dan permukiman yang sangat pesat bisa mengakibatkan munculnya permasalahan tata ruang, sehingga perumahan dan permukiman perlu ditata. Penataan permukiman sebagaimana dimaksud berguna untuk pemenuhan hunian dan lingkungan hunian yang layak huni dan upaya penataan ruang, perumahan dan permukiman. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, salah satu urusan pemerintahan yang bersifat wajib dan berkaitan dengan pelayanan dasar adalah urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman.



Urusan perumahan dan kawasan permukiman 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 Kawsan Permukiman.

Dalam rangka penyelenggaraan kewenangan daerah di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman tersebut dan sekaligus menjawab permasalahan terkait bidang perumahan dan permukiman di daerah, maka dipandang perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Guna mewujudkan sebuah Peraturan Daerah yang ideal maka perlu dilakukan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Blitar tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Atas dasar pemikiran tersebut, maka Pemerintah Kota Blitar melalui Badan Perencanaan Daerah Kota Blitar melaksanakan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Blitar tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

## 1.2. Identifikasi Masalah

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Kepala daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat. Konsep otonomi daerah, dimana Pemerintah Daerah sebagai representatif masyarakat daerah masih memegang fungsi kontrol (dengan kedudukan sebagai regulator) dalam hal mengawasi, sehingga diharapkan penerapan pembentukan peraturan daerah tidak keluar dari konsep pelaksanaan otonomi daerah.



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

Keberadaan perumahan dan kawasan permukiman khususnya di Kota Blitar 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

**Laporan Akhir  
Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Blitar Tentang  
Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman**



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/Kota adalah sebagaimana tersaji dalam tabel berikut:

**Tabel 1.1 Rincian Urusan Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman  
dan Kewenangan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota**

No	Sub Urusan	Kewenangan Daerah Kabupaten/Kota
1	Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana Kota.</li> <li>b. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah Kota.</li> <li>c. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan.</li> <li>d. Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).</li> </ul>
2	Kawasan Permukiman	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Penerbitan Izin Pembangunan dan Pengembangan Kawasan Permukiman</li> <li>b. Penataan dan Peningkatan Kualitas Kawasan Permukiman kumuh dengan luas dibawah 10 Ha</li> </ul>
3	Perumahan dan Kawasan Permukiman	Pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada Daerah Kota
4	Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU)	Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU)
	Sertifikasi, Kualifikasi, Klasifikasi, dan Registrasi Bidang	Sertifikasi dan registrasi bagi Orang atau Badan Hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum PSU tingkat kemampuan kecil

Sumber: Lampiran UU No 23 Tahun 2014



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

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

- Penyelenggaraan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan; dan
- Penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

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

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

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



permukiman, dipandang perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Identifikasi masalah akan diuraikan dalam daft naskah akademik tersebut, ada 4 (empat) pokok masalah sebagai berikut:

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

### **1.3. Maksud, Tujuan dan Kegunaan Penyusunan NA**

#### **1. Maksud**

Kegiatan ini dimaksudkan 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**

Adapun tujuan yang diharapkan dari kegiatan penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah sebagai berikut:

1. Merumuskan permasalahan yang dihadapi dalam penanganan perumahan dan permukiman serta merumuskan strategi mengatasi permasalahan tersebut;
2. Merumuskan materi dan substansi yang perlu dituangkan ke dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Perumahan dan kawasan Pemukiman;



3. Merumuskan pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis pembentukan Rancangan Peraturan Daerah tentang Perumahan dan Permukiman; serta
  4. Merumuskan sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan dan arah pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah Kota Blitar tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
3. Kegunaan Kegiatan

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

#### **1.4. Metode Penyusunan NA**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif dan yuridis empiris. Metode yuridis normatif dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach) atas peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perumahan dan kawasan permukiman. Metode yuridis empiris dilakukan dengan menganalisis data-data yang ada dan menggambarkan kondisi sosial masyarakat dan pelaksanaan perumahan dan kawasan permukiman

#### **1.5. Bahan Hukum**

Bahan Hukum Primer yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perumahan dan kawasan permukiman, sebagai berikut:

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia



Tahun 1945;

2. Undang -Undang Nomor 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Kecil dalam Lingkungan Provinsi Jawa Timur, Jawa Tengah dan Jawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 tentang Pengubahan Undang-Undang Nomor 16 dan Nomor 17 Tahun 1950 (Republik Indonesia Dahulu) Tentang Pembentukan Kota-Kota Kecil di Jawa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Tata Ruang
4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
7. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
9. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
10. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan;
11. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan



- Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia;
  13. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  14. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
  15. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2018 tentang Kerja Sama Daerah;
  16. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  17. Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur;
  18. Peraturan Presiden Nomor 44 Tahun 2015 tentang Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
  19. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia;
  20. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit;
  21. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
  22. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang



Pembentukan Produk Hukum Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;

23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2018 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2018 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat; dan
25. Peraturan Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional Nomor 4 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.
26. Peraturan Daerah Kota Blitar Nomor 12 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Blitar Tahun 2011-2030;
27. Peraturan Daerah Kota Blitar Nomor 10 Tahun 2017 tentang Rencana Detail Tata Ruang Bagian Wilayah Perkotaan dan Peraturan Zonasi Kota Blitar Tahun 2017-2037;
28. Peraturan Daerah Kota Blitar Nomor 8 Tahun 2010 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah. (RPJPD) Kota Blitar Tahun 2005-2025; serta
29. Peraturan Daerah Kota Blitar Nomor 4 Tahun 2021 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah. (RPJMD) Kota Blitar Tahun 2021-2026.
30. Keputusan Walikota Blitar Nomor : 188/176/HK/410.010.2/2021 Tentang Kelompok Kerja Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Blitar



31. Keputusan Walikota Blitar Tentang Penetapan Lokasi Kawasan  
Permukiman Kumuh Kota Blitar Nomor:  
188/338/HK/410.010.2/2020 Tentang Penetapan Lokasi Kawasan  
Permukiman Kumuh Kota Blitar

#### 1.6. Sumber Data

Data-data yang digunakan untuk penyusunan naskah akademik ini meliputi data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diambil dari sumbernya melalui kegiatan survei langsung di Kota Blitar terkait dengan perumahan dan kawasan permukiman beserta kondisi social masyarakat Kota Blitar, hasil diskusi yang diperoleh dari Focus Group Discussion (FGD), rapat dengar pendapat maupun wawancara dengan dinas terkait di Kota Blitar. Data sekunder adalah data yang di peroleh dari instansi pemerintah yang relevan dan berwenang di Kota Blitar



## BAB 2

### KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTEK EMPIRIS

#### 2.1 Kajian Teoritis

##### 1. Tinjauan tentang Pemerintahan Daerah

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

Pasal 18

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



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

**Pasal 18A**

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

**Pasal 18B**

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

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

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

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

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

Disamping itu melalui otonomi luas, dalam lingkungan globalisasi, Daerah diharapkan mampu meningkatkan daya saing dengan memperhatikan prinsip



demokrasi, pemerataan, keadilan, keistimewaan dan kekhususan serta potensi dan keanekaragaman Daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

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

Daerah sebagai satu kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai otonomi berwenang mengatur dan mengurus Daerahnya sesuai aspirasi dan kepentingan masyarakatnya sepanjang tidak bertentangan dengan tatanan hukum nasional dan kepentingan umum. Dalam rangka memberikan ruang yang lebih luas kepada Daerah untuk mengatur dan mengurus kehidupan warganya maka Pemerintah Pusat dalam membentuk kebijakan harus memperhatikan kearifan lokal dan sebaliknya Daerah ketika membentuk kebijakan Daerah baik dalam bentuk Perda maupun kebijakan lainnya hendaknya juga memperhatikan kepentingan nasional. Dengan demikian akan tercipta keseimbangan antara kepentingan nasional yang sinergis dan tetap memperhatikan kondisi, kekhasan, dan kearifan lokal dalam penyelenggaraan pemerintahan secara 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 kepada masyarakat lebih cepat, tepat, mudah dan murah.
- 5) Untuk mengantisipasi adanya perbedaan faktor-faktor geografis, demografis, ekonomi, sosial budaya antar daerah.
- 6) Untuk memperlancar pembangunan sosial ekonomi.
- 7) Mencegah disintegrasi bangsa (Dharma Setyawan, 2004:47-52).

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

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

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

Tujuan pemberian otonomi daerah setidak-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-asset daerah dan sumber daya ekonomi potensial sehingga dapat memberi manfaat kepada masyarakat. Sebagai koordinator pemerintah daerah harus mampu mengkoordinir semua komponen masyarakat sebagai aktor pembangunan, menetapkan kebijakan atau strategi-strategi pembangunan, dan mengelola disharmoni sosial. Pemerintah daerah mengarahkan dan memotivasi pelaksanaan pembangunan sesuai orientasi dan menghilangkan kerancuan yang bersifat stagnan dalam mencapai tujuan secara sinergis. Sedangkan sebagai fasilitator pemerintah daerah dapat mempercepat pembangunan melalui perbaikan lingkungan attitudinal, yaitu berkaitan dengan perbaikan perilaku budaya masyarakat dan birokrasi. Antara kinerja birokrasi dan pelayanan publik harus mewujudkan mekanisme yang lebih efektif, efisien, dan terkendali. Sebagai stimulator pemerintah daerah harus dapat menciptakan dan mengembangkan usaha melalui kebijaksanaan khusus yang dapat menarik investor menanamkan modal di daerah, sekaligus menjaga iklim usaha yang kondusif. Kebijaksanaan khusus yang dimaksud adalah menstimulasi strategi pengembangan budaya lokal, responsif, dan adaptif



terhadap isu-isu strategi yang mencuat. Hal ini dapat dilakukan dengan tetap menjaga sensitifitas pemerintah daerah.

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

### **3. Tinjauan tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman**

#### **a. Pengertian Perumahan**

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

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

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

Dalam banyak istilah rumah lebih digambarkan sebagai sesuatu yang bersifat fisik (*house, dwelling, shelter*) atau bangunan untuk tempat tinggal/ bangunan pada



umumnya (seperti gedung dan sebagainya). Jika ditinjau secara lebih dalam rumah tidak sekedar bangunan melainkan konteks sosial dari kehidupan keluarga di mana manusia saling mencintai dan berbagi dengan orang-orang terdekatnya (Aminudin, 2007: 12).

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

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

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

Masalah perumahan di Indonesia berakar dari pergeseran konsentrasi penduduk dari desa ke kota. Pertumbuhan penduduk kota di Indonesia yang cukup tinggi, sekitar 4 % pertahun, lebih tinggi dari pertumbuhan nasional, dan cenderung



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

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

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

Ketidakseimbangan pasokan (*supply*) dan permintaan (*demand*). Kebutuhan paling banyak adalah berasal dari golongan rumah menengah ke bawah, sementara ada kecenderungan pihak pengembang-terutama swasta-membangun untuk masyarakat menengah atas yang memang menjanjikan keuntungan yang lebih besar. Keberlanjutan (*sustainability*) rumah dan perumahan. Belum ada sistem yang efektif untuk mengevaluasi perumahan, agar dapat diperoleh gambaran kehidupan



masyarakat di dalamnya pasca okupansi. Padahal hal ini penting untuk perbaikan kualitas perumahan secara berkelanjutan (Eko Budiarjo, Opcit hal:7).

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

**1) Tahap Pertama**

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

**2) Tahap Kedua**

Pada tahap kedua ini dilanjutkan dengan mengurus ijin ke Dinas Pekerjaan Umum serta Badan Perencanaan Pembangunan Daerah. Ijin pertama yang harus diurus adalah *Advice Planning*. Pada tiap instansi memiliki nama yang berbeda untuk jenis perijinan *Advice Planning*. Ijin *Advice Planning* berguna untuk kesesuaian



antara tata ruang di lokasi yang dituju dengan *Site Plan* pengembangan. Beberapa berkas yang wajib disediakan untuk mengurus ijin tersebut antara lain adalah proposal ijin pemanfaatan ruang yang memuat segala aspek yang menyangkut perencanaan lokasi yang dilampiri dengan sertifikat tanah dan apabila tanah masih menggunakan nama orang lain harus dicantunkan surat kuasa bermaterai yang juga dilengkapi dengan *Site Plan*. Produk ijin berupa gambar rekomendasi *Advive Planning* yang memuat garis besar aturan-aturan pembangunan serta Surat Keputusan atau Ijin Prinsip yang disetujui Bupati atau Walikota. Pada beberapa daerah perijinan ini hanya untuk lahan dengan luas lebih dari 1 Ha, akan tetapi pada beberapa daerah lain ada juga yang tidak mempunyai batas luas lahan. Pada umumnya lebih dari lima rumah telah dianggap sebagai perumahan.

### 3) Tahap Ketiga

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

### 4) Tahap Keempat

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



## 5) Tahap Kelima

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

### b. Pengertian Permukiman

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

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

Rumah tidak dapat dipandang secara sendiri-sendiri, karena ia terkait dan harus perduli 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 komplek perumahan yang lestari adalah ruang-ruang yang mampu mengakomodasi aktivitas sosial masyarakat pada lingkungan tersebut, termasuk mengorganisasikan keberagaman sosial dalam masyarakat. Harus diberi ruang-ruang untuk aktivitas dengan latar belakang tradisi yang berlainan, dengan



proporsi yang seimbang untuk setiap aktivitas yang berbeda, misalnya tradisi beragama dan adat istiadat. Dengan demikian rasa aman secara spiritual akan tercapai dengan terpeliharanya tradisi dan aktivitas sosial masyarakat setempat juga dengan adanya penerimaan bahwa perbedaan adalah hal yang wajar.

Perencanaan perumahan harus menggunakan pendekatan ekologi, rumah dipandang sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari ekosistem. Keseluruhan bagian rumah, mulai dari proses pembuatan, pemakaian, sampai pembongkarannya akan sangat berpengaruh terhadap keseimbangan alam. Menurunnya kualitas lingkungan-meningkatnya suhu global; meningkatnya pencemaran air, udara dan tanah; berkurangnya keanekaragaman hayati; berkurangnya cadangan energi dari minyak dan gas dan sebagainya, 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 permukaan 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, pemukiman 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 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 dilengkapkan dengan semestinya (Zulfie Syarie, 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 di rencanakan 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 di artikan sebagai tanda atau cap yang diberikan golongan atas yang sudah mapan kepada golongan bawah yang belum mapan.

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

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



## 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 bersifat aspek ekonomi maupun yang bersifat non ekonomi. Selain itu, daerah pedesaan yang serba kekurangan merupakan pendorong yang kuat dalam meningkatkan arus urbanisasi ke kota-kota besar.

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

### 2) Faktor Lahan Perkotaan

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

Permasalahan perumahan sering disebabkan karena ketidakseimbangan antara penyedian 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 temprorer 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;
- 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:
- Kondisi bangunan rata-rata dibawah standar minimum;
  - Umumnya suatu kampung dengan bangunan non permanen dan semi permanen telah mencapai umur 10 tahun;
  - Kepadatan bangunan yang tinggi, sangat minimurnya ruang terbuka dan jarak antar bangunan;
  - Kondisi sarana fisik yang dibawah standar minimum;
  - Daerah yang sangat dipengaruhi banjir; dan
  - Keadaan daerah memerlukan pengaturan dari segi tata guna lahan.

Permukiman suatu kelompok masyarakat memiliki karakteristik yang berbeda dengan kelompok masyarakat lainnya, yang tergantung pada karakteristik sosial budaya maupun sosial ekonominya. Pada hakikatnya, fungsi rumah bagi suatu keluarga bukan semata-mata sebagai tempat untuk bernaung melindungi diri dari segala pengaruh fisik saja, namun juga sebagai tempat tinggal atau tempat beristirahat setelah menjalani kegiatan sehari-hari. Rumah harus mampu memenuhi syarat-syarat psikologis insani dalam membina keluarga dan mampu memberi rasa aman, tenram 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 diatasnya. Masyarakat tidak akan ragu-ragu lagi untuk membangun rumah yang permanen sesuai dengan keinginan dan kemampuannya, jika berada ditanah atau lahan miliknya. Sedangkan masyarakat yang menggunakan tanah atau lahan bukan hak milik/ sewa, masih mempertimbangkan besarnya uang sewa yang harus dikeluarkan disamping biaya untuk pembangunan dan perbaikannya. Jadi dapat disimpulkan bahwa dengan status tanah atau lahan milik sendiri diharapkan kondisi rumah akan relatif lebih baik dari pada rumah yang dibangun di atas tanah atau lahan bukan hak milik, karena kesempatan untuk memperbaiki rumah lebih besar tanpa harus membayar sewa tanah atau lahan.

#### 7) Faktor Penilaian Masyarakat Terhadap Lingkungan Permukiman

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

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



langsung dari adanya permukiman kumuh dalam hal keruangan yaitu adanya penurunan kualitas lingkungan fisik maupun sosial permukiman yang berakibat semakin rendahnya mutu lingkungan sebagai tempat tinggal (Yunus, 2000 dalam Gamal Rindarjono, 2010). Seperti halnya lingkungan permukiman kumuh yang ada di Semarang memperlihatkan kondisi kualitas lingkungan yang semakin menurun, secara umum hal ini dapat diamati berdasarkan hal sebagai berikut (Gamal Rindarjono, 2010) : (1) Fasilitas umum yang kondisinya dari tahun ke tahun semakin berkurang atau bahkan sudah tidak memadai lagi; (2) Sanitasi lingkungan yang semakin menurun, hal ini dicerminkan dengan tingginya wabah penyakit serta tingginya frekwensi wabah penyakit yang terjadi, umumnya adalah DB (demam berdarah), diare, dart penyakit kulit; (3)

Sifat extended family (keluarga besar)pada sebagian besar pemukim permukiman kumuh mengakibatkan dampak pada pemanfaatan ruang yang sangat semrawut di dalam rumah, untuk menampung penambahan jumlah anggota keluarga maka dibuat penambahan-penambahan ruang serta bangunan yang asal jadi, akibatnya kondisi rumah secara fisik semakin terlihat acak-acakan. Penduduk di permukiman kumuh tersebut memiliki persamaan, terutama dari segi latar belakang sosial ekonomi-pendidikan yang rendah, keahlian terbatas dan kemampuan adaptasi lingkungan yang kurang memadai. Kondisi kualitas kehidupan yang serba marjinal ini ternyata mengakibatkan semakin banyaknya penyimpangan perilaku penduduk penghuninya. Hal ini dapat diketahui dari tatacara kehidupan sehari-hari, seperti mengemis, berjudi, mencopet dan melakukan berbagai jenis penipuan.

Terjadinya perilaku menyimpang ini karena sulitnya mencari atau menciptakan pekerjaan sendiri dengan keahlian dan kemampuan yang terbatas, selain itu juga karena menerima kenyataan bahwa impian yang mereka harapkan mengenai kehidupan di kota tidak sesuai dan ternyata tidak dapat memperbaiki kehidupan mereka. Pada umumnya mereka tidak cukup memiliki kemampuan untuk mendapatkan pekerjaan yang layak, disebabkan kurangnya keterampilan, tanpa modal usaha, tempat tinggal tak menentu, rendahnya penguasaan ilmu pengetahuan dan teknologi, rendahnya daya adaptasi sosial ekonomi dan pola kehidupan kota. Kondisi yang serba terlanjur, kekurangan dan semakin memprihatinkan itu mendorong para



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

Oleh karena para pemukim pada umumnya terdiri dari golongan-golongan yang tidak berhasil mencapai kehidupan yang layak, maka tidak sedikit menjadi pengangguran, gelandangan, pengemis, yang sangat rentan terhadap terjadinya perilaku menyimpang dan berbagai tindak kejahatan, baik antar penghuni itu sendiri maupun terhadap masyarakat lingkungan sekitarnya. Kondisi kehidupan yang sedang mengalami benturan antara perkembangan teknologi dengan keterbatasan potensi sumber daya yang tersedia, juga turut membuka celah timbulnya perilaku menyimpang dan tindak kejahatan dari para penghuni pemukiman kumuh tersebut. Kecenderungan terjadinya perilaku menyimpang ini juga diperkuat oleh pola kehidupan kota yang lebih mementingkan diri sendiri atau kelompoknya yang acapkali bertentangan dengan nilai-nilai moral dan norma-norma sosial dalam masyarakat. Perilaku menyimpang pada umumnya sering dijumpai pada permukiman kumuh adalah perilaku yang bertentangan dengan norma-norma sosial, tradisi dan kelaziman yang berlaku sebagaimana kehendak sebagian besar anggota masyarakat. Wujud perilaku menyimpang di permukiman kumuh ini berupa perbuatan tidak disiplin lingkungan seperti membuang sampah dan kotoran di sembarang tempat. Kecuali itu, juga termasuk perbuatan menghindari pajak, tidak memiliki KTP dan menghindar dari kegiatan-kegiatan kemasyarakatan, seperti gotong-royong dan kegiatan sosial lainnya (Sri Soewasti Susanto, 1974 dalam Diah Novitasari, 2010).

Bagi kalangan remaja dan pengangguran, biasanya penyimpangan perilakunya berupa mabuk-mabukan, minum obat terlarang, pelacuran, adu ayam, bercumbu di



depan umum, memutar blue film, begadang dan berjoget di pinggir jalan dengan musik keras sampai pagi, mencorat-coret tembok/bangunan fasilitas umum, dan lain-lain. Akibat lebih lanjut perilaku menyimpang tersebut bisa mengarah kepada tindakan kejahatan (kriminal) seperti pencurian, pemerkosaan, penipuan, penodongan, pembunuhan, pengrusakan fasilitas umum, perkelahian, melakukan pungutan liar, mencopet dan perbuatan kekerasan lainnya.

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

Disamping itu juga pesatnya pertumbuhan penduduk kota dan lapangan pekerjaan di wilayah perkotaan mengakibatkan semakin banyaknya pertumbuhan pemukiman-pemukiman kumuh yang menyertainya dan menghiasi areal perkotaan tanpa penataan yang berarti. Masalah yang terjadi akibat adanya permukiman kumuh ini, khususnya dikota-kota besar diantaranya wajah perkotaan menjadi memburuk dan kotor, planologi penertiban bangunan sukar dijalankan, banjir, penyakit menular dan kebakaran sering melanda permukiman ini. Disisi lain bahwa kehidupan penghuninya terus merosot baik kesehatannya, maupun sosial kehidupan mereka yang terus terhimpit jauh dibawah garis kemiskinan. Secara umum permasalahan yang sering terjadi di daerah permukiman kumuh adalah (Sri Soewasti Susanto, 1974 dalam Diah Novitasari, 2010): 1) ukuran bangunan yang sangat sempit, tidak memenuhi standard untuk bangunan layak huni; 2) rumah yang berhimpitan satu sama lain membuat wilayah permukiman rawan akan bahaya kebakaran; 3) sarana jalan yang sempit dan tidak memadai; 4) tidak tersedianya jaringan drainase; 5) kurangnya suplai air bersih; 6) jaringan listrik yang semrawut; 7) fasilitas MCK yang tidak memadai.



b. Mengatasi Permukiman Kumuh Kemiskinan merupakan salah satu penyebab timbulnya pemukiman kumuh di kawasan perkotaan. Pada dasarnya kemiskinan dapat ditanggulangi dengan adanya pertumbuhan ekonomi yang tinggi dan pemerataan, peningkatan lapangan pekerjaan dan pendapatan kelompok miskin serta peningkatan pelayanan dasar bagi kelompok miskin dan pengembangan institusi penanggulangan kemiskinan. Peningkatan pelayanan dasar ini dapat diwujudkan dengan peningkatan air bersih, sanitasi, penyediaan serta usaha perbaikan perumahan dan lingkungan pemukiman pada umumnya.

Menurut Cities Alliance (Lembaga Internasional yang menangani hibah, pengetahuan dan advokasi untuk kepentingan peningkatan permukiman kumuh di dunia) dalam Lana Winayanti (2011) ada beberapa hal yang dapat dilakukan pemerintah untuk mencegah pertumbuhan permukiman kumuh baru yaitu: 1) Kepastian bermukim (*Secure Tenure*). Hak atas tanah adalah hak individu atau kelompok untuk menghuni atau menggunakan sebidang tanah. Hak atas tanah dapat berupa hak milik atau hak sewa. Kejelasan hak atas tanah memberikan keyakinan akan masa depan – rasa aman karena kejelasan hak (sewa ataupun milik) akan meningkatkan kestabilan jangka panjang dan mengakibatkan penghuni berkeinginan berinvestasi untuk peningkatan kualitas rumah dan lingkungan mereka. Perbaikan secara bertahap oleh masyarakat dapat meningkatkan kualitas komunitas. Perlu ada kerangka kerja yang jelas tentang kepastian bermukim.

Seringkali masyarakat permukiman kumuh menghadapi berbagai hambatan untuk memiliki atau memperoleh kejelasan hak atas tanah dan hak atas hunian yang layak. Pasar tanah pada umumnya agak disfungisional dan peraturan yang ada menyulitkan pemerintah daerah untuk mencari tanah terjangkau dan berada di lokasi yang strategis bagi penghuni permukiman kumuh yang padat. Pengendalian tanah seringkali terkait dengan kekuatan politik dan korupsi, sehingga menyulitkan memperoleh informasi tentang penguasaan dan kepemilikan tanah, penggunaan dan ketersediaan tanah. 2) Mendapatkan hak sebagai warga kota. Masyarakat yang tinggal di permukiman kumuh adalah bagian dari penduduk perkotaan, dan seharusnya mempunyai hak yang sama atas kesehatan dan pelayanan dasar kota. Hak ini seringkali dibatasi oleh kemampuan pemerintah dalam mewujudkan pelayanan dasar ini. Proses



merealisasi hak penghuni permukiman kumuh tergantung pada kapasitas mereka untuk berinteraksi dengan pemerintah. Salah satu kunci adalah menciptakan ‘ruang’ dimana masyarakat permukiman kumuh dan pemerintah dapat saling berdialog tentang peluang-peluang meningkatkan komunitas permukiman kumuh. Melalui dialog, setiap pihak dapat meletakkan hak dan tanggung jawab, serta merancang program peningkatan permukiman kumuh yang lebih responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Apabila proses ini tidak dipahami oleh masyarakat dan pemerintah, maka akan sulit program ini berhasil. Warga kumuh kerap digusur, tanpa adanya solusi bagi mereka selanjutnya.

Seharusnya, pemerintah bisa mengakomodasi hal ini dengan melakukan relokasi ke kawasan khusus. Dengan penyediaan lahan khusus tersebut, pemerintah bisa membangun suatu kawasan tempat tinggal terpadu berbentuk vertikal (rumah susun) yang ramah lingkungan untuk disewakan kepada mereka. Namun, pembangunan rusun tersebut juga harus dilengkapi sarana pendukung lainnya, seperti sekolah, tempat ibadah, dan pasar yang bisa diakses hanya dengan berjalan kaki, tanpa harus menggunakan kendaraan. Bangunan harus berbentuk vertikal (rusun) agar tidak menghabiskan banyak lahan. Sisanya, harus disediakan pula lahan untuk ruang terbuka hijau, sehingga masyarakat tetap menikmati lingkungan yang sehat. Dalam hal ini masyarakat harus turut serta untuk menanam dan memelihara lingkungan hijau tersebut. Pemerintah dapat menerapkan program rekayasa sosial, di mana tidak hanya menyediakan pembangunan secara fisik, tetapi juga penyediaan lapangan pekerjaan bagi masyarakat, sehingga mereka dapat belajar survive.

Perlu dukungan penciptaan pekerjaan yang bisa membantu mereka survive, misalnya dengan pemberdayaan lingkungan setempat yang membantu mereka untuk mendapatkan penghasilan, sehingga mereka memiliki uang untuk kebutuhan hidup. Masyarakat harus ikut dilibatkan dalam mengatasi permukiman kumuh di perkotaan. Karena orang yang tinggal di kawasan kumuhlah yang tahu benar apa yang menjadi masalah, termasuk solusinya. Jika masyarakat dilibatkan, persoalan mengenai permukiman kumuh bisa segera diselesaikan. Melalui kontribusi masukan dari masyarakat maka akan diketahui secara persis instrumen dan kebijakan yang paling tepat dan dibutuhkan dalam mengatasi permukiman kumuh. Dalam mengatasi



permukiman kumuh tetap harus ada intervensi dari negara, terutama untuk menilai program yang disampaikan masyarakat sudah sesuai sasaran atau harus ada perbaikan. Permukiman kumuh tidak dapat diatas dengan pembangunan fisik semata-mata tetapi yang lebih penting mengubah prilaku dan budaya dari masyarakat di kawasan kumuh. Jadi masyarakat juga harus menjaga lingkungannya agar tetap bersih, rapi, tertutup dan indah. Sehingga akan tercipta lingkungan yang nyaman, tertip, dan asri.

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

Esensi Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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

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

- a. Akuntabilitas adalah bahwa penanggungjawab penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan ditentukan berdasarkan kedekatannya dengan luas, besaran, dan jangkauan dampak yang ditimbulkan oleh penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan;
- b. Efisiensi adalah bahwa penyelenggaraan suatu ursan 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 penggunanya 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 pelindungan 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 pelindungan 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.



## 1. Perumahan

- a. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/kota.
- b. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah kabupaten/kota.
- c. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan.
- d. Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).

## 2. Kawasan Permukiman

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

## 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 kelangkapan 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, social dan budaya. Sedangkan utilitas merupakan sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.

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



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

**a. Tahap Perencanaan**

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

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

**b. Tahap Pelaksanaan**

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

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



NA Raperda Penyelenggaraan Perumahan & Kawasan Permukiman\_Byl 2018. II- 51

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

c. Tahap Pasca Penyerahan

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

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

## 2.2 Kajian terhadap Asas/Prinsip yang terkait dengan Penyusunan Norma

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



hierarki, dan materi muatan; (iv) dapat dilaksanakan; (v) kedayagunaan dan kehasilgunaan; (vi) kejelasan rumusan; dan (vii) keterbukaan.

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

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



f. Asas keenam: undang-undang sebagai sarana untuk semaksimal mungkin mencapai kesejahteraan spiritual dan material bagi masyarakat maupun mencapai pribadi, dilakukan pembaharuan dan pelestarian.

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

Adapun persyaratan tersebut adalah sebagai berikut:

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

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

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



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



bersalah; dalam Hukum Perdata, misalnya, dalam hukum perjanjian, antara lain, asas kesepakatan, kebebasan berkontrak, dan itikad baik.

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

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



melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung;

- g. asas keserasian dan keseimbangan yaitu asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antardaerah, serta memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan;
- h. asas keterpaduan yaitu asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian, baik intra maupun antarinstansi serta sector terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang, dan saling mengisi;
- i. asas kesehatan yaitu asas yang memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat;
- j. asas kelestarian dan keberlanjutan yaitu asas yang memberikan landasan agar penyediaan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memperhatikan kondisi lingkungan hidup, dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju kenaikan jumlah penduduk dan luas kawasan secara serasi dan seimbang untuk generasi sekarang dan generasi yang akan datang; dan
- k. asas keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan yaitu asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memperhatikan masalah keselamatan dan keamanan bangunan beserta infrastrukturnya, keselamatan dan keamanan lingkungan dari berbagai ancaman yang membahayakan penghuninya, ketertiban administrasi, dan



## 2.3. Kajian Terhadap Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Daerah dan Permasalahan yang Dihadapi Masyarakat

### 1. Gambaran Umum Wilayah Kota Blitar

Secara astronomis, Kota Blitar terletak antara  $8^{\circ}2' - 8^{\circ}8'$  Lintang Selatan dan antara  $112^{\circ}14' - 112^{\circ}28'$  Bujur Timur, kurang lebih sekitar 160 km ke arah Barat Daya dari ibukota Provinsi Jawa Timur. Berdasarkan posisi geografisnya, Kota Blitar berbatasan langsung dengan Kabupaten Blitar karena letaknya yang berada di tengah wilayah Kabupaten Blitar. Adapun secara administratif, Kota Blitar memiliki batas-batas sebagai berikut:

1. Sebelah Utara : berbatasan dengan Kecamatan Glegok dan Kecamatan Garum
2. Sebelah Timur : berbatasan dengan Kecamatan Kanigoro dan Kecamatan Garum
3. Sebelah Selatan: berbatasan dengan Kecamatan Kanigoro dan Kecamatan Sanankulon
4. Sebelah Barat : berbatasan dengan Kecamatan Sanankulon dan Kecamatan Nglegok

Luas wilayah Kota Blitar adalah 32,58 km<sup>2</sup> yang menjadikan Kota Blitar sebagai kota terkecil di propinsi Jawa Timur. Secara administratif Kota Blitar terbagi menjadi 3 kecamatan dan masing - masing kecamatan terbagi dalam 7 kelurahan. Kecamatan terluas adalah Kecamatan Sananwetan dengan luas 112,15 km<sup>2</sup>, kemudian Kecamatan Kepanjenkidul dan Kecamatan Sukorejo dengan luas masing - masing sebesar 10,50 km<sup>2</sup> dan 9,93 km<sup>2</sup>. Adapun rincian wilayah admininstrasi dari Kota Blitar adalah sebagai berikut.

**Tabel 2.1**  
**Jumlah Kelurahan dan Luas Wilayah**

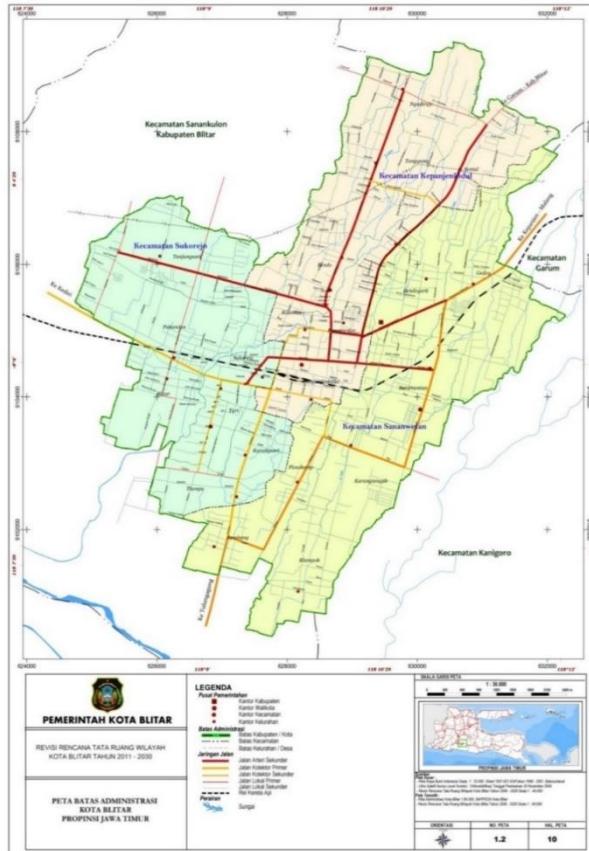
No.	Nama Kecamatan/Kelurahan		Luas Wilayah (Km <sup>2</sup> )
A.	<b>Kecamatan Kepanjenkidul</b>		<b>10,5023</b>
	1.	Kelurahan Kepanjenkidul	0,8670
	2.	Kelurahan Kepanjenlor	0,6133
	3.	Kelurahan Kauman	0,6803
	4.	Kelurahan Bendo	1,5185
	5.	Kelurahan Tanggung	2,2300
	6.	Kelurahan Sentul	2,6830

**Laporan Akhir  
Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Blitar Tentang  
Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman**



No.	Nama Kecamatan/Kelurahan	Luas Wilayah (Km <sup>2</sup> )
7.	Kelurahan Ngadirejo	1,9102
<b>B.</b>	<b>Kecamatan Sananwetan</b>	<b>12,1516</b>
1.	Kelurahan Sananwetan	2,1279
2.	Kelurahan Bendogerit	1,9552
3.	Kelurahan Gedog	2,6500
4.	Kelurahan Karangtengah	1,7954
5.	Kelurahan Klampok	1,5307
6.	Kelurahan Plosokerep	1,2481
7.	Kelurahan Rembang	0,8443
<b>C.</b>	<b>Kecamatan Sukorejo</b>	<b>9,9246</b>
1.	Kelurahan Sukorejo	1,4662
2.	Kelurahan Turi	0,5086
3.	Kelurahan Tlumpu	1,0153
4.	Kelurahan Karangsari	0,8824
5.	Kelurahan Pakunden	2,2620
6.	Kelurahan Blitar	1,3321
7.	Kelurahan Tanjungsari	2,4581

Sumber: Kota Blitar Dalam Angka, 2021



Sumber: Tata Pemerintahan Kota Blitar, 2021

**Gambar 2.1  
Peta Administrasi Kota Blitar**



Jenis tanah di wilayah Kota Blitar diantaranya adalah jenis tanah Regosol dan Litosol yang berasal dari Gunung Kelud (Vulkan). Jenis tanah tersebut mempunyai konsistensi gembur, korositas tinggi dan tahan terhadap erosi. Hal inilah yang membuat tanah di Kota Blitar tergolong subur sehingga memungkinkan berbagai jenis tanaman tumbuh subur. Sedangkan untuk kedalaman efektif tanah yang ada di Kota Blitar rata-rata diatas 90 cm sehingga cocok untuk vegetasi dengan mengoptimalkan pertumbuhan akarnya. Sedangkan untuk tekstur tanah termasuk dalam tekstur tanah halus dengan jenis tanah litosol dan regosol yang mencakup 75 persen dari seluruh wilayah kota. Hal ini berarti tanah yang ada mempunyai kemampuan menahan dan mengikat air cukup besar. Sisanya 25 persen memiliki tekstur sedang dengan sifat kurang mampu menahan air, namun jika dilihat dari penyediaan unsur hara maka tekstur tanah ini relatif baik dibandingkan dengan tekstur sedang.

#### a. Topografi

Ketinggian wilayah di Kota Blitar rata-rata adalah 156 meter, dengan rincian untuk wilayah Kota Blitar bagian utara ketinggiannya adalah 245 meter dengan tingkat kemiringan 2-15°, bagian tengah memiliki ketinggian rata-rata sebesar 185 meter dengan kemiringan 0-2°, sedangkan untuk wilayah bagian selatan memiliki ketinggian rata-rata sebesar 140 meter dengan tingkat kemiringan berkisar dari 0-2°.

#### b. Hidrologi

Kota Blitar jika dilihat secara hidrologis memiliki tiga wilayah DPS (Daerah Pengairan Sungai), yaitu DPS Lahar, DPS Cari dan DPS Sumber Nanas. Seperti halnya sungai sungai pada umumnya disamping sebagai saluran ai limbah cair rumah tangga maupun industri dan atau kegiatan lainnya. Dari bentuk topografi Kota Blitar, maka arah aliran air akan menuju ke arah selatan. Adapun dilakukan uji laboratorium dan rutin dilakukan setiap tahun sekali pada sungai yang berada di Kota Blitar. Berikut Uji Kualitas Air sungai.



**Tabel 2.2  
Kualitas Air Sungai di Kota Blitar**

No.	Lokasi	Titik Pantau	Parameter				
			DO (mg/l)	DO (mg/l)	DO (mg/l)	DO (mg/l)	Ph
1	Sungai Lahar	Up Steram (dekat Stadion Kepanjen Lor)	8,3	4,7	5,5	4,7	6,7
		Down Stream (Sukorejo)	4,5	7,4	4,8	11,1	6,2
2	Sungai Sumber Wayuh	Up Steram (sebelum IPAL)	5,2	29	57,3	30,7	6,6
		Down Stream (dekat Jembatan Rel Pakunden)	-	419,5	777,7	144,1	6,2
3	Sungai Sumber Jaran	Up Stream	2,0	51,1	86,7	40,9	6,5
		Down Steram	5,2	59	114,5	53	6,5

Sumber: RISPAM Kota Blitar, 2019

Potensi sumber daya air di Kota Blitar masih memiliki cadangan surplus, baik dari air permukaan maupun air tanah dan air hujan. Kondisi air tanah sebagai air baku air bersih di Kota Blitar pada saat ini relatif baik. Dari data yang dieroleh cadangan air tanah yang paling banyak di kelurahan Tanggung sebesar 205,829 juta m<sup>3</sup>, Kelurahan Ngadirejo 89,793 juta m<sup>3</sup>, Kelurahan Sentul sebesar 163,974 juta m<sup>3</sup> dan paling sedikit Kelurahan Turi sebesar 1,89 juta m<sup>3</sup>. Selain memiliki air permukaan di Kota Blitar juga memiliki beberapa lokasi sumber mata air yang tersebar diseluruh wilayah Kota Blitar dengan jumlah keseluruhan 26 lokasi, dimana sumber air terbesar terletak di mata air Sumber Wayuh 506 m<sup>2</sup> dan Sumber Jaran yang mempunyai luas 300 m<sup>2</sup>, sedangkan sumber air yang lain mempunyai debit air yang lebih kecil. Kondisi air permukaan di Kota Blitar secara umum masih bagus. Beberapa sumber air permukaan di Kota Blitar adalah mata air dan sungai. Mayoritas air permukaan di Kota Blitar digunakan untuk pengairan. Kondisi mata air mulai mengkhawatirkan karena banyak yang debitnya mengecil bahkan terancam mati. Berikut adalah tabel data eksisiting 26 mata air di Kota Blitar:

**Tabel 2.3  
Nama, Lokasi, Luas dan Debit Sumber Mata Air di Kota Blitar**

No	Kec/Kel	Nama Mata Air/Sumber	Lingkungan	Posisi		Elevasi (m)	Luas (m <sup>2</sup> )	Q (lt/dt)
				X	Y			
A.	<b>Kecamatan Sananwetan</b>							
1	Bendo gerit	Sendang	Sendang	629342	9105146	193	180	16.5
2		Urung- Urung		630330	9105100	198	150	Mati
4	Gedog	Ngrebo	Ngrebo	630949	9104552	193	12	9.95

**Laporan Akhir  
Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Blitar Tentang  
Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman**



No	Kec/Kel	Nama Mata Air/Sumber	Lingkungan	Posisi		Elevasi (m)	Luas (m <sup>2</sup> )	Q (lt/ dt)
				X	Y			
5		Ngegong	Ngegong	631146	9105768	211	60	9.9
6		Gedok	Gedok	630717	9106406	248	100	0.5
7	Sananwetan	Kotes	Bendil	630769	9104902	198	50	4.2
8		Nglobong	Sanan Wetan	629797	9104340	170	100	33
9	Klampok	Gempur	Sawahan	627912	9101588	151	50	0.6
10		Ubalan	Sawahan	628517	9102124	153	150	6.9
11	Plosoke rep	Aren		628650	9103870	167	24	22
12		Mbah Bawuk		628510	9102908	170	13	42.7
<b>B. Kecamatan Kepanjenkidul</b>								
13	Sentul	Saman	Jurang Sembot	630737	9107230	240	285	11
14		Mbah Judel	Jati Malang	631113	9108002	253	200	1.9
15		Kucur	Jurang Sembot	630164	9107084	230	143	1.2
16	Ngadirejo	Jajar	Bangsongan	629268	9108552	243	960	50.6
<b>C. Kecamatan Sukorejo</b>								
17	Pakunden	Wayuh	Kundi	626239	9105142	189	506	15.5
18		Jaran	Kundi	626587	9105004	175.5	300	15.4
19		Patihan/BelikPitek	Tambak Boyo	625789	9105716	178	150	1.2
20		Tanjung Sari	Tanjung Sari	627383	9105934	191	100	3.4
21		Lumbu		627332	9105226	174.5	200	12
22	Sukorejo	Dimoro	Dimoro	627770	9105364	180	75	3.8
23		Kerantil	Kerantil	627449	9105386	176	16	20
24	Tlumpu	Rondo Kuning/Corah	Ki Ageng	626686	9102584	153	100	0.5
25	Blitar	Tengis / Tiloro	Aryo Blitar	626028	9103760	162	300	5
26	Turi	Jati		627312	9103756	157	15	1

Sumber: Badan Lingkungan Hidup Kota Blitar, 2016

### c. Klimatologi

Kota Blitar berada pada iklim C-3 yaitu iklim tropis. Rata-rata curah hujan per bulan yang tertinggi terjadi pada bulan Juni yaitu sebesar 32 mm sedangkan hari hujan terbanyak terjadi di bulan Januari dengan total hari hujan sebanyak 24 hari. Puncak kemarau terjadi pada bulan Agustus-Oktober. Kota Blitar memiliki udara cukup sejuk yaitu berkisar antara 24° C - 34° C, dengan kelembapan antara 64 – 96 persen.



d. Potensi Pengembangan Wilayah

d.1. Sub Sektor Tanaman Pangan

Kota Blitar dengan penggunaan lahan didominasi oleh kawasan permukiman belum terdapat potensi sektor tanaman pangan yang sangat signifikan. Kota Blitar hanya memiliki tegalan, kolam dan bentuk lainnya. Berikut sebaran jenis penggunaan penghasil tanaman pangan.

**Tabel 2.4  
Jenis Penggunaan Lahan Peghasil Tanaman Pangan  
Kota Blitar (Ha)**

Kecamatan	Tegal/Kebun	Kolam	Jumlah
Sukorejo	7	1	8
Kepanjenkidul	31	4	35
Sananwetan	6	2	8
<b>Kota Blitar</b>	<b>44</b>	<b>7</b>	<b>51</b>

Sumber: Kota Blitar Dalam Angka, 2021

Berdasarkan tabel tersebut, Kota Blitar memiliki jenis penggunaan lahan berupa tegal/kebun sebesar 44 Ha yang tersebar pada 3 kecamatan. Kecamatan yang paling banyak memiliki jenis penggunaan lahan berupa tegal/kebun di Kecamatan Kepanjenkidul. Selain Tegal/kebun, terdapat jenis penggunaan lahan berupa kolam yang tersebar di 3 kecamatan dengan luas total sebesar 7 Ha. Dari jenis penggunaan lahan tersebut, Kota Blitar memiliki produksi tanaman pangan yang dominan adalah jagung dan kacang. Berikut rata-rata produksi jagung dan kacang pada tiap kecamatan.

**Tabel 2.5  
Rata - Rata Produksi Tanaman Pangan  
Kota Blitar (Kwintal)**

Kecamatan	Jagung	Kacang
Sukorejo	24.840	80
Kepanjenkidul	28.050	340
Sananwetan	34.180	20
<b>Kota Blitar</b>	<b>87.700</b>	<b>440</b>

Sumber: Kota Blitar Dalam Angka, 2021

Berdasarkan tabel tersebut, Produksi jagung paling tinggi berada di kecamatan Sananwetan dengan produksi sebesar 34.180 Kwintal. Produksi jagung paling rendah berada di kecamatan Sukorejo dengan produksi sebesar 24.840 Kwintal. Kemudian, produksi kacang paling tinggi berada di kecamatan Kepanjenkidul dengan produksi



sebesar 340 Kwintal. Produksi kacang paling rendah berada di kecamatan Sananwetan dengan produksi sebesar 20 Kwintal. Hal tersebut membuat di Kota Blitar memiliki potensi tanaman pangan yang tersebar di 3 kecamatan.

#### d.2. Sub Sektor Perkebunan

Jenis tanaman perkebunan yang ada di Kota Blitar adalah tanaman sayuran dan buah-buahan semusim, tanaman buah-buahan dan sayuran tahunan, dan tanaman hias. Kota Blitar dengan kondisi topografi yang cukup landai sehingga banyak lahan yang dapat digunakan menjadi perkebunan. Produksi tanaman perkebunan Kota Blitar sangat beranekaragam. Berikut rata – rata produksi tanaman perkebunan di Kota Blitar.

**Tabel 2.6**

**Rata - Rata Produksi Tanaman Perkebunan Kota Blitar (Kwintal)**

Jenis Tanaman	2019	2020
<b>Sayuran</b>		
Bawang Merah	-	300
Cabai Besar	675	349
Cabai Rawit	1.303	1.558
Kacang Panjang	56	54
Kangkung	120	100
Kembang Kol	53	-
Petsai/Sawi	700	1.101
Terong	750	949
<b>Buah – Buahan</b>		
Melon	890	180
Tomat	82	96
Alpukat	624	669
Duku	232	527
Durian	580	665
Jambu Air	210	187
Jambu Biji	215	201
Jeruk Siam	620	405
Mangga	3.128	17.574
Manggis	42	77
Markisa	7	8
Nangka	278	269
Pepaya	5.564	7.835
Pisang	291	486
Salak	70	-
Sawo	104	108
Sirsak	51	39
Sukun	34	31
Belimbing	18.882	30.156

**Laporan Akhir  
Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Blitar Tentang  
Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman**



Jenis Tanaman	2019	2020
Rambutan	9.810	9.145

Sumber: Kota Blitar Dalam Angka, 2021

Pada tabel tersebut, Kota Blitar memiliki produksi sayur yang beraneka ragam. Produksi tertinggi pada tahun 2019 dan 2020 merupakan produksi sayur cabai rawit dengan jumlah produksi lebih dari 1000 kwintal. Produksi terendah pada tahun 2019 dan 2020 merupakan produksi kacang Panjang dengan jumlah produksi kurang dari 100 kwintal. Selain sayuran, terdapat produksi buah – buahan yang beranekaragam. Produksi tertinggi pada buah – buahan di Kota Blitar adalah produksi buah belimbing yang jumlah produksinya lebih dari 10.000 kwintal. Produksi terendah pada buah – buahan adalah produksi buah markisa dengan jumlah produksi kurang dari 10 kwintal.

#### d.3. Sub Sektor Peternakan

Pada sektor peternakan Kota Blitar mengalami perkembangan pada tiap tahunnya. Sektor peternakan di Kota Blitar sangat beranekaragam. Hal tersebut diidukung oleh kondisi topografi dan sumber daya manusia. Berikut Jumlah hewan ternak Kota Blitar.

**Tabel 2.7  
Jumlah Hewan Ternak Kota Blitar (ekor)**

Jenis Hewan	2019	2020
Sapi Perah	352	392
Sapi Potong	3.467	3.855
Kuda	2	6
Babi	462	307
Kambing	3.475	3.108
Domba	755	731
Ayam Petelor	319.500	357.500
Ayam Pedaging	10.000	61.000
Ayam Kampung	81.450	75.900
Itik	5.800	4.055
Entok	3.650	1.434

Sumber: Kota Blitar Dalam Angka, 2021

Berdasarkan tabel tersebut, jenis hewan ternak di Kota Blitar terdiri dari 11 jenis hewan ternak. Produksi tertinggi dengan jumlah produksi lebih dari 100.000



ekor adalah ayam petelor. Produksi terendah dengan jumlah produksi kurang dari 10 ekor adalah kuda. Jenis hewan ternak yang mengalami penurunan pada tahun 2020 antara lain babi, kambing, domba, ayam kampung, itik, dan entok.

#### d.4. Sub Sektor Perikanan

Pada sub sektor perikanan Kota Blitar memiliki hasil budidaya perikanan. Berikut jenis budidaya perikanan di Kota Blitar.

**Tabel 2.8**  
**Jumlah Produksi Ikan Kota Blitar (Kg)**

Jenis Ikan	2019	2020
<b>Lele</b>	86.430	96.240
<b>Gurami</b>	24.830	38.880
<b>Nila</b>	32.220	47.800
<b>Lainnya</b>	68.650	48.110

Sumber: Kota Blitar Dalam Angka, 2021

Berdasarkan tabel tersebut, jenis ikan yang diproduksi di Kota Blitar terdiri dari 3 jenis ikan. Produksi ikan tertinggi dengan jumlah produksi sebesar 96.240 ekor adalah lele. Produksi ikan terendah dengan jumlah produksi sebesar 38.880 ekor adalah gurami. Selain itu, terdapat jenis ikan lainnya yang memiliki produksi tertinggi kedua sebesar 48.110 ekor

#### d.5. Industri

Sektor produksi Kota Blitar terbagi menjadi 2 yaitu industry formal dan industry non formal. Kedua industry tersebut menyerap tenaga kerja yang lumayan besar. Berikut jumlah industri serta tenaga kerja yang diserap di Kota Blitar.

#### e. Penggunaan Lahan

Berdasarkan RTRW Kota Blitar sebaran penggunaan lahan Kota Blitar terdiri dari Kawasan Budidaya dan Kawasan Lindung. Sebagian besar wilayah Kota Blitar berupa kawasan permukiman dan pertanian. Sebaran penggunaan lahan di Kota Blitar seperti terlihat pada tabel berikut:



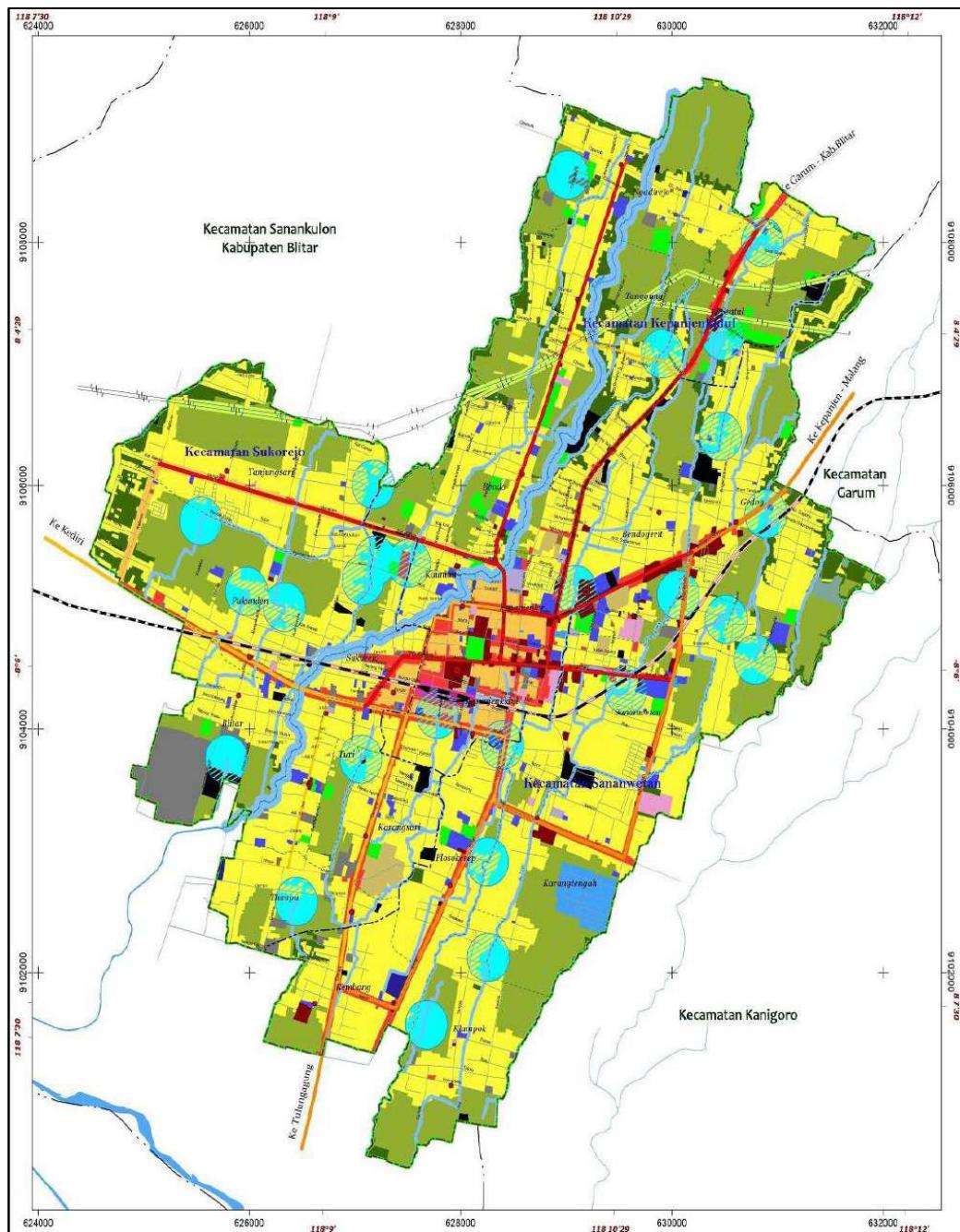
**Tabel 2.9  
Penggunaan Lahan Kota Blitar**

No	Uraian	Penggunaan Lahan Th 2015 (ha)	Prosentase
I	<b>KAWASAN LINDUNG</b>		
1	Kawasan Resapan Air	148	4,54%
2	Kawasan Perlindungan Setempat	58	1,78%
3	Kawasan Ruang Terbuka Hijau	655	20,12%
II	<b>KAWASAN BUDIDAYA</b>		
1	Kawasan Pertanian	1.204	36,96%
2	Kawasan Permukiman	1.236	37,94%
3	Kawasan Perdagangan dan Jasa	165	5,06%
4	Kawasan Perkantoran	63	1,93%
5	Kawasan Pelayanan Pendidikan	74	2,27%
6	Kawasan Industri	38	1,17%
7	Kawasan Pelayanan Kesehatan	13	0,40%
8	Kawasan Pariwisata	20	0,61%

Laporan Akhir  
Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Blitar Tentang  
Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman



Sumber: RISPAM Kota Blitar, 2019



Sumber: RTRW Kota Blitar Tahun 2010 - 2030

**Gambar 2.2**  
**Peta Tata Guna Lahan Kota Blitar**



## **f. Aspek Kependudukan**

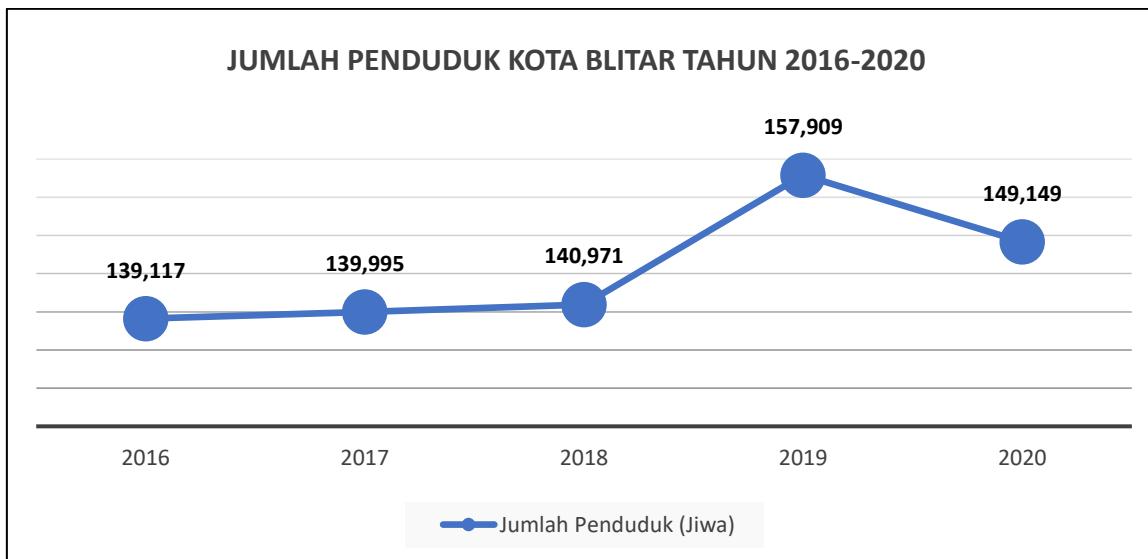
### **f.1. Jumlah Penduduk**

Penduduk Kota Blitar pada tahun 2020 berdasarkan catatan administrasi berjumlah sebanyak 149.149 jiwa. Adapun komposisi penduduk yang terdiri dari 74.217 jiwa laki-laki dan 74.932 perempuan dengan rasio jenis kelamin sebesar 99,05%. Rasio tersebut memiliki arti bahwa setiap 99 penduduk laki-laki di Kota Blitar akan terdapat 100 penduduk perempuan. Pejabaran jumlah penduduk Kota Blitar dari tahun 2015 hingga tahun 2020 dapat dilihat pada tabel berikut (Kota Blitar Dalam Angka, 2021):

**Tabel 2.10 Jumlah Penduduk Kota Blitar Tahun 2015-2020**

TAHUN	JENIS KELAMIN		JUMLAH
	LAKI-LAKI	PEREMPUAN	
2016	69.001	70.116	139.117
2017	69.411	70.584	139.995
2018	68.892	71.079	140.971
2019	78.634	79.275	157.909
2020	74.217	74.932	149.149

Sumber: Kota Blitar Dalam Angka, 2021



**Gambar 4.1 Jumlah Penduduk Kota Blitar Tahun 2016-2020**

Sumber: Kota Blitar Dalam Angka, 2021

Berdasarkan tabel dan gambar di atas dapat diketahui bahwa jumlah penduduk terbanyak di Kota Blitar terjadi pada tahun 2019 dengan jumlah penduduk sebanyak 157.909 jiwa. Selain itu, juga dapat diketahui bahwa selama lima tahun terakhir jumlah

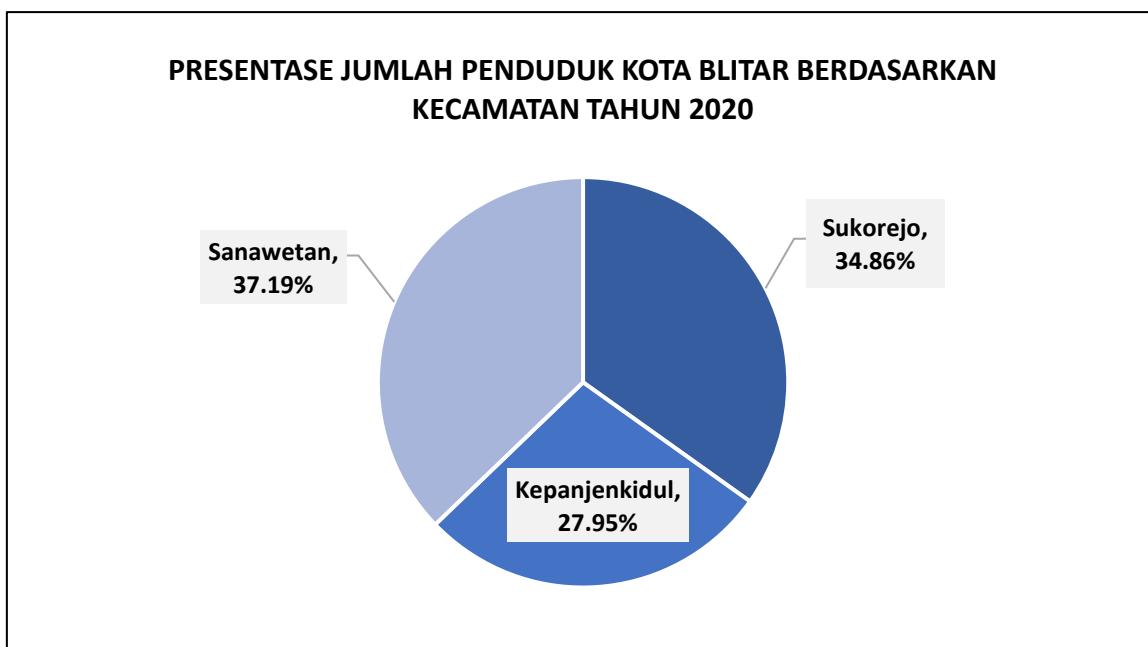


penduduk Kota Blitar mengalami peningkatan dan penurunan. Peningkatan terjadi pada tahun 2016 hingga tahun 2019 dengan jumlah penduduk mencapai 157.909 jiwa. Sedangkan, penurunan jumlah penduduk terjadi pada tahun 2019 menuju tahun 2020 yang mengalami penurunan sebesar 5,5% atau sebanyak 8.760 jiwa. Pada tahun 2020, jumlah penduduk Kota Blitar sebanyak 149.149 dengan rincian jumlah penduduk pada masing-masing kecamatan yang dapat dilihat pada tabel berikut (Kota Blitar Dalam Angka, 2021):

**Tabel 2. 11 Jumlah Penduduk Kota Blitar Berdasarkan Kecamatan Tahun 2020**

KECAMATAN	PRESENTASE PENDUDUK	JUMLAH
Sukorejo	34,86%	51.993
Kepanjenkidul	27,95%	41.687
Sanawetan	37,19%	55.469
<b>Kota Blitar</b>		<b>149.149</b>

Sumber: Kota Blitar Dalam Angka, 2021



**Gambar 4.2 Jumlah Penduduk Kota Blitar Tahun 2016-2020**

Sumber: Kota Blitar Dalam Angka, 2021

Berdasarkan tabel dan gambar di atas dapat diketahui bahwa jumlah penduduk terbanyak di Kota Blitar pada tahun 2020 adalah Kecamatan Sanawetan dengan presentase 37,19% atau sebanyak 55.469 jiwa. Pada urutan kedua, kecamatan dengan jumlah penduduk terbanyak di Kota Blitar adalah Kecamatan Sukorejo dengan presentase 34,86% atau sebanyak 51.993 jiwa. Sedangkan, Kecamatan Kepanjenkidul



adalah kecamatan dengan jumlah penduduk paling sedikit dengan jumlah penduduk sebanyak 41.687 jiwa atau sebesar 27,95% dari total jumlah penduduk Kota Blitar.

### f.2. Laju Pertumbuhan Penduduk

Laju pertumbuhan penduduk merupakan persentase yang menunjukkan pertambahan penduduk dalam jangka waktu tertentu. Terdapat empat faktor yang dapat mempengaruhi laju pertumbuhan penduduk Kota Blitar diantaranya adalah kelahiran, kematian, penduduk datang, dan penduduk pindah. Adapun rincian laju pertumbuhan Kota Blitar selama lima tahun terakhir yang dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 2.12 Laju Pertumbuhan Penduduk Kota Blitar Tahun 2015-2020**

TAHUN	JENIS KELAMIN		JUMLAH	TINGKAT PERTUMBUHAN PENDUDUK (%)
	LAKI-LAKI	PEREMPUAN		
2016	69.001	70.116	139.117	0,01
2017	69.411	70.584	139.995	0,01
2018	68.892	71.079	140.971	0,01
2019	78.634	79.275	157.909	0,11
2020	74.217	74.932	149.149	-0,06

Sumber: Kota Blitar Dalam Angka, 2021

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa jumlah penduduk di Kota Blitar memiliki rata-rata laju pertambahan penduduk berkisar diantara 0,01% hingga 0,11%. Tingkat pertumbuhan penduduk paling tinggi berada pada tahun 2019, yaitu 0,11% dari tahun sebelumnya. Sedangkan, pada tahun 2020 jumlah pertumbuhan penduduk Kota Blitar mengalami penurunan sebesar 0,06%.

### f.3. Kepadatan Penduduk

Kepadatan penduduk adalah banyaknya jumlah penduduk setiap kilometer persegi atau dapat diartikan dengan perbandingan antara jumlah penduduk dengan luas wilayah. Menurut Kota Blitar Dalam Angka (2021), Luas Wilayah Kota Blitar hanya sebesar 32,57 km<sup>2</sup>. Hal tersebut membuat Kota Blitar menjadi kota terkecil kedua di Provinsi Jawa Timur setelah Kota Mojokerto. Adapun data kepadatan penduduk Kota Blitar per kecamatan pada tahun 2020 yang dapat dilihat pada tabel berikut (Kota Blitar Dalam Angka, 2021):



**Tabel 2.13 Jumlah Penduduk Kota Blitar Berdasarkan Kecamatan Tahun 2020**

KECAMATAN	PRESENTASE PENDUDUK	JUMLAH PENDUDUK	LUAS WILAYAH (KM <sup>2</sup> )	KEPADATAN PENDUDUK (JIWA/KM <sup>2</sup> )
Sukorejo	34,86%	51.993	9,92	5241
Kepanjenkidul	27,95%	41.687	10,50	3970
Sanawetan	37,19%	55.469	12,15	4565
<b>Kota Blitar</b>	<b>100%</b>	<b>149.149</b>	<b>32,75</b>	<b>4579</b>

Sumber: Kota Blitar Dalam Angka, 2021

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa rata-rata kepadatan penduduk di Kota Blitar pada tahun 2020 adalah sebesar 4.554 jiwa/km<sup>2</sup>. Kecamatan yang memiliki kepadatan penduduk paling tinggi adalah Kecamatan Sukorejo dengan kepadatan sebesar 5.241 jiwa/km<sup>2</sup>. Hal tersebut disebabkan karena Kecamatan Sukorejo memiliki luas wilayah paling kecil dan memiliki jumlah penduduk terbesar kedua di Kota Blitar. Sedangkan, kecamatan dengan kepadatan penduduk terendah adalah Kecamatan Kepanjenkidul dengan kepadatan sebesar 3.970 jiwa/km<sup>2</sup>.

#### g. Karakteristik Prasarana

##### g.1. Jaringan Jalan

Panjang jalan kota di Kota Blitar dari tahun 2018 hingga 2020 tetap sama yaitu sepanjang 263,97 km. Seluruh jalan di Kota Blitar memiliki perkerasan aspal. Berikut merupakan data panjang jalan menurut status jalan pada tahun 2018-2020.

**Tabel 2.1 Panjang Jalan Menurut Status Jalan Tahun 2018-2020**

Status Jalan	Panjang Jalan (km)		
	2018	2019	2020
Jalan Nasional	8,32	7,01	7,01
Jalan Provinsi	5,42	5,86	5,86
Jalan Kota	250,23	251,10	251,10
<b>Total</b>	<b>263,97</b>	<b>263,97</b>	<b>263,97</b>

Sumber: Kota Blitar Dalam Angka, 2021

Berdasarkan Tabel 4.14 menunjukkan bahwa jalan berdasarkan statusnya di Kota Blitar terbagi menjadi tiga yaitu jalan nasional, jalan provinsi, dan jalan kota. Status jalan yang mendominasi adalah jalan kota dengan panjang jalan 251,10 km. Sedangkan jalan nasional sepanjang 7,01 km dan jalan provinsi sepanjang 5,86 km. Adapun data terkait panjang jalan menurut kondisinya pada tahun 2018 hingga 2020 dijelaskan pada tabel berikut.



**Tabel 2.15 Panjang Jalan Menurut Kondisi Jalan Tahun 2018-2020**

Kondisi Jalan	Panjang Jalan (km)		
	2018	2019	2020
Baik	256,16	154,26	225,78
Sedang	7,43	97,11	29,25
Rusak	0,27	12,59	8,94
Rusak Berat	0,11	-	-
<b>Total</b>	<b>263,97</b>	<b>263,97</b>	<b>263,97</b>

Sumber: Kota Blitar Dalam Angka, 2021

Berdasarkan Tabel 4.15 kondisi jalan di Kota Blitar diklasifikasikan menjadi empat jenis yaitu baik, sedang, rusak, dan rusak berat. Jalan sepanjang 225,78 km di Kota Blitar diklasifikasikan dalam kondisi yang baik. Sedangkan jalan dengan kondisi sedang sepanjang 29,25 km dan 8,94 km pada kondisi rusak.

#### g.2. Jaringan Air Bersih

Jaringan air bersih di Kota Blitar telah terjangkau di 3 kecamatan yaitu Kecamatan Sukorejo, Kecamatan Kepanjenkidul, dan Kecamatan Sananwetan. Pada tahun 2020 jaringan air bersih di Kota Blitar memiliki 12.789 pelanggan dengan 6.342 pelanggan aktif. Berikut merupakan data jumlah pelanggan dan air yang disalurkan di Kota Blitar tahun 2020.

**Tabel 4.2 Jumlah Pelanggan dan Air yang Disalurkan Kota Blitar Tahun 2020**

Kecamatan	Total Pelanggan	Pelanggan Aktif	Air Disalurkan (m <sup>3</sup> )
Sukorejo	4.846	2.357	384.783
Kepanjenkidul	3.774	1.866	272.528
Sananwetan	4.169	2.119	339.457
<b>Kota Blitar</b>	<b>12.789</b>	<b>6.342</b>	<b>996.768</b>

Sumber: Kota Blitar Dalam Angka, 2021

Berdasarkan Tabel 4.16 menunjukkan bahwa total debit air yang disalurkan di Kota Blitar pada tahun 2020 adalah sebesar 996.768 m<sup>3</sup>. Jumlah pelanggan terbanyak dalam penggunaan air bersih adalah Kecamatan Sukorejo yaitu sebanyak 4.846 pelanggan dengan debit air yang disalurkan 384.783 m<sup>3</sup>. Sedangkan pada Kecamatan Kepanjenkidul memiliki 3.774 pelanggan dengan debit air 272.528 m<sup>3</sup> dan Kecamatan Sananwetan memiliki 4.169 pelanggan dengan debit air yang disalurkan 339.457 m<sup>3</sup>. Berikut merupakan data presentase rumah tangga yang memiliki akses air minum layak pada tahun 2015 hingga 2020.



**Tabel 4.3 Persentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses Air Minum Layak  
Tahun 2015-2020**

Tahun	Persentase Rumah Tangga Akses Air Minum Layak
2015	96,15%
2016	94,92%
2017	94,88%
2018	96,69%
2019	96,49%
2020	98,37%

Sumber: Kota Blitar Dalam Angka, 2021

Berdasarkan Tabel 4.17 menunjukkan bahwa rumah tangga yang memiliki akses air minum yang layak di Kota Blitar tergolong baik yaitu diatas 90%. Pada tahun 2020 terdapat 98,37% rumah tangga di Kota Blitar telah memiliki akses air minum yang layak. Namun sempat terjadi penurunan persentase pada tahun 2016 yaitu sebesar 1,23%.

### g.3. Sanitasi

Jaringan sanitasi di Kota Blitar telah terjangkau di 3 kecamatan yaitu Kecamatan Sukorejo, Kecamatan Kepanjenkidul, dan Kecamatan Sananwetan. Apabila ditinjau dari persentase rumah tangga yang memiliki akses sanitasi yang layak di Kota Blitar maka tergolong baik yaitu diatas 90%. Pada tahun 2020 terdata terdapat 96,67% rumah tangga di Kota Blitar telah memiliki akses sanitasi yang layak. Berikut merupakan rincian data persentase rumah tangga yang memiliki akses sanitasi layak pada tahun 2015 hingga 2020 yang disajikan pada Tabel 4.18.

**Tabel 4.4 Persentase Rumah Tangga yang Memiliki Akses Sanitasi Layak Tahun 2015-2020**

Tahun	Persentase Rumah Tangga Akses Sanitasi Layak
2015	95,42%
2016	94,09%
2017	94,28%
2018	94,40%
2019	94,82%
2020	96,67%

Sumber: Kota Blitar Dalam Angka, 2021



## BAB III

### EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANGAN TERKAIT

#### 3.1 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Berdasarkan Pasal 1 ayat (3) disebutkan bahwa Negara Republik Indonesia adalah Negara hukum, sehingga segala perbuatan yang dilakukan oleh penguasa seharusnya didasarkan pada aturan hukum. Adanya landasan hukum disamping sebagai pembatasan kekuasaan pemerintah juga merupakan sarana perlindungan hukum bagi rakyat. Sebab dengan adanya dasar hukum, penguasa dapat mengetahui secara jelas hak dan kewajiban kepada rakyat terutama hak untuk dimiliki rumah.

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

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 lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah



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

### **3.2 Undang -Undang Nomor 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Kecil dalam Lingkungan Provinsi Jawa Timur, Jawa Tengah dan Jawa Barat**

Peraturan perundang-undangan lainnya yang menjadi dasar kewenangan pembentukan Peraturan Daerah adalah undang- undang pembentukan daerah. Undang-undang pembentukan daerah Kota Blitar yang menjadi acuan adalah Undang -Undang Nomor 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Kecil dalam Lingkungan Provinsi Jawa Timur, Jawa Tengah dan Jawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 tentang Pengubahan Undang-Undang Nomor 16 dan Nomor 17 Tahun 1950 (Republik Indonesia Dahulu) Tentang Pembentukan Kota-Kota Kecil di Jawa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);

Dengan terbentuknya Kota Blitar, maka sebagai daerah otonom, sudah melekat pula berbagai urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Kota Blitar, termasuk dalam hal pembentukan peraturan daerah.



### 3.3 Undang-Undang Nomor. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU-PKP) merupakan peraturan perundang- undangan yang membahas perumahan erintahkan pembentukan Peraturan Daerah terkait dengan upaya pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan Pasal 98 ayat 3 juga telah dirumuskan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan lokasi dilaksanakan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah. Pasal ini jelas mengamanatkan bahwa proses serta berbagai komponen pendukung dalam penetapan lokasi harus dimuat di dalam suatu Peraturan Daerah.

Tujuan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman:

1. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
2. 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;
3. 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;
4. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
5. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
6. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman meliputi:

1. pembinaan;
2. tugas dan wewenang;



3. penyelenggaraan perumahan;
4. penyelenggaraan kawasan permukiman;
5. pemeliharaan dan perbaikan;
6. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahankumuh dan permukiman kumuh;
7. penyediaan tanah;
8. pendanaan dan pembiayaan;
9. hak dan kewajiban; dan
10. peran masyarakat.

Pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas:

- a. menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/kota di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi;
- b. menyusun dan melaksanakan kebijakan daerah dengan berpedoman pada strategi nasional dan provinsi tentang pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- c. menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- d. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan kabupaten/kota dalam penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;
- e. melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
- f. melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan



peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;

- g. melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/kota;
- h. melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- i. melaksanakan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman;
- j. melaksanakan kebijakan dan strategi daerah provinsi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional;
- k. melaksanakan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman;
- l. mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional dan provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- m. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;
- n. memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
- o. menetapkan lokasi Kasiba dan Lisiba; dan
- p. memberikan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukan pembangunan rumah swadaya.

Pemerintah Kabupaten/Kota dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:

- a. menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang- undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota



bersama DPRD;

- c. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- d. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- e. mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR;
- f. menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat kabupaten/kota;
- g. memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- h. menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota; dan
- i. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman

Pembangunan perumahan meliputi:

- a. pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau
- b. peningkatan kualitas perumahan.

Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan.

Industri bahan bangunan wajib memenuhi Standar Nasional Indonesia.

- (1) Pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan perizinan bagi badan hukum yang mengajukan rencana pembangunan perumahan untuk MBR.
- (2) Pemerintah daerah berwenang mencabut izin pembangunan perumahan terhadap badan hukum yang tidak memenuhi kewajibannya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk kemudahan perizinan dan tata



cara pencabutan izin pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Menteri.

Pembangunan Rumah pada Pasal 38 meliputi :

- (1) Pembangunan rumah meliputi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun.
- (2) Pembangunan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi pada tiap daerah, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan.
- (3) Pembangunan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh setiap orang, Pemerintah, dan/atau pemerintah daerah.
- (4) Pembangunan rumah dan perumahan harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

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

Ruang yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi, sebagai tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya, pada dasarnya ketersediaannya tidak tak terbatas. Berkaitan dengan hal tersebut, dan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional, Undang-Undang ini mengamanatkan perlunya dilakukan penataan ruang yang dapat mengharmoniskan lingkungan alam dan lingkungan buatan, yang mampu mewujudkan keterpaduan penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan, serta yang dapat memberikan pelindungan terhadap fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan hidup akibat pemanfaatan ruang. Kaidah penataan ruang ini harus dapat diterapkan dan diwujudkan dalam



setiap proses perencanaan tata ruang wilayah.

Ruang sebagai sumber daya pada dasarnya tidak mengenal batas wilayah. Namun, untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional, serta sejalan dengan kebijakan otonomi daerah yang nyata, luas, dan bertanggung jawab, penataan ruang menuntut kejelasan pendekatan dalam proses perencanaannya demi menjaga keselarasan, keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan antar daerah, antara pusat dan daerah, antar sektor, dan antar pemangku kepentingan. Dalam Undang-Undang ini, penataan ruang didasarkan pada pendekatan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan.

Berkaitan dengan kebijakan otonomi daerah tersebut, wewenang penyelenggaraan penataan ruang oleh Pemerintah dan pemerintah daerah, yang mencakup kegiatan pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang, didasarkan pada pendekatan wilayah dengan batasan wilayah administratif. Dengan pendekatan wilayah administratif tersebut, penataan ruang seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia terdiri atas wilayah nasional, wilayah provinsi, wilayah kabupaten, dan wilayah kota, yang setiap wilayah tersebut merupakan subsistem ruang menurut batasan administratif. Di dalam subsistem tersebut terdapat sumber daya manusia dengan berbagai macam kegiatan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan, dan dengan tingkat pemanfaatan ruang yangberbeda-beda, yang apabila tidak ditata dengan baik dapat mendorong ke arah adanya ketidakseimbangan pembangunan antarwilayah serta ketidaksinambungan pemanfaatan ruang.

Berkaitan dengan penataan ruang wilayah kota, Undang- Undang ini secara khusus mengamanatkan perlunya penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau, yang proporsi luasannya ditetapkan paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas wilayah kota, yang diisi oleh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.



**3.5 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 139, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5058);**

Perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup menuntut dikembangkannya suatu sistem yang terpadu berupa suatu kebijakan nasional perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup yang harus dilaksanakan secara taat asas dan konsekuensi dari pusat sampai ke daerah.

Penggunaan sumber daya alam harus selaras, serasi, dan seimbang dengan fungsi lingkungan hidup. Sebagai konsekuensinya, kebijakan, rencana, dan/atau program pembangunan harus dijewali oleh kewajiban melakukan pelestarian lingkungan hidup dan mewujudkan tujuan pembangunan berkelanjutan.

**3.6 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah**

UU No.23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah merupakan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar kewenangan pembentukan Peraturan Daerah, karena mengatur kewenangan Pemerintah Daerah dalam urusan pemerintahan konkuren, yaitu Urusan Pemerintahan yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Daerah provinsi dan Daerah kabupaten/kota. Urusan pemerintahan konkuren yang diserahkan ke Daerah menjadi dasar pelaksanaan Otonomi Daerah.

Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) dapat dipahami bahwa urusan terkait permukiman, yaitu bidang pekerjaan umum dan penataan ruang sub urusan permukiman, serta bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman merupakan urusan pemerintahan wajib



konkuren yang menjadi kewenangan daerah. Lebih jauh dalam Pasal 13 ayat (4) disebutkan bahwa urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah kabupaten/kota adalah urusan pemerintahan yang lokasinya dalam daerah kabupaten/kota.

Selanjutnya di dalam Pasal 236, dinyatakan bahwa untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan, Daerah membentuk Perda, yang memuat materi muatan: penyelenggaraan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan; dan penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Selain materi muatan di atas, Perda dapat memuat materi muatan lokal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**3.7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Untuk mewujudkan Indonesia sebagai negara hukum, negara berkewajiban melaksanakan pembangunan hukum nasional yang dilakukan secara terencana, terpadu, dan berkelanjutan dalam sistem hukum nasional yang menjamin pelindungan hak dan kewajiban segenap rakyat Indonesia berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.**

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat atas peraturan perundang-undangan yang baik, perlu dibuat peraturan mengenai pembentukan peraturan daerah yang dilaksanakan dengan cara dan metode yang pasti, baku, dan standar yang mengikat semua lembaga yang berwenang membentuk peraturan daerah. Daerah berkewajiban membuat arah kebijakan hukum dalam rangka adanya kepastian hukum untuk melaksanakan pembangunan di daerah.



### **3.8 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman**

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan upaya yang dilakukan oleh Menteri, gubernur, dan/atau bupati/walikota untuk mewujudkan tercapainya tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pembinaan dilakukan dalam lingkup perencanaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan. Tanggung jawab pemerintah dilakukan melalui koordinasi; sosialisasi peraturan perundang- undangan; bimbingan, supervisi dan konsultasi; pendidikan dan pelatihan; penelitian dan pengembangan; pendampingan dan pemberdayaan; serta pengembangan sistem informasi dan komunikasi.

Pengaturan Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman akan memberikan kemudahan dalam mewujudkan penyelenggaraan perumahan dan kawasanpermukiman melalui peningkatan kapasitas terkait sumber daya manusia, prasarana dan sarana, kelembagaan, dan pendanaan dengan mengikutsertakan peran pemangku kepentingan di bidang perumahan dan kawasan permukiman, antara lain kalangan pelaku pembangunan, perbankan, profesional, akademisi, maupun masyarakat. Hal ini akan menciptakan keseimbangan dalam penyusunan, pelaksanaan, maupun pengawasan kebijakan yang dibuat oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah sehingga mewujudkan manajemen pemerintahan yang kuat dengan berpedoman pada tata pemerintahan yang baik.



### **3.9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman**

Penyelenggaraan kawasan permukiman, penyelenggaraan keterpaduan prasarana, sarana dan utilitas umum, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh, konsolidasi tanah dan sanksi administratif. Dalam Peraturan Pemerintah ini juga diatur mengenai kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman yang menjadi acuan dalam penyusunan kebijakan strategi tingkat provinsi maupun kabupaten/kota. Kebijakan dan Strategi Nasional di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan arahan dasar yang memuat kebijakan kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau serta kebijakan yang berkaitan dengan peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan antar pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Kebijakan dan strategi tersebut masih harus dijabarkan secara lebih operasional oleh berbagai pihak yang berkepentingan di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, sehingga tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dapat dicapai dengan baik. Di kabupaten/kota, kebijakan tersebut diacu dalam penyusunan Rencana Kawasan Permukiman (RKP) dan Rencana Pengembangan dan Pembangunan Perumahan (RP3).

Perencanaan Kawasan Permukiman menghasilkan dokumen Rencana Kawasan Permukiman (RKP) yang diacu dalam penyusunan dokumen rencana pembangunan dan pengembangan perumahan (RP3). Dokumen RKP merupakan instrumen yang wajib disusun oleh daerah dalam melaksanakan pembangunan



kawasan permukiman serta keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU). Dalam RPP ini, PSU menjadi komponen penting untuk menjamin pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang teratur dan sesuai dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan. Pembangunan perumahan maupun pembangunan kawasan permukiman dilaksanakan melalui kegiatan pengembangan, pembangunan baru, maupun pembangunan kembali untuk mewujudkan kawasan permukiman yang layak huni dan terpadu.

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan dan Permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan system pembiayaan, serta peran masyarakat.

Dalam Peraturan Pemerintah No 12 Tahun 2021, Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman bertujuan untuk, Pertama mewujudkan ketertiban dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, Kedua, memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas serta hak dan wewenang kewajibannya dalam penyelenggaraan perusahaan dan kawasan permukiman, Ketiga, mewujudkan keadilan bagi seluruh seluruh pemangku kepentingan terutama bagi MBR dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi standar yang meliputi ketentuan umum dan standar teknis. Perancangan rumah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrikal, beserta perpipaan (plumbing) bangunan rumah. Perencanaan dan perancangan rumah dilaksanakan melalui penyusunan dokumen rencana teknis yang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-



undangan.

Perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan harus memenuhi standar seperti ketentuan umum dan standar teknis. Ketentuan umum paling sedikit harus memenuhi kebutuhan daya tamping perumahan, kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat, mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan, dan terhubung dengan jaringan perkotaan existing. Sedangkan standar teknis paling sedikit meliputi standar prasarana, sarana dan utilitas.

Badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang, dikecualikan untuk badan hukum yang membangun perumahan yang seluruhnya ditunjukan untuk pemenuhan rumah umum. Adapun pembangunan rumah umum harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja. Dan pembangunan perumahan dengan hunian berimbang harus memenuhi kriteria lokasi, klasifikasi rumah dan komposisi. pembangunan rumah meliputi pembangunan rumah tunggal, rumah deret dan rumah susun.

Pembangunan dapat dilakukan pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB). Sistem PPJB berlaku untuk rumah umum milik dan rumah komersial milik yang berbentuk rumah tunggal, rumah deret dan rumah susun. PPJB dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), ketersediaan prasarana,, sarana dan utilitas, dan keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen). Status kepemilikan tanah dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah yang diperlihatkan kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB. Hal yang diperjanjikan paling sedikit terdiri atas:

- a. Kondisi rumah
- b. Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang menjadi informasi pemasaran
- c. Penjelasan kepada calon pembeli mengenai materi muatan PPJB



- d. Status tanah dan/atau bangunan dalam hal menjadi agunan PBG disampaikan Salinan sesuai asli kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB. Dan ketersediaan Prasarana, Sarana dan utilitas umum untuk perumahan dibuktikan dengan :
  - a. Terbangunnya prasarana paling sedikit jalan dan saluran pembuangan air hujan/drainase
  - b. Lokasi pembangunan sarana sesuai peruntukan
  - c. Surat pernyataan pelaku pembangunan mengenai tersedianya utilitas umum berupa sumber listrik dan sumber air. Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum untuk rumah susun dibuktikan dengan surat pernyataan dari pelaku pembangunan mengenai ketersediaan tanah siap bangun di luar tanah bersama yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah kabupaten/kota atau pemerintah daerah provinsi khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.

Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% dibuktikan dengan :

- a. Untuk rumah tunggal atau rumah deret keterbangunan paling sedikit 20% dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan
- b. Untuk rumah susun keterbangunan paling sedikit 20% dari volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah bertanggung jawab dalam pembangunan Rumah umum, Rumah khusus dan Rumah negara. Dalam melaksanakan tanggung jawabnya, Pemerintah Pusat dapat mendelegasikan tanggung jawab dalam pembangunan rumah umum kepada Pemerintah Daerah.

Dalam melaksanakan tanggung jawabnya, Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah menugasi atau membentuk lembaga atau badan yang menangani pembangunan perumahan dan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. adapaun tanggung jawab dari lembaga atau badan tersebut yaitu menyediakan tanah bagi perumahan dan



melakukan koordinasi dalam proses perizinan dan pemastian kelayakan hunian.

Upaya untuk meningkatkan minat investor untuk berinvestasi dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja pada Peraturan Pemerintah ini juga terlihat dari dilakukannya perubahan kebijakan strategis pada pengaturan terkait pengenaan sanksi. Pemerintah mengambil kebijakan untuk mengedepankan pengenaan sanksi administrative pada setiap peraturan perundang-undangan sectoral dengan pengecualian bagi kegiatan yang berdampak pada kesehatan, keselamatan kerja, dan lingkungan (K3L). Penerapan sanksi pidana bersifat ultimum remedium yang bermakna bahwa sanksi pidana merupakan sanksi terakhir yang digunakan dalam penegakan hukum.

### **3.10 PERATURAN DAERAH KOTA BLITAR NOMOR 10 TAHUN 2017 TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG BAGIAN WILAYAH PERKOTAAN DAN PERATURAN ZONASI KOTA BLITAR TAHUN 2017-2037**

Asas yang digunakan dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Bagian Wilayah Perkotaan (BWP) Kota Blitar ini meliputi: a. keterpaduan; b. keserasian, keselarasan dan keseimbangan; c. keberlanjutan; d. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan; e. keterbukaan; f. kebersamaan dan kemitraan; g. perlindungan kepentingan umum; h. kepastian hukum dan keadilan; dan i. akuntabilitas.

Peraturan Daerah Kota Blitar ini berfungsi sebagai a. kendali mutu pemanfaatan ruang wilayah berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW); b. acuan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang lebih rinci dari kegiatan pemanfaatan ruang yang diatur dalam RTRW; c. acuan bagi kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang; d. acuan bagi penerbitan izin pemanfaatan ruang; dan e. acuan dalam penyusunan RTBL.

Sedangkan manfaat Peraturan Daerah ini adalah a. Penentu lokasi berbagai kegiatan yang mempunyai kesamaan fungsi dan lingkungan



permukiman dengan karakteristik tertentu; b. Alat operasionalisasi dalam sistem pengendalian dan pengawasan pelaksanaan pembangunan fisik yang dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, swasta, dan/atau masyarakat; c. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang untuk setiap bagian wilayah sesuai dengan fungsinya di dalam struktur ruang kabupaten/kota secara keseluruhan; dan d. Ketentuan bagi penetapan kawasan yang diprioritaskan untuk disusun program pengembangan kawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang.



## BAB IV

### LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

#### 4.1 Landasan Filosofis

Setiap orang mempunyai hak untuk mendapatkan hidup dan kehidupan yang sejahtera lahir dan batin, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat di perumahan dan kawasan permukiman sebagai kebutuhan dasar manusia yang mempunyai peran sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif.

Agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta mampu menghuni rumah yang layak dan terjangkau di lokasi perumahan dan kawasan permukiman yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan, negara bertanggungjawab untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dengan menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang terjangkau oleh kemampuan masyarakat terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah baik yang mempunyai pekerjaan tetap maupun yang tidak mempunyai pekerjaan tetap.

Perumahan dan kawasan permukiman merupakan sumber daya milik bersama/publik (common pool resources) yang tanpa dikelola secara efektif dan efisien, serta dijaga dengan baik dipastikan dapat menimbulkan tragedi sumber daya umum (tragedy of common). Untuk itu perlu pengintegrasian penggunaan dan pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman sebagai pusat permukiman masyarakat di kawasan perkotaan, baik di kota megapolitan, metropolitan, kota besar, kota menengah dan kota kecil serta kota perdesaan yang terus berkembang. Perumahan dan kawasan permukiman sebagai pusat permukiman juga pusat perekonomian, pusat sosial dan budaya. Penggunaan dan pemanfaatan perkotaan sebagai sumber daya publik untuk dapat di gunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan publik.

Perumahan dan kawasan permukiman masyarakat dengan segala kegiatan di dalamnya, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang dianugerahkan kepada



rakyat dan bangsa Indonesia yang berdaulat dalam wilayah kedaulatan Negara Republik Indonesia, memiliki potensi sangat besar bagi kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, maka perlu ada pengaturan penggunaan dan pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman secara terpadu, terarah, dan terintegrasi dalam rangka optimalisasi, sinergi, serta minimalisasi konflik antar kepentingan.

#### **4.2 Landasan Sosiologis**

Kebutuhan materi pengaturan terhadap perumahan dan permukiman tidak terlepas dari tujuan kehidupan berbangsa dan bernegara yang termuat pada Pasal di dalam UUD Tahun 1945 yang terkait dengan keberadaan dan kepentingan perumahan dan kawasan permukiman adalah Pasal 18 ayat (1) yang menyatakan bahwa: "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", dan ayat (2) yang menyatakan bahwa: "Pemerintahan Daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Atas dasar ketentuan tersebut, negara diberikan kewajiban untuk memberikan sebesar-besarnya kemakmuran dan kesejahteraan rakyat yang dikelola oleh Pemerintah, pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota bagi kehidupan dan penghidupan rakyat Indonesia. Jelas Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) UUD Tahun 1945 bahwa Negara diberikan kewenangan sebagai organisasi atau lembaga untuk mengatur dan mengawasi kota untuk sebesar-besarnya kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.

Mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, maka perumahan kumuh dan permukiman kumuh perlu dicegah dan ditangani melalui pengaturan berdasarkan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, dengan memperhatikan kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keefisienan dan kemanfaatan, keterjangkauan dan kemudahan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan kelestarian dan berkelanjutan, serta keselamatan, keamanan, ketertiban dan



keteraturan. Karena itu perumahan dan kawasan permukiman perlu dikelola secara terencana, terpadu, professional, dan bertanggungjawab, serta selaras, serasi dan seimbang dengan penggunaan dan pemanfaatan ruang Pemerintah Kota Blitar berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat;

Pertumbuhan dan pembangunan perkotaan yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh dan menghuni rumah yang layak dan terjangkau.

#### **4.3 Landasan Yuridis**

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) telah menetapkan peraturan tentang perumahan dan kawasan permukiman dalam rangka peningkatan kualitas perumahan dan permukiman yang selanjutnya akan dijelaskan secara detail dalam materi pengaturan perumahan dan permukiman.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan terdapat pengaturan tentang penyusunan Rancangan Peraturan Daerah yang disebutkan pada pasal 39 hingga pasal 40. Pada pasal-pasal tersebut diatur bahwa Perencanaan penyusunan Peraturan Daerah dilakukan dalam suatu program penyusunan Peraturan Daerah (Prolegda). Ketentuan mengenai perencanaan penyusunan Peraturan Daerah Provinsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 sampai dengan Pasal 38 berlaku secara mutatis mutandis terhadap perencanaan penyusunan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota. Berdasarkan Pasal



33 dijelaskan bahwa Prolegda memuat program pembentukan Peraturan Daerah dengan judul rancangan Peraturan Daerah, materi yang diatur, dan keterkaitannya dengan Peraturan Perundang-undangan lainnya. Dalam rangka pemenuhan kebutuhan hunian dan lingkungan hunian yang layak huni dan upaya penataan ruangperumahan dan permukiman serta untuk melaksanakan Pasal 19 ayat (2), Pasal 47, Pasal 105 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, maka diperlukan peraturan tentang perumahan dan kawasan permukiman.



## BAB V

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

Jangkauan pengaturan terhadap Rancangan Peraturan Daerah tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah meliputi perencanaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan. Pengaturan ini berlaku seluruh wilayah Kota Blitar.

#### 5.1 Ketentuan Umum

Pengkajian terhadap materi pokok pengaturan dalam ketentuan umum ini, akan dibahas tentang pengertian atau definisi yang akan menjadi acuan pada beberapa istilah dalam Rancangan Peraturan Daerah. Adapun beberapa istilah yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Daerah adalah Kota Blitar.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Blitar.
3. Walikota adalah Walikota Blitar.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Blitar, yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Blitar.
5. 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.
6. Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.



7. 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;
8. Lingkungan Hunian adalah bagian dari Kawasan Permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
9. 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.
10. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari Permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
11. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
12. Hunian Berimbang adalah Perumahan atau Lingkungan Hunian yang dibangun secara berimbang antara Rumah sederhana, Rumah menengah, dan Rumah mewah.
13. Rumah Komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
14. Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
15. Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
16. Rumah Khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
17. Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.



18. Rumah sederhana adalah rumah umum yang dibangun di atas tanah dengan luas lantai dan harga jual sesuai ketentuan pemerintah.
19. 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.
20. Rumah mewah adalah rumah komersial dengan harga jual diatas harga jual rumah menengah dengan perhitungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
21. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
22. Rumah Tunggal adalah Rumah tinggal terpisah dari rumah lainnya atau berdiri sendiri;
23. Rumah Deret adalah beberapa rumah yang bergandengan antara 1 (satu) unit dengan unit lainnya;
24. Rumah Tapak adalah Rumah horizontal yang berdiri di atas tanah yang dibangun atas upaya masyarakat atau Lembaga/institusi yang berbadan hukum melalui suatu proses perizinan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
25. Perencanaan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses perencanaan Lingkungan Hunian perkotaan, Lingkungan Hunian perdesaan, tempat pendukung kegiatan, Permukiman, Perumahan, Rumah, dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk menghasilkan dokumen RKP;
26. Pembangunan perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan RKP melalui pelaksanaan konstruksi;
27. Pemanfaatan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses



- untuk memanfaatkan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan rencana yang ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala;
28. Pengendalian Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan tertib Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan Permukiman yang dilaksanakan pada tahap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan;
29. Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli;
30. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris;
31. Pemasaran adalah kegiatan yang direncanakan pelaku pembangunan untuk memperkenalkan, menawarkan, menentukan harga, dan menyebarluaskan informasi mengenai Rumah atau Perumahan dan satuan Rumah susun atau Rumah susun yang dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat sebelum atau dalam proses sebelum penandatanganan PPJB;
32. Perizinan Berusaha adalah legalitas yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memulai dan menjalankan usaha dan/atau kegiatannya;
33. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut sebagai PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis bangunan Gedung;
34. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang



- memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman;
35. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi;
36. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian;
37. Rencana Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut RKP adalah dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan Lingkungan Hunian di perkotaan dan perdesaan serta tempat kegiatan pendukung yang dituangkan dalam rencana jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang;
38. Rencana Pembangunan dan pengembangan Perumahan yang selanjutnya disebut RP3 adalah dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan penyediaan perumahan beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagai bagian dari perwujudan pemanfaatan tata ruang yang mengacu pada RKP;
39. Pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman;
40. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau Badan Hukum;
41. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
42. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan perumahan dan permukiman beserta prasarana, sarana dan utilitas umum agar tetap laik fungsi;
43. Perbaikan adalah pola penanganan dengan titik berat kegiatan perbaikan dan pembangunan sarana dan prasarana lingkungan termasuk sebagian aspek tata bangunan;
44. Masyarakat adalah orang perseorangan yang kegiatannya di bidang



perumahan dan Kawasan Permukiman, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan Permukiman.

45. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperolah rumah;
46. Perumahan Kumuh adalah Perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
47. Permukiman Kumuh adalah Permukiman yang tidak layak huni karena ketidak teraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.
48. Kapling 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;
49. Kawasan Siap Bangun yang selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan lingkungan hunian skala besar sesuai rencana tata ruang;
50. Lingkungan Siap Bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
51. Lahan efektif adalah luas total lahan perpetakan yang digunakan untuk kapling perumahan maupun fasilitas lingkungan komersial dan dapat dijual kepada pihak swasta maupun perorangan.
52. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara perumahan dan permukiman.
53. Site Plan adalah rencana tapak suatu lingkungan dengan fungsi tertentu yang memuat rencana tata bangunan, jaringan sarana dan prasarana fisik



serta fasilitas lingkungan.

54. Aksesibilitas adalah kemudahan pencapaian yang disediakan bagi semua orang, termasuk yang memiliki ketidakmampuan fisik atau mental, seperti penyandang cacat, lanjut usia, ibu hamil, penderita penyakit tertentu, dalam mewujudkan kesamaan kesempatan.

## 5.2 Materi Muatan

Pokok-pokok materi muatan yang akan diatur dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Perumahan dan kawasan permukiman:

1. BAB I Ketentuan Umum;
2. BAB II Asas, Tujuan dan Ruang Lingkup;
3. BAB III Pembinaan;
4. BAB IV Tugas Dan Wewenang Pemerintah Daerah;
5. BAB V Penyelenggaraan Perumahan;
6. BAB VI Penyelenggaraan Kawasan Permukiman;
7. BAB VII Pemeliharaan Dan Perbaikan;
8. BAB VIII Lokasi Pembangunan Kawasan Perumahan Dan Permukiman;
9. BAB IX Peran Serta Masyarakat;
10. BAB X Sistem Informasi;
11. BAB XI Hak Dan Kewajiban;
12. BAB XII Pendanaan;
13. BAB XIII Pencegahan Dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh Dan Kawasan Kumuh;
14. BAB XIV Larangan dan Sanksi;
15. BAB XV Ketentuan Lain-Lain



16. BAB XVI Ketentuan Peralihan

17. BAB XVII Ketentuan Penutup



## BAB VI PENUTUP

### 6.1 Kesimpulan

Pemerintah Daerah Kota Blitar berkewajiban melaksanakan penyelenggaraan perumahan dan permukiman di perkotaan yang ketersediaan lahannya lebih luas perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pengelolaannya. pemerintah daerah perlu memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dalam bentuk pemberian kemudahan pembiayaan dan/ataupembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan hunian.

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

### 6.2 Saran

Perlu segera dibentuk Peraturan Daerah agar memiliki kepastian hukum sebagai dasar untuk mengatur perumahan dan kawasan permukiman.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Agus Dwiyanto, 2011, Mengembangkan Kepercayaan Publik Melalui Reformasi Birokrasi, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

Aminuddin Ilmar, 2014, Hukum Tata Pemerintahan, Prenadamedia Group, Jakarta

Budi Winarno, 2012, Kebijakan Publik, Teori, Proses, dan Studi Kasus, Caps, Yogyakarta

Charles O. Jones, 1984, An Introduction to the Study of Public Policy, Third Edition. Monterey: Books/Cole Publishing Company

Ernadya Syaodih, 2015, Manajemen Pembangunan Kabupaten dan Kota, PT. Rafika Aditama, Bandung

Jazim Hamidi, 2008, Pembentukan Peraturan Daerah Partisipatif, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta

Joseph De Chiara, 1994, Lee E. Koppelman. Standar Perencanaan Tapak

Raldi Hendro Koestoyer dkk, 2011, Dimensi Keruangan Kota, Teori dan Kasus, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta

Sirajuddin, 2012, Hukum Pelayanan Publik, Berbasis Partisipasi & Keterbukaan Informasi, Setara Press, Malang

Suko Wiyono, 2006, Otonomi Daerah dalam Negara Hukum Indonesia, Pembentukan Peraturan Daerah Partisipatif, Faza Media, Jakarta

### B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang -Undang Nomor 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Kecil dalam Lingkungan Provinsi Jawa Timur, Jawa Tengah dan Jawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 tentang Pengubahan Undang-



Undang Nomor 16 dan Nomor 17 Tahun 1950 (Republik Indonesia Dahulu) Tentang Pembentukan Kota-Kota Kecil di Jawa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);

Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (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 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 139, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5058);

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 beberapa kali 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);

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 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 Republik Indonesia 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 Daerah Kota Blitar Nomor 10 Tahun 2017 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Bagian Wilayah Perkotaan Dan Peraturan Zonasi Kota Blitar Tahun 2017-2037



# LAMPIRAN



**WALIKOTA BLITAR  
PROVINSI JAWA TIMUR**

**PERATURAN DAERAH KOTA BLITAR  
NOMOR... TAHUN....  
TENTANG  
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
WALIKOTA BLITAR,**

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 dan perkembangan Kota Blitar sebagai pusat pelayanan berhubungan langsung dengan berbagai permasalahan dan tantangan terhadap aspek perumahan dan kawasan permukiman yang ada di masyarakat, sehingga perlu upaya pengendalian;

c. bahwa dalam rangka pemenuhan kebutuhan hunian dan lingkungan hunian yang layak huni dan upaya penataan ruang perumahan dan kawasan permukiman serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 19 ayat (2), Pasal 47, Pasal 105 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, maka diperlukan pengaturan oleh pemerintah daerah;

d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, huruf b, dan huruf c perlu membentuk 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 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Kecil dalam Lingkungan Provinsi Jawa Timur, Jawa Tengah dan Jawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 tentang Pengubahan Undang-Undang Nomor 16 dan Nomor 17 Tahun 1950 (Republik Indonesia Dahulu) Tentang Pembentukan Kota-Kota Kecil di Jawa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Tata Ruang
4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
7. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
9. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
- 10.Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan;

11. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia;
13. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
14. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
15. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2018 tentang Kerja Sama Daerah;
16. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
17. Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur;
18. Peraturan Presiden Nomor 44 Tahun 2015 tentang Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
19. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia;
20. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit;
21. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;

22. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2018 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2018 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat; dan
25. Peraturan Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional Nomor 4 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.
26. Peraturan Daerah Kota Blitar Nomor 12 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Blitar Tahun 2011-2030;
25. Peraturan Daerah Kota Blitar Nomor 10 Tahun 2017 tentang Rencana Detail Tata Ruang Bagian Wilayah Perkotaan dan Peraturan Zonasi Kota Blitar Tahun 2017-2037;
27. Peraturan Daerah Kota Blitar Nomor 8 Tahun 2010 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah. (RPJPD) Kota Blitar Tahun 2005-2025; serta
28. Peraturan Daerah Kota Blitar Nomor 4 Tahun 2021 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah. (RPJMD) Kota Blitar Tahun 2021-2026.

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BLITAR

dan

WALIKOTA BLITAR

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.

## BAB I

### KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Blitar.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Blitar.
3. Walikota adalah Walikota Blitar.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Blitar, yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Blitar.
5. 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.
6. Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
7. 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;

6. Lingkungan Hunian adalah bagian dari Kawasan Permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
7. 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.
8. 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.
9. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
10. Hunian Berimbang adalah Perumahan atau Lingkungan Hunian yang dibangun secara berimbang antara Rumah sederhana, Rumah menengah, dan Rumah mewah.
11. Rumah Komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
12. Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
13. Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
14. Rumah Khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
15. Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
16. Rumah sederhana adalah rumah umum yang dibangun di atas tanah dengan luas lantai dan harga jual sesuai ketentuan pemerintah.
17. 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.
18. Rumah mewah adalah rumah komersial dengan harga jual diatas harga jual

rumah menengah dengan perhitungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

19. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
20. Rumah Tunggal adalah Rumah tinggal terpisah dari rumah lainnya atau berdiri sendiri;
21. Rumah Deret adalah beberapa rumah yang bergandengan antara 1 (satu) unit dengan unit lainnya;
22. Rumah Tapak adalah Rumah horizontal yang berdiri di atas tanah yang dibangun atas upaya masyarakat atau Lembaga/institusi yang berbadan hukum melalui suatu proses perizinan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
23. Perencanaan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses perencanaan Lingkungan Hunian perkotaan, Lingkungan Hunian perdesaan, tempat pendukung kegiatan, Permukiman, Perumahan, Rumah, dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk menghasilkan dokumen RKP;
24. Pembangunan perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan RKP melalui pelaksanaan konstruksi;
26. Pemanfaatan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk memanfaatkan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan rencana yang ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala;
27. Pengendalian Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan tertib Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan Permukiman yang dilaksanakan pada tahap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan;

28. Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli;
29. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris;
30. Pemasaran adalah kegiatan yang direncanakan pelaku pembangunan untuk memperkenalkan, menawarkan, menentukan harga, dan menyebarluaskan informasi mengenai Rumah atau Perumahan dan satuan Rumah susun atau Rumah susun yang dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat sebelum atau dalam proses sebelum penandatanganan PPJB;
31. Perizinan Berusaha adalah legalitas yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memulai dan menjalankan usaha dan/atau kegiatannya;
32. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut sebagai PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis bangunan Gedung;
34. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman;
35. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi;
36. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian;
37. Rencana Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut RKP adalah

dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan Lingkungan Hunian di perkotaan dan perdesaan serta tempat kegiatan pendukung yang dituangkan dalam rencana jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang;

38. Rencana Pembangunan dan pengembangan Perumahan yang selanjutnya disebut RP3 adalah dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan penyediaan perumahan beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagai bagian dari perwujudan pemanfaatan tata ruang yang mengacu pada RKP;
39. Pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman;
40. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau Badan Hukum;
41. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
42. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan perumahan dan permukiman beserta prasarana, sarana dan utilitas umum agar tetap laik fungsi;
43. Perbaikan adalah pola penanganan dengan titik berat kegiatan perbaikan dan pembangunan sarana dan prasarana lingkungan termasuk sebagian aspek tata bangunan;
44. Masyarakat adalah orang perseorangan yang kegiatannya di bidang perumahan dan Kawasan Permukiman, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan Permukiman.
45. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah;
46. Perumahan Kumuh adalah Perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
47. Permukiman Kumuh adalah Permukiman yang tidak layak huni karena ketidak teraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan

- kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.
48. Kapling 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.
49. Kawasan Siap Bangun yang selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan lingkungan hunian skala besar sesuai rencana tata ruang.
50. Lingkungan Siap Bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
51. Lahan efektif adalah luas total lahan perpetakan yang digunakan untuk kapling perumahan maupun fasilitas lingkungan komersial dan dapat dijual kepada pihak swasta maupun perorangan.
52. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara perumahan dan permukiman.
53. *Site Plan* adalah rencana tapak suatu lingkungan dengan fungsi tertentu yang memuat rencana tata bangunan, jaringan sarana dan prasarana fisik serta fasilitas lingkungan.
54. Aksesibilitas adalah kemudahan pencapaian yang disediakan bagi semua orang, termasuk yang memiliki ketidakmampuan fisik atau mental, seperti penyandang cacat, lanjut usia, ibu hamil, penderita penyakit tertentu, dalam mewujudkan kesamaan kesempatan.

## BAB II

### ASAS, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

#### Pasal 2

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilaksanakan berdasarkan atas :

- a. kesejahteraan;
- b. keadilan dan pemerataan;
- c. kenasionalan;
- d. keefisienan dan kemanfaatan;
- e. keterjangkauan dan kemudahan;
- f. kemandirian dan kebersamaan;
- g. kemitraan;
- h. keserasian dan keseimbangan;
- i. keterpaduan;
- j. kesehatan;
- k. kelestarian dan keberlanjutan; dan
- l. keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

### Pasal 3

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dimaksudkan untuk mengatur pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang berkualitas dengan dukungan prasarana, sarana dan utilitas umum yang memenuhi standar kelayakan.

### Pasal 4

Tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah untuk:

- a. mewujudkan ketertiban dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- b. Memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- c. Mewujudkan rumah yang layak huni dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, terjangkau, teratur, terencana, terpadu, berkelanjutan dan berwawasan lingkungan.
- d. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat dibidang ekonomi, sosial dan budaya.

## Pasal 5

Ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman meliputi:

- a. pembinaan
- b. tugas dan wewenang pemerintah daerah;
- c. penyelenggaraan Perumahan;
- d. penyelenggaraan Kawasan Permukiman;
- e. pemeliharaan dan perbaikan;
- f. lokasi pembangunan kawasan perumahan dan permukiman;
- g. peran serta masyarakat;
- h. sistem informasi;
- i. hak dan kewajiban;
- j. Pendanaan;
- k. pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan kawasan kumuh;
- l. Larangan dan sanksi;

## BAB III

### PEMBINAAN

#### Bagian Kesatu

##### Umum

##### Pasal 6

- (1) Walikota melaksanakan pembinaan atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Pembinaan pada ayat (1) meliputi:
  - a. Perencanaan
  - b. Pengaturan
  - c. Pengendalian
  - d. pengawasan
- (3) Dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Walikota melakukan koordinasi lintas sektoral, lintas

wilayah dan lintas pemangku kepentingan baik vertikal maupun horizontal.

Bagian Kedua

Perencanaan

Pasal 7

- (1) Pembinaan dalam bidang perencanaan merupakan satu kesatuan yang utuh dari rencana pembangunan nasional dan rencana pembangunan daerah;
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan oleh pemerintah daerah dengan melibatkan peran serta masyarakat;
- (3) Walikota menetapkan perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dimuat dan ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, rencana pembangunan jangka menengah dan rencana tahunan sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

Bagian Ketiga

Pengaturan

Pasal 8

- (1) Pembinaan dalam bidang pengaturan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (2) huruf b meliputi:
  - a. penyediaan tanah;
  - b. pembangunan;
  - c. pemanfaatan;
  - d. pemeliharaan; dan
  - e. pendanaan dan pembiayaan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

**Bagian Keempat**

**Pengendalian**

**Pasal 9**

- (1) pembinaan dalam bidang pengendalian sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (2) huruf c meliputi:
- a. rumah;
  - b. perumahan;
  - c. permukiman;
  - d. lingkungan hunian; dan
  - e. kawasan permukiman.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam peraturan Walikota.

**Bagian Kelima**

**Pengawasan**

**Pasal 10**

- (1) Pembinaan dalam bidang pengawasan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (2) huruf d meliputi:
- a. Pemantauan
  - b. Evaluasi
  - c. koreksi
- (2) Kegiatan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kegiatan untuk melakukan pengamatan dan pencatatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- (3) Kegiatan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kegiatan untuk menilai dan mengukur hasil penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- (4) Kegiatan koreksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan kegiatan untuk memberikan rekomendasi perbaikan terhadap hasil evaluasi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam peraturan Walikota.

## BAB IV

### TUGAS DAN WEWENANG PEMERINTAH DAERAH

#### Pasal 11

(1) Pemerintah daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman mempunyai tugas:

- a. menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat daerah dibidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi;
- b. menyusun dan melaksanakan kebijakan daerah dengan berpedoman pada strategi nasional dan provinsi tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi dibidang perumahan dan kawasan permukiman;
- c. menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat derah;
- d. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan daerah dalam penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman.
- e. melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang bersumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
- f. melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program dibidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat daerah;
- g. melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat daerah;
- h. melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat daerah;
- i. melaksanakan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman;

- j. melaksanakan kebijakan dan strategi daerah provinsi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional;
- k. melaksanakan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman;
- l. mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional dan provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat daerah;
- m. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR.
- n. memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
- o. menetapkan lokasi kasiba dan lisiba;
- p. memberikan pendampingan bagi orang perorangan yang melakukan pembangunan rumah swadaya.

(2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemerintah daerah berwenang:

- a. menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman;
- b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman bersama DPRD;
- c. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan permukiman;
- d. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan bagi MBR;
- f. menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR;
- g. memfasilitasi kerja sama antara pemerintah daerah dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;

**BAB V**  
**PENYELENGGARAAN PERUMAHAN**

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 12

- (1) Penyelenggaraan perumahan dilakukan untuk menjamin hak setiap warga untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur, serta peningkatan dan pemerataan kesejahteraan masyarakat dan didukung dengan oleh prasarana, sarana dan utilitas yang memadai.
- (2) Penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Perencanaan Perumahan;
  - b. Pembangunan Perumahan;
  - c. Pemanfaatan Perumahan; dan
  - d. Pengendalian Perumahan.
- (3) Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mencakup Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
- (4) Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan RTRW.
- (5) Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mendapatkan izin dari Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 13

- (1) Rumah dibedakan menurut jenis dan bentuknya.
- (2) Rumah menurut jenis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Rumah komersial;
  - b. Rumah umum;
  - c. Rumah khusus;
  - d. Rumah swadaya; dan
  - e. Rumah negara.

- (3) Rumah menurut bentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- Rumah tunggal;
  - Rumah deret; dan
  - Rumah susun.
- (4) Rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c berdasarkan jenis meliputi:
- Rumah susun komersial;
  - Rumah susun umum;
  - Rumah susun khusus; dan
  - Rumah susun negara.

Bagian Kedua

Perencanaan

Pasal 14

- (1) Hasil perencanaan dan perancangan Rumah harus memenuhi standar.
- (2) Standar sebagaimana maksud pada ayat (1) merupakan standar Rumah meliputi:
- Ketentuan Umum; dan
  - Standar teknis
- (3) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling sedikit memenuhi:
- Aspek keselamatan bangunan;
  - Kebutuhan minimum ruang; dan
  - Aspek Kesehatan bangunan.
- (4) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b terdiri atas:
- Pemilihan lokasi Rumah;
  - Ketentuan luas dan dimensi kaveling; dan
  - Perancangan Rumah
- (5) Perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c dilaksanakan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrikal, beserta perpipaan (*plumbing*) bangunan Rumah.

## Pasal 15

- (1) Perencanaan Perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah yang layak dan didukung oleh prasarana, sarana dan utilitas umum.
- (2) Perencanaan Perumahan terdiri atas:
  - a. Perencanaan dan perancangan Rumah;
  - b. Perencanaan dan perancangan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum;
  - c. Studi kelayakan lokasi, paling kurang meliputi: status lahan, kesesuaian lahan, penentuan lokasi yang mengacu pada RTRW dan RDTR.
- (3) Perencanaan Perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan Rumah yang mencakup:
  - a. Rumah sederhana;
  - b. Rumah menengah; dan/atau
  - c. Rumah mewah
- (4) Luasan minimal perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling rendah seluas 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi)
- (5) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Perangkat Daerah yang berwenang dibidang perumahan dan Kawasan permukiman.
- (6) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikecualikan untuk perencanaan Rumah susun.

## Pasal 16

- (1) Perencanaan Perumahan disusun dalam bentuk dokumen perencanaan perumahan (*siteplan*).
- (2) Dokumen perencanaan perumahan (*siteplan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Rencana jalan;
  - b. Rencana drainase;
  - c. Rencana air limbah;
  - d. Rencana persampahan;

- e. Rencana penerangan;
  - f. Rencana sarana lingkungan perumahan;
  - g. Rencana tapak;
  - h. Desain rumah;
  - i. Spesifikasi teknis rumah;
  - j. Rencana Kerjasama;
  - k. Nama perumahan; dan
  - l. Rencana Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
- (3) Dokumen perencanaan perumahan (*siteplan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disahkan oleh Walikota atau Pejabat yang ditunjuk.
- (4) Setiap orang dan/atau badan hukum yang mengubah dokumen perencanaan perumahan (*siteplan*) yang telah disetujui dan disahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), wajib mendapatkan persetujuan perubahan dokumen perencanaan perumahan (*siteplan*) dari Walikota atau Pejabat yang ditunjuk.

## Pasal 17

- (1) Perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 ayat (2) huruf a, dilakukan untuk:
- a. Menciptakan rumah yang layak huni;
  - b. Mendukung upaya kebutuhan Rumah oleh masyarakat dan Pemerintah Daerah; dan
  - c. Meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.
- (2) Perencanaan dan perancangan Rumah dilakukan oleh setiap orang atau badan hukum.
- (3) Setiap orang atau badan hukum perencanaan dan perancangan Rumah wajib memiliki keahlian dibidang perencanaan dan perancangan Rumah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Permohonan izin mendirikan bangunan berupa Rumah tunggal atau Rumah deret yang berada pada satu hamparan, disyaratkan memenuhi ketentuan Prasarana Perumahan.

- (5) ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dengan Peraturan Walikota.

### Pasal 18

- (1) Lingkungan Perumahan harus memiliki prasarana, sarana dan utilitas umum Perumahan wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan dan perizinan;
- (2) Prasarana lingkungan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Jaringan jalan;
  - b. Jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase);
  - c. Jaringan saluran pembuangan air limbah;
  - d. Tempat pembuangan sampah; dan
  - e. Sumur resapan komunal.
- (3) Sarana lingkungan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Sarana Pendidikan;
  - b. Sarana kesehatan;
  - c. Sarana peribadatan;
  - d. Sarana rekreasi dan olahraga;
  - e. Sarana pemakaman;
  - f. Sarana pertemuan dan ruang terbuka hijau;
  - g. Sarana perniagaan/perbelanjaan;
  - h. Sarana pelayanan umum dan pemerintahan; dan
  - i. Sarana parkir
- (4) Utilitas Umum lingkungan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Jaringan air bersih;
  - b. Jaringan listrik;
  - c. Jaringan telepon;
  - d. Jaringan internet;
  - e. Pemadam kebakaran;

- f. Sarana penerangan jalan umum;
  - g. Jaringan gas; dan
  - h. Jaringan transportasi.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), (3), (4) diatur dengan Peraturan Walikota.

### Pasal 19

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan wajib memenuhi persyaratan:
  - a. Administratif;
  - b. Teknis; dan
  - c. Ekologis
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. Status penguasaan hak alas atas tanah; dan
  - b. Kelengkapan perizinan.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. Gambar struktur yang dilengkapi dengan gambar detail teknis;
  - b. Jenis bangunan; dan
  - c. Cakupan layanan.
- (4) Persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf c meliputi:
  - a. Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dengan penggunaan bahan bangunan yang ramah lingkungan; dan
  - b. Mengutamakan penggunaan energi non fosil untuk utilitas umum.
- (5) Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kelayakan hunian serta kebutuhan masyarakat yang mempunyai keterbatasan fisik.

### Bagian Ketiga Pembangunan Perumahan

#### Pasal 20

- (1) Pembangunan Perumahan dilakukan oleh Orang Perorangan dan Badan Hukum;
- (2) Pembangunan Perumahan meliputi:
  - a. Pembangunan rumah dan Prasarana, sarana dan utilitas umum; dan/atau
  - b. Peningkatan kualitas perumahan.
- (3) Pembangunan perumahan dilakukan dengan menggunakan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengutamakan bahan bangunan hasil industri dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan, serta memenuhi Standar Nasional Indonesia.
- (4) Pembangunan Perumahan dilaksanakan melalui upaya penataan pola dan struktur ruang pembangunan Rumah berserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang terpadu dengan penataan lingkungan sekitar.
- (5) Pembangunan Perumahan untuk peningkatan kualitas Perumahan dilaksanakan melalui upaya penanganan dan pencegahan terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh serta penurunan kualitas lingkungan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan perumahan yang memuat unsur kearifan lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

#### Pasal 21

- (1) Badan hukum yang melakukan pembangunan Perumahan wajib mewujudkan Perumahan dengan Hunian Berimbang.
- (2) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan untuk Badan Hukum yang membangun Perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan Rumah umum.
- (3) Pemenuhan Rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Walikota.

## Pasal 22

- (1) Pembangunan Rumah meliputi pembangunan Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau rumah susun.
- (2) Pembangunan Rumah harus dilakukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah.
- (3) Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui sistem PPJB.
- (4) Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku untuk rumah umum milik dan rumah komersial milik yang berbentuk rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun.
- (5) Pembangunan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan.
- (6) Pembangunan Rumah tunggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh setiap orang atau Pemerintah Daerah.
- (7) Pembangunan Rumah deret dan/atau Rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dilakukan oleh badan hukum atau Pemerintah Daerah.
- (8) Pembangunan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan tidak melebihi batas kepemilikan lahan termasuk bangunan pagar.

## Pasal 23

- (1) Pelaku pembangunan yang melakukan pemasaran sebagaimana dimaksud dalam pasal 22 ayat (3) harus memiliki paling sedikit:
  - a. Kepastian peruntukan ruang;
  - b. Kepastian hak atas tanah;
  - c. Kepastian status penguasaan Rumah;
  - d. Perizinan pembangunan Perumahan atau Rumah susun; dan
  - e. Jaminan atas pembangunan Perumahan atau Rumah susun dari Lembaga penjamin.

- (2) Kepastian peruntukan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dibuktikan dengan Surat Keterangan Rencana Kota yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Kepastian hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan atau dokumen hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan.
- (4) Dalam hal hak atas tanah masih atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pelaku pembangunan harus menjamin dan menjelaskan kepastian status penguasaan tanah.
- (5) Kepastian status penguasaan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diberikan oleh pelaku pembangunan dengan menjamin dan menjelaskan mengenai bukti penguasaan yang akan diterbitkan dalam nama pemilik rumah yang terdiri atas:
  - a. Status sertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan, dan sertifikat hak pakai untuk rumah tunggal atau rumah deret; dan
  - b. Sertifikat hak milik satuan rumah susun atau sertifikat kepemilikan bangunan Gedung satuan rumah susun untuk rumah susun yang ditunjukkan berdasarkan pertelaan yang disahkan oleh Pemerintah Daerah.
- (6) Perizinan pembangunan Perumahan dan Rumah susun sebagaimana dimaksud ayat (1) d dibuktikan dengan surat Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).
- (7) Jaminan atas pembangunan Perumahan atau Rumah susun dari Lembaga penjamin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dibuktikan pelaku pembangunan berupa surat dukungan bank atau bukan bank.

#### Pasal 24

- (1) Pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum perumahan dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang.

- (2) Pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan.
- (3) Pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
  - a. Kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
  - b. Keterpaduan antara prasarana, sarana dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan
  - c. Ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum yang memperhatikan keamanan dan kenyamanan.

#### Pasal 25

- (1) Rumah khusus dan Rumah negara menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dan/atau sumber pembiayaan lain yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pelaksanaan pembangunan, penyediaan, penghunian, pengelolaan serta pengalihan status Rumah khusus dan Rumah negara diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perudang-undangan.

#### Pasal 26

- (1) Peningkatan kualitas perumahan dilakukan oleh Pemerintah Daerah, BUMN/D, pengembang swasta, lembaga sosial, komunitas masyarakat dan/atau setiap orang.
- (2) Peningkatan kualitas perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap rumah yang mengalami penurunan kualitas serta terhadap prasarana, sarana, dan utilitas umum.

#### Pasal 27

- (1) Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah susun untuk jenis Rumah komersil dan Rumah umum yang masih dalam tahap pembangunan

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 Ayat (3) dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli.

- (2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
  - a. Status pemilikan tanah;
  - b. Hal yang diperjanjikan;
  - c. PBG;
  - d. Ketersedian Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum; dan
  - e. Keterbangunan Perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- (3) Badan hukum yang melakukan pembangunan Rumah tunggal dan/atau Rumah deret, tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Keterbangunan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dihitung dari total luas perencanaan Prasarana dan Sarana.
- (5) Sistem perjanjian jual beli pendahuluan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.

#### Pasal 28

- (1) Sistem perjanjian jual beli pendahuluan sebagaimana dimaksud dalam pasal 27 ayat (1) dilarang mengutip uang selain uang muka.
- (2) Dalam hal pelaku pembangunan melakukan pengutipan uang selain uang muka, uang tersebut wajib diperhitungkan sebagai uang muka.

#### Pasal 29

- (1) Perjanjian Jual Beli Pendahuluan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) paling sedikit memuat:
  - a. Identitas para pihak;
  - b. Uraian objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);
  - c. Harga rumah dan tata cara pembayaran;
  - d. Jaminan pelaku pembangunan;

- e. Hak dan kewajiban para pihak;
  - f. Waktu serah terima bangunan;
  - g. Pemeliharaan bangunan;
  - h. Penggunaan bangunan;
  - i. Pengalihan hak;
  - j. Pembatalan dan berakhirnya PPJB; dan
  - k. Penyelesaian sengketa.
- (2) Calon pembeli berhak mempelajari PPJB sebelum ditandatanganinya PPJB.
- (3) Calon pembeli mempelajari PPJB sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling singkat 7 (tujuh) hari kerja.
- (4) PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat di hadapan notaris.
- (5) Dalam hal calon pembeli merupakan MBR, honorarium atas jasa hukum notaris diterapkan sebesar 1 0/0 (satu per mil) dari harga jual Rumah umum yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

#### Pasal 30

- (1) Setiap pengembang yang melaksanakan pembangunan perumahan wajib membuat pengaman pada lokasi tempat pekerjaan dimaksud agar tidak mengganggu dan membahayakan kepentingan umum.
- (2) Apabila terdapat prasarana umum yang rusak akibat pelaksanaan pembangunan, pengembang wajib melakukan perbaikan.

### Bagian Keempat Pemanfaatan Perumahan

#### Pasal 31

- (1) Kegiatan Pemanfaatan Perumahan dilaksanakan setelah pembangunan selesai dan pihak pengembang wajib memberitahukan kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
- (2) Pemanfaatan Perumahan digunakan terutama sebagai fungsi hunian.

- (3) Pemanfaatan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi Rumah dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang mendukung fungsi hunian.
- (4) Pemanfaatan Rumah dilakukan dengan memelihara dan memperbaiki Rumah oleh pemilik/penghuni.
- (5) Pemanfaatan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah dan masyarakat turut menjaga kebersihan dan fungsinya.
- (6) Pemanfaatan Perumahan dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
- (7) Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (6) harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai Pemanfaatan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diatur dalam Peraturan Walikota.

Bagian Kelima  
Pengendalian Perumahan  
Pasal 32

- (1) Pengendalian perumahan mulai dilakukan pada tahap;
  - a. Perencanaan;
  - b. Pembangunan; dan
  - c. Pemanfaatan
- (2) Pengendalian perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah sesuai norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk:
  - a. Perizinan;
  - b. Penertiban; dan/atau
  - c. Penataan.

- (3) Penyusunan norma, standar, prosedur dan kriteria pengendalian perumahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal 33

- (1) Penyerahan Prasara, Sarana dan Utilitas Umum dilaksanakan oleh Orang Perorangan atau badan hukum kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB VI

PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 34

- (1) Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (2) Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim.

Pasal 35

Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 mencakup lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung perikehidupan dan penghidupan di perkotaan.

### Pasal 36

- (1) Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan permukiman yang terpadu dan berkelanjutan.
- (2) Arahan pengembangan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung;
  - b. keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perkotaan dan pengembangan kawasan perkotaan;
  - c. keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup; dan
  - d. keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang.

### Pasal 37

- (1) Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan melalui :
  - a. pengembangan yang telah ada;
  - b. pembangunan baru; atau
  - c. pembangunan kembali.
- (2) Penyelenggaraan pengembangan lingkungan hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mencakup :
  - a. peningkatan efisiensi potensi lingkungan hunian perkotaan dengan memperhatikan fungsi dan peranan perkotaan;
  - b. peningkatan pelayanan lingkungan hunian perkotaan;
  - c. peningkatan keterpaduan prasarana, sarana dan utilitas umum lingkungan hunian perkotaan;
  - d. penetapan bagian lingkungan hunian perkotaan yang dibatasi dan yang didorong pengembangannya;
  - e. pencegahan tumbuhnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh; dan
  - f. pencegahan tumbuh dan berkembangnya lingkungan hunian yang tidak terencana dan tidak teratur.

- (3) Penyelenggaraan pembangunan lingkungan hunian baru perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mencakup :
  - a. penyediaan lokasi permukiman;
  - b. penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum permukiman; dan
  - c. penyediaan lokasi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
- (4) Pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dimaksudkan untuk memulihkan fungsi lingkungan hunian perkotaan.
- (5) Pembangunan kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dengan cara :
  - a. rehabilitasi;
  - b. rekonstruksi; atau
  - c. peremajaan.
- (6) Rehabilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a adalah upaya mengembalikan kondisi komponen fisik lingkungan permukiman yang mengalami degradasi.
- (7) Rekonstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b adalah upaya mengembalikan suatu lingkungan permukiman sedekat mungkin dari asalnya yang diketahui, dengan menggunakan komponen-komponen baru maupun lama.
- (8) Peremajaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf c upaya pembongkaran sebagian atau keseluruhan lingkungan perumahan dan pemukiman, kemudian di tempat yang sama dibangun prasarana dan sarana lingkungan perumahan dan pemukiman baru yang lebih layak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

### Pasal 38

- (1) Dalam penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34, Pemerintah Daerah dapat membentuk atau menunjuk badan hukum.

- (2) Pembentukan atau penunjukan badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Walikota sesuai dengan kewenangannya.

### Pasal 39

Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) dilaksanakan melalui tahapan :

- a. perencanaan;
- b. pembangunan;
- c. pemanfaatan; dan
- d. pengendalian.

(1) 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.

(2) Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung perikehidupan dan penghidupan di perkotaan.

(3) Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan Kawasan permukiman yang terpadu dan berkelanjutan.

(4) Arahan pengembangan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:

- a. hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup diluar kawasan lindung;
- b. keterkaitan lingkungan hunian perkotaan dengan lingkungan hunian perdesaan;
- c. keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perkotaan dan pengembangan kawasan perkotaan;
- d. keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;
- e. keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang; dan
- f. Lembaga yang mengkoordinasikan pengembangan Kawasan permukiman.

## Bagian Kedua

### Perencanaan Kawasan Permukiman

#### Pasal 40

- (1) perencanaan kawasan permukiman harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah;
- (2) perencanaan permukiman harus mencakup :
  - a. peningkatan sumber daya;
  - b. mitigasi bencana; dan
  - c. penyediaan atau peningkatan prasarana, sarana dan utilitas umum.
- (3) ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

## Bagian Ketiga

### Pembangunan Kawasan Permukiman

#### Pasal 41

- (1) Pembangunan kawasan permukiman harus mematuhi rencana dan izin pembangunan lingkungan hunian dan kegiatan pendukung
- (2) Pembangunan kawasan permukiman dapat dilakukan oleh pemerintah, pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kota atau badan hukum sesuai dengan kewenangannya masing-masing.

#### Pasal 42

- (1) Pelaksanaan pembangunan kawasan permukiman baru mencakup:
  - a. pembangunan permukiman;
  - b. pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum permukiman;
  - c. pembangunan lokasi pelayanan jasa pemerintahan dan pelayanan sosial.
- (2) ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan kawasan permukiman baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

**Bagian Keempat**  
**Pemanfaatan Kawasan Permukiman**  
**Pasal 43**

- (1) Pemanfaatan kawasan permukiman dilakukan untuk:
- a. menjamin kawasan permukiman sesuai dengan fungsinya sebagaimana ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota.
  - b. Mewujudkan struktur ruang sesuai dengan perencanaan kawasan permukiman.
- (2) pemanfaatan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas pemanfaatan lingkungan hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan;

**Bagian Kelima**  
**Pengendalian Kawasan Permukiman**  
**Pasal 44**

- (1) Pemerintah daerah bertanggung jawab sesuai dengan kewenangannya dalam pengendalian penyelenggaraan kawasan permukiman.
- (2) Pengendalian penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan pada tahap:
- a. perencanaan;
  - b. pembangunan; dan
  - c. pemanfaatan.
- (3) Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk:
- a. menjamin kualitas fisik dan fungsional kawasan permukiman;
  - b. menjaga kesesuaian proses pembangunan kawasan permukiman dengan Rencana Kawasan Permukiman;
  - c. menjaga kesesuaian proses pembangunan kawasan permukiman dengan perizinan yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota.

**BAB VII**  
**PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN**  
**Bagian Kesatu**  
**Umum**

**Pasal 45**

- (1) Pemeliharaan dan perbaikan dilaksanakan agar perumahan dan kawasan permukiman dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan kualitas hidup orang perorangan.
- (2) Pemeliharaan dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum diperumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman.
- (3) Pemeliharaan dan perbaikan dilaksanakan oleh pemerintah, pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah Kota, badan hukum dan/atau setiap orang.

**Bagian Kedua**

**Pemeliharaan**

**Pasal 46**

- (1) Pemeliharaan rumah, prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman dilakukan oleh pemerintah, pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah Kota, badan hukum atau setiap orang sesuai kewenangannya masing-masing.
- (2) Pelaksanaan dan mekanisme pemeliharaan diatur lebih lanjut didalam Peraturan Walikota.

**Bagian Ketiga**

**Perbaikan**

**Pasal 47**

- (1) Perbaikan rumah, prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman dilakukan oleh pemerintah, pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah Kota, badan hukum atau setiap orang sesuai kewenangannya masing-masing.
- (2) Pelaksanaan dan mekanisme perbaikan diatur lebih lanjut didalam Peraturan Walikota.

## BAB VIII

### LOKASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

#### Pasal 48

- (1) Lokasi penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman harus sesuai dengan RTRW dan RDTR yang berlaku dengan kriteria sebagai berikut:
  - a. kriteria keamanan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan merupakan kawasan lindung, kawasan lahan pertanian pangan berkelanjutan, hutan produksi, daerah buangan limbah pabrik, daerah bebas bangunan pada area bandara, daerah dibawah jaringan listrik tegangan tinggi, daerah rawan bencana;
  - b. kriteria kesehatan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan daerah yang mempunyai pencemaran udara, pencemaran air permukaan dan air tanah dalam yang berada di ambang atas;
  - c. kriteria kenyamanan, dicapai dengan kemudahan pencapaian (aksesibilitas), kemudahan berkomunikasi (internal/eksternal, lansung atau tidak lansung), kemudahan berkegiatan (prasarana dan sarana lingkungan tersedia);
  - d. kriteria keindahan/keserasian/keteraturan (kompatibilitas) dicapai dengan penghijauan, mempertahankan karakteristik tipografi dan lingkungan yang ada, misalnya tidak meratakan bukit, mengurug seluruh rawa atau danau/situ/sungai/kali dan sebagainya.
  - e. Kriteria fleksibilitas, dicapai dengan mempertimbangkan kemungkinan pertumbuhan fisik/pemekaran lingkungan perumahan

dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana.

f. Kriteria keterjangkauan jarak dicapai dengan mempertimbangkan jarak pencapaian ideal kemampuan orang berjalan kaki sebagai pengguna lingkungan terhadap penempatan prasarana dan sarana utilitas lingkungan; dan

g. kriteria lingkungan berjati diri, dengan mempertimbangkan keterkaitan dengan kearifan lokal, karakter sosial budaya masyarakat setempat, terutama aspek kontekstual terhadap lingkungan tradisional/lokal setempat.

(2) lokasi penyelenggaraan pembangunan perumahan dan penyelenggaraan kawasan permukiman harus berada pada lahan yang jelas status kepemilikannya, memenuhi persyaratan administratif, teknis dan ekologis.

## BAB IX

### PERAN SERTA MASYARAKAT

#### Pasal 49

- (1) Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan permukiman dilakukan Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (2) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
  - a. penyusunan rencana pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
  - b. Pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
  - c. Pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman.
  - d. Pemeliharaan dan perbaikan perumahan dan kawasan permukiman.
  - e. Pengendalian penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- (3) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilakukan dengan membentuk forum pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi, tugas dan unsur forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur didalam Peraturan Walikota.

**BAB X**  
**SISTEM INFORMASI**  
**Pasal 50**

- (1) Untuk mendukung penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, pemerintah daerah sesuai dengan wewenang dan tanggung jawabnya menyelenggarakan pengelolaan sistem informasi.
- (2) Sistem informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan jaringan informasi perumahan dan kawasan permukiman yang dikelola satuan perangkat daerah yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Walikota.

**BAB XI**  
**HAK DAN KEWAJIBAN**  
Bagian Kesatu  
Hak Masyarakat  
Pasal 51

- (1) Masyarakat berhak:
- menempati, menikmati dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur;
  - menggunakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman; dan
  - memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Partisipasi masyarakat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua  
Kewajiban Masyarakat  
Pasal 52

Masyarakat berkewajiban:

- a. memelihara kelestarian fungsi serta mencegah dan menanggulangi kerusakan dan pencemaran lingkungan;
- b. menjaga aset infrastruktur;
- c. mewujudkan perlindungan fungsi ruang sesuai kearifan lokal.

**BAB XII**  
**PENDANAAN**  
**Pasal 53**

Pendanaan untuk memenuhi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman berasal dari:

- a. anggaran pendapatan dan belanja daerah; dan/atau
- b. sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Pasal 54**

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 dimanfaatkan untuk mendukung:

- a. penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman
- b. kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah sesuai standar pelayanan minimal.
- c. Pemeliharaan dan perbaikan perumahan dan kawasan permukiman.
- d. Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
- e. Kepentingan lain di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan termasuk tanggap darurat penyediaan Rumah bagi masyarakat korban bencana, masyarakat korban relokasi akibat program Pemerintah Daerah.

**Pasal 55**

Pengelolaan pendanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tanggung jawab Perangkat Daerah yang membidangi perumahan dan permukiman.

### BAB XIII

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

##### Pasal 56

- (1) Pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh dilakukan untuk;
  - a. Mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan dan permukiman kumuh baru; dan
  - b. Menjaga dan meningkatkan kualitas dan fungsi perumahan dan permukiman.
- (2) Pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan dan permukiman kumuh dilaksanakan melalui;
  - a. Pengawasan dan pengendalian; dan
  - b. Pemberdayaan masyarakat.
- (3) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan sesuai dengan perizinan, standar teknis, dan kelaikan fungsi melalui pemeriksaan secara berkala sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pemberdayaan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan terhadap pemangku kepentingan bidang perumahan dan Kawasan permukiman melalui pendampingan dan pelayanan informasi.

##### Pasal 57

Peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh dilakukan untuk meningkatkan kualitas dan fungsi perumahan dan permukiman.

##### Pasal 58

- (1) Pemerintah Daerah menetapkan kebijakan, strategi, dan pola penanganan yang manusiawi, berbudaya, berkeadilan, dan ekonomis terhadap perumahan dan permukiman kumuh.
- (2) Pola kebijakan penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Pemugaran;
  - b. Peremajaan; dan
  - c. Permukiman kembali.
- (3) Permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, dilakukan oleh Pemerintah Kota dengan memindahkan masyarakat, dari lokasi yang tidak mungkin dibangun kembali, karena tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah daerah dan/atau rawan bencana.

#### Pasal 59

- (1) Penetapan lokasi perumahan dan Kawasan permukiman kumuh ditentukan berdasarkan kriteria:
  - 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.
- (2) Penetapan lokasi perumahan dan Kawasan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didahului proses pendataan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota dengan melibatkan peran serta masyarakat.

#### Pasal 60

Pemerintah Kota Blitar wajib mensosialisasikan dan menginformasikan Kasiba dan Lisiba kepada pengembang perumahan dan permukiman.

**BAB XIV**  
**LARANGAN DAN SANKSI**  
**Pasal 61**

- (1) Setiap orang atau Badan Hukum dilarang:
- a. Menyelenggarakan pembangunan perumahan dan Kawasan permukiman yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan;
  - b. Setiap orang perseorangan atau badan hukum melakukan perencanaan dan perancangan Rumah tidak memiliki sertifikat keahlian di bidang perencanaan dan perancangan Rumah;
  - c. Setiap orang perseorangan atau badan hukum melakukan perencanaan dan perancangan rumah yang hasilnya tidak memenuhi standar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (1);
  - d. Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum perumahan yang tidak memenuhi standar;
  - e. Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum tidak memiliki sertifikat keahlian di bidang perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum;
  - f. Badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan yang tidak mewujudkan perumahan dengan Hunian Berimbang;
  - g. Badan hukum melakukan pembangunan perumahan dengan Hunian Berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan, pembangunan rumah umum tidak dilaksanakan dalam 1 (satu) daerah Kota atau tidak menyediakan akses dari rumah umum yang dibangun menuju pusat pelayanan atau tempat kerja;
  - h. Badan Hukum yang melakukan penyelenggaraan Lingkungan Hunian atau Kasiba yang tidak memisahkan Lingkungan Hunian atau Kasiba menjadi satuan lingkungan Perumahan atau Lisiba;
  - i. Setiap orang atau badan hukum yang melakukan pembangunan Rumah dan Perumahan tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah;

- j. Menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya atas rumah umum kepada pihak lain;
- k. Menyelenggarakan lingkungan hunian atau kasiba yang tidak memisahkan lingkungan hunian atau kasiba menjadi satu kesatuan lingkungan perumahan atau lisiba;
- l. Menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya;
- m. Badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun dilarang melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan;
- n. Membangun perumahan dan/atau permukiman di luar Kawasan yang khusus diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman;
- o. Membangun perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang;
- p. Mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang;
- q. Menolak atau menghalang-halangi kegiatan pemukiman rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang telah ditetapkan oleh pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah Kabupaten, setelah terjadi kesepakatan dengan masyarakat setempat;
- r. Menginvestasikan dana dari pemupukan dana tabungan perumahan selain untuk pembiayaan kegiatan penyelenggaraan perumahan dan Kawasan permukiman;
- s. Mengalih fungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan Kawasan permukiman di luar fungsinya;
- t. Badan hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah lingku gan hunian atau lisiba, dilarang menjual satuan permukiman;
- u. Orang perseorangan dilarang membangun lisiba;
- v. Badan hukum yang membangun lisiba dilarang menjual kavling tanah matang tanpa rumah; dan

w. Dalam hal pembangunan perumahan untuk MBR dengan kavling tanah matang ukuran kecil, larangan sebagaimana dimaksud pada huruf (n) dikecualikan.

(2) Pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi administrasi berupa:

- a. Pembatalan kegiatan pembangunan;
- b. Peringatan tertulis;
- c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- d. Penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;
- e. Penguasaan sementara oleh Pemerintah (disegel);
- f. Kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
- g. Pembatasan kegiatan usaha;
- h. Pembekuan PBG;
- i. Pencabutan PBG;
- j. Pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
- k. Perintah pembongkaran bangunan rumah;
- l. Pembekuan Perizinan Berusaha;
- m. Pencabutan Perizinan Berusaha;
- n. Pengawasan;
- o. Pembatalan izin;
- p. Kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
- q. Pencabutan insentif;
- r. Pengenaan denda administrative; dan/atau
- s. Penutupan lokasi.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administrasi diatur dalam Peraturan Walikota.

## BAB XV

### KETENTUAN LAIN-LAIN

#### Pasal 62

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

## BAB XVI

### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 63

Pada saat peraturan daerah ini mulai berlaku, maka :

- a. Peraturan pelaksanaan yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang telah ada dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan daerah ini; dan
- b. Izin yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang telah diterbitkan dinyatakan tetap berlaku sampai habisnya masa izin tersebut.

## BAB XVII

### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 64

Peraturan Walikota sebagai pelaksanaan dari Peraturan daerah ini ditetapkan paling lambat 6 (enam) bulan sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

#### Pasal 65

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Blitar.

Ditetapkan di Blitar  
pada tanggal  
WALIKOTA BLITAR,  
Ttd

Ditetapkan di Blitar  
pada tanggal  
WALIKOTA BLITAR,  
ttd  
LEMBARAN DAERAH KOTA BLITAR TAHUN ..NOMOR...

NOREG. PERATURAN DAERAH KOTA BLITAR NOMOR ....  
Salinan sesuai dengan aslinya

a.n SEKRETARIS DAERAH KOTA BLITAR  
KEPALA BAGIAN HUKUM,

**PENJELASAN ATAS**  
**PERATURAN DAERAH KOTA BLITAR**  
**NOMOR ....TAHUN.....**  
**TENTANG**  
**PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**

**1. UMUM**

Perumahan dan Kawasan permukiman merupakan suatu hal yang penting bagi Negara Kesatuan Republik Indonesia. Hal ini seiring dengan amanat Undang-Undang Dasar (UUD) Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang termaktum pada Pasal 28 H yang menyatakan bahwa "Setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan". Hal yang sama juga diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia yang termaktum pada Pasal 40 yang berbunyi "Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak".

Dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, amanat Undang- Undang Dasar (UUD) Tahun 1945 itu dijelaskan bahwa dalam Negara dalam rangka memajukan kesejahteraan umum melalui Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman untuk menciptakan pemenuhan terhadap hak setiap warga negara atas tempat tinggal yang layak untuk dihuni dalam lingkungan yang aman, nyaman, sehat, serta teratur.

Suatu wilayah/kawasan selalu mengalami pertumbuhan dan perkembangan sesuai dengan dinamika masyarakat dan berbagai kegiatan yang ada, baik itu direncanakan maupun tidak direncanakan. Perkembangan dan pertumbuhan suatu wilayah/kawasan ditandai dengan tingginya intensitas kegiatan, penggunaan tanah yang semakin intensif dan tingginya mobilisasi penduduk. Perkembangan dan pertumbuhan suatu wilayah/kawasan menyebabkan kebutuhan lahan untuk pengembangan fisik semakin meningkat sedangkan kebutuhan lahan semakin terbatas sehingga

menyebabkan daya beli perumahan tidak sesuai dengan kemampuan masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah atau MBR. Begitu juga dengan penyediaan parasana, sarana, dan utilitas umum yang tidak sesuai dengan kebutuhan.

Selain itu pemenuhan kebutuhan rumah dari sudut *demand* dan *supply* saat ini hanya terbatas pemberiannya untuk bentuk-bentuk pasar formal bagi golongan menengah keatas dan terbatas sekali bentuk-bentuk kredit dan bantuan subsidi untuk golongan menengah kebawah. Pemenuhan kebutuhan perumahan yang terus mengalami peningkatan akibat adanya pertumbuhan penduduk setiap tahunnya mendorong pengembang memperluas usahanya yang akhirnya merambah membangun perumahan di wilayah Kota Blitar.

Merujuk pada data empirik, ditemukan beberapa hal yang menjadi persoalan dalam merealisasikan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman diantaranya adalah tingginya harga lahan terkhusus diwilayah perkotaan yang sulit untuk dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), sehingga karena hal tersebut menyebabkan maraknya perumahan dan kawasan permukiman yang kumuh diakibatkan keterbatasan biaya serta lahan yang menjadi masyarakat tersebut melakukan pembangunan perumahan dengan mengabaikan tata cara yang baik dan benar dalam pembangunan serta mengabaikan prasarana, sarana dan utilitas umum dalam menunjang kegiatan sehari-hari, sehingga hal tersebut menciptakan disintegritas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang bisa menimbulkan persoalan baru pada masyarakat dikemudian hari.

Oleh karena itu, dalam melakukan tindakan untuk mencegah maraknya pembangunan perumahan kumuh, serta menanggulangi permasalahan yang telah ada, maka sangat diperlukan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dengan adanya Peraturan Daerah ini kedepannya bisa dijadikan sebagai instrumen hukum bagi semua pihak khususnya Pemerintah Kota Blitar didalam penyelenggaran rumah layak huni bagi masyarakat.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas

### Pasal 2

#### Huruf a

Yang dimaksud dengan “asas kesejahteraan” adalah memberikan landasan agar kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman yang layak bagi masyarakat dapat terpenuhi sehingga masyarakat mampu mengembangkan diri dan beradab, serta dapat melaksanakan fungsi sosialnya.

#### Huruf b

Yang dimaksud dengan “asas keadilan dan pemerataan” adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.

#### Huruf c

Yang dimaksud dengan “asas nasionalisme” adalah memberikan landasan agar hak kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga negara Indonesia, sedangkan hak menghuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas tanah.

#### Huruf d

Yang dimaksud dengan “asas keefesienan dan kemanfaatan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memaksimalkan potensi yang dimiliki berupa sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat untuk memberikan keuntungan dan manfaat sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

#### Huruf e

Yang dimaksud dengan “asas keterjangkauan dan kemudahan” adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang

perumahan dan kawasan permukiman dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR agar setiap warga negara Indonesia mampu memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan dan permukiman.

#### Huruf f

Yang dimaksud dengan “asas kemandirian dan kebersamaan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran masyarakat untuk turut serta mengupayakan pengadaan dan pemeliharaan terhadap aspek-aspek perumahan dan kawasan permukiman sehingga mampu membangkitkan kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri, serta terciptanya kerja sama antara pemangku kepentingan dibidang perumahan dan kawasan permukiman.

#### Huruf g

Yang dimaksud dengan “asas kemitraan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, mempercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung.

#### Huruf h

Yang dimaksud dengan “asas keserasian dan keseimbangan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah, serta memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan.

#### Huruf i

Yang dimaksud dengan “asas keterpaduan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian, baik intra- maupun antar instansi serta sektor terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang, dan saling mengisi.

Huruf j

Yang dimaksud dengan “asas kesehatan” adalah memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

Huruf k

Yang dimaksud dengan “asas kelestarian dan keberlanjutan” adalah memberikan landasan agar penyediaan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memperhatikan kondisi lingkungan hidup, dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju kenaikan jumlah penduduk dan luas kawasan secara serasi dan seimbang untuk generasi sekarang dan generasi yang akan datang.

Huruf l

Yang dimaksud dengan “asas keselamatan, keamanan, ketertiban dan keteraturan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memperhatikan masalah keselamatan dan keamanan bangunan beserta infrastrukturnya, keselamatan dan keamanan lingkungan dari berbagai ancaman yang membahayakan penghuninya, ketertiban administrasi, dan keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Angka 3

Huruf a

Yang dimaksud dengan "aspek keselamatan bangunan" merupakan kemampuan struktur bangunan rumah dihitung berdasarkan beban muatan, beban angin, dan beban gempa sesuai standar yang berlaku.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "kebutuhan minimum ruang" adalah jumlah kebutuhan minimum luas ruang dengan cakupan 9m<sup>2</sup> (Sembilan meter persegi) per jiwa untuk rumah tapak dan dapat dipenuhi secara bertahap beserta ketinggian minimum langit-langit 2.7 m (dua koma tujuh meter)

Huruf c

Yang dimaksud dengan “aspek Kesehatan bangunan” adalah merupakan ketentuan sistem penghawaan, sistem pencahayaan, sistem sanitasi, dan bahan bangunan yang sesuai dengan ketentuan standar.

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup Jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Ayat (5)

Huruf b

Yang dimaksud dengan “pertelaan” merupakan gambar dan uraian yang dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan rumah susun yang disahkan oleh Pemerintah Daerah yang menunjuk batas yang jelas dari setiap persatuan Rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama uraian nilai perbandingan proporsional.

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25  
Cukup jelas

Pasal 26  
Cukup jelas

Pasal 27  
Cukup jelas

Pasal 28  
Cukup jelas

Pasal 26  
Cukup jelas

Pasal 27  
Cukup jelas

Pasal 29  
Cukup jelas

Pasal 30  
Cukup jelas

Pasal 31  
Cukup jelas

Pasal 32  
Cukup jelas

Pasal 33  
Cukup jelas

Pasal 34  
Cukup jelas

Pasal 35  
Cukup jelas

Pasal 36  
Cukup jelas

Pasal 37  
Cukup jelas

Pasal 38  
Cukup jelas

Pasal 39  
Cukup jelas

Pasal 40  
Cukup jelas

Pasal 41  
Cukup jelas

Pasal 42  
Cukup jelas

Pasal 43  
Cukup jelas

Pasal 44  
Cukup jelas

Pasal 45  
Cukup jelas

Pasal 46  
Cukup jelas

Pasal 47  
Cukup jelas

Pasal 48  
Cukup jelas

Pasal 49  
Cukup jelas

Pasal 50  
Cukup jelas

Pasal 51  
Cukup jelas

Pasal 52  
Cukup jelas

Pasal 53  
Cukup jelas

Pasal 54  
Cukup jelas

Pasal 55

Cukup jelas

Pasal 56

Cukup jelas

Pasal 57

Cukup Jelas

Pasal 58

Cukup Jelas

Pasal 59

Cukup jelas

Pasal 60

Cukup jelas

Pasal 61

Cukup jelas

Pasal 62

Cukup jelas

Pasal 63

Cukup jelas

Pasal 64

Cukup jelas

Pasal 65

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA BLITAR NOMOR...

Salinan sesuai dengan aslinya

a.n SEKRETARIS DAERAH KOTA BLITAR

KEPALA BAGIAN HUKUM,



**PEMERINTAH KOTA BLITAR  
TAHUN 2022**