

Executive Summary
Draft Laporan Akhir

**NASKAH AKADEMIK
DAN
RANCANGAN PERATURAN DAERAH
TENTANG
RENCANA PENGEMBANGAN
DAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN
DAN KAWASAN PERMUKIMAN
(RP3KP)**

KERJASAMA



**DINAS PEKERJAAN UMUM, PENATAAN RUANG,
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
KABUPATEN TANA TIDUNG**
Jl. Perintis RT. VI
Tideng Pale

DENGAN



**UNIT LAYANAN STRATEGIS
PERCEPATAN PEMBANGUNAN DAN INOVASI DAERAH
UNIVERSITAS MULAWARMAN**
Gedung C14, Jl. Tanah Grogot, Gunung Kelua, Samarinda, 75123
Email : uls.ppid.unmul@gmail.com (08125538030, 081396534624)

2021

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam alinea keempat pembukaan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ditemukan adanya konsep negara kesejahteraan atau *welfare state*, sejalan dengan tujuan nasional sebagaimana tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), yang menegaskan bahwa: **“.....Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan perdamaian abadi serta keadilan sosial”**.

Bahwa pernyataan tersebut mengamanatkan kepada Bangsa Indonesia agar dalam melaksanakan pembangunan mengarahkan pada kesejahteraan umum.

Dalam negara kesejahteraan (*welfare state*)¹, tugas Pemerintah (Pemerintah Daerah) tidak hanya terbatas untuk melaksanakan undang-undang yang telah dibuat oleh lembaga legislatif dan lembaga eksekutif. Dalam perspektif *welfare state*, Pemerintah Daerah dibebani kewajiban untuk menyelenggarakan kepentingan umum dan mengupayakan kesejahteraan rakyat. Untuk menyelenggarakan kewajiban tersebut, Pemerintah Daerah diberi kewenangan untuk melakukan campur tangan dalam kehidupan masyarakat, dalam batas-batas yang diperkenankan oleh hukum.

Dalam konteks peningkatan kesejahteraan masyarakat, sektor perumahan dan pemukiman diyakini banyak kalangan memandang merupakan sector primer yang sangat penting menjadikan sebuah indikator kesejahteraan masyarakat sehingga wajar menjadi prioritas pembangunan di suatu negara.

Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) merupakan sebuah skenario penyelenggaraan pengelolaan bidang perumahan dan kawasan permukiman yang terkoordinasi dan terpadu baik secara lintas sektoral maupun wilayah administratif. Dengan demikian, RP3KP harus senantiasa selaras dengan rencana pembangunan daerah, baik jangka panjang maupun menengah; rencana keruangan daerah maupun rencana pembangunan sektoral lainnya, serta bersinergi dengan kebijakan-kebijakan terkait mulai dari tingkat pusat hingga daerah. Merujuk hal tersebut, maka RP3KP dituntut agar mampu menjadi sebuah acuan operasional dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di daerah.

¹ Darwin Ginting dalam buku, “*Hukum Kepemilikan Atas Tanah (Hak Menguasai Negara dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia)*,” Ghalia Indonesia, Bogor, 2010 hlm. 10, menjelaskan bahwa Konsep Negara Kesejahteraan dalam perkembangannya dibedakan antara negara kesejahteraan terdiferensiasi (*differensiated welfare state*) biasanya disebut sebagai negara kesejahteraan (*welfare state*) saja dan negara kesejahteraan yang terintegrasi (*integrated welfare state*) dikenal dengan negara korporatis (*corporatist welfare state*) sebagai pengembangan yang pertama.

Sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) pada Pasal 15, Pemerintah Kabupaten/Kota mempunyai tugas menyusun rencana pembangunan dan pengembangan PKP pada tingkat kabupaten/kota, salah satunya melalui tugas penyusunan RP3KP. Kabupaten Tana Tidung yang terdiri dari lima kecamatan, menghadapi permasalahan perumahan permukiman yang berbeda-beda sesuai dengan karakteristik masing-masing kecamatan. Oleh karenanya, RP3KP yang disusun oleh Pemerintah Kabupaten Tana Tidung harus mampu memayungi kebutuhan daerah di bawahnya secara terpadu, terintegrasi dan kolaboratif.

Pelaksanaan pembangunan di Kabupaten Tana Tidung harus diselaraskan dengan visi pembangunan daerah jangka panjang (RPJP), yaitu menjadi Tana Tidung Bermartabat, Sejahtera, Indah dan Humanis (BERSIH) yang berkebudayaan dan berwawasan lingkungan. Visi tersebut disesuaikan juga dengan fungsi kedudukan Kabupaten Tana Tidung. Sinkronisasi kebijakan pusat dan daerah tersebut, secara langsung dan tidak langsung mempengaruhi perkembangan sektor perumahan di Kabupaten Tana Tidung. Perkembangan sektor perumahan dan permukiman sudah pasti akan terpengaruh dan senantiasa menyesuaikan dengan arah pembangunan yang diberlakukan. Pertumbuhan sektor perumahan dan kawasan permukiman akan cenderung sporadis dan tidak tertata, jika tidak ada pedoman yang mengatur. Oleh karena itu, dokumen perencanaan khusus di sektor perumahan (RP3KP), mutlak diperlukan oleh Kabupaten Tana Tidung mengingat semakin meningkatnya pertumbuhan dan perkembangan wilayahnya.

Pemerintah Kabupaten Tana Tidung adalah bagian dari Pemerintah yang memiliki tugas, kewenangan, dan tanggung jawab pada penyelenggaraan urusan pemerintahan di wilayahnya. Dengan demikian keselarasan kebijakan dan tindakan merupakan suatu keharusan yang mencerminkan kesatuan visi, misi dan tindakan dalam mengemban amanat Undang-Undang Dasar Republik Indonesia sebagai hukum dasar tertinggi dan pandangan hidup negara dan masyarakat Indonesia.

B. Identifikasi Masalah

Untuk menciptakan situasi dan kondisi yang berkeadilan sosial maka sebagaimana diamanatkan oleh UUD 1945 pasal 28 C yaitu “Setiap orang berhak mengembangkan diri melalui pemenuhan kebutuhan dasarnya...”, dan pasal 28 H “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.” Dengan demikian setiap orang memiliki hak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan kehidupan yang baik dan sehat. Oleh karenanya, rumah sebagai wadah tempat tinggal perorangan ataupun dalam entitas sosial baik dalam bentuk keluarga atau lainnya merupakan hak setiap orang. Hak perumahan secara nasional didefinisikan sebagai hak setiap orang untuk mendapatkan akses menghuni rumah yang layak dalam suatu komunitas yang aman dan bermartabat secara berkelanjutan. Lebih jauh kelayakan didefinisikan sebagai kelengkapan rumah dengan jaminan keamanan dan hukum, jaminan perolehan prasarana, sarana, dan utilitas dasar, akses pada pembiayaan dan atau hal lain untuk memenuhi martabat sebagai manusia.

Kesepakatan universal telah mengelompokkan rumah sebagai bagian dari hak dasar bersama dengan layanan kesehatan dan kesejahteraan bagi dirinya dan keluarganya, termasuk kebutuhan dasar pangan, sandang, perumahan, layanan kesehatan dan pemenuhan kebutuhan sosial lainnya terutama ketika mengalami pemutusan hubungan kerja, sakit, cacat, menajanda, masa tua dan atau kondisi ketidakberdayaan diluar kendali dirinya. Deklarasi hak dasar ini telah diratifikasi oleh 108 negara termasuk Indonesia, dan membawa konsekuensi kepada negara-negara tersebut untuk mengambil langkah-langkah yang diperlukan dalam rangka merealisasikan hak tersebut. Deklarasi ini selanjutnya diperkuat oleh deklarasi PBB tentang pembangunan dan kemajuan sosial tahun 1969, deklarasi permukiman Vancouver tahun 1976 dan deklarasi PBB di Istambul tahun 1996.

Pemerintah daerah mempunyai kewenangan dalam menangani sektor perumahan dan kawasan permukiman sebagai salah satu prioritas pembangunan. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Tana Tidung diarahkan untuk mengusahakan dan mendorong terwujudnya kondisi disetiap keluarga yang mampu bertanggungjawab di dalam memenuhi kebutuhan perumahannya yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan.

Perbaikan mutu perumahan di Kabupaten Tana Tidung diwujudkan melalui kebijakan ditunjukkan untuk meningkatkan mutu kehidupan masyarakat. Secara filosofis, RP3KP Kabupaten Tana Tidung merupakan perwujudan dari upaya mencapai tujuan bangsa yang diamanatkan UUD 1945. Di dalam sila ke lima Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 secara jelas dinyatakan bahwa “keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia” menjadi dasar salah satu filosofis bangsa, karena setiap Warga Negara Indonesia berhak untuk mendapatkan keadilan sosial yang sebaik-baiknya terutama keadilan dalam mencukupi kebutuhan dasar, salah satunya adalah kebutuhan papan/ rumah.

Untuk memenuhi tanggung jawab dan wewenang dalam menangani sektor perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah Kabupaten Tana Tidung membutuhkan Rancangan Peraturan Daerah terkait rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman Kabupaten Tana Tidung yang selaras dengan visi dan misi pembangunan tingkat kabupaten, provinsi, dan nasional.

Berdasarkan pemaparan latar belakang masalah tersebut di atas, maka dirumuskan pokok-pokok masalah sebagai berikut:

- 1) Hal-hal apakah yang menjadi dasar pertimbangan perlu diaturnya RP3KP Kabupaten Tana Tidung dalam Peraturan Daerah ?
- 2) Apa yang menjadi tujuan dari disusunnya Peraturan Daerah tentang RP3KP Kabupaten Tana Tidung ?
- 3) Apa yang menjadi pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis dan yuridis Rancangan Peraturan Daerah tentang RP3KP Kabupaten Tana Tidung ?
- 4) Apa sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan dan arah pengaturan Rancangan Peraturan Daerah tentang RP3KP Kabupaten Tana Tidung ?

C. Tujuan Penyusunan Naskah Akademik

Berdasarkan perspektif landasan filosofis, sosiologis, yuridis dan teori organisasi dan manajemen maka tujuan penyusunan Naskah Akademik ini sebagai berikut :

- 1) Untuk mewujudkan rencana penyelenggaraan pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman di daerah dengan memperhatikan kerangka penataan ruang wilayah skala provinsi dan kabupaten serta peraturan perundang-undangan yang berlaku yang terorganisir dengan baik, tertib dan terencana struktur ruangnya.
- 2) Mensikronkan data terbaru PKP di Kabupaten Tana Tidung.
- 3) Mencerminkan secara jelas kebijakan dan strategi pembangunan PKP di daerah secara aspiratif dan akomodatif pada skala kabupaten.
- 4) Melakukan kajian secara filosofis, sosiologis dan yuridis RP3KP di Kabupaten Tana Tidung.
- 5) Dari perspektif landasan yuridis, memastikan penyusunan RP3KP Kabupaten Tana Tidung telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

D. Pendekatan Kajian

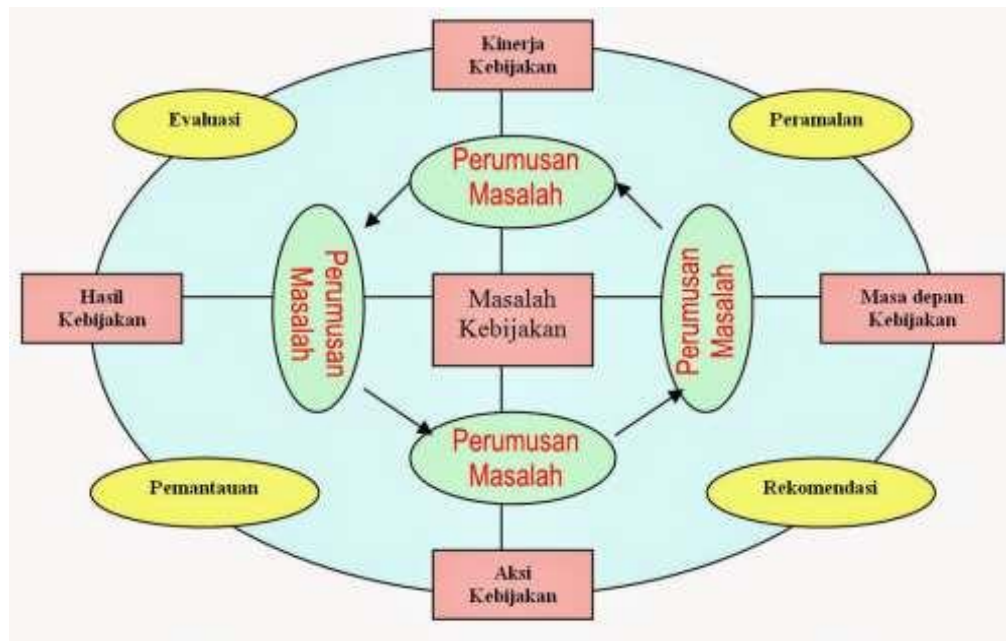
Penyusunan naskah akademik menggunakan beberapa pendekatan, antara lain:

1. Pendekatan Normatif

Pendekatan normatif adalah suatu pendekatan yang komprehensif dan mengacu pada norma (peraturan, strategi, dokumen perencanaan, dan lain sebagainya) yang terkait dengan ketentuan peraturan dan perundangan terkait dengan substansi. Mekanisme yang digunakan dalam pendekatan normatif adalah:

- a. Perumusan masalah
Perumusan masalah adalah proses review dan analisis normatif akan kebijakan, peraturan, dan dokumen-dokumen yang dibutuhkan mengenai kondisi-kondisi yang menimbulkan masalah sehingga menghasilkan informasi yang memadai.
- b. Prediksi
Prediksi akan menghasilkan informasi mengenai konsekuensi dari penerapan alternatif kebijakan di masa mendatang, termasuk apabila tidak dilakukan apapun.
- c. Rekomendasi
Rekomendasi atau preskripsi menyediakan informasi mengenai kegunaan relatif atau nilai dari konsekuensi di masa depan dari suatu pemecahan masalah
- d. Pemantauan
Pemantauan atau deskripsi menyediakan informasi mengenai konsekuensi saat ini dan masa lalu dari penerapan alternatif kebijakan
- e. Evaluasi
Evaluasi menghasilkan informasi tentang nilai atau kegunaan dari konsekuensi pemecahan masalah

Kelima tahapan tersebut membentuk suatu rangkaian atau siklus yang berulang dan dilihat sebagai bagian dari siklus yang ada.



Gambar 1.1. Diagram pendekatan normatif

(Sumber: Rustandi, 2015)

Pendekatan normatif digunakan untuk mengkaji peraturan dan kebijakan yang berkaitan dengan pengembangan PKP di Kabupaten Tana Tidung, antara lain RTRW dan RDTR Kabupaten Tana Tidung, serta kebijakan dan peraturan lainnya.

2. Pendekatan Partisipatif

Pendekatan partisipatif dilakukan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan yang terkait dengan penanganan PKP di wilayah perencanaan. Pendekatan partisipatif dilakukan dengan maksud agar hasil kegiatan nantinya dapat dirasakan dan dimiliki oleh seluruh pemangku kepentingan terkait PKP di Kabupaten Tana Tidung. Mekanisme yang digunakan dalam pendekatan partisipatif antara lain: 1) Persiapan sosial Survei (permasalahan umum, potensi, dan kendala), 2) Kesepakatan prioritas permasalahan yang akan ditangani, 3) Kesepakatan penggalangan dan alokasi sumber daya, 4) Kesepakatan rencana, 5) Proses implementasi, 6) Pemanfaatan hasil pembangunan dan 7) Evaluasi.



Gambar 1.2. Mekanisme Umum Pendekatan Partisipatif
(Sumber: Rustandi, 2015)

Dalam melakukan pendekatan partisipatif, dilakukan pertemuan atau diskusi, wawancara dan konsultasi publik untuk memperoleh masukan dan kesepakatan antar pemangku kepentingan. Diskusi dan pertemuan tersebut juga bertujuan untuk mendorong semua pemangku kepentingan untuk turut berkontribusi dan berpartisipasi dalam curah pendapat, membangun konsensus yang sifatnya praktis, memfasilitasi penyusunan informasi dalam mencari solusi kreatif dan inovasi dalam pemecahan isu dan masalah, serta memunculkan kepekaan dan rasa tanggung jawab pemangku kepentingan dalam kelompok.

Pendekatan partisipatif dapat diaplikasikan pada proses pencarian data atau survei sekunder dan survei primer dan diskusi untuk membahas identifikasi potensi, masalah, hambatan, dan tantangan.

3. Pendekatan Teknis-Akademis

Pendekatan teknis-akademis dilakukan dengan menggunakan metodologi yang dapat dipertanggungjawabkan secara akademis, baik untuk teknik identifikasi, analisis, penyusunan konsep, dan perumusan strategi. Lingkup pelaksanaan pendekatan ini antara lain dengan:

- 1) Koordinasi, diskusi kegiatan dengan tim peneliti ataupun langsung dengan masyarakat yang berada di wilayah perencanaan.
- 2) Analisis kedudukan PKP dalam Rencana Tata Ruang.
- 3) Penyusunan konsepsi Naskah Akademik RP3KP Kabupaten Tana Tidung.
- 4) Penyusunan Tahapan Pelaksanaan Program Pembangunan (Indikasi Program)

4. Pendekatan Eksploratif

Pendekatan eksploratif merupakan pendekatan yang dilakukan melalui pencarian terus-menerus dan digunakan dalam proses pengumpulan data dan informasi maupun dalam proses analisis dan evaluasi guna merumuskan konsep strategi.

- a. Eksplorasi dalam proses pengumpulan data dan informasi: sifat pendekatan eksploratif yang terus-menerus akan memungkinkan terjadinya pembaharuan data dan informasi berdasarkan hasil temuan terakhir. Pendekatan eksploratif juga memungkinkan pengumpulan data dengan sumber informasi yang luas, baik itu dari pendapat ahli, pemangku kepentingan, studi literatur, dan lainnya. Dengan menggunakan pendekatan eksploratif, mungkin ditemukan informasi yang tidak diduga sebelumnya karena pendekatan ini dapat bersifat situasional.
- b. Eksplorasi dalam proses analisa dan evaluasi: dilakukan guna mengelaborasi pokok permasalahan serta konsep-konsep penanganan dan pengembangan PKP yang ada berikut dukungan regulasi dan kebijakannya. Dalam melakukan pendekatan eksplorasi dalam proses analisa dan evaluasi, perlu dikaitkan antara konsep-konsep teoritis dengan kondisi dan karakteristik permasalahan. Hasil pendekatan eksplorasi adalah penilaian kesesuaian pola penanganan terhadap permasalahan dan kebutuhan akan kebijakan yang sesuai.

5. Pendekatan Studi Dokumenter dalam Identifikasi dan Kajian Materi Kegiatan

Pendekatan studi dokumenter dilakukan karena diperlukan model pendekatan yang dapat menginventarisasi dan mengeksplorasi berbagai dokumen terkait dengan materi kegiatan. Studi dokumenter memiliki ciri pendekatan yang mengandalkan dokumen dan data-data sekunder seperti:

- 1) Peraturan perundang-undangan dan dokumen kebijakan yang terkait.
- 2) Laporan strategi dan model penanganan PKP pada wilayah lain (*best practice*).
- 3) Teori maupun konsep-konsep penanganan PKP.

6. Pendekatan Incremental-Strategis

Suatu produk strategi pengembangan yang “baik” harus operasional, oleh karenanya maksud dan tujuan perencanaan yang ditetapkan harus realistis, demikian pula dengan langkah-langkah kegiatan yang ditetapkan untuk mencapai maksud dan tujuan tersebut. Dalam melakukan pendekatan yang realistis, beberapa hal yang perlu diperhatikan antara lain:

- 1) Mengenalinya secara nyata potensi dan masalah-masalah yang ada.
- 2) Mengenalinya secara nyata kendala yang dihadapi.
- 3) Memahami tujuan kegiatan.
- 4) Mengenalinya pihak-pihak yang berperan.
- 5) Mengenalinya sistem atau aturan main yang berlaku.
- 6) Karakteristik pendekatan ini antara lain:
 - Berorientasi pada persoalan-persoalan nyata
 - Bersifat jangka pendek dan menengah.

- Terkonsentrasi pada beberapa hal, namun tetap bersifat strategi.
- Mempertimbangkan eksternalitas
- Langkah-langkah penyelesaian tidak bersifat final

Metode SWOT merupakan salah satu contoh penjabaran dari pendekatan yang bersifat incremental-strategis.

7. Pendekatan Strategis-Proaktif

Pendekatan ini menekankan pada proses pengenalan dan penyelesaian masalah yang kemudian dijabarkan pada program-program pembangunan dan alokasi pembiayaan pembangunan. Selain itu, dalam pendekatan ini, perkiraan kondisi di masa depan tidak hanya didasarkan pada perhitungan-perhitungan proyeksi tertentu, sehingga terdapat kemungkinan-kemungkinan munculnya kecenderungan-kecenderungan baru, dan faktor-faktor ketidak-pastian. Rencana yang lebih bersifat jangka pendek dan menengah, dengan memberikan satu acuan arah-arrah pembangunan kawasan serta merupakan rencana yang berorientasi pada pelaksanaan atau action.

8. Pendekatan Pembangunan Berkelanjutan

Pendekatan pembangunan berkelanjutan memandang bahwa pembangunan bukan kegiatan yang sesaat namun merupakan sesuatu yang berlangsung secara kontinyu, terus-menerus, dan tidak pernah berhenti. Pendekatan pembangunan berkelanjutan menekankan pada keseimbangan ekosistem, antara ekosistem buatan dengan ekosistem alamiah. Dalam pendekatan berkelanjutan, selain memperhatikan aspek ekologi atau lingkungan, perlu diperhatikan pula aspek ekonomi dan sosial sehingga pembangunan yang dilaksanakan menghasilkan kondisi yang harmonis. Agar tercipta pembangunan yang berkelanjutan, ketiga pilar pembangunan berkelanjutan, yaitu pilar ekonomi, sosial, dan kelingkungan harus seimbang.

E. Dasar Hukum

Dasar hukum kegiatan Pembuatan Naskah Akademik RP3KP Kabupaten Tana Tidung adalah sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- 3) Undang-undang Nomor 25 tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional dan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional.
- 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).
- 5) Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 84 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4739).
- 6) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.(Lembaran Negara Republik

- Indonesia Tahun 2009 Nomor 140 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059).
- 7) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
 - 8) Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.
 - 9) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
 - 10) 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 dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2015 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5657).
 - 11) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
 - 12) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan.
 - 13) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737).
 - 14) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833).
 - 15) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.
 - 16) Peraturan Pemerintah Nomor 88 tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan PKP.
 - 17) Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan PKP.
 - 18) Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2016 tentang Perangkat Daerah.
 - 19) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2008 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/ Kota.
 - 20) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Tahun 2012 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
 - 21) Peraturan Daerah Kabupaten Tana Tidung Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Tana Tidung Tahun 2012-2032.

F. Metode Penelitian

Penyusunan Naskah Akademik pada dasarnya merupakan suatu kegiatan penelitian sehingga digunakan metode penyusunan Naskah Akademik yang berbasiskan metode penelitian hukum atau penelitian lain.

Penelitian hukum dapat dilakukan melalui metode yuridis normatif dan metode yuridis empiris. Metode yuridis empiris dikenal juga dengan penelitian sosiolegal. Metode yuridis normatif dilakukan melalui studi pustaka yang menelaah (terutama) data sekunder yang berupa Peraturan Perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian, kontrak, atau dokumen hukum lainnya, serta hasil penelitian, hasil pengkajian, dan referensi lainnya. Metode yuridis normatif dapat dilengkapi dengan wawancara, diskusi (focus group discussion), dan rapat dengar pendapat. Metode yuridis empiris atau sosiolegal adalah penelitian yang diawali dengan penelitian normatif atau penelaahan terhadap Peraturan Perundang-undangan (normatif) yang dilanjutkan dengan observasi yang mendalam serta penyebaran kuesioner untuk mendapatkan data faktor nonhukum yang terkait dan yang berpengaruh terhadap Peraturan Perundang-undangan yang diteliti.²

1. Metode Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penyusunan Naskah Akademik ini adalah metode pendekatan yuridis Normatif dan Empiris. Adapun langkah langkah strategis yang dilakukan meliputi:

- 1) Menganalisis berbagai peraturan perundang – undangan (tinjauan legislasi) yang berkaitan dengan RP3KP Kabupaten Tana Tidung.
- 2) Menganalisa informasi dan aspirasi yang berkembang dari berbagai instansi/lembaga terkait dan tokoh – tokoh masyarakat (tinjauan teknis), dan seluruh pihak yang berkepentingan dengan Pembentukan aturan terkait RP3KP Kabupaten Tana Tidung.
- 3) Merumuskan dan menyusun dalam bentuk deskriptif analisis serta menuangkannya dalam Naskah Akademik dan Rancangan Peraturan Daerah tentang RP3KP Kabupaten Tana Tidung.

2. Jenis dan Sumber Data

Sebagaimana telah dikemukakan bahwa pendekatan penelitian ini adalah yuridis normatif, maka data utama yang digunakan adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang digunakan untuk mendukung dan melengkapi data primer yang berhubungan dengan masalah penelitian. Menurut Soerjono Soekanto, data sekunder yang digunakan dalam penelitian meliputi 3 (tiga) bahan hukum, yaitu :

- 1) Bahan Hukum Primer
Hukum Primer adalah bahan hukum yang menjadi dasar pedoman penelitian. Adapun yang digunakan dalam penelitian ini adalah Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan lain- lain.
- 2) Bahan Hukum Sekunder
Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Adapun yang digunakan dalam penelitian ini adalah jurnal, literatur, buku, internet, laporan penelitian dan sebagainya yang berkaitan dengan RP3KP Kabupaten Tana Tidung.

² Lampiran Permendagri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah

- 3) Bahan Hukum Tersier
Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, dan Ensiklopedi. Disamping itu guna melengkapi informasi dan memperkuat kesimpulan dalam kajian ini digunakan pula data primer.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data dilakukan melalui 2 (dua) cara sebagai berikut :

- 1) Studi Kepustakaan
Studi kepustakaan, yaitu suatu bentuk pengumpulan data dengan cara membaca buku literatur, hasil penelitian terdahulu dan membaca dokumen, Peraturan Perundang-Undangan, Peraturan Daerah Kabupaten Tana Tidung yang berhubungan dengan obyek penelitian.
- 2) Wawancara pada Responden dan Pengamatan Lapangan
Dalam hal ini kegiatan berupa pengumpulan data dengan cara wawancara menggunakan kuisioner pada responden kunci (*Keys Person*) dan pengamatan/observasi langsung di lapangan. Melalui pengumpulan data dengan metode ini diperoleh data empirik.

4. Jenis Data yang Dikumpulkan

Data yang dikumpulkan dalam penyusunan Naskah Akademik ini berupa data sekunder dan data primer.

- 1) Data Sekunder
Adalah data yang diperoleh dari studi kepustakaan dengan mempelajari Peraturan Perundang-Undangan, buku-buku hukum dan dokumen lain yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.
- 2) Data Primer
Adalah data yang diperoleh secara lisan dari pihak-pihak yang terkait dalam penelitian ini baik melalui wawancara langsung maupun observasi/pengamatan lapangan. Wawancara dilakukan kepada responden kunci baik dari OPD tingkat kabupaten, Aparatur kecamatan dan desa serta tokoh masyarakat/tokoh adat. Untuk unsur pemerintah pengumpulan data dilakukan pada beberapa Dinas/Instansi (OPD) terkait di lingkup Kabupaten Tana Tidung seperti Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah dan Penelitian Pengembangan, Bagian Hukum Sekretariat Daerah dan Badan Penanggulangan Bencana Daerah, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, dan Dinas Lingkungan Hidup. Pengumpulan data juga dilakukan pada seluruh kecamatan di Kabupaten Tata Tidung yang terdiri dari aparatur kecamatan dan aparatur desa serta tokoh masyarakat/tokoh adat. Melalui kegiatan wawancara tersebut diperoleh data, informasi dan masukan sehingga aspirasi berbagai pemangku kepentingan tersebut dapat terakomodasi dan menjadi pertimbangan dalam penyusunan Naskah Akademik dan

Rancangan Peraturan Daerah tentang RP3KP Kabupaten Tanah
Tidung.

5. Pengolahan dan Analisis Data

Data yang terkumpul kemudian diolah melalui proses sebagai berikut

:

- 1) Editing, yaitu memeriksa data yang didapatkan untuk mengetahui apakah data yang didapat itu relevan dan sesuai dengan bahasan. Apabila terdapat data yang salah maka akan dilakukan perbaikan.
- 2) Klasifikasi data, yaitu data yang telah selesai diseleksi kemudian diklasifikasi sesuai dengan jenisnya dan berhubungan dengan masalah penelitian.
- 3) Penarikan kesimpulan yaitu langkah selanjutnya setelah data tersusun secara sistematis, kemudian dilanjutkan dengan penarikan suatu kesimpulan yang bersifat umum dari data yang bersifat khusus.

Data hasil pengolahan tersebut dianalisis secara deskriptif kualitatif yaitu menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, logis dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis guna menjawab permasalahan yang ada.

G. Waktu dan Lokasi Kajian

Kajian ini akan dilaksanakan dalam jangka waktu 4 (Empat) bulan kalender yaitu Juni s/d Oktober 2021 terhitung mulai dari persiapan hingga selesainya laporan akhir Naskah Akademik dan Rancangan Peraturan Daerah tentang RP3KP.

Lokasi kajian adalah Kabupaten Tana Tidung yang meliputi seluruh kecamatan (5 Kecamatan), yaitu Betayau, Muruk Rian, Sesayap, Sesayap Hilir dan Tana Lia.

BAB II KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

A. Kajian Teoritis

1. Teori Perencanaan Pembangunan

Pembangunan sebenarnya meliputi dua unsur pokok: pertama, masalah materi yang mau dihasilkan dan dibagi, dan kedua, masalah manusia yang menjadi pengambil inisiatif, yang menjadi manusia pembangun. Bagaimanapun juga, pembangunan pada akhirnya harus ditujukan pada pembangunan manusia; manusia yang dibangun adalah manusia yang kreatif, dan untuk bisa kreatif ini manusia harus merasa bahagia, aman, dan bebas dari rasa takut. Pembangunan tidak hanya berurusan dengan produksi dan distribusi barang-barang material; pembangunan harus menciptakan kondisi-kondisi manusia bisa mengembangkan kreativitasnya (Budiman, 1995: 13-14).

Beberapa Model Pembangunan Sejarah mencatat munculnya paradigma baru dalam pembangunan seperti pertumbuhan dengan distribusi, kebutuhan pokok (*basic needs*) pembangunan mandiri (*self-reliant development*), pembangunan berkelanjutan dengan perhatian terhadap alam (*ecodevelopment*), pembangunan yang memperhatikan ketimpangan pendapatan menurut etnis (*ethnodevelopment*) (Kuncoro, 2003). Terdapat pula yang mengategorikan paradigma tersebut pada tiga model pembangunan, yakni *Economic Growth*, *Basic Needs* dan *People Centered*. Uraian mengenai model pembangunan tersebut sebagai berikut :

- 1) *Economic growth* (model pembangunan yang berorientasi pada pertumbuhan) Teori ini menekankan pada kenaikan pendapatan nasional (perspektif ekonomi) dalam jangka waktu misal per tahun. Tingkat pertumbuhan ekonomi tersebut akan secara langsung mempengaruhi penyerapan tenaga kerja. Oleh karena itu, proses pembangunan menjadi terpusat pada produksi, antara lain melalui: (1) Akumulasi modal termasuk semua investasi baru dalam bentuk tanah, peralatan fisik dan SDM, (2) Peningkatan tenaga kerja, baik secara kuantitas maupun kualitas dan (3) Kemajuan teknologi, yakni cara baru untuk menggantikan pekerjaan-pekerjaan yang bersifat tradisional.
- 2) *Basic needs* (model pembangunan kebutuhan dasar/kesejahteraan) Tokoh teori ini adalah Gunnar Myrdall yang mencoba memecahkan masalah kemiskinan secara langsung dengan memenuhi segala kebutuhan dasar masyarakat khususnya masyarakat miskin, misal dengan memenuhi kebutuhan sandang, pangan, perumahan, serta akses terhadap pelayanan publik seperti pendidikan, kesehatan, air bersih, transportasi, dan lain-lain. Untuk itu, maka pemerintah dapat melakukan subsidi atau bantuan pemenuhan kebutuhan mendasar masyarakat.
- 3) *People centered* (model pembangunan yang berpusat pada manusia). Fokus sentral proses pembangunan adalah peningkatan perkembangan manusia dan kesejahteraan manusia, persamaan dan

sustainability sehingga model ini berwawasan lebih jauh dari sekedar angka pertumbuhan GNP atau pengadaan pelayanan sosial. Contoh dari model ini, adalah empowering/ pemberdayaan. Pada proses ini pemerintah berperan sebagai fasilitator. Peranan pemerintah dalam hal ini adalah menciptakan lingkungan sosial yang memungkinkan manusia untuk berkembang, yaitu lingkungan sosial yang mendorong perkembangan manusia dan aktualisasi potensi manusia secara lebih besar¹.

2. Konsep Negara Kesejahteraan

Indonesia menganut prinsip negara kesejahteraan, komitmen tersebut dimuat dalam Pembukaan UUD 1945 alinea ke-empat pada rumusan tujuan negara yakni "melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia; memajukan kesejahteraan umum; mencerdaskan kehidupan bangsa; ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan perdamaian abadi dan keadilan sosial".

Paham negara kesejahteraan (*welfare state*) dikembangkan oleh Otto van Bismark tahun 1880, teori *welfare state* ini menyatakan bahwa negara bertanggungjawab penuh untuk menyediakan semua kebutuhan rakyatnya dan tidak dapat dilimpahkan kepada siapapun². Ditinjau dari sudut ilmu negara, *welfare state* diklasifikasikan sebagai salah satu tipe negara, yaitu negara kemakmuran (*welfaart staats*), di mana negara mengabdikan sepenuhnya kepada masyarakat. Negara sebagai satu-satunya institusi yang berkewajiban menyelenggarakan kemakmuran rakyat. Negara harus aktif menyelenggarakan kemakmuran warganya, untuk kepentingan seluruh rakyat³.

Negara dengan paham pemerintahan *welfare state* diberi lapangan pekerjaan yang sangat luas, dengan tugas menyelenggarakan kepentingan umum. M. Solly Lubis menyatakan bahwa "Dalam istilah kepentingan umum tersebut sudah tercakup seluruh peranan dan fungsi pemerintah, baik sebagai *political state*, *legal state* maupun *administrative state*"⁴. Negara sebagai *political state* pemerintah menjalankan empat fungsi pokok, yaitu: (1) Memelihara ketertiban dan ketenangan (*maintenance peace and order*) yaitu mengatasi gangguan-gangguan terhadap ketertiban, baik gangguan yang datangnya dari warga masyarakat sendiri maupun dari sumber-sumber lain, (2) fungsi pertahanan dan keamanan; (3) fungsi diplomatik, dan (4) fungsi perpajakan⁵.

Negara hukum modern sebagai *welfarestate* atau negara kesejahteraan, membebaskan kewajiban yang berat dan luas kepada pemerintah, dimana pemerintah wajib menyelenggarakan kesejahteraan rakyatnya. Oleh karena itu pemerintah diberikan kebebasan bertindak (*freies ermessen*) untuk dapat

¹ <https://www.pustaka.ut.ac.id/lib/wp-content/uploads/pdfmk/IPEM4542-M1.pdf>

² Tjip Ismail. 2007. Pengaturan Pajak Daerah di Indonesia. Yellow printing, Jakarta, h. 36.

³ Abu Daud Busro. 1990. Ilmu Negara, Jakarta: Bumi Aksara, h. 55

⁴ M. Solly Lubis. 1992. Hukum Tata Negara. Mandar Maju, Bandung, 1992.h.117.

⁵ Safri Nugraha. et.all, 2007. Hukum Administrasi Negara. Center for Law and Good Governance Studies Fakultas hukum UI, Jakarta, h. 81.

bertindak atas inisiatif sendiri dalam menyelesaikan segala permasalahan yang ada pada warga masyarakat demi kepentingan umum.

Kuntjoro Purbopranoto, memerinci kegiatan-kegiatan yang memiliki aspek kepentingan umum sebagai berikut⁶ :

- 1) Memelihara kepentingan umum yang khusus mengenai kepentingan negara. Contohnya tugas pertahanan dan keamanan.
- 2) Memelihara kepentingan umum dalam arti memelihara kepentingan bersama warga negara. Contohnya persediaan sandang pangan, perumahan dan kesejahteraan sosial.
- 3) Memelihara kepentingan bersama yang tidak seluruhnya dapat dilakukan oleh warga negara dalam bentuk bantuan negara. Adakalanya negara memelihara seluruh kepentingan perseorangan. Contohnya pemeliharaan fakir miskin dan anak terlantar.

Tugas penyelenggaraan kepentingan umum tersebut dijalankan oleh alat pemerintahan (*bestuursorgaan*) yang dapat berwujud "Seorang petugas (fungsionaris) atau badan pemerintahan yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberikan kewenangan untuk menyatakan kehendak pemerintah atau penguasa (*openbaar gezag*); Badan pemerintahan, yaitu kesatuan hukum yang dilengkapi dengan alat/kewenangan memaksa.

Brown, berpandangan bahwa tugas pemerintahan tidak lain melakukan pelayanan publik untuk memenuhi kepuasan kebutuhan publik. Pandangan ini menitikberatkan pada adanya dua unsur pelayanan publik, yaitu pertama adalah tindakan dilakukan berdasarkan kewenangan publik, dan unsur kedua, adanya pemenuhan kepuasan atas kebutuhan publik. Kebutuhan publik tidak hanya yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan, tetapi dapat diidentifikasi pula oleh keputusan yang dibuat oleh badan yang memiliki wewenang publik⁷.

Hukum Administrasi sebagai hukum yang memungkinkan anggota masyarakat mempengaruhi penguasa dan memberikan perlindungan terhadap penguasa⁸. Karena itu negara diberikan kewenangan aktif sebagai wujud tanggungjawabnya menjamin kesejahteraan rakyat sesuai paham negara kesejahteraan (*welfare state*), atau negara memberikan pelayanan kepada masyarakat (*social service state*), atau negara berfungsi menyelenggarakan kesejahteraan umum (*bestuurszorg*).

Kewenangan negara mengatur dan menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman yang sehat pada hakikatnya berkembang sejalan dengan paham negara kesejahteraan di mana negara bertanggungjawab atas kesejahteraan warga negaranya.

⁶ Kuntjoro Purbopranoto. 1981. Perkembangan Hukum Administrasi Negara. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, h. 39

⁷ ¹¹Safri Nugraha. et.all. Op. Cit, h. 82

⁸ Philipus M. Hadjon. et.all. 1994. Pengantar Hukum Administrasi Indonesia. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, h. 27

Memiliki rumah merupakan hak asasi warga negara, sebagaimana dinyatakan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) yang 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, berjiwa 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.

Rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya 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.

Negara dengan paham kesejahteraan, bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Hadirnya negara dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman tegas dinyatakan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, dalam Pasal 5 ayat (1) bahwa Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah dan pemerintah daerah.

3. Perumahan dan Permukiman

Pengertian Perumahan berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan. Perumahan merupakan salah satu bentuk sarana hunian yang memiliki kaitan yang sangat erat dengan masyarakatnya. Hal ini berarti perumahan di suatu lokasi sedikit banyak mencerminkan karakteristik masyarakat yang tinggal di perumahan tersebut. Perumahan dapat diartikan sebagai suatu cerminan dari diri pribadi manusia, baik secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya dan dapat juga mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, kepribadian, dan peradaban manusia

penghuninya, masyarakat ataupun suatu bangsa⁹, sedangkan pengertian permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/lingkungan hunian dan tempat kegiatan mendukung prikehidupan dan penghidupan.

Perumahan dan permukiman adalah dua hal yang tidak dapat dipisahkan dan berkaitan erat dengan aktivitas ekonomi, industrialisasi dan pembangunan daerah. Permukiman adalah perumahan dengan segala isi dan kegiatan yang ada di dalamnya. Berarti permukiman memiliki arti lebih luas daripada perumahan yang hanya merupakan wadah fisiknya saja, sedangkan permukiman merupakan perpaduan antara wadah (alam, lindungan, dan jaringan) dan isinya (manusia yang hidup bermasyarakat dan berbudaya di dalamnya). (Kuswartojo, 199 : 21). Permukiman merupakan bentuk tatanan kehidupan yang di dalamnya mengandung unsur fisik dalam arti permukiman merupakan wadah aktivitas tempat bertemunya komunitas untuk berinteraksi sosial dengan masyarakat (Niracanti, Galuh Aji, 2001:51), sedangkan pengertian perumahan dan permukiman menurut Guritno Mangkusoebroto (1993:5) adalah tempat atau daerah di mana penduduk bertempat tinggal atau hidup bersama di mana mereka membangun sekelompok rumah atau tempat kediaman yang layak huni dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan.

Unsur-unsur perumahan terdiri atas : 1) lingkungan alami: lahan permukiman dan tanah, 2) Kegiatan sosial: manusia (individu), rumah tangga, komunitas (siskamling, dan lain-lain), 3) Bangunan-bangunan rumah tinggal, 4) Sarana dasar fisik dan pelayanan sosial-ekonomi seperti warung dan toko kebutuhan sehari-hari; taman bermain, masjid, dan lain-lain serta 5) Sistem jaringan prasarana dasar fisik: jaringan jalan; saluran drainase; sanitasi; air bersih; listrik, dan telekomunikasi.

Berkenaan dengan fungsi rumah, Turner (1972: 164-167), menyebutkan terdapat empat fungsi yang terkandung dalam rumah:

- 1) Rumah sebagai penunjang identitas keluarga, yang diwujudkan dalam kualitas hunian atau perlindungan yang diberikan rumah. Kebutuhan tempat tinggal dimaksudkan agar penghuni mempunyai tempat tinggal atau berteduh secukupnya untuk melindungi keluarga dari iklim setempat.
- 2) Rumah sebagai penunjang kesempatan keluarga untuk berkembang dalam kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi atau fungsi pengembangan keluarga. Fungsi ini diwujudkan dalam lokasi tempat rumah itu didirikan. Kebutuhan berupa akses ini diterjemahkan dalam pemenuhan kebutuhan sosial dan kemudahan ke tempat kerja guna mendapatkan sumber penghasilan.

⁹ Siswono Yudohusodo. 1991. Rumah Untuk Seluruh Rakyat. Jakarta: Kementerian Perumahan Rakyat, h. 1.

- 3) Rumah sebagai penunjang rasa aman dalam arti terjaminnya kehidupan keluarga di masa depan setelah mendapatkan rumah, jaminan keamanan lingkungan perumahan yang ditempati serta jaminan keamanan berupa kepemilikan rumah dan lahan.
- 4) Rumah sebagai kebutuhan dasar manusia, perwujudannya bervariasi menurut siapa penghuni atau pemiliknya.

Mengingat arti strategis rumah bagi keluarga, maka lingkungan permukiman di mana rumah berdiri harus yang di dalamnya terdiri dari isi (contents) yaitu manusia, baik secara individual maupun kelompok dan wadah, yaitu lingkungan fisik permukiman yang merupakan wadah bagi kehidupan manusia dan merupakan pengejawantahan dari tata nilai, sistem sosial, dan budaya masyarakat yang membentuk suatu komunitas sebagai bagian dari lingkungan permukiman tersebut, haruslah memenuhi persyaratan permukiman yang sehat, baik dari aspek administrasi maupun teknis.

4. Penyelenggaraan Perumahan

Penyelenggaraan perumahan dan permukiman adalah pemenuhan kebutuhan perkotaan diwujudkan melalui pembangunan perumahan dan kawasan permukiman skala besar yang terencana secara menyeluruh dan terpadu dengan pelaksanaan yang bertahap sesuai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman tersebut ditunjukkan untuk menciptakan kawasan permukiman dan mengintegrasikan secara terpadu dan meningkatkan kualitas lingkungan, yang dihubungkan oleh jaringan transportasi sesuai dengan kebutuhan dengan kawasan lain yang memberikan berbagai pelayanan dan kesempatan kerja. Pembangunan perumahan dan permukiman diselenggarakan berdasarkan rencana tata ruang wilayah berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan¹⁰.

Dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan ada beberapa hal yang perlu mendapat perhatian yaitu:

- 1) Kriteria pemilihan lokasi. Lokasi tanah harus bebas dari pencemaran air dan pencemaran lingkungan baik berasal dari sumber daya pembuatan atau sumber daya alam. Dapat menjamin tercapainya tingkat kualitas lingkungan hidup yang sehat bagi pembinaan individu dan masyarakat penghuni. Kondisi tanahnya bebas banjir dan memiliki kemiringan tanah 0% - 15%, sehingga dapat dibuat sistem saluran pembuangan air hujan (drainase) dan jaringan jalan setapak yang baik serta memiliki daya dukung yang cukup untuk memungkinkan dibangun perumahan. Terjamin adanya kepastian hukum bagi masyarakat penghuni terhadap tanah dan bangunan di atasnya yang sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

¹⁰ Ibid, h. 12

- 2) Prasarana lingkungan. Untuk pembangunan lingkungan Kapling Siap Bangun harus disediakan prasarana lingkungan berupa jalan setapak dan saluran lingkungan yang berstandar sebagai berikut: a) Jalan Setapak Lebar badan jalan setapak maksimum 2 m , lebar perkerasan 1,20 m dengan konstruksi dari rabat beton 1 pc : 3 pasir : 5 koral, tebal 7 cm atau bahan lain yang setara. Di kiri kanan perkerasan dibuat bahu jalan masing-masing dengan lebar 0,4 m untuk penempatan tiang-tiang listrik dan pipa-pipa saluran lingkungan. b) Saluran. Saluran untuk pembuangan air hujan/limbah harus direncanakan sedemikian rupa sehingga lingkungan Kapling Siap Bangun yang ada bebas dari genangan air. Oleh karena itu saluran lingkungan dibuat konstruksi dengan 1/2 buis betonn diameter 20 cm dan pasangan batako atau yang setara dengan ukuran: Lebar atas : 30 cm, Lebar bawah : 20 cm, Tinggi minimal : 30 cm dan kemiringan :0% - 15%.

Berdasarkan uraian di atas, terlihat bahwa pemerintah telah berupaya semaksimal mungkin untuk memenuhi kebutuhan perumahan rakyat, melalui kebijakan pemberian fasilitas kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun atau Kredit Pemilikan Rumah. Namun demikian sejalan dengan kebijakan tersebut, perlu dikaji dan dipertimbangkan sistem jaringan hukum untuk pengamanan kebijaksanaan tersebut. Karena sepanjang penelusuran yang sudah dilakukan, dalam peraturan perundang-undangan yang memuat tentang teknik pembangunan perumahan, belum dicantumkan ketentuan- ketentuan yang memuat sanksi atau tindakan lainnya yang perlu dilakukan, bila pedoman tersebut tidak ditaati/dipenuhi oleh Developer atau pihak lainnya. Hal ini adalah sangat penting dalam hubungannya dengan adanya kepastian hukum; untuk pengaman dana yang disediakan oleh pemerintah; untuk melindungi kepentingan konsumen; untuk melindungi pelaksana pembangunan perumahan (Developer) dari perbuatan/tindakan yang tidak diinginkan.

Kawasan permukiman dan lingkungan perumahan yang baik dilengkapi dengan prasarana lingkungan yang memadai, yaitu:

- 1) Jalan. Terdiri atas jalan penghubung lingkungan perumahan. Perencanaan konstruksi jalan harus memperhitungkan keadaan tanah di mana jalan akan dibangun, kepadatan lalu lintas dan pemilihan bahan/material yang akan dipergunakan. Pembuatan jalan lingkungan sebaiknya mengikuti bentuk lahan dan tidak merubah bentuk alami unsur alam yang menarik seperti bukit, kelompok pohon, petak arkeologi, kelompok batuan yang keluar dari tanah.
- 2) Sumber air bersih. Penyediaan air bersih harus melalui system penyediaan air dari PDAM atau pengambilan air permukaan dari mata air/sungai. Bila persediaan air tanah, air permukaan dan sumber air sangat terbatas, maka harus dikembangkan kemungkinan penyediaan air bersih yang berasal dari air limpasan hujan, dengan pertimbangan perekayasa limpasan air hujan tersebut ditampung disuatu area/daerah tadah terkendali, dapat berupa kolam, ataupun

reservoir. Air bersih yang berkualitas harus dilakukan penelitian sanitasi terlebih dahulu sebelum menentukan keputusan lokasi pengambilan air bersih.

- 3) Keran Kebakaran. Lingkungan perumahan harus dilengkapi keran kebakaran, keran tersebut ditempatkan pada tempat yang mudah dilihat dan mudah digunakan oleh unit mobil pemadam kebakaran, dengan jarak 200 m untuk daerah perumahan. Apabila keran kebakaran tidak dimungkinkan, maka sebagai penggantinya harus dapat sumur-sumur kebakaran pada jarak yang disesuaikan dengan penempatan keran kebakaran.
- 4) Sistem drainase. Saluran mengumpulkan air hujan dan air bawah tanah yang ada di lingkungan perumahan yang memiliki lebar sesuai kebutuhan/kondisi alam pastikan tidak mampet dan harus menyalurkan sesuai kemana akan dibuang.
- 5) Pembuangan air kotor/tangki septitank. Adalah tempat pembuangan limbah cair rumah tangga dengan treatment tertutup. Jika pada tiap-tiap unit rumah tidak mungkin untuk dibuat tangki septitank maka diperlukan bak penampungan/kolam oksidasi dengan sistem pembuangan air limbah lingkungan, setelah melalui proses treatment (pemisahan antara limbah padat dan cair) baru dialirkan melalui bak resapan keperairan umum.
- 6) Jaringan listrik. Di lingkungan pemukiman harus dilengkapi dengan jaringan listrik yang sumbernya dari Pembangkit Listrik Negara (PLN) atau listrik lingkungan.
- 7) Pembuangan sampah. Setiap lingkungan perumahan dan pemukiman harus dilengkapi dengan sistem pembuangan sampah yang meliputi fasilitas pengumpulan sampah, pengangkutan sampah dan tempat pembuangan sampah berupa tempat penimbunan suniter pembakaran.
- 8) Jalur hijau. Daerah (tempat, lapangan) ditanami rumput, pohon dan tanaman perindang. Di setiap jengkal tanah yang kosong dipergunakan sebagai unsur penghijauan dan atau daerah peresapan air hujan serta berfungsi menurunkan suhu, menyerap gas polutan, meredam tingkat kebisingan, insulasi alami yang mendinginkan permukaan bangunan.

Adanya kepastian hukum bagi masyarakat penghuni terhadap tanah dan bangunan di atasnya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu lokasinya harus strategis dan tidak terganggu oleh kegiatan lainnya; mempunyai akses terhadap pusat-pusat pelayanan, seperti pelayanan kesehatan, perdagangan, dan pendidikan; mempunyai fasilitas drainase, yang dapat mengalirkan air hujan dengan cepat dan tidak sampai menimbulkan genangan air; mempunyai fasilitas penyediaan air bersih, berupa jaringan distribusi yang siap untuk disalurkan ke masing-masing rumah; dilengkapi dengan fasilitas pembuangan air kotor, yang dapat dibuat dengan sistem individual yaitu tanki septik dan lapangan rembesan, ataupun tanki septik komunal; permukiman harus dilayani oleh fasilitas pembuangan sampah secara teratur agar lingkungan permukiman tetap nyaman; dilengkapi

dengan fasilitas umum, seperti taman bermain untuk anak, lapangan atau taman, tempat beribadah, pendidikan dan kesehatan sesuai dengan skala besarnya permukiman tersebut; dan dilayani oleh jaringan listrik dan telepon¹¹.

5. Faktor-Faktor Geografis dan Lingkungan Permukiman

Faktor-faktor geografis. Kondisi geografis penting untuk diperhatikan oleh setiap pembangunan perumahan dan kawasan permukiman karena kondisi geografis tersebut akan memberikan petunjuk kepada pelaksana pembangunan mengenai keadaan alam dimana perumahan atau kawasan permukiman tersebut hendak dibangun, yaitu sebagai berikut:

- 1) Tanah. Kondisi fisik tanah isi harus memenuhi beberapa persyaratan, yaitu tidak mengandung gas-gas beracun yang dapat mematikan, harus memungkinkan area-area permukiman yang tidak selalu tergenang banjir, dapat dilakukan pembangunan, memungkinkan sistem drainase dan saluran-saluran.
- 2) Riwayat tanah. Meliputi : (1) kawasan permukiman yang dibangun di atas tanah bekas perkuburan memerlukan perhatian ekstra pada sistem persumurannya. Sumur-sumur dan sumber-sumber air di situ mesti digali ekstra dalam, (2) Kawasan permukiman untuk membangun perumahan (apalagi bangunan bertingkat) di daerah rawa atau lahan yang sejak puluhan tahun sering tergenang banjir memerlukan ekstra perhitungan pada pembangunan pondasinya, (3) Ketinggian dan relief tanah dan sudut kemiringannya yang akan sangat menentukan pola dan metode pelaksanaan pembangunan secara fisik.
- 3) Sumber-sumber air. Faktor faktor yang perlu diperhatikan pada kawasan permukiman, yaitu : (1). Keberadaan sumber air janganlah dirusak atau ditiadakan dan (2). Keberadaan Sumber-sumber air di dekat bangunan (apalagi bangunan bertingkat) akan membahayakan dalam arti melemahkan pondasi bangunan, mengingat kondisi tanah yang lebih lunak; Ada tidaknya pengaruh sumber-sumber air tersebut secara langsung dengan sungai-sungai, atau danau-danau atau sumber-sumber mineral yang sangat diperlukan oleh masyarakat untuk sumber-sumber air minum; air pencucian; air untuk irigasi atau pengairan sawah-sawah; air untuk peternakan; air sumber energi pelistrikan; air untuk perkebunan-perkebunan; air untuk keperluan industri, dan sumber-sumber air untuk keperluan lainnya. Sumber air tersebut tidak mengandung sumber-sumber kimia organik/anorganik asam yang kuat berasal dari pabrik.

¹¹ Departemen Pekerjaan Umum RI. Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun. Jakarta: Dirjen Ciptakarya.

- 4) Gempa bumi. Gempa bumi pada dasarnya ada tiga yaitu gempa bumi tektonik, disebabkan oleh pergeseran lapisan tanah; gempa bumi vulkanik, disebabkan erupsi atau letusan gunung api; dan gempa bumi tanah runtuh, disebabkan kelongsoran tanah yang terjadi karena erosi atau pengikisan tanah oleh air secara lambat laun. Daerah-daerah yang “rawan gempa” selaras dengan kondisi fisik-geografis dan macamnya gempa bumi, misalnya : (1). Daerah pegunungan, terutama bila daerah tersebut dikelilingi oleh gunung-gunung api yang “masih aktif” rawan terjadi gempa vulkanik, (2) Daerah “dislokasi” lapisan kulit bumi sehingga rawan terjadi gempa bumi tektonik bahkan daerah tertentu yang tanahnya bersifat tektonis atau “labil” rawan terjadi gempa bumi tektonik, meski “hypocentrum” atau sumber gempanya terletak jauh di dasar laut bahkan samudera, (3) Daerah “Epicentrum” yakni wilayah tegak lurus di atas “Hypocentrum” (sumber gempa) yang kedalamannya ratusan kilometer dalam kulit bumi, hal ini dapat diperhitungkan dengan meneliti derajat frekuensi di Kantor Dinas Pengawasan Gempa Bumi dari terjadinya gempa bumi menurut bermacam-macamnya di daerah dalam selang waktu relatif lama. Tinggi-rendahnya skala richter goncangan gempa secara pukol-rata yang selama ini terjadi (terutama gempa bumi tektonik).
- 5) Adanya laut atau samudera serta danau atau telaga. Kawasan permukiman dalam melaksanakan pembangunan perumahan perlu diperhitungkan tidak dekat dengan laut dan samudera sebagaimana umumnya pasti mengandung salinitas atau kadar garam yang tinggi sehingga tidak akan banyak bermanfaat.
- 6) Gletser. Gletser yaitu sungai-sungai es yang mengalir perlahan-lahan tetapi terjangan arus sungai es itu sangat kuat. Kawasan permukiman mesti jauh dari “gletsher” dan perlu dibangun tanggul gletsher ke arah lokasi bangunan yang akan didirikan untuk mencegah terjadinya erosi supaya tidak menimbulkan gangguan terhadap pondasi pada bangunan.
- 7) Geiser. Geiser yaitu sumber air panas yang sewaktu-waktu dapat memancar dan cocok untuk bangunan sarana darmawisata misalnya gedung hotel, pemandian umum, atau sarana pengobatan misalnya rumah sakit, klinik dan sejenisnya.
- 8) Sungai-sungai dan “meander”. “Meander”, yaitu sungai yang berkelok-kelok. Kawasan permukiman tersebut hendak jauh dari “meander” di mana rawan terjadi erosi karena terjangan arusnya, apalagi sungai yang arusnya cukup deras. Untuk mengamankan bangunan pondasi setempat, maka di setiap belokan sungai perlu dibuat tanggul-tanggul batu yang tebal dan kuat.
- 9) Iklim setempat. Iklim setempat dan daerah bayang-bayang hujan perlu diperhatikan pada kawasan permukiman ialah didasarkan atas pertimbangan karena : (1) Bangunan perumahan di daerah beriklim tropis/tropika yang tidak direncanakan menggunakan penyejuk udara (AC) harus berlangit-langit agak tinggi, tinggi lantai ke atap

plafon minimal 3 m bila beriklim tropis, (2) Berbeda halnya dengan bangunan di daerah-daerah subtropis, seperti iklim kutub. Langit-langit diperendah agar bisa menimbulkan kehangatan dan (3). Daerah bayang-bayang hujan, ialah daerah yang dilalui angin yang panas dan kering serta tidak mengandung uap air. Hal ini karena daerah bayang-bayang hujan terletak bersebrangan gunung dengan/dari laut, sehingga air laut yang mengandung uap air terhalang gunung tersebut dan hujan pegunungan hanya terjadi di situ saja. Sehingga tidak disarankan membangun perumahan pada kawasan bayangan hujan, adapun angin kering umumnya bertiup di daerah bayangan hujan ialah angin dahsyat bagaikan angin ribut yang dapat merusak tanaman dan bangunan yang tidak kuat konstruksinya.

- 10) Gunung berapi. Tidak membangun pada kawasan dekat dengan gunung berapi, yang harus diperhatikan sebagai berikut : (1) adanya sumber gas, yaitu Solfatar, yaitu sumber gas belerang; Mofet, yaitu sumber gas asam; Fumoral, yaitu sumber uap air, sumber gas yang berbahaya bagi pernafasan, (2) Dapat menimbulkan gempa bumi lokal untuk kenyamanan hunian, (3) Sumber air panas dan d) Geiser/sumber- sumber air panas yang sewaktu-waktu memancar keluar.
- 11) Basin/Bekken. Basin/bekken ialah suatu dataran rendah yang dikelilingi oleh “lingkaran” pegunungan atau perbukitan. Perlu di perhatikan kawasan permukiman basin/bekken dalam pembangunan perumahan dalam hal : (1) Derajat kemiringan kawasan permukiman 0% - 15% di mana perumahan akan dibangun, (2) Sumber-sumber air dan daerah- daerah resapan air perlu dibebaskan dari pembangunan dan (3) Kondisi tanah yang mesti diantisipasi dari segala kemungkinan kelongsoran.
- 12) Sumber Tambang. Bila seandainya di sekitar kawasan yang hendak akan dibangun perumahan terdapat sumber-sumber tambang maka pembangunan tersebut harus dibatalkan mengingat lokasi yang tidak tepat dan sangat beresiko tinggi bila diperuntukkan bagi permukiman. Prinsip hukum ini juga dapat dibuktikan melalui Pasal 33 UUD 1945 yang menegaskan bahwa sumber-sumber kekayaan alam ditujukan secara utama untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.
- 13) Hutan atau Perhutanan. Hutan-hutan atau perhutanan merupakan salah satu corak dari alam vegetasi serta flora dan habitat fauna suatu daerah. Oleh karena itu, kawasan hutan tidak baik dilakukan pembangunan perumahan agar tidak merusak struktur alam vegetasi flora dan habitat fauna tersebut. Apalagi bila kawasan tersebut sudah jelas-jelas dinyatakan sebagai daerah cagar alam atau suaka margasatwa, maka berarti sama sekali tertutup untuk segala macam

pembangunan selain tentunya hanya pembangunan fasilitas penjaganya semata-mata¹².

6. Tinjauan Tentang Rencana sebagai Instrumen Pemerintahan

Makna kamus kata “rencana adalah rancangan, buram (rangka sesuatu yang akan dikerjakan, juga berarti konsep, naskah.”¹³ “Rencana” merupakan keseluruhan tindakan yang saling berkaitan dari tata usaha negara yang mengupayakan terlaksananya keadaan tertentu yang tertib (teratur). Dalam hal ini hanya rencana-rencana yang berkekuatan hukum yang memiliki arti bagi hukum administrasi.

Suatu rencana menunjukkan suatu kebijaksanaan apa yang akan dijalankan oleh tata usaha negara pada suatu lapangan tertentu. Rencana semacam ini bisa dikaitkan dengan sistem perizinan. Misalnya rencana pembangunan. Permohonan izin bangunan harus ditolak manakala hal ini bertentangan dengan rencana peruntukannya. Rencana adalah keputusan tata usaha negara yang memuat pengaturan yang bersifat umum dan tidak sebagai keputusan (beschikking).

Di negara mana pun peranan rencana sangat penting dalam pelaksanaan pemerintahan. Rencana pelaksanaan pembangunan dan kebijaksanaan yang dilakukan oleh pejabat TUN, berkait satu sama lainnya yang berakibat kepada keuangan. Oleh sebab itu maka perlu dibuat rencana yang saling berkait dan sinkron tidak tumpang tindih, agar efisien dalam bidang pembiayaan.

Rencana harus memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik, umpamanya dapat memperlihatkan secara jelas, hak dan kewajiban yang timbul, sehingga asas hukumnya adalah sebelum pemerintah/administrasi negara menetapkan suatu rencana secara definitif (misalnya rencana tata kota) warga yang akan terkena rencana tersebut wajib diajak berunding atau didengar pendapatnya. Hal inilah konsekuensi asas legitimitas, yuridikitas, legalitas dan moralitas.

De Haan dan Fernhout membedakan tiga macam rencana, yaitu:

- 1) Rencana informatif, merupakan kumpulan prognosa yang akan terjadi pada tahun mendatang, tidak membawa akibat hukum apapun bagi warga.
- 2) Rencana indikatif, merupakan kumpulan niat. Rencana kebijaksanaan seperti nota perencanaan pendidikan tinggi. Tidak membawa akibat hukum secara langsung, tetapi merupakan kerangka kebijaksanaan untuk tindakan hukum atau materiil oleh pemerintah. Kebijaksanaan perizinan dapat dilihat dalam rencana peruntukan suatu daerah tertentu.
- 3) Rencana normatif, mengandung norma hukum yang mengikat bagi warga dan pemerintah. Contohnya Rencana Tata Kota, rencana pemberian subsidi, Rencana pembebasan tanah.

¹² Guswandi. 2008. Lingkungan Permukiman. Bandung: PUSKIM, h 40.

¹³ Depdikbud RI. Op. Cit, h. 832

Di Indonesia, perencanaan sangat berperan dalam pelaksanaan pemerintahan. Berbagai usaha pembangunan dan kebijaksanaan yang diambil oleh badan administrasi negara berkait satu sama lain serta memiliki konsekuensi keuangan yang saling berpengaruh. Oleh karena itu, perlu dibuat rencana yang saling berkait secara sinkron, tidak tumpang tindih, dan efisien dalam pembiayaan. Pada umumnya rencana pembangunan yang dibuat oleh Badan Administrasi Negara berdasarkan pada besarnya porsi belanja dan subsidi Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) bagi kegiatan tiap sektor/sub-sektor departemen/non-departemen, sedangkan di daerah berdasarkan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

Rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman, tidak dapat dipisahkan dari konsep rencana RTRW kabupaten. Berdasarkan literatur, diketahui bahwa selama ini model RTRW (rencana tata guna tanah) diterapkan di Indonesia meliputi model tertutup (zoning), model terbuka dan model campuran. Uraian mengenai model-model tersebut sebagai berikut :

1) Model tertutup (zoning).

Konsepsi model tertutup (zoning) ialah membagi tanah yang berada dalam suatu wilayah tertentu ke dalam beberapa zona penggunaan atas dasar kepentingan, kegiatan atau usaha yang akan dilakukan. Antara penggunaan tanah untuk suatu kegiatan dengan kegiatan lainnya dibatasi garis pemisah yang tegas. Zona permukiman terpisah dari zona perdagangan, zona industri, zona pendidikan, zona perkantoran, zona pertanian, dan zona kehutanan. Masing-masing zona terpisah secara tegas satu dan lainnya.

Pembagian tanah ke dalam beberapa zona penggunaan itu tidak didasarkan pada fakta atau data tertentu di lapangan, seperti data kemampuan fisik tanah, data sosial ekonomi penduduk dan sebagainya. Pemisahan secara tegas bahkan mutlak dalam model tertutup (zoning), disebabkan oleh prinsip tertentu yang mendasari model ini, yaitu pertama, bahwa rencana tata guna tanah merupakan kegiatan yang berdiri sendiri. Konsekuensinya para perencana tata guna tanah mendikte kegiatan di bidang lainnya, khususnya kegiatan di bidang ekonomi.

Dengan demikian perencanaan di bidang ekonomi harus menyesuaikan dengan rencana tata guna tanah yang dimuat dalam suatu peta penggunaan tanah. Peta penggunaan tanah berisi pembagian satu wilayah ke dalam beberapa zona penggunaan. Kegiatan di bidang ekonomi dapat dilaksanakan dengan mempedomani peta penggunaan tanah yang sudah ditetapkan. Misalnya sektor industri harus dilaksanakan dalam zona industri dan sebagainya.

Terciptanya peta penggunaan tanah merupakan tujuan dari rencana penggunaan tanah. Apabila peta penggunaan tanah sudah dibuat, maka proses dari perencanaan tata guna tanah sudah selesai. Kegiatan selanjutnya mengisi zona yang sudah ditetapkan itu bukan

tanggungjawab para perencana penggunaan tanah, melainkan menjadi tugas dari para perencana di bidang ekonomi.

Kelemahan model tertutup (zoning) ini adalah jika satu zona penuh maka sulit mencari wilayah penampungan. Perkembangan wilayah pun akan berlangsung secara tidak merata, sebagai konsekuensi pemisahan tegas penggunaan tanah bagi satu kegiatan dan kegiatan lainnya. Pada suatu saat

suatu zona akan mengalami tingkat kepadatan yang tinggi. Ini berarti kegiatan yang hendak dilaksanakan sudah tidak seimbang lagi dengan luas tanah yang tersedia dalam zona bersangkutan. Dalam keadaan demikian, hukum penawaran dan permintaan akan berlaku, yaitu luas tanah yang terbatas dan permintaan yang terus meningkat, akan mengakibatkan naiknya harga tanah secara terus menerus.

Akan tetapi konsepsi model tertutup (zoning) juga mempunyai keunggulan tertentu, antara lain, dengan model ini tugas perencana penggunaan tanah cukup sederhana. Berbekal data luas wilayah para perencana sudah dapat membuat peta penggunaan tanah. Model tertutup dapat menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah warga masyarakat. Sebab apabila seorang mempunyai hak atas tanah di dalam suatu zona tertentu dan sudah sesuai dengan zona penggunaannya, maka pemilik bersangkutan mendapat perlindungan hukum yang kuat.

2) Model Terbuka

Penamaan model terbuka ini diberikan oleh Horasman Sitanggang¹⁴. Selain itu ide model terbuka ini banyak pula dikemukakan oleh pejabat di lingkungan Direktorat Tata Guna Tanah Ditjen Agraria, Departemen Dalam Negeri. R.M.Sudikno Mertokusumo menyatakan, bahwa istilah “terbuka” mempunyai arti bahwa ruang atas tanah dalam suatu wilayah tertentu tidak dibagi dalam zona penggunaan sebagaimana dalam model tertutup. Model terbuka menitikberatkan pada usaha mencari lokasi yang sesuai bagi suatu kegiatan pembangunan yang akan dilakukan oleh pemerintah atau swasta. Untuk memperoleh lokasi yang sesuai, maka harus memperhatikan faktor data kemampuan fisik tanah, keadaan sosial ekonomi masyarakat dan lingkungan hidup. Prinsip yang digunakan dalam model terbuka dalam merencanakan penggunaan tanah meliputi¹⁵:

Pertama, bahwa rencana penggunaan tanah tidak menggariskan kegiatan yang harus diletakkan, tetapi meletakkan kegiatan yang telah digariskan. Maksudnya kegiatan merencanakan penggunaan tanah bukan kegiatan yang berdiri sendiri, akan tetapi merupakan kegiatan lanjutan dari kegiatan di bidang lain, terutama bidang ekonomi. Jadi rencana penggunaan tanah baru ada apabila rencana pembangunan, khususnya pembangunan bidang ekonomi sudah

¹⁴ Harian Kompas, 12 Januari 1982

¹⁵ R.M. Sudikno Mertokusumo. Op. Cit. h.6.15-6.18

ditetapkan. Para perencana pembangunan (ekonomi) dapat disebut sebagai pencipta kegiatan dan para perencana penggunaan tanah dapat disebut sebagai peletak kegiatan. Peletak kegiatan harus meletakkan setiap kegiatan pembangunan di lokasi tanah yang sesuai dengan jenis kegiatannya, sehingga memenuhi asas optimal dan lestari.

Kedua, tersedianya peta penggunaan tanah bukan merupakan suatu tujuan. Peta penggunaan tanah menurut model ini hanya berfungsi sebagai sarana untuk mencapai tujuan pembangunan secara keseluruhan yaitu sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Ketiga, bahwa tanah itu sendiri tidak dapat memberikan satu “manfaat langsung” bagi manusia. Justru kegiatan yang ada di atas tanah itulah yang memberikan manfaat dan kemakmuran. Oleh karena itu kegiatan merencanakan penggunaan tanah tidak bisa lepas dari kegiatan pembangunan secara keseluruhan.

Berdasarkan prinsip itu, jelas bahwa kegiatan penatagunaan tanah merupakan salah satu bagian dari pembangunan nasional. Namun demikian rencana tataguna tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting, karena tanpa adanya rencana tataguna tanah, maka kegiatan pembangunan akan semrawut dan tidak teratur, akhirnya perkembangan pembangunan itu sendiri akan terganggu.

Kelemahan model ini adalah karena tanah di Indonesia sudah dikuasai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, maka setiap kegiatan pembangunan akan mengancam hak atas tanah warga masyarakat. Dengan demikian hak atas tanah warga masyarakat kurang mendapat jaminan perlindungan hukum. Untuk mengatasi kelemahan ini, hendaknya proses pencabutan hak atas tanahnya dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku, dengan memberikan kompensasi ganti kerugian yang layak.

7. Tinjauan Tentang Kawasan Permukiman

Batasan “kawasan” dalam rumusan Kamus Tata Ruang, adalah “Wilayah dengan fungsi utama lindung atau budidaya; ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu (spesifik/khusus). Kawasan merupakan daerah yang secara geografis dapat sangat luas atau terbatas, misalnya kawasan hutan yang luas dan kawasan perumahan yang terbatas”¹⁶.

Secara naratif “Kawasan adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu/sfesisik/khusus. Sebagai kesatuan geografis, dalam suatu kawasan terdapat beberapa pusat (ada yang besar dan kecil), pusat-pusat tersebut mempunyai wilayah pengaruh, antara pusat yang satu dengan pusat yang lain

¹⁶ Departemen Pekerjaan Umum dan Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia. Op.Cit.

serta antara suatu pusat dengan wilayah pengaruhnya dihubungkan oleh jaringan transportasi (prasarana jalan)¹⁷.

Pendekatan kawasan merupakan pendekatan pembangunan wilayah dengan lingkup yang lebih kecil menjadikan wilayah kesatuan geografis dengan penekanan fungsi tertentu, dalam hukum penataan ruang fungsi tertentu tersebut dibedakan menjadi kawasan dengan fungsi utama lindung, sehingga dikenal terminologi kawasan lindung, dan kawasan dengan fungsi utama budidaya, sehingga dikenal terminologi kawasan budidaya.

Setiap kawasan utama dikembangkan dengan menetapkan fungsi tertentu, antara lain dalam kawasan utama lindung, ditetapkan fungsi tertentu secara spesifik meliputi kawasan hutan lindung, kawasan bergambut, kawasan resapan air, sempadan pantai, sempadan sungai, kawasan sekitar danau atau waduk, kawasan sekitar mata air, kawasan suaka alam, kawasan suaka alam laut dan perairan lainnya, kawasan kawasan pantai berhutan bakau, taman nasional, taman hutan raya, taman wisata alam, kawasan cagar budaya, dalam kawasan budidaya, ditetapkan fungsi tertentu an kawasan rawan bencana alam.

Selanjutnya, dalam kawasan budidaya ditetapkan fungsi tertentu secara spesifik meliputi kawasan budidaya yang ditetapkan berdasarkan aspek kegiatan yang bersifat budidaya, meliputi kawasan peruntukan hutan produksi, kawasan peruntukan hutan rakyat, kawasan peruntukan pertanian, kawasan peruntukan perikanan, kawasan peruntukan pertambangan, kawasan peruntukan industri, kawasan peruntukan perumahan dan permukiman, kawasan peruntukan permukiman dan/atau perurntukan lainnya.

Di samping itu, terdapat pula kawasan budidaya yang secara fungsional saling memiliki keterkaitan saling dukung mendukung bagi kemajuan kawasan bersangkutan, yang dikenal dengan nama kawasan metropolitan, dan kawasan megalopolitan. Dalam kawasan budidaya juga dikembangkan fungsi tertentu sebagai kawasan andalan, dan kawasan strategis.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka konsep kawasan berkaitan dengan fungsi tertentu dan pencapaian sasaran hasil produksi yang tinggi, sedangkan konsep tata ruang dikaitkan dengan pemilihan lokasi yang tepat. Hasil produksi yang tinggi dan pemilihan lokasi yang tepat mempunyai konotasi pencapaian efisiensi dan efektivitas. Jadi konsep kawasan dan tata ruang ekonomi, keduanya merupakan konsep pembangunan yang berorientasi pada pencapaian efisiensi dan efektivitas.

8. Pengadaan Tanah Perumahan dan Permukiman

Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman dapat dilakukan melalui:

- 1) Pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai Negara.
- 2) Konsolidasi tanah oleh pemilik tanah.
- 3) Peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah.

¹⁷ Rahardjo Adisasmita, Op.Cit, h. 46

- 4) Pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 5) Pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau.
- 6) Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Tanah yang langsung dikuasai oleh negara yang digunakan untuk pembangunan rumah, perumahan, dan/atau kawasan permukiman diserahkan melalui pemberian hak atas tanah kepada setiap orang yang melakukan pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman. Pemberian hak atas tanah tersebut didasarkan pada keputusan gubernur atau bupati/walikota tentang penetapan lokasi atau izin lokasi.

Dalam hal tanah yang langsung dikuasai negara terdapat garapan masyarakat, hak atas tanah diberikan setelah pelaku pembangunan perumahan dan permukiman selaku pemohon hak atas tanah menyelesaikan ganti rugi atas seluruh garapan masyarakat berdasarkan kesepakatan. Dalam hal tidak ada kesepakatan tentang ganti rugi, penyelesaiannya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Konsolidasi tanah dapat dilakukan di atas tanah milik pemegang hak atas tanah dan/atau di atas tanah negara yang digarap oleh masyarakat. Konsolidasi tanah dilaksanakan berdasarkan kesepakatan: a) antarpemegang hak atas tanah; b) antarpenggarap tanah negara; atau c) antara penggarap tanah negara dan pemegang hak atas tanah. Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan apabila paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari luas seluruh areal tanah yang akan dikonsolidasi menyatakan persetujuannya. Kesepakatan paling sedikit 60% (enam puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak mengurangi hak masyarakat sebesar 40% (empat puluh persen) untuk mendapatkan aksesibilitas.

Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan bagi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun. Penetapan lokasi konsolidasi tanah dilakukan oleh bupati/walikota. Lokasi konsolidasi tanah yang sudah ditetapkan tidak memerlukan izin lokasi.

Dalam pembangunan rumah umum dan rumah swadaya yang didirikan di atas tanah hasil konsolidasi, Pemerintah wajib memberikan kemudahan berupa: 1) sertifikasi hak atas tanah, 2) penetapan lokasi, 3) desain konsolidasi dan 4) pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Sertifikasi terhadap pemilik tanah hasil konsolidasi tidak dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Sertifikasi terhadap penggarap tanah negara hasil konsolidasi dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan melalui kerja sama dengan badan hukum, yang dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara penggarap tanah negara dan/atau pemegang hak atas tanah dan badan hukum dengan prinsip kesetaraan yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.

9. Pemahaman Terhadap Kawasan Pesisir dan Tepian Air

a. Kajian Kawasan Pesisir Laut

Wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil merupakan bagian dari sumber daya alam yang merupakan kekayaan yang dikuasai oleh negara, yang perlu dijaga kelestariannya dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, baik bagi generasi sekarang maupun bagi generasi yang akan datang. Wilayah pesisir memiliki keragaman potensi sumber daya alam yang tinggi, dan penting bagi pengembangan sosial, ekonomi, budaya, dan lingkungan.

Wilayah pesisir dalam Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 didefinisikan sebagai daerah peralihan antara ekosistem darat dan laut yang dipengaruhi oleh perubahan di darat dan laut. Sedangkan konservasi wilayah pesisir dijelaskan sebagai upaya perlindungan, pelestarian, dan pemanfaatan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil serta ekosistemnya untuk menjamin keberadaan, ketersediaan, dan kesinambungan sumber daya pesisir dan pulau-pulau kecil dengan tetap memelihara dan meningkatkan kualitas nilai dan keanekaragamannya.

Kawasan pesisir laut diidentifikasi melalui sempadan pantai, hal ini diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 50 tahun 2016 tentang Batas Sempadan Pantai. Sempadan pantai adalah daratan sepanjang tepian pantai, yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai, minimal 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat. Penghitungan batas sempadan pantai salah satunya ditentukan berdasarkan tingkat risiko bencana, yaitu bencana gempa, tsunami, erosi/abrasi, badai, dan banjir dari laut.

b. Kajian Kawasan Tepian Sungai

Sungai merupakan alur atau wadah air alami dan/atau buatan berupa jaringan pengaliran air beserta air di dalamnya, mulai dari hulu sampai muara dengan dibatasi kanan dan kiri oleh garis sempadan. Garis sempadan ini mengidentifikasikan kawasan pesisir sungai yang diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 28 Tahun 2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau. Penetapan garis sempadan sungai dimaksudkan sebagai upaya agar kegiatan perlindungan, penggunaan, dan pengendalian atas sumber daya yang ada pada sungai dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuannya, termasuk membatasi pembangunan perumahan di kawasan sempadan.

Sempadan sungai meliputi ruang di kiri dan kanan palung sungai di antara garis sempadan dan tepi palung sungai untuk sungai tidak bertanggul, atau di antara garis sempadan dan tepi luar kaki tanggul untuk sungai bertanggul. Tanggul merupakan bangunan penahan banjir yang terbuat dari timbunan tanah. Apabila di dalam sempadan sungai terdapat tanggul untuk mengendalikan banjir, ruang antara tepi palung sungai dan tepi dalam kaki tanggul merupakan bantaran sungai, yang berfungsi sebagai ruang penyalur banjir.

Berdasarkan kondisi geografis, sungai Kabupaten Tana Tidung pada umumnya berukuran kecil, tidak bertanggul, dan berlokasi di dalam kawasan perkotaan. Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan

Rakyat Nomor 28 tahun 2015 tersebut, garis sempadan bagi sungai tidak bertanggung di dalam kawasan perkotaan ditentukan dengan kriteria:

- 1) Paling sedikit berjarak 10 m dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai kurang dari atau sama dengan 3 m.
- 2) Paling sedikit berjarak 15 m dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 3 m sampai dengan 20 m.
- 3) Paling sedikit berjarak 30 m dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 20 m.

Sementara aturan sempadan bagi sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan ditentukan paling sedikit berjarak 3 m dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai.

Penetapan garis sempadan sungai mempertimbangkan karakteristik geomorfologi sungai, kondisi sosial budaya masyarakat setempat, serta memperhatikan jalan akses bagi peralatan, bahan, dan sumber daya manusia untuk melakukan kegiatan operasi dan pemeliharaan sungai. Apabila terdapat bangunan dalam sempadan sungai maka bangunan tersebut dinyatakan dalam status quo dan secara bertahap harus ditertibkan untuk mengembalikan fungsi sempadan sungai, kecuali bagi bangunan untuk fasilitas kepentingan tertentu, yang meliputi : 1) Bangunan prasarana sumber daya air, 2) Fasilitas jembatan dan dermaga, 3) Jalur pipa gas dan air minum, 4) Rentangan kabel listrik dan telekomunikasi dan 5) Bangunan ketenagalistrikan.

Apabila di dalam sempadan sungai terdapat tanggul untuk kepentingan pengendali banjir, diberlakukan larangan kegiatan menanam tanaman selain rumput, mendirikan bangunan, dan mengurangi dimensi tanggul, dengan tujuan untuk perlindungan badan tanggul.

c. Kajian Kawasan Tepian Danau

Danau adalah bagian dari sungai yang lebar dan kedalamannya secara alamiah jauh melebihi ruas-ruas lain dari sungai yang bersangkutan. Sempadan danau adalah luasan lahan yang mengelilingi dan berjarak tertentu dari tepi badan danau yang berfungsi sebagai kawasan pelindung danau. Garis sempadan danau diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No 28 Tahun 2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau.

Garis sempadan danau ditentukan mengelilingi danau paling sedikit berjarak 50 m dari tepi muka air tertinggi yang pernah terjadi. Muka air tertinggi yang pernah terjadi ini menjadi batas badan danau, sebagai ruang yang berfungsi sebagai wadah air.

Penetapan garis sempadan danau dilakukan berdasarkan pola pengelolaan sumber daya air dan harus mempertimbangkan karakteristik danau, kondisi sosial budaya masyarakat setempat, dan kegiatan operasi dan pemeliharaan danau. Dalam hal terdapat pulau di tengah danau, seluruh luasan pulau merupakan daerah tangkapan air danau dengan sempadan danau di dalamnya. Seperti pada sempadan sungai, bangunan di dalam area sempadan harus ditertibkan secara bertahap, kecuali bagi bangunan untuk

fasilitas kepentingan tertentu yang meliputi: 1) Prasarana sumber daya air, 2) Jalan akses, jembatan, dan dermaga, 3) Jalur pipa gas dan air minum, 4) Rentangan kabel listrik dan telekomunikasi, 5) Prasarana perumahan dan permukiman, olahraga, dan keagamaan, 6) Prasarana dan sarana sanitasi; dan 7) Bangunan ketenagalistrikan.

Pada sempadan danau, dilakukan pembatasan pemanfaatan kegiatan mengubah letak tepi danau, membuang limbah, menggembala ternak, dan mengubah aliran air masuk atau ke luar danau.

10. Kajian Permukiman Kumuh

Perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian, sementara permukiman kumuh didefinisikan sebagai permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat. Perumahan dan permukiman kumuh terbagi berdasarkan tipologinya, yaitu: 1) Perumahan dan permukiman kumuh di atas air, 2) Perumahan dan permukiman kumuh di tepi air, 3) Perumahan dan permukiman kumuh di dataran rendah, 4) Perumahan dan permukiman kumuh di perbukitan dan 5) Perumahan dan permukiman kumuh di kawasan rawan bencana.

Perumahan dan permukiman kumuh juga terbagi berdasarkan tingkat kekumuhannya, yaitu kumuh ringan, kumuh sedang, dan kumuh tinggi. Ketiga jenis ini dinilai dari skor yang berdasar pada tujuh aspek dan kriteria kekumuhan, yang meliputi kondisi bangunan gedung, jalan lingkungan, penyediaan air minum, drainase lingkungan, pengelolaan air limbah, pengelolaan persampahan, dan proteksi kebakaran. Penentuan tingkat kekumuhan dilakukan melalui penghitungan skor, dengan ketentuan sebagai berikut: 1) Tidak kumuh : >19, 2) Kumuh ringan : 19-44, 3) Kumuh sedang : 45-70 dan 4) Kumuh berat : 71-95.

11. Kondisi pengelolaan persampahan

Bentuk penanganan terhadap perumahan dan permukiman kumuh dapat dilakukan dalam dua jenis, yaitu pencegahan yang bersifat preventif, dan peningkatan kualitas yang bersifat kuratif. Kegiatan pencegahan dan peningkatan kualitas merupakan upaya-upaya dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, pencegahan merupakan upaya untuk mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru, yang dilaksanakan melalui dua cara, yaitu: 1) Pengawasan dan pengendalian dan 2) Pemberdayaan masyarakat.

Upaya pengawasan dan pengendalian dilakukan atas kesesuaian terhadap perizinan, standar teknis, dan kelayakan fungsi. Kesesuaian terhadap perizinan dilakukan terhadap pemenuhan perizinan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kesesuaian terhadap kelayakan fungsi dilakukan terhadap pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis. Sementara itu, kesesuaian terhadap standar teknis dilakukan terhadap pemenuhan standar teknis, yang meliputi: 1) Bangunan

gedung, 2) Jalan lingkungan, 3) Penyediaan air minum, 4) Drainase lingkungan, 5) Pengelolaan air limbah dan 6) Pengelolaan persampahan.

12. Proteksi kebakaran

Upaya pemberdayaan masyarakat dilakukan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah melalui pendampingan dan pelayanan informasi. Pendampingan dilakukan dalam bentuk penyuluhan, pembimbingan, dan bantuan teknis, sementara pelayanan informasi dilakukan dalam bentuk pemberian informasi terkait rencana tata ruang, penataan bangunan dan lingkungan, perizinan, dan standar teknis dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh merupakan upaya untuk menangani perumahan dan permukiman kumuh yang sudah terbentuk. Didahului dengan proses pendataan, penetapan lokasi, dan penilaian kondisi kumuh, kegiatan penanganan/peningkatan kualitas ditindaklanjuti dengan perencanaan penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Penetapan lokasi dan penilaian kondisi mendapatkan legalitasnya melalui Surat Keputusan yang disetujui oleh Gubernur/Bupati/Walikota. Berdasarkan persetujuan tersebut, Pemerintah mendapatkan justifikasi untuk menentukan pola-pola penanganan bagi kawasan-kawasan kumuh sesuai dengan hasil penilaian dan tipologi perumahan dan permukiman kumuh. Pola-pola penanganan kumuh berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 2 tahun 2016 tentang Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh meliputi:

- 1) Pemugaran, apabila dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan ringan dengan status tanah legal.
- 2) Peremajaan, apabila dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan sedang atau berat dengan status tanah legal,
- 3) Permukiman kembali, apabila dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan ringan, sedang, atau berat dengan status tanah ilegal.

Sementara itu, permukiman merupakan 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.

Berdasarkan pengertian dari perumahan dan permukiman tersebut, prasarana, dan utilitas menjadi komponen penting bagi penunjang kegiatan masyarakat, baik di kawasan permukiman perkotaan maupun kawasan permukiman perdesaan. Dalam Undang-Undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman. Sementara itu, yang dimaksud dengan sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Selain itu, utilitas umum merupakan kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) menjadi salah satu indikator rumah layak huni. Dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2008 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota, yang dimaksud dengan rumah layak huni adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Dari pengertian tersebut didapatkan bahwa yang menjadi kriteria rumah layak huni yaitu:

- 1) Memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, meliputi:
 - a) Struktur bawah / pondasi
 - b) Struktur tengah/kolom dan balak (beam) dan
 - c) Struktur atas.
- 2) Menjamin kesehatan, meliputi pencahayaan, penghawaan, dan sanitasi.
- 3) Memenuhi kecukupan luas minimum 7,2 m²/orang sampai dengan 12 m²/orang.

Selain itu, dengan adanya ketersediaan PSU yang mencukupi juga akan menciptakan lingkungan yang sehat dan aman. Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2008 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota, lingkungan yang sehat dan aman yang didukung PSU adalah kumpulan rumah dalam berbagai bentuk dan ukuran yang dilengkapi prasarana, sarana dan utilitas umum dengan penataan sesuai tata ruang dan menjamin kesehatan masyarakat. Dalam peraturan yang sama, untuk menciptakan lingkungan perumahan yang sehat dan aman, terdapat kriteria ketersediaan PSU, yaitu: 1) Jalan, 2) sanitasi, 3) Drainase dan pengendalian banjir, 4) Persampahan, 5) Air minum dan 6) Listrik.

13. Standar Penyediaan Sarana, Prasarana, dan Utilitas Perumahan

Indikator dari rumah layak huni atau tidak layak huni dapat pula dilihat dari prasarana, sarana, dan utilitas umum atau PSU. Ada dua hal yang terpenting dalam menilai faktor PSU ini yaitu keterjangkauan dan kondisi dari PSU yang telah ada. PSU ini lebih dikhususkan pada PSU lingkungan yang terbagi menjadi jalan, air bersih, sanitasi, persampahan, drainase, dan jaringan listrik. Uraian mengenai fasilitas PSU sebagai berikut :

1) Jalan

Jalan merupakan aset penting untuk menggerakkan aktivitas masyarakat. Selain itu, jalan mampu berfungsi sebagai akses dalam penyelamatan di keadaan darurat. Pentingnya peran jalan ini maka diperlukan perencanaan dalam pembangunan yang sesuai dengan ketentuan teknis sehingga memberikan pelayanan maksimal bagi pengguna jalan baik pengguna kendaraan maupun pejalan kaki.

Jalan dibagi menjadi beberapa klasifikasi menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 22/PERMEN/M/2008 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi Dan Daerah Kabupaten/Kota, antara lain:

- a) Jalan Akses dan Jalan Poros, dengan ketentuan :

- Kelas jalan terbagi menjadi jalan lokal sekunder I (satu jalur), jalan lokal sekunder I (dua jalur), jalan lokal sekunder II, dan jalan lokal sekunder III.
 - Dapat diakses mobil pemadam kebakaran.
 - Konstruksi trotoar tidak berbahaya bagi pejalan kaki dan penyandang cacat.
 - Jembatan harus memiliki pagar pengaman.
- b) Jalan Lingkungan, dengan ketentuan :
- Kelas jalan terbagi menjadi jalan lingkungan I dan jalan lingkungan II.
 - Akses ke semua lingkungan permukiman.
 - Kecepatan rata-rata kendaraan adalah 5 – 10 km/jam.
 - Dapat diakses mobil pemadam kebakaran.
 - Konstruksi trotoar tidak berbahaya bagi pejalan kaki maupun penyandang cacat.
 - Jembatan harus memiliki pagar pengaman.
- 2) Air bersih
- a) Air bersih merupakan hal terpenting dalam kehidupan manusia karena air bersih adalah sumber dari kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya. Indikator rumah layak huni dapat dilihat dari ketersediaan air bersih dengan ketentuan, antara lain : (1) 100% penduduk terlayani, (2) 60-220 liter/orang/hari untuk permukiman di kawasan perkotaan dan (3) 30-50 liter/orang/hari untuk lingkungan perumahan. Apabila terdapat kran umum, maka ada ketentuan tambahan yaitu:
- 1 (satu) kran umum disediakan untuk jumlah pemakai 220 jiwa;
 - Radius pelayanan maksimum 100 meter; Kapasitas minum 30 liter/hari
- b) Memenuhi standar air minum.
Pelayanan air bersih ditargetkan 80% sesuai dengan target MDG's. Rumah layak huni memiliki kriteria dalam kebutuhan air bersih, jaringan air bersih, kran umum, serta penyediaan hidran kebakaran yang sesuai dengan ketentuan.
- Penyediaan kebutuhan air bersih Lingkungan perumahan mendapatkan pelayanan aliran air bersih baik dari perusahaan air minum maupun sumber lain. Apabila memang perumahan tersebut telah mendapatkan pelayanan sistem penyediaan air bersih kota atau sistem penyediaan air bersih lingkungan, maka tiap rumah berhak mendapatkan sambungan rumah atau sambungan halaman.
- Penyediaan jaringan air bersih Harus tersedia jaringan kota atau lingkungan sampai dengan sambungan rumah. Pipa yang ditanam dalam tanah menggunakan pipa PVC, GIP, atau fiber glass. Pipa yang dipasang di atas tanah tanpa perlindungan menggunakan GIP. Penyediaan kran umum Satu kran umum disediakan untuk jumlah pemakai 250 jiwa. Radius pelayanan maksimum 100 m.

Kapasitas minimum untuk kran umum adalah 30 liter/orang/hari. Ukuran dan konstruksi kran umum sesuai dengan SNI 03-2399-1991 tentang Tata Cara Perencanaan Bangunan MCK Umum. Penyediaan hidran kebakaran Untuk daerah komersial jarak antara kran hidran kebakaran maksimum 100 m. Untuk daerah perumahan jarak antara kran hidran kebakaran maksimum 200 m.

Jarak dengan tepi jalan minimum 3,00 meter. Apabila tidak dimungkinkan membuat kran diharuskan membuat sumur-sumur kebakaran. Perencanaan hidran kebakaran mengacu pada SNI 03-1745-1989 tentang Tata Cara Pemasangan Sistem Hidran Untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran Pada Bangunan Rumah dan Gedung.

3) Sanitasi

Sanitasi merupakan prasarana yang penting berkaitan dengan kebersihan lingkungan dan kesehatan masyarakat. Jenis elemen prasarana sanitasi ini dalam lingkungan perumahan penduduk antara lain: septik tank, sumur resapan dan jaringan pemipaan air limbah. Di beberapa daerah yang luas areanya tidak memungkinkan untuk pemasangan sanitasi pribadi maka dilakukan sistem komunal dengan dilengkapi sistem pembuangan air limbah lingkungan atau dapat disambung dengan sistem pembuangan sanitasi kota atau dengan cara pengolahan lain. Demikian pula dengan bidang yang digunakan untuk area resapan. Ketentuan sanitasi dalam lingkungan perumahan yaitu:

- a) Limbah cair yang berasal dari rumah tangga tidak mencemari sumber air, tidak menimbulkan bau, dan tidak mencemari permukaan tanah.
- b) Pengosongan lumpur tinja 2 (dua) tahun sekali.

Cakupan layanan prasarana sanitasi berdasarkan target yang musti dicapai sesuai MDG's adalah sebesar 90%.

4) Persampahan

Standar rumah layak huni berdasarkan indikator persampahannya adalah bersih dari adanya persampahan serta mendapatkan layanan di bidang persampahan yang dikelola oleh instansi pemerintah daerah setempat. Idealnya rumah yang layak huni memiliki ketentuan dalam bidang persampahan, antara lain:

- 1) 100% produk sampah tertangani dengan pengeluaran jumlah timbunan sampah yaitu 0,02 m³/orang/hari.
- 2) Pengelolaan pembuangan sampah rumah tangga harus memenuhi syarat kesehatan.
- 3) Pengelolaan persampahan mandiri termasuk pembuatan composer komunal untuk kebutuhan kawasan perumahan.

5) Jaringan listrik

Ketentuan prasarana jaringan listrik yaitu:

- 1) Setiap lingkungan perumahan mendapatkan aliran listrik dari PLN minimum 450 VA dan untuk sarana lingkungan sebesar 40% dari total kebutuhan rumah tangga.
- 2) Tersedianya tiang jaringan listrik lingkungan dengan mengikuti hirarki pelayanan.

- 3) Pengaturan tiang listrik yang diletakkan pada sisi jalur hijau dan gardu listrik bertenaga 200 KVA yang ditempatkan pada lahan bebas dari kegiatan umum serta keduanya harus menjamin keamanan penghuni.
- 4) Tersedianya jaringan penerangan jalan umum di lingkungan perumahan dengan Daya 500 lux dan tinggi 5 meter dari muka tanah.
- 5) Daerah di bawah tegangan tinggi dianjurkan untuk tidak diperbolehkan sebagai daerah tempat tinggal karena berpotensi mengancam keselamatan penghuninya.

14. Pemahaman Terhadap RP3KP

a. Pengertian RP3KP

Pembangunan dan pengembangan PKP harus sejalan dengan pembangunan di sektor lain, supaya terjadi sinkronisasi dan harmonisasi dalam mewujudkan visi, misi, dan tujuan pembangunan. Untuk mengakomodasi kepentingan tersebut, pemerintah daerah perlu memiliki “*Grand Design*” Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang disebut dengan RP3KP.

Dokumen RP3KP merupakan dokumen perencanaan umum penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang terkoordinasi dan terpadu secara lintas sektoral dan lintas wilayah administratif. Dalam konteks perencanaan, RP3KP merupakan:

- 1) Skenario pembangunan “*Grand Design*” perumahan dan kawasan permukiman di daerah (Provinsi, Kabupaten, dan Kota).
- 2) Merefleksikan akomodasi terhadap aspirasi masyarakat dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang layak huni.
- 3) Acuan bagi seluruh pelaku pembangunan (*stakeholder*) perumahan dan kawasan permukiman dalam menyusun dan menjabarkan kegiatannya masing-masing.

Dokumen RP3KP mempunyai kedudukan yang sama dengan berbagai rencana sektor pembangunan lainnya. Penyusunannya mengacu pada Program Pembangunan Daerah dan RTRW daerah yang mengatur secara khusus ruang perumahan dan kawasan permukiman serta berbagai tindak lanjutnya. RP3KP diperlukan untuk memuat rencana sektor PKP yang belum terjawab dalam RTRW, antara lain:

- 1) Bagaimana merumuskan kebijakan dan strategi PKP?
- 2) Pola penanganan PKP apa yang diperlukan dan dimana lokasi penanganan/ pembangunannya?
- 3) Bagaimana mengatur alokasi ruang untuk tiap pola penanganan dan tipologi PKP?
- 4) Bagaimana mengatur kualitas perumahan?

Sebagai suatu skenario, RP3KP berperan sebagai satu “alat” yang dapat menyatukan sistem perencanaan pembangunan daerah dan tata ruang wilayah serta mengintegrasikan kegiatan antara pemerintah dengan pemerintah daerah, antarsektor, antara pemerintahan, serta antara dunia

usaha dan masyarakat di bidang PKP. Dokumen RP3KP disebut sebagai suatu “alat” yang menyatukan sistem perencanaan pembangunan dalam bidang PKP karena penyusunan RP3KP mengacu pada dokumen kebijakan daerah berupa:

- 1) Kebijakan dan strategi nasional di bidang PKP.
- 2) Kebijakan dan strategi bidang PKP pada tingkat provinsi, terutama bagi pemerintah kabupaten/kota.
- 3) Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD).
- 4) Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD);

b) Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang Mengatur Secara Khusus Ruang untuk PKP dan Berbagai Tindak Lanjutnya

Dokumen RP3KP berlaku sampai dengan 20 (dua puluh) tahun dan wajib dilakukan penyesuaian apabila dilakukan revisi RTRW. Tahapan penyusunan RP3KP diatur dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan RP3KP Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota. Pedoman penyusunan RP3KP tersebut dimaksudkan untuk mewujudkan penyusunan RP3KP secara terkoordinasi dan terpadu lintas sektoral pada daerah provinsi dan daerah kabupaten/kota. Peraturan yang mendasari diwajibkannya pemerintah daerah dalam menyusun RP3KP sebagai salah satu upaya pembangunan di bidang PKP, antara lain:

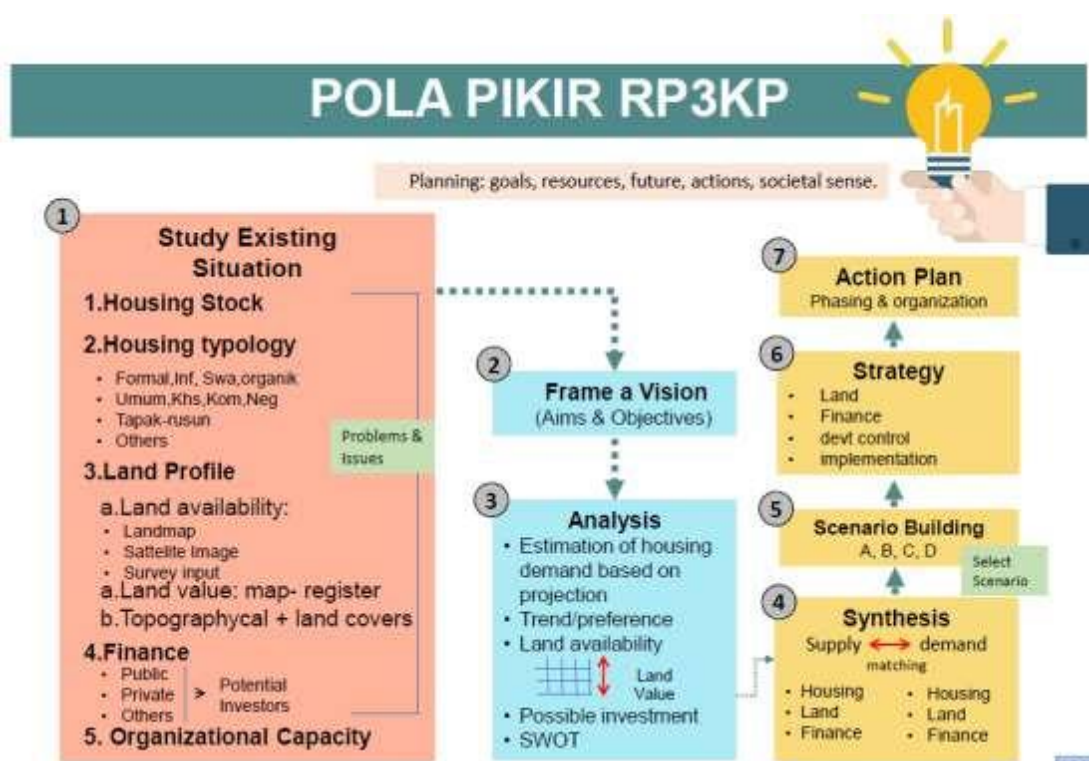
- 1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pasal 14 huruf f dan pasal 15 huruf c yang mengamanatkan tugas pemerintah provinsi dan kabupaten/kota untuk menyusun RP3KP.
- 2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang mengamanatkan bahwa perumahan rakyat dan kawasan permukiman merupakan urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, penjelasan pasal 97 ayat 1 huruf f tentang rencana sektor.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, dalam pasal 8 ayat 1 dan 2 yang mengatur tentang urusan wajib pemerintah daerah.
- 5) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota).

Dokumen RP3KP memberikan manfaat tidak hanya bagi pemerintah, tetapi juga bagi para pemangku kepentingan di bidang perumahan dan kawasan permukiman serta masyarakat. Berikut merupakan beberapa manfaat dari RP3KP, yaitu:

- 1) Pemangku kepentingan (*stakeholder*) daerah memperoleh gambaran prospek perkembangan perumahan dan kawasan permukiman di wilayahnya.

- 2) Terdapat acuan yang jelas bagi upaya dan prioritas penanganan masalah perumahan dan kawasan permukiman di daerah.
- 3) Tersedianya suatu landasan strategi penyelenggaraan dan pengelolaan perumahan dan kawasan permukiman di daerah yang sesuai dengan kebutuhan terkini, prioritas, maupunantisipasi perkembangan wilayah secara lintas sektoral maupun lintas wilayah.
- 4) Tersedianya kebijakan penanganan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat miskin dan berpenghasilan rendah (MBR) yang diharapkan dapat mengakomodir kebutuhan yang ada maupun potensi perkembangan kebutuhan di tahun-tahun mendatang sebagai bentuk antisipasi permasalahan.
- 5) Diperolehnya suatu arahan kebijakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang selanjutnya dapat menjadi acuan dasar bagi penyiapan program-program dan kegiatan terkait bidang perumahan dan kawasan permukiman di daerah, baik yang berasal dari pusat, provinsi, maupun kota/kabupaten.
- 6) Diperolehnya dukungan pemangku kepentingan (stakeholder) perumahan dan kawasan permukiman yang telah dilibatkan dalam proses sosialisasi dan identifikasi permasalahan perumahan dan kawasan permukiman di daerah.

RP3KP didasari dengan pola pikir bahwa perencanaan itu merupakan tujuan, sumber daya, masa depan, tindakan, dan sadar sosial. Didasari dengan studi terhadap situasi eksisting yang terkait dengan stok perumahan, tipologi perumahan, profil tanah, pembiayaan, dan kapasitas organisasi, disusunlah tujuan perencanaan PKP. Berdasarkan tujuan tersebut, dilakukan analisis terkait dengan kecenderungan, ketersediaan, dan kebutuhan perumahan di masa depan yang akan menunjukkan hubungan antara penyediaan dan permintaan perumahan. Dari hasil analisis tersebut, akan disusun beberapa skenario pembangunan dan pengembangan PKP yang akan diturunkan menjadi strategi dan rencana tindak. Rincian bagan alur pola pikir RP3KP dapat dilihat pada Gambar 2.1.

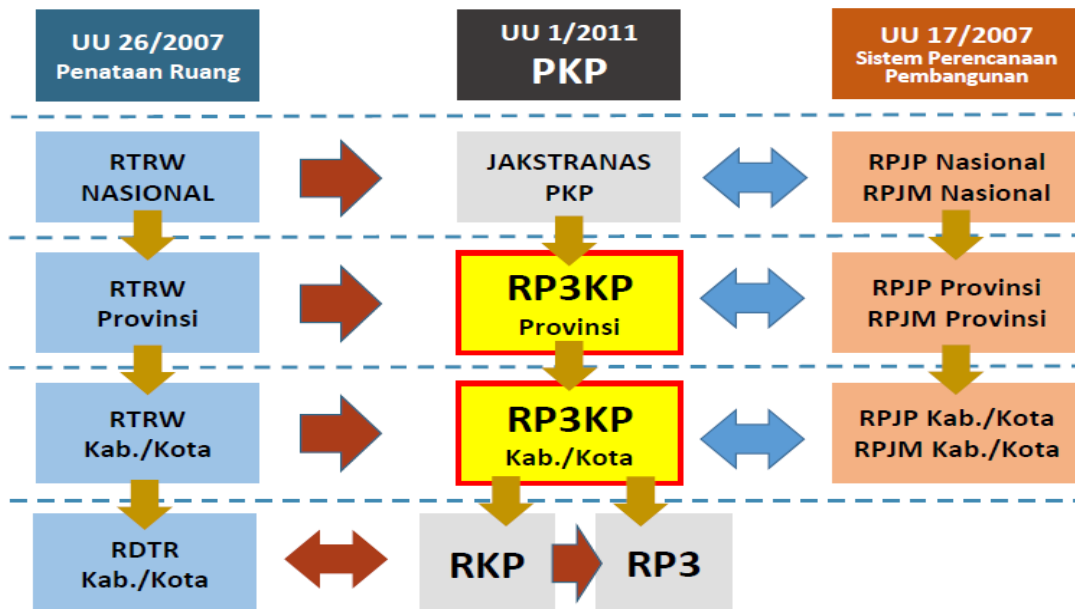


Gambar 2.1. Pola Pikir RP3KP

(Sumber: Kementerian PekerjaanUmum dan Perumahan Rakyat, 2018)

15. Kedudukan RP3KP terhadap Produk Tata Ruang

RP3KP merupakan suatu “alat” yang dapat menyatukan sistem perencanaan pembangunan daerah dan tata ruang wilayah, serta mengintegrasikan kegiatan pemerintah pusat dengan pemerintah daerah, antar sektor, antara pemerintahan, serta antara dunia usaha dan masyarakat di bidang perumahan dan kawasan permukiman (PKP). Penyusunan RP3KP mengacu pada dokumen-dokumen kebijakan daerah. Kedudukan RP3KP dalam perencanaan tata ruang dan sistem perencanaan pembangunan terlihat pada Gambar 2.2.



Gambar 2.2. Kedudukan RP3KP dalam Perencanaan Tata Ruang dan Sistem Perencanaan Pembangunan

(Sumber: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2018)

Pada bagan kedudukan RP3KP dalam perencanaan tata ruang dan sistem perencanaan pembangunan tersebut, terlihat bahwa RP3KP merupakan turunan dari dokumen perencanaan penataan ruang dan harus sejalan dengan dokumen kebijakan sistem perencanaan pembangunan. RP3KP mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan juga harus sejalan dengan Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) daerah serta Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) daerah. RP3KP mengacu pada dokumen perencanaan tata ruang dan sistem perencanaan pembangunan disesuaikan dengan tingkatan lingkup rencananya. Tingkatan rencana yang lebih rendah mengacu pada rencana dengan tingkatan di atasnya, seperti misalnya RP3KP Kabupaten/Kota mengacu pada RP3KP Provinsi.

Dokumen RP3KP yang terpadu secara lintas sektoral memiliki turunan rencana sektoral yang lebih rinci berupa Rencana Kawasan Permukiman (RKP) dan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan (RP3). Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, RKP merupakan 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. RKP merupakan instrumen yang wajib disusun oleh pemerintah daerah dalam melaksanakan pembangunan kawasan permukiman serta keterpaduan PSU. Arahannya perencanaan dalam RKP menjadi acuan penyusunan RP3 serta rencana induk masing-masing sektor pengembangan permukiman.

Lingkup substansi RKP terdiri dari : (1) Kebijakan dan strategi pengembangan dan pembangunan kawasan permukiman, (2) Rencana lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan, (3) Rencana keterpaduan PSU dan (4) Indikasi program pembangunan dan pemanfaatan kawasan permukiman. RKP ditetapkan oleh bupati/walikota, yang mana dalam jangka waktu 5 (lima) tahun dokumen tersebut perlu ditinjau kembali paling sedikit sebanyak satu kali.

RP3KP merupakan 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. Dokumen RP3 ditetapkan oleh bupati/walikota. Lingkup substansi RP3 terdiri dari : (1) Kebijakan pembangunan dan pengembangan, (2) Rencana kebutuhan penyediaan rumah, (3) Rencana keterpaduan PSU dan (4) Program pembangunan dan pemanfaatan.

Implementasi RP3 dilakukan dalam bentuk rencana pembangunan dan pengembangan, pembangunan baru, atau pembangunan kembali. Dokumen RP3 mengacu pada RKP karena pengembangan perumahan dan kemudahan penyediaan perumahan merupakan bagian dari rencana kawasan permukiman. Kedua dokumen rencana tersebut (RKP dan RP3) mengacu pada RP3KP sebagai dokumen perencanaan lintas sektoral di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

16. Penyusunan RP3KP Kabupaten/Kota

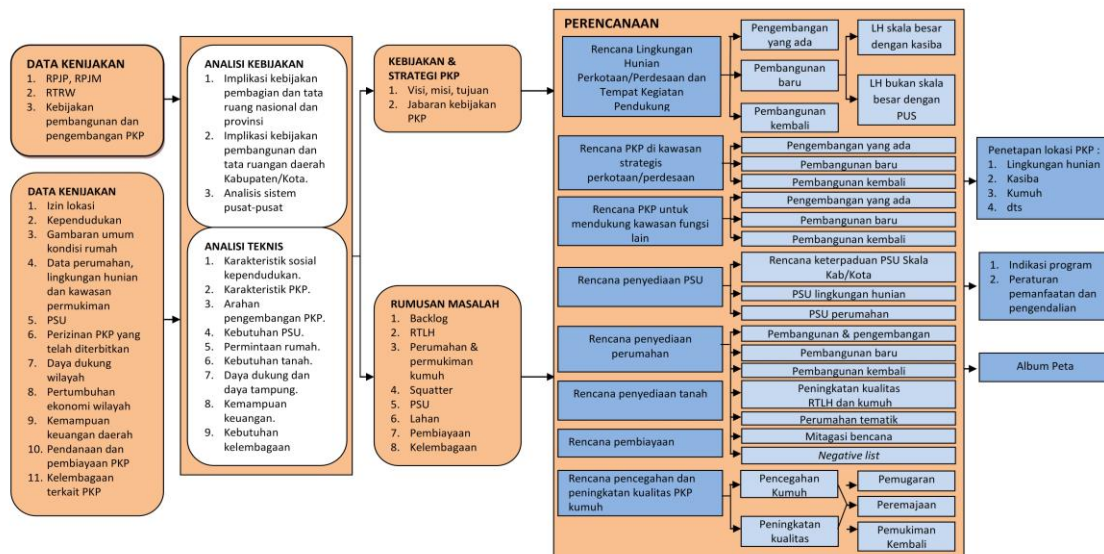
RP3KP merupakan dokumen perencanaan umum penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang terkoordinasi dan terpadu secara lintas sektoral dan lintas wilayah administratif. Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pemerintah daerah kabupaten/kota mempunyai tugas menyusun RP3KP. Agar penyusunan RP3KP dapat terkoordinasi dan terpadu lintas sektoral pada daerah kabupaten/kota, terdapat Pedoman Penyusunan RP3KP Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota yang diatur dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2014.

Lingkup wilayah RP3KP Kabupaten/Kota, terdiri dari perumahan dan kawasan permukiman kabupaten/kota serta perumahan kumuh dan permukiman kumuh luasan kurang dari 10 ha. Sementara itu, lingkup substansi dalam RP3KP Kabupaten/Kota, terdiri dari:

- 1) Visi, misi, tujuan, sasaran, kebijakan, dan strategi.
- 2) Perencanaan untuk penanganan permasalahan perumahan dan kawasan permukiman pada lingkup kewenangan kabupaten/kota.
- 3) Penetapan lokasi pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman, termasuk penyediaan kawasan siap bangun.
- 4) Indikasi program (termasuk penetapan prioritas) berbasis pada perwilayahan dan kewenangan kabupaten/kota.
- 5) Pengawasan dan pengendalian berbasis pada perwilayahan dan kewenangan kabupaten/kota dan
- 6) Mekanisme insentif dan disinsentif sesuai kewenangan kabupaten/kota.

Naskah Akademik dan Rancangan Peraturan Daerah Tentang Rencana Pengembangan dan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP)

Berdasarkan pola pemikiran penyusunan dokumen RP3KP kabupaten/kota, jenis data digolongkan menjadi dua yaitu data kebijakan dan data teknis. Data-data tersebut akan dianalisis dengan menggunakan metode analisis kebijakan dan metode-metode analisis teknis. Kegiatan analisis data menghasilkan kebijakan dan strategi PKP berupa visi, misi, tujuan, dan jabaran kebijakan PKP, serta perumusan masalah PKP. Kebijakan dan strategi serta rumusan masalah PKP tersebut menjadi acuan dalam penyusunan perencanaan pembangunan dan pengembangan PKP. Keluaran perencanaan menghasilkan penetapan lokasi PKP, indikasi program, pengaturan pemanfaatan dan pengendalian, serta album peta. Bagan alur pola pikir RP3KP kabupaten/kota dapat dilihat pada Gambar 2.3.



Gambar 2.3. Pola Pikir RP3KP Kabupaten/Kota
(Sumber: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2018)

17. Teori Efektifitas Hukum

Dalam perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan praktek hukum, Seringkali timbul masalah-masalah yang menyangkut kebenaran kaidah hukum dan efektifikasi kaidah-kaidah hukum tersebut. Perumusan kaidah hukum yang benar, misalnya merupakan masalah dogmatik hukum, sedangkan efektifikasi hukum merupakan pembahasan mengenai sosiologi hukum dan ilmu sosial lainnya.

Suatu sikap tindak atau perilaku hukum dianggap efektif, apabila sikap tindak atau perilaku pihak lain menuju pada tujuan yang dikehendaki, artinya, apabila pihak lain tersebut mematuhi hukum. Dapat dikatakan bahwa salah satu pengaruh hukum adalah timbulnya ketidaktaatan pada hukum. Oleh karena itu maka masalah pengaruh hukum tersebut tidak hanya terbatas pada timbulnya ketaatan atau kepatuhan pada hukum, namun mencakup efek total dari hukum terhadap sikap tindak atau perilaku, baik

yang bersifat positif maupun negatif artinya wujud kepatuhan ataupun ketidaktaatan. (Soerjono Soekanto 1985:4)¹⁸.

Pengaruh dari hukum terhadap suatu sikap ketaatan manusia terhadap hukum kadang-kadang dapat diukur secara kuantitatif dengan catatan bahwa hasil pengukurannya tidak selamanya akan dapat diterapkan secara umum, artinya hasil pengukurannya tersebut dalam batas-batas tertentu sifatnya relatif. Pengaruh hukum tersebut dapat disusun dalam bentuk suatu skala mulai dengan pengaruh positif yang sempurna sampai dengan pengaruh negatif yang sempurna pula yang disusun dalam tingkat kepatuhan-kepatuhan serta ketidaktaatan tertentu.

Beberapa hal yang perlu menjadi perhatian dalam rangka untuk menciptakan pengaruh hukum terhadap sikap tindak atau perilaku manusia adalah sebagai berikut :

1) Hukum harus dapat dikomunikasikan

Komunikasi merupakan suatu proses penyampaian dan penerimaan lambing-lambang yang mengandung arti-arti tertentu. Tujuan dari komunikasi adalah menciptakan pengertian bersama, dengan maksud agar terjadi perubahan pikiran, sikap ataupun perilaku. Komunikasi hukum lebih banyak tertuju pada sikap, oleh karena itu sikap merupakan suatu kesiapan mental(pre disposition), sehingga seseorang mempunyai kecenderungan untuk memberikan padangan yang baik atau buruk yang kemudian terwujud dalam perilaku nyata. Dengan demikian, maka sikap mempunyai komponen kognitif(menyangkut persepsi terhadap keadaan sekitarnya antara lain mencakup pengetahuan), afektif (berhubungan dengan perasaan senang atau tidak senang), maupun konatif(berkaitan dengan kecenderungan untuk bertindak atau untuk berbuat terhadap sesuatu) Ketiga komponen tersebut berkait erat dengan komunikasi hukum. Dalam komunikasi hukum senantiasa harus diperhatikan faktor-faktor sebagai berikut :

a) Kemungkinan untuk mengadakan komunikasi secara langsung.

Dalam hal ini perlu diperhatikan tehnik-tehnik seorang komunikator yang akan dilakukan terutama tentang kepercayaan, daya tarik dan kewibawaannya. Cara yang dapat dilakukan : (1) Persuasi, (2) Pemberian sugesti, (3) Diskusi, (4) Penumbuhan konformitas dan (5) Indoktrinasi

b) Besar-kecilnya jumlah penerima pesan atau audience; semakin kecil jumlah penerima pesan semakin efektif komunikasi hukum tersebut.

c) Isi pesan adalah sehusus mungkin; dalam hal ini sebaiknya digunakan jalan pikiran yang induktif.

d) Memperhatikan relevansi pesan dari sudut penerima pesan.

¹⁸Soerjono Soekanto, 1985, Efektivikasi Hukum dan Peranan Sanksi, Remadja Karya CV, Bandung, halaman 4

- e) Kesederhanaan bahasa dan pemahamannya. Sebaiknya dipergunakan bahasa yang benar-benar dapat dipahami oleh penerima pesan (kalau perlu penggunaan bahasa disesuaikan daerah termasuk logat-logatnya)
- 2) Disposisi untuk berperilaku
Hal-hal yang menjadi pendorong bagi manusia untuk berperilaku tertentu, ada kemungkinan bahwa seseorang berperilaku tertentu oleh karena perhitungan untung rugi. Kadang-kadang seseorang mematuhi hukum agar supaya hubungan baik dengan sesamanya atau penguasa, tetap terpelihara, orang patuh dengan hukum juga kadang disebabkan adanya tekanan pihak lain.

Faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas penegakan hukum di Indonesia sebagai berikut¹⁹ :

- 1) Faktor Hukumnya sendiri merupakan perwujudan peraturan PerUndang-Undangan yang berlaku.
- 2) Faktor Penegak Hukum yakni pihak-pihak yang membentuk maupun yang menerapkan hukum.
- 3) Faktor Sarana dan Fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
- 4) Faktor masyarakat, yaitu lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
- 5) Faktor kebudayaan, yaitu suatu hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia didalam pergaulan hidup

Kelima faktor tersebut saling berkaitan dengan erat, oleh karena merupakan esensi dari penegakan hukum yang juga merupakan tolok ukur dari efektifitas penegakan hukum.

Lawrence M. Friedman menyatakan bahwa dalam sebuah realitas lapangan atau fenomena terkait dengan implementasi hukum ada 3 elemen yang penting sebagai berikut :

- 1) Struktur Sistem Hukum (Struktur of Legal System), dalam hal ini struktur yang dimaksud antara lain pemerintah pusat, kontraktor kontrak kerjasama, pemerintah propinsi, pemerintah daerah, pemerintah desa serta instansi lain atau stake holder terkait.
- 2) Substansi Sistem Hukum (Substance Of Legal System) dalam hal ini substansi yang dimaksud adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2004 tentang Perseroan Terbatas.
- 3) Budaya hukum masyarakat (Legal Culture), dalam hal ini budaya yang dimaksud antara lain seperti nilai-nilai, norma-norma, dan kepercayaan-kepercayaan yang terwujud dan hidup dalam perilaku masyarakat.

¹⁹Soerjono Soekanto, 1983, *Faktor-Faktor Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT Raja Garfindo Persada , Jakarta, Halaman 8

B. Praktek Empiris

Kabupaten Tana Tidung dibentuk sesuai dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kabupaten Tana Tidung, dan merupakan kabupaten pemekaran dari Kabupaten Bulungan. Kabupaten ini kemudian di sahkan oleh Presiden RI pada tanggal 10 Juli 2007 dan Kabupaten Tana Tidung resmi menjadi Kabupaten ke- 10 atau Daerah Otonom ke-14 di Provinsi Kalimantan Timur (ketika itu), dengan dilantiknya Penjabat Bupati Tana Tidung pada tanggal 18 Desember 2007. Setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2012 pada tanggal 25 Oktober 2012 tentang pembentukan Daerah Otonom Baru Provinsi Kalimantan Utara yang merupakan pemekaran dari Provinsi Kalimantan Timur, maka Kabupaten Tana Tidung menjadi salah satu kabupaten pada wilayah pemekaran Provinsi Kalimantan Utara tersebut.

Sesuai Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kabupaten Tana Tidung, kabupaten memiliki wilayah administrasi seluas 4.828,58 km², dengan ibukota kabupaten terletak di Desa Tideng Pale Kecamatan Sesayap, terdiri dari 3 wilayah kecamatan, yaitu: Kecamatan Sesayap, Kecamatan Sesayap Hilir dan Kecamatan Tana Lia. Seiring dengan perkembangan dan pertumbuhan pembangunan Kabupaten Tana Tidung, maka dipandang perlu pemekaran wilayah kecamatan. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Tana Tidung Nomor 5 Tahun 2011 dan Peraturan Daerah Kabupaten Tana Tidung Nomor 10 Tahun 2012, wilayah kecamatan Kabupaten Tana Tidung bertambah menjadi 5 wilayah kecamatan. Sehingga Wilayah administratif Kabupaten Tana Tidung terdiri dari 5 Kecamatan dan 32 Desa. Lima kecamatan tersebut adalah Sesayap, Sesayap Hilir, Tana Lia, Betayau dan Muruk Rian.

Kabupaten Tana Tidung merupakan bagian dari wilayah Propinsi Kalimantan Utara, secara astronomi terletak diantara 116° 42´ 50” - 117° 49´ 50” Bujur Timur dan 3°12´ 02” - 3° 46´ 41” Lintang Utara. Kabupaten Tana Tidung berada di tengah-tengah antara Kota Tarakan, Kabupaten Bulungan, Kabupaten Malinau dan Kabupaten Nunukan yang merupakan jalur strategis perekonomian. Berada pada jalur poros tengah wilayah utara yang menghubungkan Tarakan, Bulungan, Malinau, dan Nunukan. Gambaran karakteristik wilayah Kabupaten Tana Tidung dapat dideskripsikan berdasarkan karakteristik sumberdaya yang ada. Wilayah Kabupaten Tana Tidung terbagi menjadi 2 (dua) kawasan, yaitu: kawasan perbukitan dan kawasan non perbukitan. Kawasan perbukitan termasuk hutan, hutan lindung, dan kawasan-kawasan lain yang sejenis. Sedangkan kawasan Non perbukitan meliputi daerah pemukiman penduduk, zona pertanian, dan kawasan-kawasan lain yang sejenis.

Sedangkan karakteristik dasar Kabupaten Tana Tidung dapat digambarkan sebagai berikut:

- 1) Kabupaten Tana Tidung merupakan wilayah yang memiliki sumber daya alam (minyak bumi) dan gas, batubara, emas, sumberdaya hutan, ketersediaan lahan perkebunan, dan wilayah perairan yang luas).

- 2) Kabupaten Tana Tidung berada diantara Kota Tarakan, Kab. Bulungan Kab. Malinau, dan Kab. Nunukan yang merupakan jalur perekonomian yang strategis.
- 3) Kabupaten Tana Tidung berada pada jalur poros tengah wilayah utara yang menghubungkan Tarakan, Bulungan, Malinau dan Nunukan (Serawak-Sabah). Melalui peta padu serasi Provinsi Kalimantan Utara, dengan batas-batas wilayah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Kabupaten Nunukan
 - Sebelah Timur : Laut Sulawesi, Kabupaten Bulungan dan Kota Tarakan
 - Sebelah Selatan : Kabupaten Bulungan
 - Sebelah Barat : Kabupaten Malinau

1. Sebaran Rumah, Perumahan dan Permukiman setiap Kecamatan

Pola persebaran dengan tipologi bermukim masyarakat yang disesuaikan dengan mata pencaharian masyarakat, kondisi sosial dan ekonomi, dan sejarah perkembangan perumahan dan permukiman mempengaruhi persebaran bangunan dan kawasan permukiman di Kabupaten Tana Tidung. Luasan areal perumahan dan permukiman di Kabupaten Tana Tidung disajikan pada Tabel 2.1.

Tabel 2.1. Luas Perumahan dan Kawasan Permukiman

Kecamatan	Luasan (ha)	Persentase (%)
Betayau	124,50	11,71
Muruk Rian	61,43	5,78
Sesayap	333,91	31,41
Sesayap Hilir	337,74	31,77
Tana Lia	205,53	19,33
Jumlah	1.063,11	100

Sumber : BPS, Kab. Dalam Angka, 2021

Pada bagian ini membahas terkait pola budaya bermukim masyarakat yang terkategori dalam pola bermukim masyarakat Kabupaten Tana Tidung ke dalam kawasan perkotaan dan perdesaan.

a. Pola Bermukim Masyarakat di Kawasan Perkotaan

Secara umum pola bermukim masyarakat di kawasan perkotaan dipengaruhi oleh faktor pendorong dan faktor penarik dari kawasan perkotaan yang sering disebut dengan urbanisasi menuju kawasan perkotaan. Bentuk faktor penarik dan pendorong tersebut sebagai berikut :

1) Faktor Pendorong

Kota sebagai suatu wilayah industri dan pusat pelayanan jasa tentunya memberikan magnet tersendiri bagi masyarakat desa untuk hijrah dan mencari peruntungan. Beberapa hal yang menarik dari kota sehingga banyak orang rela meninggalkan desanya antara lain: (1) Upah kerja di kota lebih tinggi, (2) Kota banyak menyediakan

lapangan pekerjaan mulai dari tenaga kasar hingga profesional, (3) Fasilitas pelayanan sosial mudah didapatkan seperti pendidikan, kesehatan, perbelanjaan, (4) Kota memiliki gaya hidup relatif bebas dibanding desa dan (5) Sarana transportasi mudah didapat

2) Faktor Penarik

Faktor pendorong berkaitan dengan kondisi di desa yang mengakibatkan masyarakatnya ingin pergi meninggalkan desa seperti : (1) Kurangnya lapangan kerja, (2) Upah di desa relatif rendah, (3) Tidak tersedianya fasilitas pelayanan sosial di desa, (4) Adat istiadat desa sangat mengekang dan membuat masyarakat tidak berkembang dan (5) Motif ingin mencari pengalaman

Pola perpindahan masyarakat menuju kawasan perkotaan mempengaruhi ketersediaan lahan di kawasan perkotaan untuk menampung bangunan perumahan dan kawasan permukiman sebagai wadah tempat tinggal masyarakat yang berdatangan. Pola urbanisasi yang terus berkembang seperti ini perlu diperhatikan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Tana Tidung dalam perencanaan kawasan untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dalam periode kedepannya. Secara eksisting pola bermukim masyarakat di Kabupaten Tana Tidung memiliki karakteristik yang cenderung sama diantaranya 5 kecamatan yang ada di Kabupaten Tana Tidung yang dipengaruhi oleh beberapa komponen diantaranya : (1) Pola bermukim masyarakat asli, (2) Pola bermukim masyarakat pendatang dan 3) Pola bermukim masyarakat pekerja pada sektor regional.

b. Pola Bermukim Masyarakat di Kawasan Perdesaan

Untuk pola bermukim masyarakat di kawasan perdesaan di Kabupaten Tana Tidung menyesuaikan dengan pekerjaan yang dijalani seperti pertanian, perkebunan, perikanan. Disisi lain terdapat kawasan pertambangan, kawasan perkebunan skala Budaya Bermukim.

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia yang menjadi faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia menuju kehidupan yang sejahtera dalam masyarakat yang adil dan makmur. Selain itu, perumahan dan permukiman juga merupakan bagian dari pembangunan nasional yang perlu terus ditingkatkan dan dikembangkan secara terpadu, terarah, terencana, dan berkesinambungan (Ariyanto, 2015).

Bentuk permukiman tidak diperoleh dari hasil proses yang sederhana dari satu faktor penyebab saja, akan tetapi merupakan konsekuensi secara keseluruhan dari faktor sosial budaya. Hubungan yang saling mempengaruhi dan dipengaruhi menyebabkan kegiatan manusia dan lingkungannya memiliki pola yang mengatur keseimbangan alam. Permukiman tidak terjadi secara kebetulan, meskipun ada hal di luar ketentuan. Oleh karenanya kondisi sosial budaya menjadi penting dalam pembentukan pola permukiman dengan adanya budaya/kebiasaan/istiadat yang mendiami area, kawasan dan wilayah tertentu.

Pada bagian ini membahas terkait pola budaya bermukim masyarakat yang terkategori dalam pola bermukim masyarakat Kabupaten Tana Tidung ke dalam kawasan perkotaan dan perdesaan.

2. Kawasan Kumuh di Perdesaan Kabupaten Tana Tidung

Dalam kategori kawasan kumuh di wilayah perdesaan menurut hasil identifikasi draft Surat Keputusan Bupati tahun 2016 terdapat sekitar 18 kluster dengan luasan sekitar 231,29 ha. Dari hasil data verifikasi kawasan kumuh yang dilaksanakan pada tahun 2020 terdapat sekitar 22 kluster kumuh dengan luasan sekitar 120,21 ha. Identifikasi kawasan kumuh di perdesaan menurut hasil verifikasi kumuh tahun 2020²⁰ dapat dilihat pada Tabel 2.2.

Tabel 2.2. Kawasan Kumuh Kabupaten Tana Tidung ,Verifikasi Tahun 2020

No	Kawasan Kumuh Verifikasi 2020				
	Kecamatan	Kawasan	Desa	Kluster	Luas
1	Betayau	Perdesaan	Buang Baru	Buang Baru A	4,97
2	Betayau	Perdesaan	Buang Baru	Buang Baru B	7,79
3	Betayau	Perdesaan	Kujau	Kujau A	3,17
4	Betayau	Perdesaan	Kujau	Kujau B	0,84
5	Betayau	Perdesaan	Maning	Maning A	1,09
6	Betayau	Perdesaan	Maning	Maning B	3,93
7	Betayau	Perdesaan	Maning	Maning C	4,60
8	Betayau	Perdesaan	Maning	Maning D	11,79
9	Betayau	Perdesaan	Mendupo	Mendupo	2,49
10	Muruk Rian	Perdesaan	Periuk	Periuk	2,03
11	Muruk Rian	Perdesaan	Belayan Ari	Belayan Ari A	0,55
12	Muruk Rian	Perdesaan	Belayan Ari	Belayan Ari B	0,74
13	Muruk Rian	Perdesaan	Riyan Rayo	Riyan Rayo	10,61
14	Muruk Rian	Perdesaan	Sapari	Sapari	7,57
15	Muruk Rian	Perdesaan	Sepatuk	Sepatuk	4,98
16	Sesayap	Perdesaan	Gunawan	Gunawan	13,34
17	Sesayap	Perdesaan	Sebawang	Sebawang	8,40
	Wilayah administrasi terupdate ikut Limbu limbu Sedulun, jadi sudah masuk Limbu Sedulun.				
	Overlay SK 2016 dan GD 2017, Sebidai tidak masuk dalam kumuh berdasarkan Grand Desain				
18	Sesayap Hilir	Perdesaan	Menjelutung	Menjelutung	6,90
19	Sesayap Hilir	Perdesaan	Sengkong	Sengkong	3,29
20	Sesayap Hilir	Perdesaan	Sepata Dalung	Sepata Dalung A	3,84

²⁰ RP3KP Kab Tana Tidung 2020

**Naskah Akademik dan Rancangan Peraturan Daerah Tentang
Rencana Pengembangan dan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP)**

No	Kawasan Kumuh Verifikasi 2020				
	Kecamatan	Kawasan	Desa	Kluster	Luas
	Pada batas administrasi terupdate masuk dalam Sapala Dalung				
22	Tana Lia	Perdesaan	Tengku Dacing	Tengku Dacing	2,09
23	Tana Lia	Perdesaan	Tengku Dacing	Tengku Dacing B	14,11
Jumlah					119,12

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

A. Kajian Terhadap Peraturan Perundang-Undangan yang Memuat Kondisi Hukum yang ada

Kajian berupa evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan terkait, dilakukan untuk mengetahui kondisi hukum atau peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai RP3KP guna menghindari terjadinya tumpang tindih pengaturan. Kajian terhadap peraturan perundang-undangan yang memuat kondisi hukum yang ada, mempergunakan pendekatan perundangan-undangan dengan melihat jenis, hierarki dan materi muatan peraturan perundang-undangan berkaitan dengan kewenangan pemerintah kabupaten tentang pengaturan RP3KP. Adapun peraturan perundang-undangan tersebut sebagai berikut :

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- 3) Undang-undang Nomor 25 tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional dan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional.
- 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).
- 5) Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 84 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4739).
- 6) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059).
- 7) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- 8) Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.
- 9) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- 10) 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 dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2015 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5657).

- 11) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
- 12) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan.
- 13) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737).
- 14) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833).
- 15) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.
- 16) Peraturan Pemerintah Nomor 88 tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan PKP.
- 17) Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan PKP.
- 18) Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2016 tentang Perangkat Daerah.
- 19) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2008 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/ Kota.
- 20) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Tahun 2012 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- 21) Peraturan Daerah Kabupaten Tana Tidung Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Tana Tidung Tahun 2012-2032.

Adapun evaluasi dan analisis peraturan perundangan yang menjadi dasar dalam pengaturan substansi atau materi yang akan diatur dalam kajian ini sebagai berikut :

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

Beberapa ketentuan dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 1

1. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
2. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi

dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

3. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
4. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
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.
21. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
22. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
23. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

Pasal 3

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:

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

Pasal 4

Ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman meliputi:

- a. Pembinaan;
- b. Pugas dan wewenang;
- c. Penyelenggaraan perumahan;
- d. Penyelenggaraan kawasan permukiman;
- e. Pemeliharaan dan perbaikan;
- f. Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan
- g. Kumuh dan permukiman kumuh;
- h. Penyediaan tanah;
- i. Pendanaan dan pembiayaan;
- j. Hak dan kewajiban; dan
- k. Peran masyarakat.

Pasal 32

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

Pasal 36

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

Pasal 47

- (1) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.
- (2) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan.
- (3) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan:
 - a. Kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
 - b. Keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan
 - c. Ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

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

Pasal 49

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

Pasal 98

- (1) Penetapan lokasi perumahan dan permukiman kumuh wajib memenuhi persyaratan:
 - a. Kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayahnasional, 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.

2) Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan

Beberapa ketentuan dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 5

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

- a. Kejelasan tujuan;
- b. Kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
- c. Kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
- d. Dapat dilaksanakan;
- e. Kedayagunaan dan kehasilgunaan;
- f. Kejelasan rumusan; dan
- g. Keterbukaan.

Selanjutnya dalam Penjelasan Pasal 5 UU No 12 Tahun 2011 dijelaskan sebagai berikut.

1) Huruf a

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

2) Huruf b

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

3) Huruf c

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

4) Huruf d

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

5) Huruf e

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

6) Huruf f

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

7) Huruf g

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

Pasal 6

- (1) Materi muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan asas:
- a. Pengayoman;
 - b. Kemanusiaan;
 - c. Kebangsaan;
 - d. Kekeluargaan;
 - e. Kenusantaraan;
 - f. Bhinneka tunggal ika;
 - g. Keadilan;
 - h. Kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;
 - i. Ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau
 - j. Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.
- (2) Selain mencerminkan asas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Peraturan Perundang-undangan tertentu dapat berisi asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.

Selanjutnya dalam Penjelasan Pasal 6 ayat (1) Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 dijelaskan sebagai berikut.

1) Huruf a

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

2) Huruf b

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

3) Huruf c

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

4) Huruf d

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

5) Huruf e

Yang dimaksud dengan “asas kenusantaraan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan senantiasa memperhatikan kepentingan seluruh wilayah Indonesia dan Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan yang dibuat di daerah merupakan bagian dari sistem hukum nasional yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

6) Huruf f

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

7) Huruf g

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

8) Huruf h

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

9) Huruf i

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

10) Huruf j

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

Pasal 14

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

3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

4) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah

Beberapa ketentuan dalam UU Nomor 23 Tahun 2014 yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah: Pasal 12 ayat (1): salah satu urusan pemerintahan konkuren yang bersifat wajib dan berkaitan dengan pelayanan dasar adalah urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman.

Pasal 236

- (1) Untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan, Daerah membentuk Perda.
- (2) Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk oleh DPRD dengan persetujuan bersama kepala Daerah.

- (3) Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi muatan:
 - a. Penyelenggaraan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan; dan
 - b. Penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.
- (4) Selain materi muatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Perda dapat memuat materi muatan lokal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 237

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

Pasal 250

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

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

Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 ini dibentuk untuk melaksanakan ketentuan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 yang memiliki relevansi dengan tulisan lain:

Pasal 2

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

Pasal 3

Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Permukiman dilakukan terhadap aspek:

- a. Perencanaan;
- b. Pengaturan;
- c. Pengendalian; dan
- d. Pengawasan.

Pasal 8

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

- a. Koordinasi;
- b. Sosialisasi peraturan perundang-undangan;
- c. Pemberian bimbingan, supervisi dan konsultasi;
- d. Pendidikan dan pelatihan;
- e. Penelitian dan pengembangan;
- f. Pendampingan dan pemberdayaan; dan/atau
- g. Pengembangan sistem layanan informasi dan komunikasi.

6) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

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

Pasal 2

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman bertujuan untuk:

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

Pasal 3

Lingkup Peraturan Pemerintah ini meliputi:

- a. Penyelenggaraan Perumahan;
- b. Penyelenggaraan kawasan Permukiman;
- c. Keterpaduan Prasarana, Sarana, Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- d. Pemeliharaan dan perbaikan;
- e. Pencegahan dan peningkatan kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
- f. Konsolidasi Tanah; dan sanksi administrasi.

Pasal 4

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

Pasal 5

- (1) Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilaksanakan berdasarkan kebijakan dan strategi nasional di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Kebijakan Perumahan dan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
 - a. Kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan; dan
 - b. Peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan antar pemangku kepentingan dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

- (3) Strategi kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
 - a. Penyediaan kebutuhan pemenuhan Perumahan dan Kawasan Permukiman melalui perencanaan dan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang; dan
 - b. Keterjangkauan pembiayaan dan pendayagunaan teknologi.
- (4) Strategi peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. Pelaksanaan keterpaduan kebijakan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman antar pemangku lintas sektor, lintas wilayah, dan masyarakat;
 - b. Peningkatan kapasitas kelembagaan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai kebijakan dan strategi nasional bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Presiden.

Pasal 6

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

Pasal 7

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

- (3) Penugasan lembaga atau badan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 47

- (1) Arahan pengembangan kawasan Permukiman meliputi:
 - a. Hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung;
 - b. Keterkaitan Lingkungan Hunian perkotaan dengan Lingkungan Hunian perdesaan;
 - c. Keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan pengembangan Kawasan Perkotaan;
 - d. Keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan dan pengembangan Kawasan Perdesaan;
 - e. Keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;
 - f. Keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang; dan
 - g. Lembaga yang mengoordinasikan pengembangan kawasan Permukiman.
- (2) Arahan pengembangan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi acuan dalam mewujudkan:
 - a. Hubungan antara pengembangan Perumahan sebagai bagian dari kawasan Permukiman; dan
 - b. Kemudahan penyediaan pembangunan Perumahan sebagai bagian dari kawasan Permukiman.

Pasal 55

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

Pasal 56

- (1) Penyelenggaraan kawasan Permukiman dilaksanakan melalui tahapan:
 - a. Perencanaan;
 - b. Pembangunan;
 - c. Pemanfaatan; dan
 - d. Pengendalian.
- (2) Penyelenggaraan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam:
 - a. Pengembangan yang telah ada;
 - b. Pembangunan Baru; atau
 - c. Pembangunan kembali.

Pasal 90

- (1) Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan sebagai pengikat satu kesatuan sistem Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan hierarkinya berdasarkan RTRW.

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

Pasal 91

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

Pasal 92

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

Pasal 93

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah melakukan penyusunan pedoman pemeliharaan Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Umum di Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian dan kawasan Permukiman.

- (2) Pemeliharaan Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilakukan melalui perawatan dan pemeriksaan secara berkala.

Pasal 94

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

Pasal 95

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

Pasal 96

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

Pasal 97

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

Pasal 98

- (1) Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan dan Permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat menunjuk atau bekerjasama dengan Badan Hukum untuk

melakukan perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (4) Dalam hal Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah maka perbaikan merupakan kewajiban penyelenggara pembangunan.

Pasal 99

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

Pasal 100

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

Pasal 102

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

Pencegahan Terhadap Tumbuh dan Berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.

Pasal 103

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

- a. Pengawasan dan pengendalian; dan
- b. Pemberdayaan masyarakat.

Pasal 104

- (1) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 huruf a dilakukan atas kesesuaian terhadap:
 - a. Perizinan;
 - b. Standar teknis; dan c. kelaikan fungsi.
- (2) Kesesuaian terhadap perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan terhadap pemenuhan perizinan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Kesesuaian terhadap standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan terhadap pemenuhan standar teknis:
 - a. Bangunan gedung;
 - b. Jalan lingkungan;
 - c. Penyediaan air minum;

- d. Drainase lingkungan;
 - e. Pengelolaan air limbah;
 - f. Pengelolaan persampahan; dan
 - g. Proteksi kebakaran.
- (4) Kesesuaian terhadap kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan terhadap pemenuhan:
- a. Persyaratan administratif; dan
 - b. Persyaratan teknis.
- (5) Dalam hal hasil pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sampai dengan ayat (4) terdapat ketidaksesuaian, Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau Setiap Orang melakukan upaya penanganan sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 105

- (1) Pemberdayaan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 huruf b dilakukan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah melalui:
- a. Pendampingan; dan
 - b. Pelayanan informasi.
- (2) Pendampingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kegiatan pelayanan kepada masyarakat dalam bentuk:
- a. Penyuluhan;
 - b. Pembimbingan; dan
 - c. Bantuan teknis.
- (3) Pelayanan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan untuk membuka akses informasi bagi masyarakat meliputi pemberian informasi mengenai:
- a. Rencana tata ruang;
 - b. Penataan bangunan dan lingkungan;
 - c. Perizinan;
 - d. Standar teknis dalam bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pasal 106

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

Pasal 122

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

Pasal 123

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

Pasal 124

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

Pasal 125

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

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

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

7) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 ini dibentuk untuk percepatan penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah berdasarkan Pasal 13 huruf g, Pasal 14 huruf i, Pasal 15 huruf n, dan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 yang memiliki relevansi dengan tulisan ini antara lain:

Pasal 2

- (1) Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dilakukan untuk luas lahan tidak lebih dari 5 (lima) hektare dan paling kurang 0,5 (nol koma lima) hektare serta berada dalam 1 (satu) lokasi yang diperuntukkan bagi pembangunan Rumah tapak.
- (2) Lokasi pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Pasal 3

Pembangunan Perumahan MBR sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 4

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

- a. Persiapan;
- b. Prakonstruksi; c. konstruksi; dan d. pascakonstruksi.

Pasal 5

- (1) Badan Hukum yang akan melaksanakan pembangunan Perumahan MBR menyusun proposal pembangunan Perumahan MBR.
- (2) Proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perencanaan pembangunan Perumahan MBR yang memuat paling sedikit:
 - a. Perencanaan dan perancangan Rumah MBR;
 - b. Perencanaan dan perancangan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR;
 - c. Perolehan tanah; dan
 - d. Pemenuhan perizinan.

Pasal 6

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

- a. Perizinan yang menyangkut pengesahan site plan;
- b. Surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan;
- c. Izin mendirikan bangunan dan pengesahan dokumen rencana teknis

Pasal 7

- (1) Badan Hukum mengajukan proposal pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 kepada bupati/walikota melalui PTSP.
- (2) Proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan lampiran, yaitu:
 - a. Sertifikat tanah atau bukti kepemilikan tanah lainnya; dan
 - b. Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan tahun terakhir;
- (3) Dalam hal Badan Hukum melampirkan bukti kepemilikan tanah lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, Badan Hukum sekaligus mengajukan permohonan izin pemanfaatan tanah.

- (4) PTSP memberikan persetujuan atas proposal pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 7 (tujuh) Hari kerja sejak permohonan diterima oleh PTSP secara lengkap dan benar.
- (5) Dalam hal PTSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum terbentuk, pengajuan proposal disampaikan melalui satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Perumahan.

Pasal 8

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

Pasal 15

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

Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung yang laik fungsi.

Pasal 18

- (1) Badan Hukum mengajukan penerbitan pajak bumi dan bangunan atas pembangunan Perumahan MBR kepada satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan daerah dengan melampirkan dokumen izin mendirikan bangunan.
- (2) Satuan kerja perangkat daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menerbitkan pajak bumi dan bangunan paling lama 1 (satu) Hari sejak pengajuan diterima secara lengkap dan benar oleh satuan kerja perangkat daerah.

Pasal 19

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

Pasal 20

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

Pasal 21

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

pemecahan pajak bumi dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 3 (tiga) Hari sejak pengajuan diterima secara lengkap dan benar oleh satuan kerja perangkat daerah.

Pasal 22

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

Pasal 23

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

Pasal 24

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

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

BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS

A. Landasan Filosofis

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia merupakan falsafah bagi warga negaranya dalam memperoleh keadilan dan kesejahteraan sosial.

Penyelenggaraan RP3KP merupakan salah satu upaya pemerintah dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat hal ini kita wujudkan mengingat:

- 1) Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif.
- 2) Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.
- 3) Pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.
- 4) Terdapatnya pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau.

B. Landasan Sosiologis

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

Fakta empiris yang dirumuskan dalam RP3KP dituangkan dalam tujuan dan sasaran pembangunan Kawasan permukiman yang diharapkan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat pada umumnya, dan masyarakat Kabupaten Tana Tidung pada khususnya.

Berdasarkan hasil wawancara kepada responden menggunakan kuisisioner pada OPD terkait tingkat Kabupaten, kecamatan, desa dan masyarakat didapatkan hasil sebagai berikut :

1) Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman

- a) Dokumen RP3KP Kabupaten Tana Tidung sudah disusun tahun 2020, untuk dapat melaksanakan dengan efektif maka segera dibuatkan dan ditetapkan dalam Peraturan Daerah.
- b) Peraturan Daerah tersebut nantinya menjadi dasar Kabupaten Tana Tidung untuk melaksanakan Pembangunan PKP
- c) Perlu dilakukan penataan perumahan dan Kawasan permukiman untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat;
- d) Untuk menghindari bencana seperti kebakaran maka pemukiman ditepi sungai perlu penataan atau relokasi jika dimungkinkan.

2) Dinas Lingkungan Hidup

- a) Kearifan lokal harus di perhatikan dalam penataan perumahan dan kawasan permukiman;
- b) Kebijakan untuk pengkajian lingkungan ideal belum pernah dilakukan. Kajian yang pernah dilakukan adalah tentang sampah dan jumlah sampah yang dibuang masyarakat
- c) Sosialisasi perlu dilakukan untuk memberikan pemahaman kepentingan jangka panjangnya bagi masyarakat yang selanjutnya mewujudkan peningkatan kesejahteraan masyarakat.
- d) Membenahi pemukiman agar layak dan terintegrasi yang ketersediaan air bersih memadai dan jumlah pencemaran yang sangat rendah.
- e) Saat ini RTRW Kabupaten Tana Tidung sedang direvisi, sehingga kemungkinan dokumen RP3KP yang telah disusun perlu direvisi dengan memperhatikan RTRW terbaru.
- f) Sampah dan air bersih, merupakan hal yang harus diperhatikan dan dibenahi agar kawasan permukiman menjadi layak huni
- g) Permukiman di bantaran sungai perlu direlokasi karena selain terlihat kumuh juga rentan terhadap kebakaran

3). Badan Perencanaan Pembangunan Daerah dan Penelitian Pengembangan

- a) Dalam pelaksanaan pengembangan PKP di Kabupaten Tana Tidung perlu memanfaatkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan, pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan.
- b) Bahan material/bangunan diharapkan memiliki kriteria kesehatan yaitu memiliki sirkulasi yang baik dan pencahayaan yang baik.
- c) Untuk membantu pelaksanaan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang perumahan dan kawasan permukiman harus berdasarkan dengan RPJMD serta RTRW sehingga tidak ada program kegiatan yang melenceng atau tumpang tindih dengan kegiatan program di bidang PKP.
- d) Proses penyusunan RTRW Kabupaten Tana Tidung sekarang ini (Akhir Juni 2021) pada pembahasan final yang dilakukan tim TKPRD Kabupaten Tana Tidung beserta tim TKPRD Provinsi

Kalimantan Utara. Besar harapan bila penyusunan Raperda RP3KP ini tetap berdasarkan RTRW yang sedang diproses dikarenakan dalam penyusunan RPJMD tetap berdasarkan RTRW.

- e) Dalam pengkajian masalah, perancangan PKP diharapkan di kerjakan dengan detail sehingga tidak menimbulkan kesalah pahaman sehingga masalah yang dikaji tidak terpecahkan.

4) Badan Penanggulangan Bencana Daerah

- a) Antisipasi konflik sosial dan bencana, agar penyediaan perumahan, lingkungan dan hunian yang aman dan terintegritas.
- b) Untuk sumber , teknologi dan beberapa bahan bangunan seperti seng, semen, besi masih didatangkan dari Bulungan atau Tarakan, jadi untuk saat ini bagusnya bangunan menggunakan kayu sebagai bahan bangunan yang ramah lingkungan
- c) Menjaga keharmonisan dan toleransi antara suku agar bisa menyatukan pendapat antara suku dalam menentukan PKP yang layak.
- d) Pembentukan desa tangguh untuk menjaga kawasan dari bencana.
- e) Kesepakatan dan relokasi lahan untuk masyarakat agar bisa di relokasi yang menunjukkan kawasan layak huni yang terhindar dari konflik sosial, konflik ekonomi, dan konflik suku.

5) Dinas Kesehatan

- a) Lokasi yang layak di bangun pemukiman, harus jauh dari perusahaan yang banyak menghasilkan limbah yang membahayakan kesehatan
- b) Perlu penambahan tenaga medis untuk penanganan kesehatan masyarakat khususnya di lokasi pemukiman kumuh.

6) Bagian Hukum Sekretariat Daerah

- 1) Pemerintah Kabupaten Tana Tidung belum memiliki peraturan daerah yang mengatur RP3KP
- 2) Penyusunan Peraturan daerah ini sangat baik, karena untuk saat ini Kabupaten Tana Tidung yang sangat membutuhkan penataan pemukiman, terutama warga yang tinggal di bantaran sungai . yang harus di relokasi ke kawasan yang layak, sehingga mudah ditata.
- 3) Perlu meningkatkan Pemberdayaan masyarakat tentang RP3KP yang perlu diatur dalam peraturan daerah tentang RP3KP.

7) Kecamatan Betayau

- a) Aparatur Kecamatan
 - Mendorong masyarakat untuk mengusulkan alih fungsi lahan menjadi hunian karena hampir semua kawasan permukiman masuk kawasan budidaya kehutanan (KBK), memberikan sosialisasi ke masyarakat tentang menjaga lingkungan seperti tidak melakukan tebang liar karena berpotensi banjir, menjaga lingkungan pinggiran sungai dari sampah dan mendorong perusahaan yang memiliki KGU untuk melepaskan sebagian kawasan menjadi kawasan cadangan permukiman.

- Mencarikan lahan untuk areal Tempat Penampungan Sementara sampah dan lokasi 3R sebagai tempat pengolahan sampah, memberikan arahan ke desa untuk mengalokasikan dana WC Umum dan WC Rumah Tangga, sosialisasi untuk tidak membuang limbah rumah tangga dan tidak membuat jamban di bantaran sungai, melarang masyarakat membangun sarang burung walet di kawasan permukiman untuk alasan kesehatan (kebisingan dan potensi pembawa virus).
 - Menggerakkan desa untuk membuat DED (Design Engineering Detail) relokasi masyarakat di bantaran sungai, melarang masyarakat membuang sampah dan limbah ke sungai dan wajib memiliki WC didalam rumah.
 - Kawasan permukiman tidak boleh melebihi GSB (garis badan bangunan), Pemetaan kawasan dan pemberian sanksi ketika tidak sesuai dengan pemetaan kawasan permukiman seperti sarang burung wallet dikawasan permukiman, perumahan di bantaran sungai dll
- b) Aparatur desa dan tokoh masyarakat
- Kondisi perumahan dan kawasan permukiman di desa ini belum memenuhi syarat dari aspek kesehatan (keberadaan jamban, penerangan), karena ada yang layak dan ada yang belum layak, perumahan masih belum tertata juga masih ada yang belum punya WC.
 - Kemungkinan kendala/permasalahan yang dihadapi dalam pembuatan peraturan daerah ini adalah legalitas tanah, karena tidak ada payung hukum atas kepemilikan tanah yang ditempati sehingga tidak bisa membuat SKPT, Tahun 2005, 500m dari badan jalan diperuntukkan untuk masyarakat namun belum terealisasikan.
 - Kesulitan air bersih, sebagian rumah tidak memiliki WC dan masih menggunakan jamban di pinggiran sungai.

8) Kecamatan Muruk Rian

a) Aparatur Kecamatan

- Mendukung setiap kebijakan dan rencana Pemerintah Daerah khususnya Pembangunan dan pengembangan Kawasan Permukiman
- Kawasan Kumuh Ada didesa Seputuk (pinggiran sungai) Belum ada penataan
- Sudah dibangun Tempat Pembuangan Sementara (TPS) di Desa Rian, Kapuak, Rian Raya dan Sapari.
- Potensi permasalahan adalah legalitas lahan, Kerawanan bencana kebakaran sehingga perlu pengaturan jarak, Pengaturan dan penertiban sarang burung walet karena tidak baik dari segi kesehatan dan estetika
- Setiap desa harus punya rencana tata ruang desa, dipisahkan antara kawasan permukiman dan kawasan lainnya, masalahnya dasar hukumnya belum ada yang diajukan secara resmi.

b) Aparatur Desa dan Tokoh Masyarakat

- Sangat mendukung peraturan daerah tentang RP3KP karena saat ini belum ada
- Potensi masalah adalah legalitas lahan kawasan permukiman karena seluruh kawasan kecamatan masuk HGU Perusahaan swasta
- Banyak yang perlu pembenahan dan belum tertata seperti penerangan jalan belum ada, akses ke desa masih rusak dan ada titik kawasan kumuh didekat sungai
- Secepatnya mengambil langkah yang pasti untuk mengatur kawasan permukiman
- Kawasan pemukiman belum layak karena sarana jalan menuju ke desa masih rusak, ketika hujan, jalan menjadi sulit dilalui, Tempat pembuangan limbah permukiman belum ada

9). Kecamatan Sesayap

a) Aparatur Kecamatan

- Terdapat beberapa desa kategori kumuh seperti Desa Tideng Pale Timur yang masih tidak layak huni, daerah rawa, dan daerah pinggir sungai. Di Desa Tideng Pala terdapat wilayah kumuh di RT 1 dan RT 2.
- Adanya relokasi lahan karena sebagian tanah yang berada di Kabupaten Tana Tidung milik perusahaan seperti PT. Inhutani dan PT. Intraka
- Sangat setuju dengan rencana penataan kawasan bantaran sungai yang tampak tidak teratur. Seharusnya bantaran sungai harus bebas dari kawasan permukiman
- Desa Sedulun Untuk penerangan belum memadai sedang untuk air bersih masih menggunakan air hujan
- Berharap ada Bantuan pemerintah untuk rehabilitasi rumah dan bedah rumah.
- Bantuan swasta untuk RP3KP belum ada, selama ini dari pemerintah saja

b) Aparatur Desa dan Tokoh masyarakat

- Setiap rumah sudah memiliki WC sendiri, penggunaan jamban/WC umum sudah mulai di tinggalkan
- Penerangan sebagian wilayah sudah mencukupi
- Dreinase masih perlu perbaikan
- Kondisi jalan banyak yang memerlukan perbaikan
- Perlu ada Pemanfaatan lahan yang digunakan untuk pertanian
- Memfasilitasi perbaiki rumah masyarakat
- Memberikan bantuan pembuatan drainase

10) Kecamatan Sesayap Hilir

a) Aparatur Kecamatan

- Perlu adanya relokasi lahan karena sebagian tanah yang berada di kecamatan ini milik perusahaan seperti PT. Inhutani dan PT. Intraka.
- Perlu adanya Perlebaran jalan.

- Penataan lokasi sarang walet.
 - Meningkatkan fasilitas air bersih, karena air bersih sangat susah di dapatkan dan sementara ini menggunakan air hujan.
 - Kondisi desa masih kurang keberadaan air bersih, kondisi penerangan masih minim, kondisi jalan masih banyaknya yang rusak.
- b) Aparatur Desa dan Tokoh Masyarakat
- Untuk Keseluruhan sudah memiliki WC sendiri di setiap rumah.
 - Untuk penerangan belum memadai.
 - Untuk air bersih masih menggunakan air hujan.
 - Keberadaan jamban sudah memiliki di seluruh desa, kondisi penerangan sudah memadai, kondisi air bersih masih kurang, persampahan menggunakan bak sampah sendiri, kondisi jalan sudah sangat baik, dan drainase butuh perbaikan.

11) Kecamatan Tana Lia

- a) Aparatur Kecamatan
- Berharap dibukanya kembali transmigrasi
 - Kayu masih banyak di kecamatan ini seperti meranti, bengkirai, kruing dan lain-lain.
 - Potensi masalah :lokasi, akses jalan, legalitas kawasan lahan karena lahan banyak dikuasai perusahaan
 - Harapan perlu tim verifikasi data agar pembangunan tertata rapi
 - Harus tepat sasaran
 - Peraturan daerah harus disesuaikan dengan lokasi daerah tersebut.
- b) Aparatur Desa dan Tokoh Masyarakat
- Penataan Masyarakatnya dan kemajuan wilayahnya diharapkan di atur dengan baik.
 - Jangan sampai ada konflik dalam autran yang akan di buat
 - Diharapkan selalu ada sosialisasi.
 - Lingkungan disini dari segi kesehatan sudah layak
 - Lingkungan sudah layak huni
 - Perlunya aturan tentang bangunan walet

C. Landasan Yuridis

Berdasarkan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011, landasan yuridis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk mengatasi permasalahan hukum atau mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ada, yang akan diubah, atau yang akan dicabut guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat. Landasan yuridis menyangkut persoalan hukum yang berkaitan dengan substansi atau materi yang diatur sehingga perlu dibentuk PeraturanPerundang-Undangan yang baru.

Beberapa persoalan hukum itu,antara lain, peraturan yang sudah ketinggalan, peraturan yang tidak harmonis atau tumpang tindih, jenis peraturan yang lebih rendah dari Undang-undang sehingga daya

berlakunya lemah,peraturannya sudah ada tetapi tidak memadai, atau peraturannya memang sama sekali belum ada.

Persoalan hukum tentang RP3KP yang akan dibentuk, dari sisi landasan yuridis berhubungan dengan kekosongan hukum dan peraturannya memang sama sekali belum ada, yaitu Peraturan Daerah tentang RP3KP yang diharapkan berfungsi sebagai pedoman dalam implementasi Pembangunan dan Pengembangan PKP di Kabupaten Tana Tidung.

Berikut ini adalah beberapa peraturan peundang-undangan yang menjadi dasar pembentukan peraturan daerah sebagai berikut:

- 1) Pasal 18 ayat (6) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- 4) Undang-undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.
- 5) Undang-undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Program Jangka Panjang Nasional Tahun 2005 – 2025.
- 6) Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725).
- 7) Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 84 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4739).
- 8) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059).
- 9) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- 10) Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.
- 11) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- 12) 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 dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5589).
- 13) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
- 14) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran

Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737).

- 15) Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2008 tentang Tahapan, Tata Cara Penyusunan, Pengendalian, dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan Daerah.
- 16) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833).
- 17) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.
- 18) Peraturan Pemerintah Nomor 88 tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- 19) Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- 20) Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2016 tentang Perangkat Daerah.
- 21) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2008 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/ Kota.
- 22) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Tahun 2012 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- 23) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036).
- 24) Peraturan Daerah Kabupaten Tana Tidung Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Tana Tidung Tahun 2012-2032.

Berdasarkan hasil pengumpulan data dan informasi dari dinas/instansi terkait ditingkat kabupaten dapat diperoleh gambaran sebagai berikut :

- 1) Masih terdapat lahan masyarakat dalam kawasan budidaya kehutanan (KBK).
- 2) Terdapat lingkungan pinggiran sungai serta masih terdapat kesulitan tempat pembuangan sampah.
- 3) Masih perlu mencari lahan untuk areal TPS sebagai tempat pengolahan sampah, memberikan arahan ke desa.
- 4) untuk mengalokasikan dana WC Umum dan WC Rumah Tangga, sosialisasi untuk tidak membuang limbah rumah tangga.
- 5) Masih banyak ditemukan jamban di bantaran sungai.
- 6) Masih terdapat pembuatan sarang burung walet di kawasan permukiman yang mengganggu warga untuk alasan kesehatan (kebisingan dan potensi pembawa virus).
- 7) Kondisi perumahan dan kawasan permukiman di desa ini belum memenuhi syarat dari aspek kesehatan (keberadaan jamban, penerangan), karena ada yang layak dan ada yang belum layak, perumahan masih belum tertata juga masih ada yang belum punya WC.

- 8) Kendala/permasalahan yang dihadapi adalah legalitas tanah, karena tidak ada payung hukum atas kepemilikan tanah yang ditempati sehingga tidak bisa membuat SKPT, Tahun 2005, 500 m dari badan jalan diperuntukan untuk masyarakat namun belum terealisasikan.
- 9) Kesulitan air bersih, sebagian rumah tidak memiliki WC dan masih menggunakan jamban di pinggiran sungai.
- 10) Kawasan Kumuh Ada didesa Seputuk (Pinggiran Sungai) Belum ada penataan.
- 11) Sudah dibangun Tempat Pembuangan Sementara (TPS) di Desa Rian, Kapuak, Rian Raya dan Sapari.
- 12) Potensi permasalahan Kerawanan bencana kebakaran sehingga perlu pengaturan jarak, pengaturan dan penertiban sarang burung walet karena tidak baik dari segi kesehatan dan estetika.
- 13) Infrastruktur Banyak yang belum mendukung, belum tertata, penerangan jalan belum ada, akses ke desa masih rusak dan ada titik kawasan kumuh didekat sungai.
- 14) Belum layak karena sarana jalan menuju ke desa masih rusak, ketika hujan, jalan menjadi sulit dilalui, Tempat pembuangan limbah permukiman belum ada.
- 15) Terdapat beberapa desa kategori kumuh seperti desa Tideng Pale Timur yang masih tidak layak huni, daerah rawa, dan daerah pinggir sungai, desa Tideng Pale terdapat di (RT 1 dan RT 2).
- 16) Adanya relokasi lahan karena sebagian tanah yang berada di ktt milik perusahaan seperti PT. Inhutani dan PT. Intraka
- 17) Desa Sedulun Untuk penerangan belum memadai, untuk air bersih masih menggunakan air hujan.
- 18) Berharap ada Bantuan pemerintah untuk rehab rumah dan bedah rumah.
- 19) Swasta tidak pernah ada bantuan. Jika ada tidak tahu kemana dana tersebut.
- 20) Perlu ada Pemanfaatan lahan yang digunakan untuk pertanian.

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

A. Jangkauan dan Arah Pengaturan

Naskah Akademik ini berfungsi mengarahkan ruang lingkup materi muatan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Tana Tidung tentang RP3KP yang akan dibentuk. Sasaran yang akan diwujudkan dalam pengaturan RP3KP ini, terdiri atas tujuan dan sasaran pembangunan RP3KP daerah Kabupaten Tana Tidung.

Adapun tujuan pembangunan RP3KP Kabupaten Tana Tidung yang akan diwujudkan dalam pengaturan RP3KP ini meliputi:

- 1) mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- 2) memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
- 6) menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya.
- 7) menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.
- 8) Terwujudnya kawasan pantai yang bersih, indah, aman dan nyaman sebagai basis keunggulan daya saing RP3KP Kabupaten Tana Tidung.
- 9) Meningkatkan kualitas higiene dan sanitasi, kelestarian lingkungan dan keanekaragaman hayati, serta kelestarian budaya untuk meningkatkan citra destinasi.
- 10) Meningkatkan aksesibilitas dan daya dukung kawasan; dan
- 11) Meningkatkan kontribusi perumahan dan permukiman bagi pelestarian tradisi dan budaya, peningkatan kapasitas sosial dan perekonomian masyarakat lokal secara berkeadilan.

B. Ruang Lingkup Materi dan Jangkauan Pengaturan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP).

Ruang lingkup materi muatan, arah dan jangkauan pengaturan RP3KP Kabupaten Tana Tidung mencakup sebagai berikut :

1. Ruang Lingkup

Ruang lingkup materi yang akan diatur dalam Raperda ini mencakup ketentuan sebagai berikut:

- 1) Penyelenggaraan Perumahan.
 - 2) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman.
 - 3) Pemeliharaan dan perbaikan.
 - 4) pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap
 - 5) Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
 - 6) Penyediaan tanah.
 - 7) Pendanaan.
 - 8) Peran masyarakat
 - 9) Pembinaan dan pengawasan
2. Ketentuan umum.
- Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011, Lampiran II menentukan ketentuan umum tersebut sebagai berikut:
- 1) Ketentuan Umum memuat rumusan akademik mengenai pengertian istilah, dan frasa.
 - 2) Ketentuan umum diletakkan dalam bab satu. Jika dalam Peraturan Perundang-undangan tidak dilakukan pengelompokan bab, ketentuan umum diletakkan dalam pasal atau beberapa pasal awal.
 - 3) Ketentuan umum dapat memuat lebih dari satu pasal.
 - 4) Ketentuan umum berisi:
 - a. batasan pengertian atau definisi.
 - b. singkatan atau akronim yang dituangkan dalam
 - c. batasan pengertian atau definisi.
 - c. hal-hal lain yang bersifat umum yang berlaku bagi pasal atau beberapa pasal berikutnya antara lain ketentuan yang mencerminkan asas, maksud, dan tujuan tanpa dirumuskan tersendiri dalam pasal atau bab.
 - 5) Jika ketentuan umum memuat batasan pengertian atau definisi, singkatan atau akronim lebih dari satu, maka masing-masing uraiannya diberi nomor urut dengan angka Arab dan diawali dengan huruf kapital serta diakhiri dengan tanda baca titik.
 - 6) Kata atau istilah yang dimuat dalam ketentuan umum hanyalah kata atau istilah yang digunakan berulang-ulang di dalam pasal atau beberapa pasal selanjutnya.
 - 7) Apabila rumusan definisi dari suatu Peraturan Perundang-undangan dirumuskan kembali dalam Peraturan Perundang-undangan yang akan dibentuk, rumusan definisi tersebut harus sama dengan rumusan definisi dalam Peraturan Perundang-undangan yang telah berlaku tersebut.
 - 8) Rumusan batasan pengertian dari suatu Peraturan Perundang-undangan dapat berbeda dengan rumusan Peraturan Perundang-undangan yang lain karena disesuaikan dengan kebutuhan terkait dengan materi muatan yang akan diatur.
 - 9) Jika suatu kata atau istilah hanya digunakan satu kali, namun kata atau istilah itu diperlukan pengertiannya untuk suatu bab, bagian atau paragraf tertentu, kata atau istilah itu diberi definisi.
 - 10) Jika suatu batasan pengertian atau definisi perlu dikutip kembali di dalam ketentuan umum suatu peraturan pelaksanaan, maka

rumusan batasan pengertian atau definisi di dalam peraturan pelaksanaan harus sama dengan rumusan batasan pengertian atau definisi yang terdapat di dalam peraturan lebih tinggi yang dilaksanakan tersebut.

- 11) Karena batasan pengertian atau definisi, singkatan, atau akronim berfungsi untuk menjelaskan makna suatu kata atau istilah maka batasan pengertian atau definisi, singkatan, atau akronim tidak perlu diberi penjelasan, dan karena itu harus dirumuskan dengan lengkap dan jelas sehingga tidak menimbulkan pengertian ganda.
- 12) Penulisan huruf awal tiap kata atau istilah yang sudah didefinisikan atau diberi batasan pengertian dalam ketentuan umum ditulis dengan huruf kapital baik digunakan dalam norma yang diatur, penjelasan maupun dalam lampiran.
- 13) Urutan penempatan kata atau istilah dalam ketentuan umum mengikuti ketentuan sebagai berikut:
 - a. Pengertian yang mengatur tentang lingkup umum ditempatkan lebih dahulu dari yang berlingkup khusus.
 - b. Pengertian yang terdapat lebih dahulu di dalam materi pokok yang diatur ditempatkan dalam urutan yang lebih dahulu.
 - c. Pengertian yang mempunyai kaitan dengan pengertian di atasnya diletakkan berdekatan secara berurutan.

Berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksudkan di atas, maka ketentuan umum yang dirumuskan dalam Raperda RP3KP Daerah ini, antara lain:

- 1) Daerah adalah Kabupaten Tana Tidung.
- 2) Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
- 3) Bupati adalah Bupati Tana Tidung.
- 4) 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.
- 5) 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 dan kawasan permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu dalam bentuk rumah tunggal dan rumah deret antara rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah, atau dalam bentuk rumah susun antara rumah susun umum dan rumah susun komersial, atau dalam bentuk rumah tapak dan rumah susun umum.
- 11) 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.
- 12) Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disingkat RP3KP adalah dokumen perencanaan umum penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang terkoordinasi dan terpadu secara lintas sektoral dan lintas wilayah administratif Kabupaten Tana Tidung.
- 13) Rencana tata ruang wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang pada wilayah yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif.
- 14) Indikasi program adalah petunjuk yang memuat usulan program pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman, perkiraan pendanaan beserta sumbernya, instansi pelaksana, dan waktu pelaksanaan.
- 15) Pendanaan adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 16) Pembiayaan adalah setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/atau setiap pengeluaran yang akan diterima kembali untuk kepentingan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman baik yang berasal dari dana masyarakat, tabungan perumahan, maupun sumber dana lainnya.
- 17) Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
- 18) Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
- 19) Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

- 20) Insentif adalah perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang.
 - 21) Disinsentif adalah perangkat atau upaya untuk mencegah, membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
3. Materi Pokok Yang Diatur.

Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011, Lampiran II menentukan materi pokok yang akan diatur disusun dengan berpedoman pada kriteria sebagai berikut:

- 1) Materi pokok yang diatur ditempatkan langsung setelah bab ketentuan umum, dan jika tidak ada pengelompokan bab, materi pokok yang diatur diletakkan setelah pasal atau beberapa pasal ketentuan umum.
- 2) Pembagian materi pokok ke dalam kelompok yang lebih kecil dilakukan menurut kriteria yang dijadikan dasar pembagian.
- 3) Pembagian berdasarkan hak atau kepentingan yang dilindungi, seperti pembagian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
- 4) pembagian berdasarkan urutan/kronologis, seperti pembagian dalam hukum acara pidana, dimulai dari penyelidikan, penyidikan, penuntutan, dan pemeriksaan di sidang pengadilan tingkat pertama, tingkat banding, tingkat kasasi, dan peninjauan kembali.
- 5) pembagian berdasarkan urutan jenjang jabatan, seperti Jaksa Agung, Wakil Jaksa Agung, dan Jaksa Agung Muda.

Berdasarkan pada pedoman kriteria diatas, materi pokok yang diatur dalam RP3KP meliputi :

- a) BAB I KETENTUAN UMUM
- b) BAB II TUJUAN DAN RUANG LINGKUP
- c) BAB III KEBIJAKAN PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
- d) BAB IV KEGIATAN RP3KP
- e) BAB V KELEMBAGAAN
- f) BAB VI INSENTIF DAN DISINSENTIF
- g) BAB VII PEMBIAYAAN
- h) BAB VIII PERIZINAN
- i) BAB IX PERAN SERTA MASYARAKAT
- j) BAB X PEMBINAAN DAN PENGAWASAN
- k) BAB XI KETENTUAN PENUTUP

4. Ketentuan Sanksi

Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011, Lampiran II khususnya berkaitan dengan pengaturan sanksi pidana menentukan jika diperlukan. Hal ini berarti pengaturan sanksi pidana dalam Peraturan Daerah tidak bersifat mutlak, tergantung dari kebutuhan. Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Tana Tidung tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah yang akan dibentuk tidak memerlukan pengaturan tentang sanksi pidana.

5. Ketentuan Peralihan.

Ketentuan Peralihan memuat penyesuaian pengaturan tindakan hukum atau hubungan hukum yang sudah ada berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang lama terhadap Peraturan Perundang-undangan yang baru, yang bertujuan untuk:

- 1) Menghindari terjadinya kekosongan hukum.
- 2) Menjamin kepastian hukum.
- 3) Memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang terkena dampak
- 4) Perubahan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 5) Mengatur hal-hal yang bersifat transisional atau bersifat sementara.

Berdasarkan kajian pada landasan yuridis, ditemukan bahwa belum ada pengaturan berupa Peraturan Daerah Kabupaten Tana Tidung tentang RP3KP Kabupaten Tana Tidung. Dengan tidak adanya peraturan daerah tentang RP3KP, maka tidak ada kajian berupa penyesuaian pengaturan tindakan hukum atau hubungan hukum yang sudah ada berdasarkan Peraturan Daerah lama terhadap Peraturan Perundang-undangan yang baru. Dengan demikian, dalam Peraturan Daerah Kabupaten Tana Tidung tentang RP3KP Daerah ini tidak mengatur tentang Ketentuan Peralihan.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan kajian yang telah di lakukan, dapat ditarik kesimpulan;

- a. Kabupaten Tana Tidung belum mempunyai Peraturan Daerah tentang RP3KP Daerah.
- b. Berdasarkan pengkajian secara normatif dan praktek empiris, maka perlu disusun Peraturan Daerah tentang RP3KP Daerah dengan prinsip hierarkisitas perundang-undangan.
- c. Masih terdapat lahan masyarakat dalam kawasan budidaya kehutanan (KBK);
- d. Terdapat kawasan kumuh pada tiap Kecamatan
- e. Sudah dibangun Tempat Pembuangan Sementara (TPS) di Desa Rian, Kapuak, Rian Raya dan Sapari.
- f. Potensi permasalahan Kerawanan bencana kebakaran sehingga perlu pengaturan jarak,
- g. Perlu pengaturan dan penertiban sarang burung walet karena tidak baik dari segi kesehatan dan estetika
- h. Infrastruktur banyak yang belum mendukung, belum tertata, penerangan jalan belum ada, akses ke desa masih rusak dan ada titik kawasan kumuh didekat sungai.

B. Saran

- a. Menyusun Ranperda RP3KP dengan memperhatikan aspek hierarkisitas perundang-undangan.
- b. Perlu adanya upaya pemerintah yang memperjelas legalitas tanah hunian masyarakat.
- c. Adanya program untuk memperbaiki aksesibilitas dan sarana prasarana umum di kecamatan yang mengarah pada mobilitas masyarakat dalam melakukan aktivitas.
- d. Mengkondisikan lingkungan masyarakat sadar ketertiban penataan Kawasan permukiman dengan Pola Hidup Bersih dan Sehat (PHBS)
- e. Koordinasi lintas sektor seluruh OPD terkait kelancaran RP3KP Kabupaten Tana Tidung

RANCANGAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN TANA TIDUNG
TENTANG
RENCANA PENGEMBANGAN DAN PEMBANGUNAN
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN



PERATURAN DAERAH KABUPATEN TANA TIDUNG

NOMOR TAHUN

TENTANG

RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN
DAN KAWASAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TANA TIDUNG,

- Menimbang : a. bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan perumahan dan permukiman yang baik dan sehat;
- b. bahwa penambahan penduduk dan aktifitas masyarakat perlu didukung dengan penyediaan lahan perumahan dan permukiman yang memadai sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
- c. bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 15 huruf c Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pemerintah daerah mempunyai tugas untuk menyusun rencana pembangunan dan

pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;

- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
 3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
 4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Negara Nomor 5234);
8. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
9. 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);

10. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883)
13. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6004);
14. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199);

15. Peraturan Daerah Provinsi Kalimantan Utara Nomor 1 Tahun 2017 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Kalimantan Utara Tahun 2017-2037 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Tana Tidung Nomor 15 Tahun 2012 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kabupaten Tana Tidung Tahun 2005-2025 (Lembaran Daerah Kabupaten Tana Tidung Tahun 2012 Nomor 150);
17. Peraturan Daerah No.16 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Tana Tidung Tahun 2012-2032. (Lembaran Daerah Kabupaten Tana Tidung Tahun 2012 Nomor 16, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tana Tidung Nomor 16)

Dengan Persetujuan Bersama,

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN TANA TIDUNG
PROVINSI KALIMANTAN UTARA

dan

BUPATI TANA TIDUNG

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG RENCANA
PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Tana Tidung.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Tana Tidung.
4. 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.
5. 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 dan kawasan permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu dalam bentuk rumah tunggal dan rumah deret antara rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah, atau dalam bentuk rumah susun antara rumah susun umum dan rumah susun komersial, atau dalam bentuk rumah tapak dan rumah susun umum.
11. 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.
12. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disingkat RP3KP adalah dokumen perencanaan umum penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang terkoordinasi dan terpadu secara lintas sektoral dan lintas wilayah administratif Kabupaten Tana Tidung.
13. Rencana tata ruang wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang pada wilayah yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif.
14. Indikasi program adalah petunjuk yang memuat usulan program pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman, perkiraan pendanaan beserta sumbernya, instansi pelaksana, dan waktu pelaksanaan.
15. Pendanaan adalah penyediaan sumber daya keuangan yang

berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

16. Pembiayaan adalah setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/atau setiap pengeluaran yang akan diterima kembali untuk kepentingan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman baik yang berasal dari dana masyarakat, tabungan perumahan, maupun sumber dana lainnya.
17. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
18. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
19. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
20. Insentif adalah perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang.
21. Disinsentif adalah perangkat atau upaya untuk mencegah, membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang.

BAB II

TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Tujuan ditetapkannya Peraturan Daerah ini adalah:

- a. memberikan kepastian hukum dalam pembangunan dan

- pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang;
 - c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan;
 - d. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan.

Pasal 3

Ruang Lingkup Peraturan Daerah ini adalah:

- a. kebijakan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. Kegiatan RP3KP;
- c. kelembagaan;
- d. insentif dan disinsentif;
- e. pembiayaan;
- f. perizinan;
- g. Kawasan Negative List
- h. peran serta masyarakat; dan
- i. pembinaan dan pengawasan.

BAB III

KEBIJAKAN PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 4

Kebijakan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman terdiri dari:

- a. visi dan misi;
- b. tujuan dan sasaran;
- c. kebijakan dan strategi; dan
- d. indikasi program.

Bagian Kedua Visi dan Misi

Pasal 5

Visi Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah “Mewujudkan Masyarakat Kabupaten Tana Tidung dengan hunian rumah layak huni dalam Kawasan permukiman yang sehat, indah, aman, nyaman, lestari berbudaya, dalam rentang waktu berkelanjutan”.

Pasal 6

Misi Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah:

- a. Terwujudnya perumahan dan permukiman yang layak, bebas kumuh dan liar pada tahun 2038
- b. Tumbuh-kembangnya kinerja wilayah perkotaan yang dinamis, sinergis dan produktif sebagai dampak dari pelaksanaan program pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman serta terciptanya pelayanan masyarakat yang handal dan berkualitas.
- c. Pembangunan permukiman yang sesuai dengan prinsip pembangunan berwawasan lingkungan, berkelanjutan dan kelestarian alam untuk memenuhi prinsip penataan ruang yang menjamin kesejahteraan, kenyamanan dan keamanan bagi

- masyarakat secara berimbang dan berkeadilan
- d. Pelaksanaan rencana pembangunan (action plan) permukiman yang didukung oleh kesiapan dan kerjasama kemitraan strategis yang sinergis antara kelembagaan pemerintah, swasta dan masyarakat
 - e. Melaksanakan pembangunan perumahan dan permukiman yang indah, sehat dan aman, nyaman, lestari serta dalam rentang waktu yang berkelanjutan

Bagian Ketiga Tujuan dan Sasaran

Pasal 7

Tujuan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman untuk:

- a. mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang berkelanjutan;
- b. Mewujudkan Kawasan Permukiman yang layak dan bebas kumuh bagi semua golongan masyarakat;
- c. Mewujudkan pelayanan Infrastruktur permukiman dan perkotaan yang berkualitas;
- d. Meningkatkan peran masyarakat dalam setiap program pembangunan.

Pasal 8

Sasaran Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagai berikut:

- a. Terdokumentasikannya data dan informasi kinerja pihak-pihak terkait dalam proses penyusunan, penggunaan serta pemantauan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman serta persoalan-persoalan yang menyangkut pelaksanaan teknis penyusunan

- Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan keterpaduan prasarana kawasan di bidang perumahan dan permukiman di daerah;
- b. Tersusunnya analisis masalah-masalah yang memerlukan penguatan agar praktek penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan keterpaduan prasarana kawasan di bidang perumahan dan permukiman dapat mencapai hasil yang optimal;
 - c. Tersusunnya dokumen yang dilengkapi dengan rekomendasi dan masukan teknis dalam rangka pelaksanaan kebijakan teknis penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan keterpaduan prasarana kawasan di bidang pengembangan kawasan perumahan dan permukiman;
 - d. Tersedianya data dasar perumahan dan permukiman yang diperhitungkan sehingga masih dapat digunakan (valid) sampai 20 tahun mendatang;
 - e. Teridentifikasinya masalah perumahan dan permukiman (existing dan prediksi) serta terindikasinya perkiraan arah perkembangan perumahan dan permukiman;
 - f. Terakomodasikannya seluruh kebutuhan akan perumahan dan permukiman yang dijamin oleh kepastian hukum, terutama bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah;
 - g. Terintegrasinya berbagai rencana pembangunan dan peningkatan kawasan perumahan dan permukiman berikut pengembangan prasarana dan sarana penunjangnya;
 - h. Tersedianya informasi pembangunan perumahan dan permukiman di daerah, sebagai bahan masukan bagi penyusunan kebijakan pemerintah vertikal, penyusunan rencana serta program oleh berbagai pihak yang berkepentingan serta berminat untuk ikut serta/melibatkan diri sesuai ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Keempat Kebijakan dan Strategi

Pasal 9

Kebijakan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagai berikut:

- a. Melembagakan sistem penyelenggaraan perumahan dan permukiman dengan melibatkan masyarakat sebagai pelaku utama.
- b. Mewujudkan pemenuhan kebutuhan perumahan (papan) bagi seluruh lapisan masyarakat, sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia
- c. Mewujudkan permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan guna mendukung pengembangan jatidiri, kemandirian dan produktivitas masyarakat.

Pasal 10

Strategi Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi:

- a. Pengembangan peraturan perundang-undangan dan pemantapan kelembagaan dibidang perumahan dan permukiman serta fasilitasi pelaksanaan penataan ruang kawasan permukiman yang transparan dan partisipatif
- b. Pemenuhan kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau dengan menitikberatkan kepada masyarakat miskin dan berpendapatan rendah
- c. Perwujudan kondisi lingkungan pemukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan.

Pasal 11

Penjabaran Kebijakan dan pengaturan operasional dari Kebijakan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman tercantum pada Laporan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang disajikan pada Lampiran dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Bagian Kelima Indikasi Program

Pasal 12

Indikasi Program Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Tana Tidung Tahun 2021-2041 tercantum pada Laporan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang disajikan pada Lampiran dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

BAB IV

KEGIATAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 13

Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman terdiri dari:

- a. Rencana Pengembangan Perumahan dan Permukiman
 1. Rencana dan Strategi Pengembangan Kawasan Permukiman Baru
 2. Rencana Peningkatan Kualitas perumahan dan Permukiman Pedesaan

- b. Rencana Penanganan Perumahan dan Permukiman
 - 1. Kawasan Kumuh
 - 2. Kawasan Sempadan Sungai
 - 3. Kawasan Pesisir

Bagian Kedua Rencana Kawasan Permukiman

Pasal 14

- (1) Rencana kawasan permukiman merupakan rencana pembangunan dan pengembangan lingkungan hunian meliputi:
 - a. Kecamatan Muruk Rian;
 - b. Kecamatan Sesayap;
 - c. Kecamatan Betayau;
 - d. Kecamatan Sesayap Hilir;
 - e. Kecamatan Tana Lia;
- (2) Arahannya pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman meliputi:
 - a. memiliki hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup diluar kawasan lindung;
 - b. memiliki keterkaitan lingkungan hunian perkotaan dan lingkungan hunian perdesaan;
 - c. memiliki keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perkotaan dengan pengembangan kawasan perkotaan;
 - d. memiliki keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perdesaan dengan pengembangan kawasan perdesaan; dan
 - e. memiliki keterkaitan keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup.
 - f. Luasan rencana kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga
Perencanaan Lingkungan Hunian Perkotaan dan/atau Lingkungan
Hunian Perdesaan

Pasal 15

- (1) Perencanaan lingkungan hunian perkotaan dan/atau lingkungan hunian perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf b terdiri dari:
- a. Pembangunan Lingkungan Hunian Perkotaan;
 - b. Pengembangan Lingkungan Hunian Perdesaan; dan
 - c. Pengembangan Lingkungan Hunian Perkotaan.

Pasal 16

- (1) Pembangunan lingkungan hunian perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a terletak di:
- a. Kecamatan Muruk Rian;
 - b. Kecamatan Sesayap;
 - c. Kecamatan Betayau;
 - d. Kecamatan Sesayap Hilir;
 - e. Kecamatan Tana Lia;
- (2) Arahannya pengaturan pembangunan hunian perkotaan meliputi:
- a. pembangunan perumahan dan permukiman layak huni melalui perwujudan hunian berimbang;
 - b. penyediaan pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi;
 - c. penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum permukiman yang terpadu dan berketahanan terhadap perubahan iklim dan bencana;
 - d. peruntukan bagi pembangunan rumah swadaya, komersial,

- umum, dan khusus;
- e. pemenuhan keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup; dan
 - f. pemenuhan keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang.
- (3) Luasan pembangunan lingkungan hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 17

- (1) Pengembangan lingkungan hunian perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b terletak di:
- a. Kecamatan Muruk Rian;
 - b. Kecamatan Sesayap;
 - c. Kecamatan Betayau;
 - a. Kecamatan Sesayap Hilir;
 - b. Kecamatan Tana Lia;
- (2) Arahan pengaturan pengembangan lingkungan hunian perdesaan meliputi:
- a. peningkatan pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi;
 - b. peningkatan pelayanan prasarana, sarana, dan utilitas umum permukiman yang terpadu dan berketahanan terhadap perubahan iklim dan bencana;
 - c. peruntukan bagi pembangunan rumah swadaya, umum, dan khusus; dan
 - d. keserasian perumahan dan permukiman dengan kawasan perdesaan.
- (3) Luasan pengembangan lingkungan hunian perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 18

- (1) Pengembangan lingkungan hunian perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf c terletak di:
 - a. Kecamatan Muruk Rian;
 - b. Kecamatan Sesayap;
 - c. Kecamatan Betayau;
 - d. Kecamatan Sesayap Hilir;
 - e. Kecamatan Tana Lia;
- (2) Arahannya pengaturan pengembangan lingkungan hunian perkotaan meliputi:
 - a. peningkatan pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi;
 - b. peningkatan pelayanan prasarana, sarana, dan utilitas umum permukiman yang terpadu dan berketahanan terhadap perubahan iklim dan bencana;
 - c. peruntukan bagi pembangunan rumah swadaya, komersial, umum, dan khusus; dan
 - d. keserasian perumahan dan permukiman dengan kawasan perkotaan.
- (3) Luasannya pengembangan lingkungan hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 19

Arahannya ketentuan intensitas pemanfaatan ruang dan tata bangunan perencanaan lingkungan hunian perkotaan dan/atau lingkungan hunian perdesaan sesuai dengan rencana rinci tata ruang.

Pasal 20

Perencanaan lingkungan hunian perkotaan dan/atau lingkungan hunian perdesaan yang dimaksud dalam Pasal 15 disajikan pada Laporan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lampiran) yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Pasal 21

Perencanaan lingkungan hunian perkotaan dan/atau lingkungan hunian perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 menghasilkan Dokumen Rencana Kawasan Permukiman.

Bagian Keempat

Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Perkotaan dan/atau Perdesaan Dalam Wilayah Daerah Yang Mempunyai Kedudukan Strategis Dalam Skala Prioritas Pembangunan Daerah Provinsi Dan Daerah

Pasal 22

Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di perkotaan dan/atau perdesaan dalam wilayah daerah yang mempunyai kedudukan strategis dalam skala prioritas pembangunan daerah provinsi dan daerah terdiri dari:

- a. pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis perkotaan;
- b. pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis perbatasan;
- c. pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis industri; dan
- d. pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis agropolitan.

Pasal 23

- (1) Pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf a terletak di:
 - a. Kecamatan Muruk Rian;
 - b. Kecamatan Sesayap;
 - c. Kecamatan Betayau;
 - d. Kecamatan Sesayap Hilir;
 - e. Kecamatan Tana Lia;
- (2) Arahannya pengaturan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis perkotaan meliputi:
 - a. pengembangan perumahan dan permukiman dengan hunian kepadatan tinggi;
 - b. pembangunan dan pengembangan perumahan secara vertikal setidaknya menampung 20% (dua puluh persen) dari jumlah kebutuhan rumah hingga tahun perencanaan;
 - c. pembangunan dan pengembangan prasarana, sarana, dan utilitas untuk menciptakan lingkungan perumahan perkotaan yang serasi, harmonis, dan aman mengacu tata cara perencanaan lingkungan permukiman perkotaan; dan
 - d. perwujudan intensitas pemanfaatan ruang dan tata bangunan mengacu rencana rinci tata ruang.
 - e. Luasan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 24

- (1) Pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis perbatasan sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 22 huruf b terletak di:

- a. Kecamatan Muruk Rian;
 - b. Kecamatan Sesayap;
 - c. Kecamatan Betayau;
 - d. Kecamatan Sesayap Hilir;
 - e. Kecamatan Tana Lia;
- (2) Kecamatan Arahan pengaturan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis perbatasan meliputi:
- a. pengembangan perumahan dan permukiman dengan hunian kepadatan rendah hingga sedang;
 - b. pengembangan kegiatan pendukung perumahan dan permukiman;
 - c. pengembangan prasarana, sarana, dan utilitas umum penunjang pertumbuhan wilayah; dan
 - d. perwujudan intensitas pemanfaatan ruang dan tata bangunan mengacu rencana rinci tata ruang.
- (3) Luasan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis perbatasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 25

- (1) Pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis industri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf c terletak di:
- a. Kecamatan Muruk Rian;
 - b. Kecamatan Sesayap;
 - c. Kecamatan Betayau;
 - d. Kecamatan Sesayap Hilir;

- e. Kecamatan Tana Lia;
- (2) Kecamatan Arahan pengaturan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis industri meliputi:
- a. pengembangan perumahan dan permukiman dengan hunian kepadatan sedang;
 - b. pembangunan dan pengembangan perumahan secara vertikal setidaknya menampung 20% (dua puluh persen) dari jumlah kebutuhan rumah pelaku aktivitas industri;
 - c. penyediaan perumahan mendukung kegiatan industri;
 - d. perwujudan intensitas pemanfaatan ruang dan tata bangunan mengacu rencana rinci tata ruang dan/atau masterplan peruntukan kawasan industri; dan
 - e. pengembangan prasarana, sarana, dan utilitas umum lingkungan perumahan.
- (3) Luasan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis industri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 26

- (1) Pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis agropolitan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf d terletak di:
- a. Kecamatan Muruk Rian;
 - b. Kecamatan Sesayap;
 - c. Kecamatan Betayau;
 - d. Kecamatan Sesayap Hilir;
 - e. Kecamatan Tana Lia;
- (2) Kecamatan Arahan pengaturan pembangunan dan

pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis agropolitan meliputi:

- a. pengembangan perumahan dan permukiman dengan hunian kepadatan rendah hingga sedang;
 - b. pembangunan dan pengembangan perumahan secara horizontal;
 - c. penyediaan perumahan mendukung kegiatan pertanian;
 - d. perwujudan intensitas pemanfaatan ruang dan tata bangunan mengacu rencana rinci tata ruang; dan
 - e. pengembangan prasarana, sarana, dan utilitas umum lingkungan perumahan.
- (3) Luasan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis agropolitan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 27

Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman di perkotaan dan/atau perdesaan dalam wilayah daerah yang mempunyai kedudukan strategis dalam skala prioritas pembangunan daerah provinsi dan daerah disajikan pada Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Bagian Kelima

Rencana Pembangunan Lingkungan Hunian Baru

Pasal 28

Rencana Pembangunan Lingkungan Hunian Baru terdiri dari:

- a. perencanaan lingkungan hunian baru skala besar; dan

- b. perencanaan lingkungan hunian baru bukan skala besar.

Pasal 29

- (1) Perencanaan lingkungan hunian baru skala besar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf a terletak di:
 - a. Kecamatan Muruk Rian;
 - b. Kecamatan Sesayap;
 - c. Kecamatan Betayau;
 - d. Kecamatan Sesayap Hilir;
 - e. Kecamatan Tana Lia;
- (2) Kecamatan Luasan perencanaan lingkungan hunian baru skala besar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 30

- (1) Perencanaan lingkungan hunian baru bukan skala besar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf b terletak di:
 - a. Kecamatan Muruk Rian;
 - b. Kecamatan Sesayap;
 - c. Kecamatan Betayau;
 - d. Kecamatan Sesayap Hilir;
 - e. Kecamatan Tana Lia;
- (2) Luasan lingkungan hunian baru bukan skala besar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 31

Rencana Pembangunan Lingkungan Hunian Baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 disajikan pada Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Pasal 32

Perencanaan lingkungan hunian baru skala besar dan bukan skala besar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 meliputi:

- a. perencanaan perumahan; dan
- b. keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum lingkungan hunian.

Pasal 33

Perencanaan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 huruf a menghasilkan Dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan.

Pasal 34

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyusunan Dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan mengacu peraturan perundang-undangan.

Pasal 35

Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 huruf b mengacu Dokumen Rencana Kawasan Permukiman.

Bagian Keenam

Rencana Penyediaan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Untuk Mendukung Pembangunan Kawasan Fungsi Lain

Pasal 36

Rencana penyediaan perumahan dan kawasan permukiman untuk mendukung pembangunan kawasan fungsi lain terdiri dari:

- a. rencana penyediaan perumahan dan kawasan permukiman yang mendukung kawasan pariwisata dan situs bersejarah; dan
- b. rencana penyediaan perumahan dan kawasan permukiman yang mendukung kawasan industri.

Pasal 37

Rencana penyediaan perumahan dan kawasan permukiman yang mendukung kawasan industri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf b terletak di:

- a. Kecamatan Muruk Rian;
- b. Kecamatan Sesayap;
- c. Kecamatan Betayau;
- d. Kecamatan Sesayap Hilir;
- e. Kecamatan Tana Lia;

Bagian Ketujuh

Rencana Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Dan Pengembangan Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Pasal 38

Rencana penyediaan tanah untuk pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman terdiri dari:

- a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
- b. konsolidasi tanah;
- c. pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; dan
- d. penyediaan tanah dalam bentuk lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 39

Ketentuan lebih lanjut mengenai rencana penyediaan tanah untuk

pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kedelapan

Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

Pasal 40

Rencana pencegahan tumbuhnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh dilaksanakan melalui:

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

Pasal 41

Bentuk dan tata cara pencegahan tumbuhnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan.

Pasal 42

Rencana peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh dilaksanakan melalui:

- a. pemahaman kriteria dan tipologi;
- b. penetapan lokasi;
- c. peninjauan ulang;
- d. perencanaan penanganan;
- e. pola penanganan; dan
- f. pengelolaan.

Pasal 43

Bentuk dan tata cara peningkatan kualitas terhadap perumahan

kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan.

Bagian Kesembilan

Penyediaan dan Rehabilitasi Rumah Korban Bencana Kabupaten

Pasal 44

- (1) Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana dilaksanakan pada rumah yang harus direlokasi karena mitigasi atau korban bencana di daerah.
- (2) Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana daerah berupa pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat yang mengalami kerusakan akibat bencana untuk dapat dihuni kembali.
- (3) Fasilitasi penyediaan rumah bagi korban bencana daerah dapat dilaksanakan melalui:
 - a. penyediaan rumah tunggal;
 - b. penyediaan rumah deret; dan
 - c. penyediaan rumah susun.
- (1) Ketentuan mengenai penyediaan rumah karena mitigasi atau korban bencana kabupaten sesuai dengan peraturan perundangan.
- (2) Ketentuan mengenai penerima bantuan perbaikan rumah yang mengalami kerusakan akibat bencana sesuai dengan peraturan perundangan.

Bagian Kesepuluh

Fasilitasi Penyediaan Rumah Bagi Masyarakat Yang Terkena Relokasi Program Pemerintah Daerah

Pasal 45

- (1) Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program pemerintah daerah dapat dilaksanakan melalui:
 - a. penyediaan rumah tunggal;
 - b. penyediaan rumah deret; dan
 - c. penyediaan rumah susun.
- (2) Ketentuan mengenai jenis program pemerintah, lokasi dan jenis rumah sesuai dengan peraturan perundangan.

BAB V KELEMBAGAAN

Pasal 46

Bupati sesuai kewenangannya membentuk Kelompok Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 47

Ketentuan lebih lanjut mengenai Kelompok Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VI INSENTIF DAN DISINSENTIF

Pasal 48

- (1) Dalam rangka pelaksanaan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman maka dapat diberikan:
 - a. insentif; dan

- b. disinsentif.
- (2) Pemberian insentif dan pengenaan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh:
- a. pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya;
 - b. pemerintah daerah kepada badan hukum; atau
 - c. pemerintah daerah kepada masyarakat.
- d. Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf a meliputi:
- e. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan;
 - f. pemberian kompensasi berupa penghargaan, fasilitasi, dan prioritas bantuan program dan kegiatan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
 - g. subsidi silang; dan/atau
 - h. kemudahan prosedur perizinan.
- (3) Pengenaan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. pengenaan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
 - b. pengenaan retribusi daerah;
 - c. pembatasan fasilitasi program dan kegiatan bidang perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
 - d. pengenaan kompensasi.

BAB VII PEMBIAYAAN

Pasal 49

- (1) Pembiayaan dalam pelaksanaan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara,

Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Provinsi dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

- (2) Pembiayaan dalam pelaksanaan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman selain bersumber sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berasal dari sumber lain yang sah dan tidak mengikat.

BAB VIII PERIZINAN

Pasal 50

- (1) Pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan perizinan bagi badan hukum yang mengajukan rencana pembangunan perumahan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- (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) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX KAWASAN NEGATIVE LIST

Pasal 51

- (1) Kawasan yang terkategori daerah terlarang (negative list) tidak diperbolehkan dilakukan pembangunan pemukiman.
- (2) Wilayah yang terkategori daerah terlarang (negative list) di Kabupaten Tana Tidung sebagai berikut:
 - a. Kategori Ancaman Bencana Banjir Sedang

- a.1. Kecamatan Muruk Rian,Desa: Kapuak luas 2,60 ha,Rian luas 1,93 ha,Seputuk luas 1,03 ha;
- a.2. Kecamatan Sesayap, Desa :Limbu Sedulun luas 7,85 ha, Sebidai luas 8,06 ha, Tideng Pale luas 14,77 ha, Tideng Pale Timur luas 9,30 ha;
- a.3. Kecamatan Sesayap Hilir,Desa: Badan Bikis luas 3,89 ha, Bebatu luas 12,30 ha, Sengkong luas 3,92 ha, Sepala Dalung luas 10,20 ha, Sesayap luas 9,22 ha;
- b. Kategori Ancaman Banjir Tinggi
 - b.1. Kecamatan Betayau, Desa : Bebakung luas 2,54 ha, Buang Baru luas 3,31 ha, Kujau luas 2,71 ha, Maning luas 0,01 ha, Mendupo luas 1,72 ha, Periuk luas 0,59 ha;
 - b.2. Kecamatan Muruk Rian, Desa: Kapuak luas 0,72 ha, Rian luas1,52 ha, Seputuk luas 0,19 ha;
 - b.3. Kecamatan Sesayap,Desa: Limbu Sedulun luas 3,75 ha, Sebidai luas 4,39 ha, Tideng Pale luas 5,10 ha, Tideng Pale Timur luas 3,63 ha;
 - b.4. Kecamatan Sesayap Hilir, Desa Badan Bikis luas 1,89 ha, Bebatu luas 6,45 ha, Menjelutung luas 1,39 ha, Sengkong luas 3,21 ha, Sepala Dalung luas 6,07 ha, Sesayap luas 5,00 ha;
 - b.5. Kecamatan Tana Lia,Desa Tengku Dacing 0.88 ha;
- c. Kategori Ancaman Gempa Bumi Sedang
 - c.1. Kecamatan Sesayap Hilir, Desa: Bebatu luas 1,74 ha;
 - c.2. Kecamatan Tana Lia,Desa : Sambungan luas 40,28 ha, Sambungan Selatan luas 51,13 ha, Tanah Merah luas 24,49 ha, Tanah Merah Barat luas 23,05 ha, Tengku Dacing luas 27,35 ha;
- d. Kategori Rawan Bencana Longsor Sedang
 - d.1. Kecamatan Betayau, Desa: Bebakung luas 13,53 ha, Buang luas 19,96 ha, Kujau luas 28,84 ha, Maning

- luas 45,29 ha, Mendupo luas 2,75 ha, Periuk luas 3,24 ha;
- d.2. Kecamatan Sesayap, Desa : Tideng Pale luas 4,35 ha;
 - d.3. Kecamatan Sesayap Hilir, Desa: Badan Bikis luas 11,26 ha, Menjelutung luas 3,00 ha;
 - d.4. Kecamatan Tana Lia, Desa Tanah Merah luas 23,70 ha, Tanah Merah Barat luas 7,09 ha, Tengku Dacing luas 7,54 ha;
- e. Kategori Rawan Kebakaran Hutan dan Lahan Tinggi
- e.1. Kecamatan Sesayap Desa : Sedulun luas 14,34 ha, Tideng Pale luas 6,47 ha
 - e.2. Kecamatan Sesayap Hilir Desa : Menjelutung 45,62 ha, Sepala Dalung 47,73 ha, Sesayap 4,42 ha;

BAB IX PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 52

- (1) Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh pemerintah daerah dengan melibatkan peran serta masyarakat.
- (2) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
 - a. Penyusunan rencana pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
 - b. Pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
 - c. Pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman;
 - d. Pemeliharaan dan perbaikan perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau

- e. Pengendalian penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- (3) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan membentuk forum pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 53

- (1) Forum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (3) mempunyai fungsi dan tugas:
- a. Menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat;
 - b. Membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
 - c. Meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat; dan
 - d. Memberikan masukan kepada pemerintah daerah.
- (2) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai terdiri dari unsur:
- a. asosiasi perusahaan penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
 - b. asosiasi profesi penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
 - c. asosiasi perusahaan barang dan jasa mitra usaha penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
 - d. pakar di bidang perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
 - e. lembaga swadaya masyarakat dan/atau yang mewakili konsumen yang berkaitan dengan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
- (3) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk melalui Keputusan Bupati

BAB X
PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 54

- (1) Bupati melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan permukiman dan dapat mengikutsertakan Perangkat Daerah atau Instansi terkait lainnya.

BAB XI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 55

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

Ditetapkan di Tideng Pale
pada tanggal
BUPATI TANA TIDUNG,

IBRAHIM ALI

Diundangkan di Tideng Pale
pada tanggal...
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TANA TIDUNG,

SAID AQIL

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN TANA TIDUNG
TAHUN..... NOMOR....

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN TANA TIDUNG
TAHUN....NOMOR...
TENTANG
RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN
DAN KAWASAN PERMUKIMAN

I. UMUM

Perumahan dan Permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan kegiatan yang bersifat multi sektor, hasilnya langsung menyentuh salah satu kebutuhan dasar masyarakat, juga pendorong terjadinya pertumbuhan ekonomi.

Pengaturan rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang, meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan dan menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman (RP3KP) memuat secara detail terkait buku rencana peta sebagaimana diatur dalam peraturan perundang undangan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

- 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
Cukup jelas.
- 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
Cukup jelas.

Pasal 24
Cukup jelas.

Pasal 25
Cukup jelas.

Pasal 26
Cukup jelas.

Pasal 27
Cukup jelas.

Pasal 28
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.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN TANA TIDUNG
NOMOR...