



**NASKAH AKADEMIK  
RANCANGAN PERATURAN DAERAH  
KABUPATEN BLITAR  
TENTANG  
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN  
KAWASAN PERMUKIMAN**

## **Kata Pengantar**

Segala puji kehadiran Tuhan yang Maha Esa, Tuhan seluruh semesta alam, atas berkat dan rahmat-Nya sehingga kami dapat menyelesaikan Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Blitar tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dilaksanakan berdasarkan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan dan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Kebijakan penyusunan Naskah Akademik dan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sangatlah relevan sekali dibutuhkan mengingat hal tersebut sangat berdampak besar pada kebutuhan dasar masyarakat Kabupaten Blitar. Sehingga diperlukan percepatan kesejahteraan masyarakat melalui Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Hal ini sesuai dengan komitmen Kantor Wilayah Kementerian Hukum Jawa Timur dalam melaksanakan Tugas dan Fungsi yang menjadi bagian dari dukungan pembentukan produk hukum daerah. Harapan besar melalui Naskah Akademik dan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini dapat menjadi formulasi yang tepat guna memenuhi kebutuhan dasar masyarakat di Kabupaten Blitar pada bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Demikian pengantar Atas selesainya penyusunan draft Naskah Akademik ini, tidak lupa Tim penyusun Naskah Akademik Dan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bupati dan Wakil Bupati Blitar;
2. Ketua dan Wakil Ketua DPRD Kabupaten Blitar;
3. Komisi III DPRD Kabupaten Blitar;
4. Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Blitar beserta jajarannya; dan

5. Semua pihak yang telah membantu dalam penyiapan sampai pembuatan naskah akademik ini.

Tim Penyusun sadar bahwa Naskah Akademik ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu saran, kritik, masukan guna penyempurnaannya sangat dibutuhkan. Akhirnya kami berharap semoga karya sederhana ini bermanfaat bagi pihak-pihak yang memerlukannya.

Blitar, Desember 2025

Tim Penyusun

## DAFTAR ISI

Kata Pengantar .....	i
Daftar Isi .....	iii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Identifikasi Masalah .....	8
C. Tujuan dan Kegunaan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik .....	10
D. Metode .....	11
BAB I KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS.....	18
A. Kajian teoretis .....	18
B. Kajian terhadap asas/prinsip yang terkait dengan Penyusunan norma .....	35
C. Kajian terhadap praktik penyelenggaraan, kondisi yang ada, serta permasalahan yang dihadapi masyarakat .....	41
D. Kajian terhadap implikasi penerapan sistem baru yang akan diatur dalam Peraturan Daerah terhadap aspek kehidupan masyarakat dan dampaknya terhadap aspek beban keuangan Daerah .....	49
BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT .....	52
A. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 .....	54
B. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.....	55
C. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman .....	55
D. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang	

	Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.....	61
E.	Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah .....	62
F.	Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang- Undang.....	63
G.	Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman .....	67
H.	Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman .....	68
I.	Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah .....	84
J.	Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2020 tentang Aksesibilitas Terhadap Permukiman, Pelayanan Publik Dan Perlindungan Bencana Bagi Penyandang Disabilitas.....	91
K.	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2018 Tentang Pencegahan Dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh .....	92
L.	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Peran Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman .....	93
M.	Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan	

Rakyat Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah.....	94
BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS.....	95
A. Landasan Filosofis .....	95
B. Landasan Sosiologis .....	97
C. Landasan Yuridis .....	99
BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH.....	103
A. Jangkauan dan Arah Pengaturan .....	103
B. Ketentuan Umum.....	104
C. Ruang Lingkup Materi dan Jangkauan Pengaturan Perumahan dan Kawasan Permukiman .....	111
BAB VI PENUTUP.....	113
A. Simpulan .....	113
B. Saran.....	114

## DAFTAR PUSTAKA

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Setiap orang memiliki hak untuk dapat hidup layak, termasuk dalam hal pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal. Tidak salah kiranya jika hak akan perumahan dimasukkan sebagai salah satu hak asasi manusia yang diakui secara global sebagaimana tercantum dalam *Universal Declaration of Human Rights* atau Deklarasi Universal Hak-Hak Asasi Manusia. Komitmen pada level internasional untuk mendukung perwujudan hak tersebut dapat terlihat dari *Sustainable Development Goals* (SDGs) yang merupakan rencana aksi global yang disepakati oleh para pemimpin dunia guna mengakhiri kemiskinan, mengurangi kesenjangan, dan melindungi lingkungan.<sup>1</sup>

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.

Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945) menyatakan: “*Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak*

---

<sup>1</sup> Indikator Perumahan dan Kesehatan Lingkungan 2024, Badan Pusat Statistik, volume 10, 2024, hal. 3.

*memperoleh layanan kesehatan*". Sejalan dengan itu, Pasal 28H ayat (4) UUD NRI 1945 juga menyatakan: "*Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun*". Dengan demikian jelas bahwa hak untuk bertempat tinggal, demikian pula halnya hak untuk mempunyai hak milik yang bersifat pribadi dalam hal ini hak untuk memiliki rumah atau bertempat tinggal yang layak, merupakan hak konstitusional yang dijamin dalam UUD NRI 1945.

Selanjutnya, Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Jadi, selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan untuk berlindung dari gangguan iklim dan

mahluk hidup lainnya, rumah merupakan tempat awal pengembangan kehidupan.<sup>2</sup>

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman merupakan aktualisasi pandangan bangsa Indonesia dalam memposisikan nilai strategis rumah yang layak dan terjangkau didukung dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memadai. Ketersediaan rumah yang layak huni baik dalam bentuk rumah tunggal, rumah deret, maupun rumah susun merupakan sarana pendidikan dan pengembangan kepribadian yang lebih responsif yang dapat meningkatkan kewibawaan bangsa dalam pergaulan dunia.

Dalam rangka menjamin penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang efektif dan efisien perlu didukung oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya melalui Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan upaya yang dilakukan oleh Menteri, gubernur, dan/atau bupati/walikota untuk mewujudkan tercapainya tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Perumahan dan permukiman selain merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, juga mempunyai fungsi yang sangat strategis dalam perannya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi yang akan datang, serta merupakan pengejawantahan jati diri. Terwujudnya kesejahteraan rakyat dapat

---

<sup>2</sup> Artikel berjudul "Kajian Teori Perumahan Dan Permukiman", diakses dari situs <http://studyandlearningnow.blogspot.co.id/2013/01/21-kajian-teori-perumahan-danpermukiman.html>

ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak dan bermartabat, antara lain melalui pemenuhan kebutuhan papannya. Dengan demikian upaya menempatkan bidang perumahan dan permukiman sebagai salah satu sektor prioritas dalam pembangunan manusia Indonesia yang seutuhnya adalah sangat strategis dan ideal bagi kesejahteraan rakyat.<sup>3</sup>

Hakikatnya pemerintah dan pemerintah daerah merupakan perencana, pelaksana, pengawas dan evaluator penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUD NRI 1945.

Penyelenggaraan pemerintahan daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, dan kekhasan suatu daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pemerintah dan pemerintah daerah memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman melalui pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan upaya yang dilakukan oleh Menteri, Gubernur, dan/atau

---

<sup>3</sup> Sirajuddin, 2012, Hukum Pelayanan Publik, Berbasis Partisipasi & Keterbukaan Informasi, Setara Press, Malang, hal 77

Bupati/Walikota untuk mewujudkan tercapainya tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Daerah berdasarkan otonomi dan tugas pembantuan ditentukan dalam Pasal 18 ayat (2) UUD 1945, bahwa pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan Pemerintah Pusat.<sup>4</sup> Dasar hukum pembentukan Peraturan Daerah dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah merupakan dasar hukum pembentukan peraturan daerah terdapat dalam Pasal 236 untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan tugas pembantuan.

Urusan Pemerintahan wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar meliputi: a. pendidikan; b. kesehatan; c. pekerjaan umum dan penataan ruang; d. perumahan rakyat dan kawasan permukiman; e. ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat; dan f. sosial.<sup>5</sup> Urusan Pemerintahan yang wajib dilaksanakan salah satunya perumahan rakyat dan kawasan permukiman. Hal tersebut sejalan dengan kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk: a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan

---

<sup>4</sup> Pasal 18 ayat (5) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

<sup>5</sup> Pasal 12 Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia; b. ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan; c. mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna; d. memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan negara; dan e. mendorong iklim investasi asing.<sup>6</sup>

Saat ini kebutuhan masyarakat terhadap Permukiman dan perumahan di berbagai daerah termasuk di Kabupaten Blitar sangat tinggi, karena perumahan termasuk kebutuhan primer yang tidak bisa ditunda penyediaannya. Kabupaten Blitar dengan Luas 1.588,79 Km<sup>2</sup> atau 158.879 Ha dengan jumlah Penduduk hasil registrasi penduduk sebanyak 1.261.699 jiwa yang terdiri atas 633.732 jiwa penduduk laki-laki dan 627.967 jiwa penduduk perempuan<sup>7</sup>, tentunya ini menjadi tanggung jawab Pemerintah daerah dalam penyediaan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh Kabupaten Blitar, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 5 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Blitar tahun 2011 – 2031 yang menjadi wilayah perencanaan meliputi a. Kecamatan

---

<sup>6</sup> Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Prumahan dan Kawasan Permukiman

<sup>7</sup> Badan Pusat Statistik, Kabupaten Blitar Dalam Angka Tahun 2025, hal. 51

Bakung; b. Kecamatan Wonotirto; c. Kecamatan Panggungrejo; d. Kecamatan Wates; e. Kecamatan Binangun; f. Kecamatan Sutojayan; g. Kecamatan Kademangan; h. Kecamatan Kanigoro; i. Kecamatan Talun; j. Kecamatan Selopuro; k. Kecamatan Kesamben; l. Kecamatan Selorejo; m. Kecamatan Doko; n. Kecamatan Wlingi; o. Kecamatan Gandusari; p. Kecamatan Garum; q. Kecamatan Nglegok; r. Kecamatan Sanankulon; s. Kecamatan Ponggok; t. Kecamatan Srengat; u. Kecamatan Wonodadi; dan v. Kecamatan Udanawu.<sup>8</sup>

Kebijakan penataan ruang wilayah salah satunya adalah peningkatan kualitas kawasan permukiman perdesaan dan perkotaan<sup>9</sup> yang dilaksanakan dengan strategi sebagai berikut: a. mengembangkan permukiman perdesaan disesuaikan dengan karakter fisik, sosial-budaya dan ekonomi masyarakat perdesaan; b. menyediakan dan mengembangkan sarana dan prasarana permukiman perdesaan; c. meningkatkan kualitas permukiman perkotaan; d. mengembangkan perumahan terjangkau; dan e. mengembangkan kawasan siap bangun (kasiba) dan lingkungan siap bangun (lisiba).<sup>10</sup>

Dalam rangka penyelenggaraan kewenangan daerah bidang perumahan dan kawasan permukiman serta merupakan masalah di daerah maka terkait bidang ini perlu membentuk peraturan daerah tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan harapan dapat mengembangkan perumahan dan kawasan permukiman yang terencana, tertata, teratur dan terkendali. Selain itu, Peraturan

---

<sup>8</sup> Pasal 5 Peraturan Daerah Kabupaten Blitar Nomor 5 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Blitar tahun 2011 – 2031

<sup>9</sup> *Ibid* Pasal 10 Kabupaten Blitar tahun 2011 – 2031

<sup>10</sup> *Ibid* Pasal 11 ayat (11)

daerah ini dimaksudkan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dapat terlaksana secara teratur, tertata, terarah dan terkendali yang didukung dengan tersedianya prasarana, sarana dan utilitas umum yang memadai. Dengan demikian, diharapkan terwujud rumah yang layak huni dan terjangkau di lingkungan perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan.

## **B. Identifikasi Masalah**

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

Daerah sebagai satu kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai otonomi berwenang mengatur dan mengurus Daerahnya sesuai aspirasi dan kepentingan masyarakatnya sepanjang tidak bertentangan dengan tatanan hukum nasional dan kepentingan umum. Dalam rangka memberikan ruang yang lebih luas kepada Daerah untuk mengatur dan mengurus kehidupan warganya maka Pemerintah Pusat dalam membentuk kebijakan harus memperhatikan kearifan lokal dan sebaliknya Daerah ketika membentuk kebijakan Daerah baik dalam

bentuk Perda maupun kebijakan lainnya hendaknya juga memperhatikan kepentingan nasional. Dengan demikian akan tercipta keseimbangan antara kepentingan nasional yang sinergis dan tetap memperhatikan kondisi, kekhasan, dan kearifan lokal dalam penyelenggaraan pemerintahan secara keseluruhan.

Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang. Penyelenggaraan kawasan permukiman tersebut bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim, yang wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan permukiman yang terpadu dan berkelanjutan.

Identifikasi masalah akan diuraikan dalam daft naskah akademik tersebut, ada 4 (empat) pokok masalah<sup>11</sup>, sebagai berikut:

1. Bagaimana menyusun Naskah Akademik dalam rangka penyusunan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Permukiman?
2. Bagaimana materi dan substansi yang perlu dituangkan ke dalam Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman?

---

<sup>11</sup> Lihat Lampiran I, Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan

3. Bagaimana pertimbangan filosofis, sosiologis dan yuridis atas pengaturan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman?
4. Bagaimana sasaran, ruang lingkup, jangkauan dan arah pengaturan dari Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman?

### **C. Tujuan dan Kegunaan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik**

Sesuai dengan ruang lingkup identifikasi masalah yang dikemukakan di atas, tujuan penyusunan Naskah Akademik adalah:

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

Kegunaan penyusunan Naskah Akademik adalah sebagai acuan atau referensi penyusunan dan pembahasan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

## **D. Metode**

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

### 1. Jenis dan Sumber Data

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

#### a. Bahan Hukum Primer

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

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia;
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan;
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
6. Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukima;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
9. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah;

10. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2020 Tentang Aksesibilitas Terhadap Permukiman, Pelayanan Publik Dan Perlindungan Bencana Bagi Penyandang Disabilitas;
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2018 Tentang Pencegahan Dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Peran Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman; dan
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah.

b. Bahan Hukum Sekunder

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

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer

dan sekunder.<sup>12</sup> Bahan hukum tersier seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, dan Ensiklopedia.

## 2. Teknik Pengumpulan Data

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

### a. Studi kepustakaan,

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

### b. Focus Group Discussion (FGD)

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

## 3. Teknik Analisis Data

Tenis analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis diskriptif dan preskriptif. Analisis diskriptif digunakan dengan cara pengumpulan, mengklasifikasikan data, menginterpretasikan data dan menjabarkan data sehingga memberikan gambaran yang obyektif dari masalah yang telah dianalisis melalui wawancara dan observasi.

---

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press Jakarta, 1986, hal. 52

Hasil penelitian ini dijabarkan secara deskriptif analitis dan preskriptif. Analitis deskriptif, yaitu mendeskripsikan fakta-fakta yang ada, kemudian dilakukan analisis berdasarkan hukum positif maupun teori-teori yang ada. Analisis deskriptif tertuju pada pemecahan masalah yang ada. Pelaksanaan metode deskriptif ini tidak terbatas hanya sampai pada tahap pengumpulan dan penyusunan data, tetapi meliputi analisis dan interpretasi tentang arti data itu sendiri. Sedangkan sifat preskriptif, bahwa penelitian mengemukakan rumusan regulasi yang diharapkan untuk menjadi alternatif penyempurnaan norma-norma (dalam konteks pengaturan yang seharusnya) serta sistem pengaturannya di masa yang akan datang.

Teknik dan analisis bahan pada kegiatan Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Blitar tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan melalui proses evaluasi atau penilaian terhadap beberapa bagian atau keseluruhan dari materi muatan Peraturan Perundang-undangan terkait Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Penilaian dilakukan tidak hanya menghubungkan pasal-pasal atau materi terkait namun juga melihat latar belakang atau landasan pemikiran dari peraturan-peraturan tersebut. Hasil penilaian tersebut setidaknya kemudian akan menghasilkan gambaran atau petunjuk bahwa peraturan dimaksud misalnya diterima oleh masyarakat, implementatif, dan efektif sehingga dapat dipertahankan atau sebaliknya sudah tidak sesuai lagi dengan

kebutuhan hukum di masyarakat sehingga perlu dilakukan perubahan, penyempurnaan atau bahkan penggantian.

Analisis dilakukan dengan suatu metode atau dasar analisis yang antara lain berbasis pada teori perundang-undangan, pengertian peraturan perundang-undangan, pengelompokan norma hukum, hierarki peraturan perundang-undangan, muatan yang dikandung dalam peraturan perundang-undangan, efektivitas peraturan perundang-undangan, serta hak menguji terhadap peraturan perundang-undangan dengan peraturan daerah.

Langkah yang harus dilakukan dalam melakukan Penyusunan Naskah Akademik dilakukan sebagai berikut:

- a. Inventarisasi peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pengaturan mengenai penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, penyelenggaraan pemerintahan daerah, pembentukan peraturan perundang-undangan dan peraturan Kabupaten Blitar yang akan dianalisis dengan menyiapkan dan mengumpulkan peraturan perundang-undangan terkait.
- b. Mengkaji, meneliti, menganalisa latar belakang dari peraturan daerah. Hal ini dapat dilakukan dengan mengkaji bagian yang menggambarkan latar belakang yang mendasari disusunnya Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Blitar tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang biasanya termuat dalam konsideran menimbang, konsideran mengingat dan penjelasan umum peraturan daerah.

c. Mengkaji, meneliti, menganalisa pasal demi pasal termasuk penjelasan pasalnya dari peraturan peraturan daerah terkait penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Metode yang dilakukan dapat dengan meneliti pasal demi pasal secara keseluruhan atau fokus terhadap pasal-pasal tertentu terkait permasalahan.

Dalam menganalisa dapat disesuaikan dengan tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya misalnya apakah dasar pembentukannya sudah sesuai, apakah fungsi maupun materi muatannya sudah sesuai, apakah daya guna yang memadai dalam pelaksanaannya dan lain sebagainya.

## **BAB II**

### **KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS**

#### **A. Kajian teoretis.**

##### 1. Pengertian Perumahan

Pengertian Perumahan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.<sup>13</sup>

Rumah adalah salah satu jenis ruang tempat manusia beraktivitas, harus dipandang dari seluruh sisi faktor yang mempengaruhinya dan dari sekian banyak faktor tersebut, yang menjadi sentral adalah manusia. Dengan kata lain, konsepsi tentang rumah harus mengacu pada tujuan utama manusia yang menghuninya dengan segala nilai dan norma yang dianutnya.<sup>14</sup>

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

---

<sup>13</sup> Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

<sup>14</sup> Eko Budiharjo. Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1998, hlm.4.

untuk tempat tinggal/ bangunan pada umumnya (seperti gedung dan sebagainya). Jika ditinjau secara lebih dalam rumah tidak sekedar bangunan melainkan konteks sosial dari kehidupan keluarga di mana manusia saling mencintai dan berbagi dengan orang-orang terdekatnya.<sup>15</sup>

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

- a. Rumah sebagai pengejawantahan jati diri; rumah sebagai simbol dan pencerminan tata nilai selera pribadi penghuninya.
- b. Rumah sebagai wadah keakraban; rasa memiliki, rasa kebersamaan, kehangatan, kasih dan rasa aman.
- c. Rumah sebagai tempat menyendiri dan menyepi; tempat melepaskan diri dari dunia luar, dari tekanan dan ketegangan, dari dunia rutin.
- d. Rumah sebagai akar dan kesinambungan; rumah merupakan tempat kembalipada akar dan menumbuhkan rasa kesinambungan dalam untaian proses ke masa depan.
- e. Rumah sebagai wadah kegiatan utama sehari-hari.
- f. Rumah sebagai pusat jaringan sosial.

---

<sup>15</sup> Aminudin, Peran Rumah dalam Kehidupan Manusia, Kanisius, Semarang, 2007. hal. 12

g. Rumah sebagai Struktur Fisik.<sup>16</sup>

Rumah tidak dapat dipandang secara sendiri-sendiri, karena ia terkait dan harus peduli dengan lingkungan sosialnya, maka perumahan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari sistem sosial lingkungannya. Perencanaan perumahan harus dipandang sebagai unit yang menjadi satu kesatuan dengan lingkungan sekitarnya, sehingga harus terdapat ruang-ruang sosial (ruang bersama) untuk masyarakat berinteraksi satu sama lain. Unit-unit rumah adalah pengorganisasian kebutuhan akan privasi dan kebutuhan untuk berinteraksi sosial.<sup>17</sup>

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

Perencanaan perumahan harus menggunakan pendekatan ekologi, rumah dipandang sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari ekosistem. Keseluruhan bagian rumah, mulai dari proses pembuatan,

---

<sup>16</sup> Hendrawan, Pembangunan Perumahan Berwawasan Lingkungan, Rineka Cipta, Jakarta, 2004.hal. 54

<sup>17</sup> Zulfie Syarief, Kebijakan Pemerintah di Bidang Perumahan dan Permukiman bagi Masyarakat Berpendapatan Rendah, USU Press, Medan. 2000,hal. 6.

pemakaian, sampai pembongkarannya akan sangat berpengaruh terhadap keseimbangan alam. Menurunnya kualitas lingkungan-meningkatnya suhu global; meningkatnya pencemaran air, udara dan tanah; berkurangnya keanekaragaman hayati; berkurangnya cadangan energi dari minyak dan gas dsb-yang sebagian besar diakibatkan oleh pembangunan yang tidak terkendali, adalah masalah yang harus dipecahkan dengan pendekatan teknologi yang ramah lingkungan. Berdasarkan kenyataan ini maka perumahan adalah rumah yang seluruh prosesnyapembangunan, pemakaian dan pembongkaran-berusaha untuk tidak mengganggu keseimbangan alam, bahkan jika mungkin memperbaiki kualitas lingkungan. Bahwa usaha-usaha untuk kenyamanan dan kesehatan penghuni harus dicapai dengan pendekatan teknis yang tidak merusak alam.<sup>18</sup>

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

- a. Struktur dan konstruksi rumah yang cukup kuat dan aman.
- b. Material bangunan yang menjamin terciptanya kenyamanan dan kesehatan di dalam rumah.
- c. Prasarana/infrastruktur yang memenuhi standar kenyamanan, kesehatan dan keamanan lingkungan.<sup>19</sup>

Dengan beberapa pemahaman tentang rumah dan perumahan, dapat dikatakan bahwa perumahan mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana dan utilitas umum.

---

<sup>18</sup> *Ibid*, hal. 7

<sup>19</sup> *Ibid*, hal. 9

Rumah dibedakan berdasarkan jenis dan bentuknya. Jenis Rumah dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dari penghunian meliputi Rumah komersial, Rumah umum, Rumah swadaya, Rumah khusus, dan Rumah negara. Sedangkan rumah menurut bentuknya dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antarbangunan meliputi Rumah tunggal, Rumah deret, dan Rumah susun. Dalam hal penyelenggaraan perumahan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, pemerintah Daerah dapat memberikan fasilitasi terhadap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan perumahan. Fasilitasi penyelenggaraan perumahan dilaksanakan oleh lembaga atau badan yang ditugasi oleh pemerintah daerah.

Perencanaan perumahan menghasilkan dokumen rencana pembangunan dan pengembangan perumahan yang mengacu pada dokumen RKP. Rencana pembangunan dan pengembangan perumahan ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, rencana pembangunan jangka menengah, dan rencana tahunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Jenis bentuk rumah diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.<sup>20</sup> Jenis rumah dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi:

- a. rumah komersial;
- b. rumah umum;
- c. rumah swadaya;

---

<sup>20</sup> Pasal 21 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

- d. rumah khusus; dan
- e. rumah negara.

Rumah komersial diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat, rumah umum diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah, rumah swadaya diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok dan dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah, rumah khusus diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus. Untuk rumah khusus dan rumah negara sebagaimana disediakan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

Bentuk rumah dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antar bangunan yang meliputi:<sup>21</sup>

- a. rumah tunggal;
- b. rumah deret; dan
- c. rumah susun.

Perencanaan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah yang terdiri atas a. perencanaan dan perancangan rumah; dan b. perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan. Perencanaan perumahan tersebut merupakan bagian

---

<sup>21</sup> Pasal 22 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

dari perencanaan permukiman. Perencanaan perumahan mencakup rumah sederhana, rumah menengah, dan/atau rumah mewah.<sup>22</sup>

## 2. Pengertian Kawasan Permukiman

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

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

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

### a. Jaminan perlindungan hukum.

Perlindungan hukum mengambil banyak bentuk, diantaranya penyewaan akomodasi (publik dan swasta), perumahan kolektif, kredit, perumahan darurat, Permukiman informal, termasuk penguasaan tanah dan properti. Meskipun ada beragam jenis

---

<sup>22</sup> *Ibid* Pasal 23

perlindungan hukum, setiap orang harus memiliki tingkat perlindungan hukum yang menjamin perlindungan hukum dari pengusiran paksa, pelecehan, dan ancaman lainnya. Negara Pihak harus secara bertanggung jawab, segera mengambil tindakan-tindakan yang bertujuan mengkonsultasikan jaminan perlindungan hukum terhadap orang-orang tersebut dan rumah tangga yang saat ini belum memiliki perlindungan, konsultasi secara benar dengan orang-orang atau kelompok yang terkena.

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

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

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

d. Layak huni.

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

e. Aksesibilitas.

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

f. Lokasi.

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

g. Kelayakan budaya.

Cara rumah didirikan, bahan baku bangunan yang digunakan, dan kebijakan-kebijakan yang mendukung kedua unsur tersebut harus memungkinkan pernyataan identitas budaya dan keragaman tempat tinggal. Berbagai aktivitas yang ditujukan bagi peningkatan dan modernisasi dalam lingkungan tempat tinggal harus dapat memastikan bahwa dimensi-dimensi budaya dari tempat tinggal tidak dikorbankan, dan bahwa, diantaranya,

fasilitas-fasilitas berteknologi modern, juga telah dilengkapi dengan semestinya.<sup>23</sup>

Penyelenggaraan kawasan permukiman dilaksanakan untuk mewujudkan wilayah yang memiliki fungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung perikehidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu dan berkelanjutan sesuai rencana tata ruang. Tujuan penyelenggaraannya berkaitan dengan pemenuhan hak masyarakat atas hunian yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta terdapat kepastian bermukim.

Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang yang bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim.<sup>24</sup>

Penyelenggaraan kawasan permukiman wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan permukiman yang terpadu dan berkelanjutan yang meliputi<sup>25</sup>:

- a. hubungan antarkawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung;

---

<sup>23</sup> Zulfie Syarief, *Op cit.* 2000.hal. 12-13.

<sup>24</sup> Pasal 56 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

<sup>25</sup> Ibid Pasal 58

- 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.

Selanjutnya Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan melalui:

- a. pengembangan yang telah ada;
- b. pembangunan baru; atau
- c. pembangunan kembali.

### 3. Pengertian Perumahan dan Kawasan Permukiman

Menurut Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, 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.

Selanjutnya Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 menjelaskan bahwa 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.

#### 4. Pengertian Permukiman Kumuh dan Perumahan Kumuh

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. Sedangkan Perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.

Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh guna meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni dilakukan untuk mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru serta untuk menjaga dan meningkatkan kualitas dan fungsi perumahan dan permukiman.

Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh dilaksanakan berdasarkan pada prinsip kepastian bermukim yang menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki tempat tinggal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh wajib dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.

#### 5. Pengaturan Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman oleh Pemerintah Daerah

Berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Daerah berhak

menetapkan kebijakan Daerah untuk menyelenggarakan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah. Dalam hal ini Pemerintah Daerah berwenang untuk mengatur dan mengurus sendiri Urusan Pemerintahan menurut Asas Otonomi dan Tugas Pembantuan dan diberikan otonomi yang seluas-luasnya. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dibagi menjadi 3 (tiga) jenis yaitu urusan absolut, urusan konkuren dan urusan pemerintahan umum. Selanjutnya urusan konkuren terbagi menjadi urusan wajib dan urusan pilihan. Urusan wajib yang terdiri urusan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar dan urusan wajib yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar.

Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar meliputi: Pendidikan, Kesehatan, pekerjaan umum dan penataan ruang, perumahan rakyat dan kawasan permukiman, ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat, dan Sosial.<sup>26</sup> Salah satu Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar adalah bidang perumahan dan kawasan permukiman. Untuk terselenggaranya pelayanan dasar terkait dengan bidang perumahan dan kawasan permukiman perlu ada regulasi yang mengatur tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, sehingga ada payung bagi pemegang otoritas untuk menerapkan peraturan yang ada, yang ujungnya adalah

---

<sup>26</sup> Pasal 12 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

terselenggaranya pemerintahan yang kuat dengan dukungan peraturan daerah.

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

- a. Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- b. Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota bersama DPRD;
- c. Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- d. Melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- e. Mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR);
- f. Menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat kabupaten/kota;
- g. Memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;

- h. Menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota; dan
- i. Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota.

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

## **B. Kajian terhadap asas/prinsip yang terkait dengan penyusunan norma.**

Asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, telah dicitrakan dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011. Dalam undang-undang sebagaimana dimaksud, asas yang bersifat formal diatur dalam Pasal 5 dan asas yang bersifat materiil diatur dalam Pasal 6. Pengertian masing-masing asas ini dikemukakan dalam penjelasan pasal dimaksud. Dalam pembentukan peraturan perundang-undangan yang

baik, asas yang bersifat formal pengertiannya dapat dikemukakan sebagai berikut.

Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan mengatur:

- 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
- g. Keterbukaan

Asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Yang Baik, Yang Bersifat Materiil diatur dalam Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan antara lain:

- 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
- j. Keseimbangan, Kerasian, dan Keselarasan

Selain asas-asas yang telah disebutkan di atas, dalam pembentukan peraturan perundangan juga harus memenuhi beberapa persyaratan supaya dalam pembentukan peraturan perundang-undangan tidak sewenang-wenang. Adapun persyaratan tersebut adalah sebagai berikut:

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

Asas-asas tersebut kemudian membimbing para legislator dalam perumusan norma hukum ke dalam aturan hukum, yang berlangsung

dengan cara menjadikan dirinya sebagai titik tolak bagi permusan norma hukum dalam aturan hukum.

Dalam penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan perumahan terdapat dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2012 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:

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

Asas kesejahteraan adalah memberikan landasan agar kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman yang layak bagi masyarakat dapat terpenuhi sehingga masyarakat mampu mengembangkan diri dan beradab, serta dapat melaksanakan fungsi sosialnya.

Asas keadilan dan pemerataan adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.

Asas kenasionalan adalah memberikan landasan agar hak kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga negara Indonesia, sedangkan hak menghuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah.

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

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

Asas kemandirian dan kebersamaan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran masyarakat untuk turut serta mengupayakan pengadaan dan pemeliharaan terhadap aspek-aspek perumahan dan kawasan permukiman sehingga mampu membangkitkan kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri, serta

terciptanya kerja sama antara pemangku kepentingan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Asas kemitraan adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung.

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

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

Asas kesehatan adalah memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

Asas kelestarian dan keberlanjutan adalah memberikan landasan agar penyediaan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan

dengan memperhatikan kondisi lingkungan hidup, dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju kenaikan jumlah penduduk dan luas kawasan secara serasi dan seimbang untuk generasi sekarang dan generasi yang akan datang.

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

### **C. Kajian terhadap praktik penyelenggaraan, kondisi yang ada, serta permasalahan yang dihadapi masyarakat.**

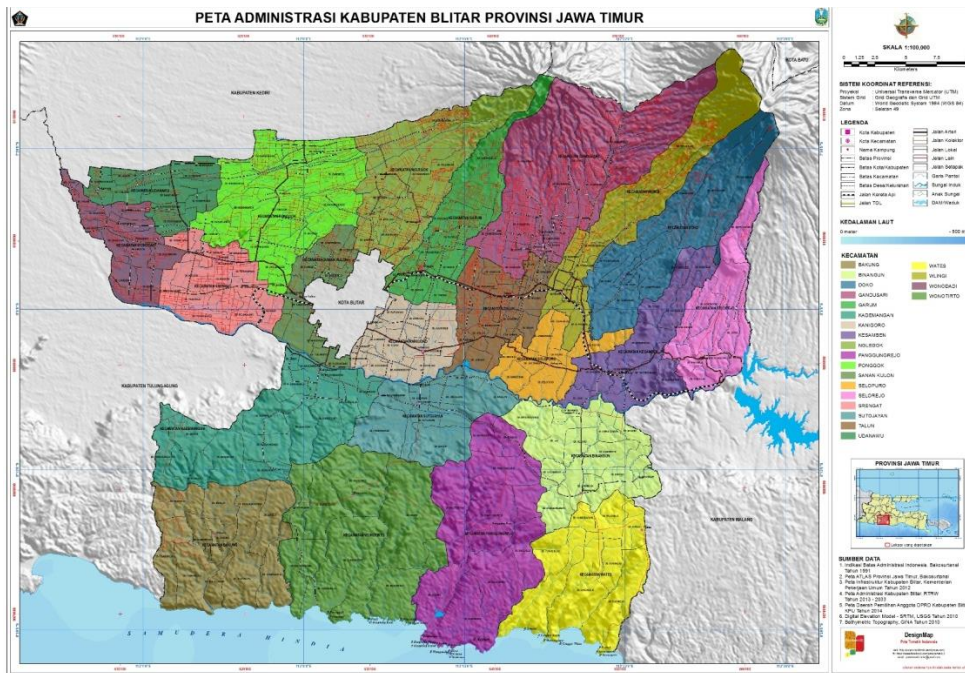
#### 1. Gambaran umum wilayah Kabupaten Blitar

##### a. Luas Wilayah dan Letak Geografis

Luas Kabupaten Blitar adalah 1.588,79 Km<sup>2</sup> atau 158.879 Ha, Wilayah kecamatan terluas adalah Kecamatan Wonotirto, dengan luas 164,54 Km<sup>2</sup>. Sedangkan wilayah kecamatan terkecil adalah Kecamatan Sanankulon yaitu 33,33 Km<sup>2</sup>. Kabupaten Blitar berada di sebelah Selatan Khatulistiwa, terletak pada 111°40<sup>1</sup>-112°10<sup>1</sup> Bujur Timur dan 7°58<sup>1</sup>-8°9<sup>1</sup>51<sup>11</sup> Lintang Selatan. Kabupaten Blitar berada di pesisir Samudra Indonesia dengan batas wilayah sebagai berikut :

- Utara : Kabupaten Kediri,

- Timur : Kabupaten Malang.
- Selatan : Samudera Indonesia.
- Barat :Kabupaten Tulungagung,
- dan ditengah wilayah Kabupaten Blitar berbatasan dengan Kota Blitar.



Peta Kabupaten Blitar

**Tabel 1**  
**Luas Daerah dan Jumlah Pulau Menurut Kecamatan di Kabupaten Blitar, 2024**

<b>Kecamatan Subdistrict</b>	<b>Ibukota Kecamatan Capital of Subdistrict</b>	<b>Luas Total Area (km<sup>2</sup>/sq.km)</b>
<b>Bakung</b>	Bakung	111,24
<b>Wonotirto</b>	Wonotirto	164,54
<b>Panggungrejo</b>	Panggungrejo	119,04
<b>Wates</b>	Wates	68,76
<b>Binangun</b>	Binangun	76,79
<b>Sutojayan</b>	Sutojayan	44,20
<b>Kademangan</b>	Kademangan	105,28
<b>Kanigoro</b>	Kanigoro	55,55
<b>Talun</b>	Talun	49,78
<b>Selopuro</b>	Selopuro	39,29
<b>Kesamben</b>	Kesamben	56,96

<b>Selorejo</b>	Selorejo	52,23
<b>Doko</b>	Doko	70,95
<b>Wlingi</b>	Wlingi	66,36
<b>Gandusari</b>	Gandusari	88,23
<b>Garum</b>	Garum	54,56
<b>Nglegok</b>	Nglegok	92,56
<b>Sanankulon</b>	Sanankulon	33,33
<b>Ponggok</b>	Ponggok	103,83
<b>Srengat</b>	Srengat	53,98
<b>Wonodadi</b>	Wonodadi	40,35
<b>Udanawu</b>	Udanawu	40,98
<b>Kabupaten Blitar</b>		1.588,79

Sumber: Badan Pusat Statistik, Kabupaten Blitar Dalam Angka 2025

#### b. Kondisi Topografi

Hamparan wilayah Kabupaten Blitar merupakan daerah dengan ketinggian rata-rata + 100 meter di atas permukaan air laut, dengan distribusi wilayah menurut ketinggian yaitu: 36,4 persen kecamatan berada pada ketinggian antara 100 – < 200 meter di atas permukaan air laut, 36,4 persen kecamatan berada pada ketinggian antara 200 – < 300 meter di atas permukaan air laut, 27,2 persen kecamatan berada pada ketinggian antara > 300 meter di atas permukaan air laut.

Ada enam kecamatan yang wilayahnya berada pada ketinggian > 300 meter di atas permukaan air laut, yaitu Kecamatan. Wates, Wonotirto, Doko, Gandusari, Nglegok dan Panggungrejo. Wilayah Kecamatan Wates berada pada ketinggian tertinggi diantara 22 kecamatan yang ada di Kabupaten Blitar, yaitu + 420 meter di atas permukaan air laut.<sup>27</sup>

<sup>27</sup> Badan Pusat Statistik, Kabupaten Blitar Dalam Angka Tahun 2025 hal. 5

**Tabel 2**  
**Tinggi Wilayah menurut Kecamatan (mdpl) di Kabupaten Blitar, 2024**

Kecamatan <i>Subdistrict</i>	(MDPL) <i>(mdpl)</i>
<b>Bakung</b>	126
<b>Wonotirto</b>	402
<b>Panggungrejo</b>	257
<b>Wates</b>	413
<b>Binangun</b>	237
<b>Sutojayan</b>	143
<b>Kademangan</b>	244
<b>Kanigoro</b>	171
<b>Talun</b>	253
<b>Selopuro</b>	200
<b>Kesamben</b>	206
<b>Selorejo</b>	292
<b>Doko</b>	333
<b>Wlingi</b>	280
<b>Gandusari</b>	353
<b>Garum</b>	258
<b>Nglegok</b>	333
<b>Sanankulon</b>	178
<b>Ponggok</b>	173
<b>Srengat</b>	124
<b>Wonodadi</b>	100
<b>Udanawu</b>	123

Sumber: Rancangan Teknokratik RPJMD Kabupaten Blitar 2025-2029

c. Jumlah penduduk

Jumlah Penduduk Kabupaten Blitar hasil registrasi penduduk sebanyak 1.261.699 jiwa yang terdiri atas 633.732 jiwa penduduk laki- laki dan 627.967 jiwa penduduk perempuan. Rasio jenis kelamin tahun 2024 hasil registrasi penduduk laki-laki terhadap penduduk perempuan sebesar 100,92. Kepadatan penduduk di Kabupaten Blitar tahun 2024 hasil registrasi penduduk mencapai 794 jiwa/km<sup>2</sup>.

**Tabel 3**  
**Penduduk Kabupaten Blitar Menurut Kecamatan, 2024**

<b>Kecamatan</b>	<b>Jiwa</b>
<b>Bakung</b>	28.911
<b>Wonotirto</b>	40.312
<b>Panggungrejo</b>	44.326
<b>Wates</b>	31.540
<b>Binangun</b>	47.485
<b>Sutojayan</b>	52.623
<b>Kademangan</b>	72.273
<b>Kanigoro</b>	81.485
<b>Talun</b>	66.811
<b>Selopuro</b>	45.653
<b>Kesamben</b>	54.680
<b>Selorejo</b>	40.010
<b>Doko</b>	42.129
<b>Wlingi</b>	55.315
<b>Gandusari</b>	76.135
<b>Garum</b>	69408
<b>Nglegok</b>	76.294
<b>Sanankulon</b>	57.561
<b>Ponggok</b>	112.865
<b>Srengat</b>	70.009
<b>Wonodadi</b>	51.036
<b>Udanawu</b>	44.838

Sumber: Badan Pusat Statistik, Kabupaten Blitar Dalam Angka Tahun 2025

**Tabel 4**  
**Penduduk, Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun, Distribusi Persentase Penduduk, Kepadatan Penduduk, Rasio Jenis Kelamin Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Blitar Hasil Registrasi, 2024**

<b>Kecamatan <i>Subdistrict</i></b>	<b>Penduduk (ribu) Population (thousand)</b>	<b>Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun 2023–2024 <i>Annual Population Growth Rate</i> (%) 2023–2024</b>
<b>Bakung</b>	28.911	0,72
<b>Wonotirto</b>	40.312	0,74
<b>Panggungrejo</b>	44326	0,37
<b>Wates</b>	31.540	0,28
<b>Binangun</b>	47.485	0,47
<b>Sutojayan</b>	52.623	0,66
<b>Kademangan</b>	72.273	0,61
<b>Kanigoro</b>	81.485	0,98
<b>Talun</b>	66.811	0,57
<b>Selopuro</b>	45.653	0,49
<b>Kesamben</b>	54.680	0,50
<b>Selorejo</b>	40.010	0,26
<b>Doko</b>	42.129	0,25

<b>Wlingi</b>	55.315	0,43
<b>Gandusari</b>	76.135	1,24
<b>Garum</b>	69.408	0,63
<b>Nglegok</b>	76.294	0,96
<b>Sanankulon</b>	57.561	0,59
<b>Ponggok</b>	28.911	1,16
<b>Srengat</b>	70.009	1,08
<b>Wonodadi</b>	51.036	1,23
<b>Udanawu</b>	44.838	1,14
<b>Kabupaten Blitar</b>	<b>1.261.699</b>	<b>0,76</b>
Hasil Registrasi/ Registration		

Sumber: Badan Pusat Statistik, Kabupaten Blitar Dalam Angka Tahun 2025

## 2. Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Blitar

Dalam urusan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Kabupaten Blitar menunjukkan kemajuan dalam meningkatkan jumlah rumah layak huni serta mengurangi kawasan kumuh. Berdasarkan data yang tercantum dalam Tabel 4, jumlah total rumah di Kabupaten Blitar dari tahun 2021 hingga 2023 mengalami sedikit peningkatan, dari 434.219 unit pada tahun 2021 menjadi 434.653 unit pada tahun 2023. Lebih penting lagi, terdapat peningkatan signifikan dalam jumlah rumah layak huni, yang bertambah dari 424.649 unit pada tahun 2021 menjadi 426.022 unit pada tahun 2023. Jumlah rumah tidak layak huni menurun dari 9.570 unit pada tahun 2021 menjadi 8.631 unit pada tahun 2023. Penurunan ini menunjukkan upaya pemerintah dalam meningkatkan kualitas perumahan bagi warganya.

**Tabel 5**  
**Jumlah Rumah Layak Huni dan Tidak Layak Huni di Kabupaten Blitar Tahun 2021-2023**

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Total Rumah</b>	<b>Rumah Layak Huni</b>	<b>Rumah Tidak Layak Huni</b>
--------------	---------------------------	-------------------------	-------------------------------

2021	434.219	424.649	9.570
2022	434.436	425.425	9.011
2023	434.653	426.022	8.631

Sumber: Rancangan Teknokratik RPJMD Kabupaten Blitar 2025-2029

Selain itu, data dari Tabel 2.31 memperlihatkan perkembangan dalam pengelolaan kawasan kumuh. Meskipun luas kawasan kumuh sempat meningkat drastis pada tahun 2022 hingga mencapai 1.254,28 hektar atau 3,09% dari total kawasan, pada tahun 2023 luas kawasan kumuh berhasil dikurangi menjadi 1.193,90 hektar atau 2,94%. Hal ini menunjukkan adanya intervensi yang efektif dari pemerintah dalam mengatasi permasalahan kawasan kumuh.

**Tabel 6**  
**Persentase Luas Kawasan Kumuh Tahun 2023**

Tahun	Luas (ha)	Kawasan kumuh (%)
<b>2021</b>	121,02	0,30
<b>2022</b>	1.254,28	3,09
<b>2023</b>	1.193,90	2,94

Sumber: Rancangan Teknokratik RPJMD Kabupaten Blitar 2025-2029

Analisis ini menunjukkan bahwa upaya pemerintah daerah dalam meningkatkan kualitas perumahan dan mengurangi kawasan kumuh telah menunjukkan hasil yang positif. Peningkatan jumlah rumah layak huni dan penurunan kawasan kumuh mencerminkan keberhasilan program-program perumahan yang dilaksanakan. Namun, masih diperlukan upaya yang lebih intensif untuk mencapai target yang lebih baik, khususnya dalam menurunkan lebih lanjut jumlah rumah tidak layak huni dan memperbaiki kualitas permukiman secara keseluruhan.

Implementasi program perbaikan dan pembangunan rumah, serta pengembangan infrastruktur dasar di kawasan permukiman, harus terus ditingkatkan untuk memastikan bahwa semua warga Kabupaten Blitar dapat tinggal di lingkungan yang layak dan sehat.

### 3. Urgensi Pengaturan Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman oleh Pemerintah Daerah

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

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

wewenang Pemerintah Kabupaten/Kota di antaranya adalah perumahan rakyat dan kawasan permukiman.

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

- (1) Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- (2) Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundangundangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota bersama DPRD;
- (3) Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- (4) Melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundangundangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- (5) Mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR);
- (6) Menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat kabupaten/kota;

- (7) Memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- (8) Menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota; dan
- (9) Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota.

Kewenangan pemerintah dalam bidang perumahan dan permukiman tersebut dimaksudkan untuk mencapai suatu keteraturan dan kualitas yang baik bagi perumahan dan permukiman harus akomodatif terhadap keragaman budaya, tradisi dan perilaku masyarakat.

**D. Kajian terhadap implikasi penerapan sistem baru yang akan diatur dalam Peraturan Daerah terhadap aspek kehidupan masyarakat dan dampaknya terhadap aspek beban keuangan Daerah.**

Tujuan dari pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman kumuh adalah untuk mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan guna mendukung kemandirian dan produktifitas masyarakat. Kualitas perumahan dan kawasan permukiman yang layak huni secara ideal perlu didukung dengan kualitas lingkungan permukiman yang lebih luas sebagai satu kesatuan hunian yang tidak terpisahkan guna mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan. Peningkatan kualitas perumahan

dan kawasan permukiman diupayakan menjadi salah-satu kondisi yang dapat membantu mengatasi tarikan urbanisasi, mendorong pertumbuhan wilayah, mendukung keterkaitan kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan secara baik, yang sekaligus dapat mewujudkan permukiman di kawasan perkotaan yang mendukung perwujudan pembangunan sosial, ekonomi dan lingkungan secara keseluruhan dan berkelanjutan.

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

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

Pengaturan tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman harus mampu:

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

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

**BAB III**  
**EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**  
**TERKAIT**

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

1. *Lex superior derogat lex aetheriori dan lex superior lex inferiori*; yang berarti hukum yang dibuat oleh kekuasaan yang lebih tinggi kedudukannya mengesampingkan hukum yang lebih rendah
2. *Asas lex specialis derogat lex generalis*; yang berarti bahwa hukum yang khusus mengesampingkan hukum yang umum,
3. *Asas lex posteriori derogat lex priori*; yang artinya hukum yang baru mengesampingkan hukum yang lama.
4. *Asas delegata potestas non potest delegasi*; yang berarti penerima delegasi tidak berwenang mendelegasikan lagi tanpa persetujuan pemberi delegasi.

Berdasarkan asas dapat diperinci hal-hal sebagai berikut:

1. Perundang-undangan yang rendah derajatnya tidak dapat mengubah atau menyampingkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi, tetapi yang sebaliknya dapat.
2. Perundang-undangan hanya dapat dicabut, diubah atau ditambah oleh atau dengan perundang-undangan yang sederajat atau yang lebih tinggi tingkatannya.
3. Ketentuan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat apabila bertentangan

dengan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya. Dan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi tetap berlaku dan mempunyai kekuatan hukum serta mengikat, walaupun diubah, ditambah, diganti atau dicabut oleh perundang-undangan yang lebih tinggi.

4. Materi yang seharusnya diatur oleh perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya tidak dapat diatur oleh perundang-undangan yang lebih rendah.<sup>28</sup>

Selain harus memperhatikan asas sebagaimana diatas, hal yang perlu untuk diperhatikan dalam membuat suatu peraturan perundang-undangan yaitu bahwa Peraturan perundang-undangan isinya tidak boleh bertentangan dengan isi perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya atau derajatnya.

Pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Blitar tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini substansi yang akan diatur memiliki relevansi dengan beberapa peraturan perundang-undangan.

Beberapa peraturan perundang-undangan menjadi acuan pengaturannya dalam Rancangan Peraturan Daerah ini antara lain peraturan perundang-undangan yang memberikan kewenangan pembentukan Peraturan Daerah dan peraturan perundang-undangan yang memerintahkan pembentukan Peraturan Daerah dan peraturan perundang-

---

<sup>28</sup> Aminoedin Syarif, Perundang-undangan, Dasar Jenis dan Teknik Membuatnya, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1987. Hal. 78

undangan yang memiliki relevansi dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Beberapa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Penyusunan Raperda tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini antara lain:

#### **A. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945**

Berdasarkan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 disebutkan bahwa Negara Republik Indonesia adalah Negara hukum, sehingga segala perbuatan yang dilakukan oleh penguasa seharusnya didasarkan pada aturan hukum. Adanya landasan hukum disamping sebagai pembatasan kekuasaan pemerintah juga merupakansarana perlindungan hukum bagi rakyat. Sebab dengan adanya dasar hukum, penguasa dapat mengetahui secara jelas hak dan kewajiban kepada rakyat terutama hak untuk dimiliki rumah.

Selanjutnya Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) mengamanatkan bahwa:

*Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.*

Sesuai hierarki peraturan perundang-undangan, maka Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28 H ayat (1) merupakan amanat tertinggi yang yang harus dijabarkan atau diterapkan melalui perundangan yang lain.

## **B. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia**

Landasan fundamental yang berikutnya yang berkaitan dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan permukiman adalah Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia khususnya pada Pasal 40 yang mengamanatkan bahwa:

*“Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak”*

Dengan kata lain, hak warga negara Indonesia atas tempat tinggal dan kehidupan yang layak merupakan hak asasi yang harus dilindungi oleh Negara. Negara selaku pemangku kewajiban (duty bearers) mempunyai kewajiban untuk menghormati (to respect), melindungi (to protect) dan memenuhi (to fulfil) hak atas tempat tinggal dan kehidupan yang layak tersebut.

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

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

Tujuan dari Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi :

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

Ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman meliputi:

1. pembinaan;
2. tugas dan wewenang;
3. penyelenggaraan perumahan;
4. penyelenggaraan kawasan permukiman;

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

Pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas:

1. menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/kota di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi;
2. menyusun dan melaksanakan kebijakan daerah dengan berpedoman pada strategi nasional dan provinsi tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
3. menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
4. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan kabupaten/kota dalam penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;
5. melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan

yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;

6. melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
7. melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/kota;
8. melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
9. melaksanakan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman;
10. melaksanakan kebijakan dan strategi daerah provinsi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional;
11. melaksanakan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman;
12. mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional dan provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
13. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;
14. memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
15. menetapkan lokasi Kasiba dan Lisiba; dan

16. memberikan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukan pembangunan rumah swadaya.

Pemerintah Kabupaten/Kota dalam melaksanakan pembinaan perumahan dan kawasan permukiman mempunyai wewenang:

1. menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
2. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundangundangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota bersama DPRD;
3. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
4. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundangundangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
5. mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR;
6. menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat kabupaten/kota;
7. memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
8. menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota; dan
9. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman

Pembangunan perumahan meliputi:

1. pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau
2. peningkatan kualitas perumahan.

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

Industri bahan bangunan wajib memenuhi Standar Nasional Indonesia.

1. Pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan perizinan bagi badan hukum yang mengajukan rencana pembangunan perumahan untuk MBR.
2. Pemerintah daerah berwenang mencabut izin pembangunan perumahan terhadap badan hukum yang tidak memenuhi kewajibannya.
3. Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk kemudahan perizinan dan tata cara pencabutan izin pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Menteri.

Pembangunan Rumah

1. Pembangunan rumah meliputi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun.
2. Pembangunan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika

ekonomi pada tiap daerah, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan.

3. Pembangunan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh setiap orang, Pemerintah, dan/atau pemerintah daerah.
4. Pembangunan rumah dan perumahan harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

#### **D. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan**

##### 1. 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.

##### 2. Pasal 6

- ayat (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.
- Ayat (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.

### 3. 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.

## **E. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah**

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah merupakan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar kewenangan pembentukan Peraturan Daerah, karena mengatur

kewenangan Pemerintah Daerah dalam urusan pemerintahan konkuren, yaitu Urusan Pemerintahan yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Daerah provinsi dan Daerah kabupaten/kota. Urusan pemerintahan konkuren yang diserahkan ke Daerah menjadi dasar pelaksanaan Otonomi Daerah.

Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) dapat dipahami bahwa urusan terkait permukiman, yaitu bidang pekerjaan umum dan penataan ruang sub urusan permukiman, serta bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman merupakan urusan pemerintahan wajib konkuren yang menjadi kewenangan daerah. Lebih jauh dalam Pasal 13 ayat (4) disebutkan bahwa urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah kabupaten/kota adalah urusan pemerintahan yang lokasinya dalam daerah kabupaten/kota.

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

**F. Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang**

Undang-undang ini merubah beberapa ketentuan dalam Beberapa ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman diantaranya:

1. Pasal 33 ayat (1)

Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah wajib memberikan kemudahan Perizinan Berusaha bagi Badan Hukum yang mengajukan rencana pembangunan Perumahan untuk MBR.

2. Pasal 35

Pembangunan Perumahan skala besar dengan hunian berimbang meliputi Rumah sederhana, Rumah menengah, dan Rumah mewah.

3. Pasal 36

- ayat (1) Dalam hal pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam I (satu) hamparan, pembangunan Rumah Umum harus dilaksanakan dalam 1 (satu) daerah kabupaten/kota.
- Ayat (21) Dalam hal Rumah sederhana tidak dapat dibangun dalam bentuk Rumah tunggal atau Rumah deret, dapat dikonversi dalam: a. bentuk Rumah susun umum yang dibangun dalam satu hamparan yang sama; atau b. bentuk dana untuk pembangunan Rumah Umum.
- Ayat (3) Pengelolaan dana dari konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilaksanakan oleh badan percepatan penyelenggaraan Perumahan.

- Ayat (4) Pembangunan Rumah Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.
- Ayat (5) Pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Badan Hukum yang sama. (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang diatur dalam Peraturan Pemerintah.

#### 4. Pasal 40

- Ayat (1) Dalam melaksanakan tanggung jawab sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1), Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah ' menugasi dan/atau membentuk lembaga atau badan yang menangani pembangunan Perumahan dan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Ayat (2) Lembaga atau badan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab: a. menyediakan tanah bagi Perumahan; dan b. melakukan koordinasi dalam proses perizinan dan pemastian kelayakan hunian.

#### 5. Pasal 53

- Ayat (1) Pengendalian Perumahan dilakukan mulai dari tahap: a. perencanaan; b. pembangunan; dan c. pemanfaatan.
- Ayat (2) Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang

ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dalam bentuk: a. Perizinan Berusaha atau persetujuan; b. penertiban; dan/atau c. penataan.

#### 6. Pasal 55

- Ayat (1) Orang perseorangan yang memiliki Rumah Umum dengan kemudahan yang diberikan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah hanya dapat menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikannya atas Rumah kepada pihak lain dalam hal: a. pewarisan; atau b. penghunian setelah jangka waktu paling sedikit 5 (lima) tahun.
- (2) Dalam hal dilakukan pengalihan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, pengalihannya wajib dilaksanakan oleh lembaga yang ditunjuk atau dibentuk oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah dalam bidang Perumahan dan Permukiman.
- Ayat (3) Jika pemilik meninggalkan Rumah secara terusmenerus dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun tanpa memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian, Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah berwenang mengambil alih kepemilikan Rumah tersebut.
- Ayat (4) Rumah yang telah diambil alih oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib didistribusikan kembali kepada MBR.

#### 7. Pasal 109

- Ayat (1) Konsolidasi Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 huruf b dapat dilaksanakan bagi pembangunan Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah susun.
- Ayat (2) Penetapan lokasi Konsolidasi Tanah dilakukan oleh bupati/wali kota.
- Ayat (3) Khusus untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, penetapan lokasi Konsolidasi Tanah ditetapkan oleh gubernur.
- Ayat (4) Lokasi Konsolidasi Tanah yang sudah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak memerlukan konfirmasi, persetujuan, atau rekomendasi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang.

#### **G. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman**

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

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

**H. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas 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.

1. 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.

2. Pasal 3

Lingkup Peraturan Pemerintah ini meliputi:

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

3. Pasal 4

- Ayat (3) Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan satu kesatuan sistem yang dilaksanakan secara terkoordinasi, terpadu dan berkelanjutan.
- Ayat (4) Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan prinsip penyelenggaraan kawasan Permukiman sebagai dasar penyelenggaraan Perumahan.
- Ayat (5) 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.

#### 4. Pasal 5

- Ayat (5) Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilaksanakan berdasarkan kebijakan dan strategi nasional di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Ayat (6) 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.

- Ayat (7) 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.
- Ayat (8) 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.
- Ayat (9) Ketentuan lebih lanjut mengenai kebijakan dan strategi nasional bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Presiden.

## 5. Pasal 6

- Ayat (1) Penyelenggaraan Perumahan meliputi:
  - a. perencanaan Perumahan;
  - b. pembangunan Perumahan;
  - c. pemanfaatan Perumahan; dan
  - d. pengendalian Perumahan.

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

## 6. Pasal 7

- Ayat (1) Dalam hal penyelenggaraan Perumahan bagi MBR, Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dapat memberikan fasilitasi terhadap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan Perumahan.

- Ayat (2) Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh lembaga atau badan yang ditugasi oleh Pemerintah dan atau Pemerintah Daerah.
- Ayat (3) Penugasan lembaga atau badan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

## Penyelenggaraan Kawasan Permukiman

### Bagian Kesatu

#### Arahan Pengembangan Kawasan Permukiman

##### 1. Pasal 47

- Ayat (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.

- Ayat (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.

## 2. Pasal 55

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

## 3. Pasal 56

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

## 4. Pasal 90

- Ayat (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.
- Ayat (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.
- Ayat (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.
- Ayat (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.

#### 5. Pasal 91

- Ayat (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.
- Ayat (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.

- Ayat (3) Dalam pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui kerja sama antara:
  - a. Pemerintah dengan Pemerintah Daerah;
  - b. Pemerintah Daerah dengan Pemerintah Daerah lainnya;
  - c. Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dengan Badan Hukum; dan/atau
  - d. Badan Hukum dengan Badan Hukum lainnya.
- Ayat (4) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## Pemeliharaan Dan Perbaikan

### 1. Pasal 92

- Ayat (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.
- Ayat (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.
- Ayat (3) Pemeliharaan dan perbaikan dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang.

## 2. Pasal 93

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

## 3. Pasal 94

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

## 4. Pasal 95

- Ayat (1) Pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan, dan Permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang.

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

#### 5. Pasal 96

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

#### 6. Pasal 97

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

#### 7. Pasal 98

- Ayat (1) Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan dan Permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- Ayat (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.

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

#### 8. Pasal 99

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

#### 9. Pasal 100

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

Pencegahan Dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh

#### Pasal 102

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

Pencegahan Terhadap Tumbuh dan Berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

1. Pasal 103

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

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

2. Pasal 104

- Ayat (1) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 huruf a dilakukan atas kesesuaian terhadap:
  - a. perizinan;
  - b. standar teknis; dan
  - c. kelaikan fungsi.
- Ayat (2) Kesesuaian terhadap perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan terhadap pemenuhan perizinan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Ayat (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.
- Ayat (4) Kesesuaian terhadap kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan terhadap pemenuhan:
    - a. persyaratan administratif; dan
    - b. persyaratan teknis.
  - Ayat (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.

### 3. Pasal 105

- Ayat (1) Pemberdayaan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 huruf b dilakukan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah melalui:
  - a. pendampingan; dan
  - b. pelayanan informasi.
- Ayat (2) Pendampingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kegiatan pelayanan kepada masyarakat dalam bentuk:
  - a. penyuluhan;

- b. pembimbingan; dan
- c. bantuan teknis.
- Ayat (3) Pelayanan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan untuk membuka akses informasi bagi masyarakat meliputi pemberian informasi mengenai:
  - a. rencana tata ruang;
  - b. penataan bangunan dan lingkungan;
  - c. perizinan; dan
  - d. standar teknis dalam bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

## Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

### Pasal 106

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

dan Permukiman Kumuh yang dilakukan oleh Pemerintah kabupaten/kota, khusus untuk DKI Jakarta oleh gubernur.

## Konsolidasi Tanah

### 1. Pasal 122

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

### 2. Pasal 123

- Ayat (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.
- Ayat (2) Kegiatan Konsolidasi Tanah meliputi penataan kembali bidangbidang 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.

### 3. Pasal 124

- Ayat (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.

- Ayat (2) Konsolidasi Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan bagi pembangunan Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah susun.

#### 4. Pasal 125

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

#### Sanksi Administratif

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

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

### **I. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 ini dibentuk untuk untuk percepatan penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah berdasarkan Pasal 13 huruf g, Pasal 14 huruf i, Pasal 15 huruf

n, dan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 yang memiliki keterkaitan dengan penyelenggaraan Perumahan dan kawasan permukiman antara lain:

1. Pasal 2

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

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

2. Pasal 3

Pembangunan Perumahan MBR sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh Menteri.

3. Pasal 4

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

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

4. Pasal 5

(1) Badan Hukum yang akan melaksanakan pembangunan

(2) Perumahan MBR menyusun proposal pembangunan Perumahan MBR.

(3) 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
- c. Umum Perumahan MBR;
- d. perolehan tanah; dan
- e. pemenuhan perizinan.

#### 5. Pasal 6

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

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

- Prakonstruksi

#### 1. 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.

## 2. Pasal 8

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

## Pascakonstruksi

### 1. 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.

## 2. 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.

## 3. 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 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.

#### 4. Pasal 21

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

#### Pembinaan dan Pengawasan

##### 1. Pasal 22

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

## 2. Pasal 23

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

## Sanksi

### 1. Pasal 24

(1) Dalam hal persyaratan perizinan yang disampaikan oleh Badan Hukum kepada PTSP telah terpenuhi dan perizinan tidak diberikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, Badan Hukum menyampaikan kepada bupati/walikota untuk penerbitan izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pemerintahan daerah.

(2) Dalam hal izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diterbitkan oleh bupati/walikota, Badan Hukum menyampaikan kepada gubernur untuk pemberian sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pemerintahan daerah.

(3) Dalam hal sanksi administratif telah dikenakan dan perizinan tidak diterbitkan oleh bupati/walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (1), gubernur mengambil alih pemberian izin dimaksud.

(4) Dalam hal persyaratan perizinan yang disampaikan kepada gubernur telah terpenuhi dan perizinan tidak diberikan dalam

jangka waktu yang telah ditetapkan, Badan Hukum menyampaikan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pemerintahan dalam negeri untuk pemberian sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pemerintahan daerah.

(5) Dalam hal sanksi administratif telah dikenakan dan perizinan tidak diterbitkan oleh gubernur sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pemerintahan dalam negeri mengambil alih pemberian izin dimaksud.

## 2. Pasal 25

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

## **J. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2020 Tentang Aksesibilitas Terhadap Permukiman, Pelayanan Publik Dan Perlindungan Bencana Bagi Penyandang Disabilitas**

Peraturan Pemerintah ini bertujuan untuk mewujudkan kesamaan hak dan kesempatan bagi Penyandang Disabilitas menuju kehidupan yang sejahtera dan mandiri dalam bentuk kemudahan akses

terhadap Permukiman, Pelayanan Publik, dan perlindungan dari Bencana. Pemerintah Daerah memfasilitasi permukiman yang mudah diakses bagi penyandang disabilitas dengan memberikan fasilitasi permukiman yang dilakukan untuk memberikan kepastian pemenuhan aksesibilitas, mendorong peran aktif pelaku pembangunan di dalam pemenuhan akses, memfasilitasi peran dan kerjasama, serta mewujudkan penataan dan pengembangan permukiman yang inklusif bagi penyandang disabilitas. Fasilitasi permukiman dilakukan dalam bentuk pemberian bantuan teknis oleh Pemerintah Daerah yang meliputi pendampingan penyusunan rencana, pelatihan atau penyuluhan dan bimbingan serta konsultasi.

**K. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2018 Tentang Pencegahan Dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh**

Peraturan Menteri ini bertujuan untuk mencegah tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh baru serta meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat melalui Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Terdapat 3 (tiga) ruang lingkup pengaturan yang meliputi: pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan perumahan kumuh baru, peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh dan kerjasama, peran masyarakat dan kearifan lokal.

Pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan perumahan kumuh baru dilaksanakan melalui pengawasan dan pengendalian dan peran masyarakat. Peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh didasarkan pada kriteria perumahan kumuh dan permukiman kumuh, tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Sedangkan dalam hal kerjasama, peran masyarakat dan kearifan lokal pemerintah daerah dapat melakukan kerjasama dengan pihak swasta, ormas dan lembaga nonpemerintah lainnya.

**L. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Peran Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman**

Peraturan menteri ini merupakan amanat ketentuan Pasal 133 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan PKP merupakan pelibatan setiap pelaku pembangunan dalam upaya pemenuhan kebutuhan perumahan bagi seluruh masyarakat. Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan PKP dilakukan dengan memberikan masukan kepada Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam:

1. penyusunan rencana pembangunan PKP;
2. pelaksanaan pembangunan PKP;
3. pemanfaatan PKP;

4. pemeliharaan dan perbaikan PKP; dan/atau
5. pengendalian Penyelenggaraan PKP.

Selanjutnya untuk mewadahi peran masyarakat, Pemerintah Daerah memfasilitasi pembentukan forum PKP melalui Pokja Kabupaten/Kota.

**M. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah**

Peraturan Menteri ini merupakan amanat ketentuan pasal 54 ayat (5) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pemerintah daerah berpedoman pada ketentuan Peraturan Menteri ini dalam menentukan kriteria masyarakat berpenghasilan rendah. Kriteria masyarakat berpenghasilan rendah merupakan indikator dalam menentukan masyarakat yang termasuk berpenghasilan rendah yang didasarkan pada besaran penghasilan. Sedangkan persyaratan untuk mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan meliputi berkewarganegaraan Indonesia dan memenuhi kriteria MBR.

## **BAB IV**

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

#### **A. Landasan Filosofis**

Landasan filosofis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk mempertimbangkan pandangan hidup, kesadaran, dan cita hukum yang meliputi suasana kebatinan serta falsafah bangsa Indonesia yang bersumber dari Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Perumahan dan kawasan permukiman masyarakat dengan segala kegiatan di dalamnya, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang dianugerahkan kepada rakyat dan bangsa Indonesia yang berdaulat dalam wilayah kedaulatan Negara Republik Indonesia, Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat

strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Untuk itu, negara melalui Pemerintah dan Pemerintahan Daerah bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

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

Kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk: (1) memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia; (2) ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan; (3) mewujudkan perumahan yang serasi dan

seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna; (4) memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan negara; dan (5) mendorong iklim investasi asing.

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

## **B. Landasan Sosiologis**

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

Pembentukan suatu peraturan perundang-undangan harus sesuai dengan kenyataan, fenomena, dan perkembangan sosial ekonomi dan politik, serta kesadaran dan kebutuhan hukum masyarakat. Apabila masyarakat berubah, maka nilai-nilai pun akan ikut mengalami perubahan.

Suatu peraturan perundangan harus mencerminkan kehidupan sosial masyarakat yang ada. Hukum yang dibuat harus dapat dipahami dan sesuai dengan kondisi yang dihadapi oleh masyarakat. Apabila hal-hal tersebut telah sesuai, maka peraturan perundangan yang telah dibuat implementasinya tidak akan banyak mengalami kendala dan hukum dapat ditegakkan.

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

Sejalan dengan arah kebijakan umum tersebut, penyelenggaraan perumahan dan permukiman, baik di daerah perkotaan yang berpenduduk padat maupun di daerah perdesaan yang ketersediaannya lebih luas perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pengelolaannya. Pemerintah dan pemerintah daerah perlu memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program perencanaan pembangunan

perumahan secara bertahap dalam bentuk pemberian kemudahan pembiayaan dan/atau pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan hunian.

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

### **C. Landasan Yuridis**

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

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

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

Landasan yuridis adalah landasan hukum yang memberikan perintah untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan, landasan tersebut meliputi: (1) terkait dasar kewenangan pembuatan Peraturan Perundang-undangan Tingkat Daerah; (2) undang-undang yang menjadi dasar pembentukan peraturan daerah yang bersangkutan; dan (3) peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan materi peraturan perundang-undangan yang harus dibuat. Terkait dengan penyusunan Raperda tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman terdapat beberapa peraturan perundangan yang terkait dan dijadikan dasar dalam penyusunannya.

Peraturan perundang-undangan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia;
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
6. Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang
7. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukima;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
9. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2020 Tentang Aksesibilitas Terhadap Permukiman, Pelayanan Publik Dan Perlindungan Bencana Bagi Penyandang Disabilitas;
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2018 Tentang Pencegahan Dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh;

12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Peran Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman; dan
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah.

## **BAB V**

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

#### **A. Jangkauan dan Arah Pengaturan**

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

Tujuan pengaturan mengenai Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah:

- a. mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- c. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan

- hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- d. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
  - e. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
  - f. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
  - g. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka ruang lingkup materi yang akan diatur dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Blitar tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini mencakup ketentuan sebagai berikut:

## **B. Ketentuan Umum**

Ketentuan Umum Naskah Akademik Peraturan Daerah ini, pada dasarnya memuat definisi atau pengertian dari istilah-istilah penting yang secara berulang-ulang digunakan dalam pengaturan peraturan daerah ini. Istilah itu tentu berkaitan erat dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang akan dilakukan oleh Pengembang di Kabupaten Blitar.

Definisi istilah-istilah itu relatif baku yang dapat dirujuk dari peraturan perundangundangan yang berkaitan dengan disesuaikan dalam konteks daerah dan kebutuhan pengaturan yang dikehendaki. Untuk itu pengertian-pengertian dasar yang termuat dalam ketentuan umum, merupakan pengertian dan peristilahan yang terkait dengan Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Permukiman di Kabupaten Blitar. Selain pengertian-pengertian itu dapat berasal dari kutipan peraturan perundang-undangan yang ada, dapat juga didasarkan pada bahan bacaan lain yang berkaitan dengan kajian tentang Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Permukiman tersebut, meliputi:

1. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan Menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Daerah adalah Kabupaten Blitar.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Bupati adalah Bupati Blitar.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan Pemerintahan Daerah yang menjadi kewenangan Daerah.

6. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan pemanfaatan dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan, dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
7. Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
8. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
9. Lingkungan Hunian adalah bagian dari Kawasan Permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
10. Permukiman adalah bagian dari Lingkungan Hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan Perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
11. 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.

12. Hunian Berimbang adalah Perumahan atau Lingkungan Hunian yang dibangun secara berimbang antara Rumah sederhana, Rumah menengah, dan Rumah mewah.
13. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
14. Rumah Swadaya adalah Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
15. Rumah Umum adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
16. Rumah Mewah adalah Rumah yang harga jualnya di atas 15 (lima belas) kali harga Rumah Umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
17. Rumah Menengah adalah Rumah yang harga jualnya paling sedikit 3 (tiga) kali sampai dengan 15 (lima belas) kali harga jual Rumah Umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
18. Rumah Sederhana adalah Rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas lantai dan harga jual sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
19. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat

dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

20. Rumah Tunggal adalah Rumah tinggal yang berdiri sendiri.
21. Rumah Deret adalah beberapa Rumah tinggal lengkap, di mana satu atau lebih dari sisi bangunan induknya menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan Rumah tinggal lainnya tetapi masing-masing mempunyai persil sendiri, ditujukan untuk memberikan peluang transisi antara Perumahan unit tunggal dengan lingkungan Perumahan yang berkepadatan tinggi.
22. 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.
23. Perumahan Kumuh adalah Perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
24. Kawasan Siap Bangun yang selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan Lingkungan Hunian skala besar sesuai dengan rencana tata ruang.
25. Lingkungan Siap Bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan Perumahan dengan batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari Kasiba sesuai dengan rencana rinci tata ruang.

26. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik Lingkungan Hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
27. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
28. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian.
29. Konsolidasi Tanah adalah penataan kembali penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan Perumahan dan Permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.
30. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah.
31. Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan rencana Kawasan Permukiman melalui pelaksanaan konstruksi.
32. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
33. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang kegiatannya dibidang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

34. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah Masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sesuai dengan kriteria yang diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah.
35. Pengembang Perumahan adalah pelaku pembangunan yang menyelenggarakan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
36. Rencana Tapak adalah peta rencana peletakan bangunan/kaveling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala dan batas luas lahan tertentu.
37. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung.
38. Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.
39. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan Setiap Orang untuk melakukan jual beli

Rumah atau satuan Rumah Susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah Susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah Tunggal dan Rumah Deret yang dibuat di hadapan notaris.

40. Rencana Kawasan Permukiman adalah dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan Lingkungan Hunian di perkotaan dan perdesaan serta tempat kegiatan pendukung yang dituangkan dalam rencana jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.

### **C. Ruang Lingkup Materi dan Jangkauan Pengaturan Perumahan dan Kawasan Permukiman**

Ruang lingkup/arah jangkauan materi muatan Peraturan Daerah meliputi:

- a. tugas dan wewenang Pemerintah Daerah;
- b. penyelenggaraan Perumahan;
- c. penyelenggaraan Kawasan Permukiman;
- d. keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- e. pemeliharaan dan perbaikan;
- f. pencegahan dan peningkatan kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
- g. penyediaan tanah;
- h. kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan Rumah bagi MBR;

- i. hak dan kewajiban;
- j. peran serta masyarakat;
- k. kerja sama; dan
- l. pembinaan dan pengawasan.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Dari analisis tentang penyusunan naskah akademik ini, dapat disimpulkan bahwa Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Blitar tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dibentuk dalam rangka penyelenggaraan kewenangan daerah di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman serta sebagai penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi khususnya Pasal 36, Pasal 49, dan Pasal 98 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman beserta peraturan pelaksanaannya dan sekaligus menjadi atas permasalahan di daerah (*local problem solving*) terkait di bidang Perumahan dan kawasan permukiman. Selanjutnya pokok-pokok pengaturan yang perlu dirumuskan dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Blitar tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah sebagai berikut:

- a. tugas dan wewenang Pemerintah Daerah;
- b. penyelenggaraan Perumahan;
- c. penyelenggaraan Kawasan Permukiman;
- d. keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- e. pemeliharaan dan perbaikan;

- f. pencegahan dan peningkatan kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
- g. penyediaan tanah;
- h. kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan Rumah bagi MBR;
- i. hak dan kewajiban;
- j. peran serta masyarakat;
- k. kerja sama; dan
- l. pembinaan dan pengawasan.

## **B. Saran**

1. Pemerintah Kabupaten Blitar perlu memprioritaskan penyusunan Raperda tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dan memasukkan dalam Program Pembentukan Peraturan Daerah.
2. Untuk memberi jaminan kepastian hukum serta efektifitas operasional di lapangan, Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan Kumuh dan Kawasan Permukiman dapat segera diundangkan yang nantinya mampu memberi kepastian hukum bagi Pemerintah Daerah kabupaten Blitar, masyarakat, serta pemangku kebijakan lainnya.
3. Pemerintah Daerah Kabupaten Blitar melalui Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang perumahan dan kawasan permukiman perlu secara intensif melakukan sosialisasi

peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

## **Daftar Pustaka**

- Aminoedin Syarif, 1987, *Perundang-undangan, Dasar Jenis dan Teknik Membuatnya*, Jakarta, PT. Bina Aksara.
- Aminudin, 2007, *Peran Rumah dalam Kehidupan Manusia*, Kanisius, Semarang.
- Badan Pusat Statistik, *Kabupaten Blitar Dalam Angka Tahun 2025*
- Eko Budiharjo. 1998, *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta,.
- Hendrawan, 2004, *Pembangunan Perumahan Berwawasan Lingkungan*, Rineka Cipta, Jakarta,
- Sirajuddin, 2012, *Hukum Pelayanan Publik, Berbasis Partisipasi & Keterbukaan Informasi*, Setara Press, Malang
- Zulfie Syarief, 2000, *Kebijakan Pemerintah di Bidang Perumahan dan Permukiman bagi Masyarakat Berpendapatan Rendah*, USU Press, Medan.

### **Peraturan perundang-undangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia;
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;

Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang

Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman;

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

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

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2020 Tentang Aksesibilitas Terhadap Permukiman, Pelayanan Publik Dan Perlindungan Bencana Bagi Penyandang Disabilitas;

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2018 Tentang Pencegahan Dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh;

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Peran Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman; dan

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah.