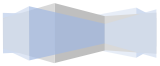
LAPORAN AKHIR

NASKAH AKADEMIK
RANCANGAN PERATURAN DAERAH KOTA SALATIGA
TENTANG
RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
KOTA SALATIGA TAHUN 2017 - 2036



Disusun Oleh:

Tim Konsultan

SEKRETARIAT DPRD KOTA SALATIGA
TAHUN 2017

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan perkembangan kegiatan penyusunan dokumen **Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga Tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Salatiga Tahun 2017 - 2036.** Kegiatan penyusunan Naskah Akademik ini merupakan kerjasama Sekretariat DPRD Kota Salatiga dengan Pusat Studi Demokrasi dan Ketahanan Nasional (PUSDEMTANAS) LPPM UNS Surakarta.

Naskah Akademik ini merupakan suatu hasil kajian dari aspek akademis mengenai beberapa hal yang berhubungan dengan tema sentral yaitu pembangunan dan pengembangan perumahan dan

kawasan permukiman di Kota Salatiga melalui pengaturan dalam Peraturan Daerah.

Atas terselesaikannya dokumen laporan perkembangan kegiatan penyusunan Naskah Akademik ini, tidak lupa penyusun mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ketua DPRD Kota Salatiga, atas kepercayaan dan kerjasamanya;
2. Sekretariat DPRD Kota Salatiga yang telah membantu dalam penyiapan sampai penyusunan laporan perkembangan ini.

Penyusun sadar bahwa laporan akhir kegiatan penyusunan Naskah Akademik ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu saran, kritik, masukan guna penyempurnaannya sangat dibutuhkan.

Salatiga, Oktober 2017

Tim Penyusun

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perumahan dan permukiman adalah salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Permasalahan yang dihadapi sesungguhnya tidak terlepas dari aspek yang berkembang dalam dinamika kehidupan masyarakat maupun kebijakan pemerintah dalam rangka mengelola persoalan yang ada.

Permasalahan perumahan dan permukiman dapat segera diatasi dengan senantiasa memperhatikan proses pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman mulai dari tahap persiapan, perencanaan, pelaksanaan, pengelolaan, pemeliharaan dan pengembangan.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman merupakan kegiatan yang bersifat multisektor. Hasil pembangunan dalam bidang perumahan dan permukiman ini langsung dapat menyentuh salah satu kebutuhan dasar masyarakat. Selain itu pembangunan perumahan dan permukiman juga dapat mendorong terjadinya pertumbuhan ekonomi.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di Indonesia telah diselenggarakan berdasarkan prinsip:

1. Pemenuhan kebutuhan akan rumah layak merupakan tugas dan tanggung jawab masyarakat sendiri;
2. Pemerintah mendukung melalui penciptaan iklim yang memungkinkan masyarakat mandiri dalam mencukupi kebutuhannya akan rumah layak. Dukungan pemerintah diberikan melalui penyediaan prasarana dan sarana, perbaikan lingkungan permukiman, peraturan perundang-undangan yang bersifat memayungi, layanan kemudahan dalam perizinan bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dan lain sebagainya.

Agar penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman berjalan optimal, tertib dan terorganisasi dengan baik, diperlukan suatu skenario umum, yang dapat mengakomodasikan berbagai kepentingan, rencana sector terkait, peraturan serta berbagai yang perlu dikatahui, dipedomani dan disepakati bersama. Skenario umum terutama diperlukan untuk mengantisipasi persoalan-persoalan pokok yang saat ini berkembang di kawasan permukiman perkotaan, bahkan yang diprediksi banyak terjadi pada periode tertentu.

Sebagaimana yang terjadi dalam penyelesaian permasalahan pembangunan perumahan dan permukiman, penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) juga melalui proses panjang. Pemerintah Kota Salatiga dalam hal ini telah meletakkan penyusunan rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman itu sebagai prioritas utama, penting dan strategis. Penempatan penyusunan RP3KP menjadi prioritas itu juga mendapat dorongan Pemerintah Pusat yaitu berupa penerbitan pedoman penyusunan RP3KP.

Tuntutan kebutuhan penyediaan perumahan dan kawasan permukiman dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk Kota Salatiga merupakan input penting dalam melaksanakan pembangunan perumahan dan permukiman di daerah. Data yang berasal dari Badan Pusat Statistik Kota Salatiga menunjukkan bahwa pada tahun 2015 jumlah penduduk Kota Salatiga mencapai 183.815 jiwa yang terdiri dari penduduk laki-laki dengan jumlah sebesar 89.928 jiwa atau sebesar 48,92 persen dari total penduduk dan selebihnya adalah penduduk perempuan sebesar 93.887 jiwa atau mencapai 51,08 persen dari keseluruhan penduduk. Rasio jenis kelamin (sex ratio) Kota Salatiga tahun 2015 adalah sebesar 95,76. Jumlah penduduk yang semakin meningkat itu tersebar di 4 (empat) wilayah kecamatan. Persebaran dan perkembangan penduduk Kota Salatiga tahun 2011 – 2015 adalah sebagai berikut:

Tabel 1.1.

Jumlah Penduduk Kota Salatiga Tahun 2011 – 2015

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk (Jiwa)

1.	Argomulyo	43.424
2.	Tingkir	42.888
3.	Sidomukti	41.871
4.	Sidorejo	55.632
	Jumlah Penduduk 2015	183.815
	2014	181.304
	2013	178.719
	2012	175.989
	2011	173.377

Pertumbuhan penduduk Kota Salatiga selama tahun 2011 – 2015 itu mencapai 1,47 persen per tahun. Pertumbuhan paling tinggi terjadi pada tahun 2013 yaitu sebesar 1,55 persen dan pertumbuhan yang paling rendah adalah sebesar 1,38 persen terjadi pada tahun 2015. Sementara tingkat kepadatan penduduk di wilayah perkotaan relatif lebih tinggi dibandingkan wilayah perdesaan. Rata-rata kepadatan penduduk di Kota Salatiga mencapai 3.237 jiwa setiap km persegi. Kondisi dan perkembangan penduduk di Kota Salatiga tersebut membawa konsekuensi pada penyediaan lahan yang memadai sesuai tuntutan kebutuhan masyarakat. Dalam rangka memenuhi kebutuhan prasarana, sarana dan fasilitas perumahan dan permukiman masyarakat itu disusunlah dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

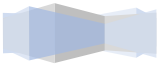
Dokumen RP3KP merefleksikan secara akomodatif terhadap aspirasi masyarakat dalam pembangunan perumahan dan permukiman. Sementara dalam konteks penataan ruang, RP3KP merupakan penjabaran Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) di sekor perumahan dan permukiman. RP3KP mencakup rencana penanganan sector perumahan dan permukiman, baik yang terkait dengan peningkatan

kualitas lingkungan, revitalisasi/ optimalisasi kawasan, maupun pengembangan kewasan baru yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana dasar, termasuk prioritas implementasi dan rencana kebutuhan investasinya.

Kandungan pokok dokumen RP3KP di daerah meliputi hal-hal rinci sebagai berikut:

1. Penjabaran kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman di daerah;
2. Rincian program, target dan sasaran kegiatan dan lokasi dari setiap sector terkait;
3. Kelembagaan yang mengatur pelaksanaan sampai dengan tingkat desa/ kelurahan;
4. Rincian rencana pembiayaan dan sumber dananya;
5. Rincian jadwal pelaksanaan program, kegiatan dan pelakunya (masyarakat, badan usaha, pemerintah);
6. Mekanisme pemantauan, pengawasan, dan pengendalian program dan kegiatan;
7. Mekanisme penyaluran aspirasi para pelaku yang terkait dan mekanisme pemberdayaan masyarakat;
8. Daftar skala prioritas penanganan kawasan perumahan dan permukiman;
9. Daftar kawasan terlarang (*negative list*) untuk pengembangan kewasan perumahan dan permukiman baru;
10. Strategi dan prioritas penanganan prasarana dan sarana pada kawasan kajian dengan melakukan zoning, sehingga keterpaduan antar zoning sangat diutamakan.

Penyusunan RP3KP selama ini belum terekam dengan baik, sehingga kegiatan-kegiatan untuk penyempurnaannya belum dapat dirumuskan secara pasti. Selain itu, penyelenggaraan penyusunan RP3KP



dirasakan masih memerlukan penyempurnaan proses maupun kualitas dokumen RP3KP. Pada akhirnya pemanfaatan RP3KP sebagai acuan pembangunan juga memerlukan penguatan.

Dokumen RP3KP tersebut seyogyanya merupakan hasil perencanaan yang mengacu pada kondisi Kota Salatiga, disepakati oleh berbagai stakeholder terkait dan dipergunakan sebagai acuan dalam pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman di Kota Salatiga. Visi yang terkandung dalam dokumen RP3KP diharapkan akan dapat diwujudkan. Proses itu memerlukan penyempurnaan dari waktu ke waktu.

Oleh karena itu perlu untuk memberikan penguatan kepada Pemerintah Kota Salatiga sebagai penyelenggara pembangunan agar maksud, fungsi dan peran RP3KP dapat direalisasikan dan diwujudkan dengan menyusun peraturan daerah Kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (P4KP). Maka dalam rangka mendapatkan peraturan daerah yang aspiratif dan implementatif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku serta kondisi dan situasi Kota Salatiga, perlu disusun Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Salatiga.

B. Perumusan Masalah

Beberapa hal yang menjadi permasalahan utama yang masih dirasakan dalam pelaksanaan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman antara lain adalah:

1. Kurangnya pengertian dan pemahaman akan manfaat dokumen perencanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman baik oleh lembaga di pemerintahan Kota Salatiga atau oleh masyarakat;
2. Belum kuatnya komitmen untuk menyelenggarakan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
3. Rendahnya kemampuan mengelola pengembangan atau pembangunan suatu perumahan dan kawasan permukiman.

Maka dalam rangka mencari solusi terhadap permasalahan itu perlu dilakukan kegiatan penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Salatiga dalam rangka memberi landasan yang kuat terhadap hal-hal yang diatur dalam Raperda Kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman itu. Dengan demikian permasalahan yang diangkat dalam penyusunan Naskah Akademik ini adalah:

1. Bagaimana kajian kelayakan akademik atas Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) Kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (P4KP) Kota Salatiga?.
2. Bagaimana pokok-pokok pengaturan yang perlu dirumuskan dalam draft Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) Kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (P4KP) Kota Salatiga, sehingga peraturan daerah dimaksud dapat diimplementasikan secara efektif dan efisen?.

C. Maksud dan Tujuan

Kegiatan penyusunan naskah akademik rancangan peraturan daerah Kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Salatiga ini dimaksudkan untuk menyiapkan naskah akademik yang dapat digunakan acuan dan/ atau bahan pertimbangan dalam penyusunan ketentuan umum, maksud dan tujuan, cakupan pengaturan, rencana pembangunan dan pengembangan perumahan, rencana pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman, pembangunan dan pengembangan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan, pemeliharaan dan perbaikan, rencana pencegahan dan peningkatan kualias perumahan kumuh dan kawasan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sumber pembiayaan, hak dan kewajiban, larangan, penyelesaian sengketa, sanksi pidana, sanksi administratif berkaitan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman Kota Salatiga, yang akan dimasukkan dalam penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Salatiga.

Tujuan yang diharapkan dari kegiatan Penyusunan Naskah Akademik ini adalah sebagai landasan ilmiah bagi penyusunan rancangan peraturan daerah, yang memberikan muatan pengaturan tentang ketentuan umum, maksud dan tujuan, cakupan pengaturan, rencana pembangunan dan pengembangan perumahan, rencana pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman, pembangunan dan pengembangan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan, pemeliharaan dan perbaikan, rencana pencegahan dan peningkatan kualias perumahan kumuh dan kawasan permukiman kumuh,

penyediaan tanah, pendanaan dan sumber pembiayaan, hak dan kewajiban, larangan, penyelesaian sengketa, sanksi pidana, sanksi administratif berkaitan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman Kota Salatiga.

Secara khusus tujuan kajian dalam naskah akademik ini adalah :

1. Untuk mengkaji kelayakan secara akademik atas Raperda Kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Salatiga.
2. Untuk mengetahui pokok-pokok pengaturan yang perlu dirumuskan dalam Raperda Kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Salatiga yang dapat diterima masyarakat serta dapat diberlakukan secara efektif dan efisien.

D. Kegunaan

Kegunaan dari penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) Kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Salatiga ini adalah tersusunnya naskah akademik Raperda Kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Salatiga.

Selanjutnya dokumen naskah akademik tersebut menjadi dokumen yang melengkapi dalam pengajuan Raperda inisiatif DPRD Kota Salatiga

tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, dimana sebelumnya terlebih dahulu akan dibahas bersama perangkat daerah-perangkat daerah terkait di lingkungan Pemerintah Kota Salatiga.

E. Metode Penyusunan

1. Metode Pendekatan

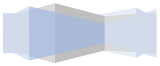
Pendekatan studi yang digunakan dalam penyusunan naskah akademik ini adalah menggunakan pendekatan yuridis empiris dan *yuridis normatif*. Yuridis empiris dimaksudkan untuk melihat permasalahan terkait rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman Kota Salatiga.

Sedangkan pendekatan yuridis normatif yaitu pengkajian studi dokumen dengan analisis yang terdiri dari peraturan perundang-undangan dan berbagai kebijakan-kebijakan yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang berhubungan dengan rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman Kota Salatiga dan laporan hasil dari berbagai pertemuan, *Focus Group Discussion (FGD)*, *public hearing* dan sebagainya.

2. Jenis dan Sumber Data

Data yang dipergunakan dalam penyusunan naskah akademik ini dikelompokkan menjadi dua jenis :

a. Data Primer



Sumber data primer ini berupa hasil pengamatan (observasi) lapangan, wawancara dan kuesioner.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder ini meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tertier, yang meliputi: Undang-undang, Peraturan Pemerintah dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan kebijakan penyusunan rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman Kota Salatiga.

3. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data primer dilakukan wawancara secara mendalam (*indepth interview*) dengan pihak-pihak terkait, penyebaran kuesioner, survey lapangan, dan serta diskusi intensif dengan narasumber terkait dan kalangan terbatas melalui *Focus Group Discussion* (FGD). Sedang untuk memperoleh data dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier, dilakukan dengan usaha studi dokumen atau studi pustaka dan mempelajari bahan pustaka yang mempunyai kaitan erat dengan pokok permasalahan.

4. Metode Analisis Data

Teknik Analisis data dilakukan secara induktif, semua data-data dan informasi yang telah dikumpulkan, ditabulasi dan diolah serta ditafsirkan dan dijabarkan dengan mendasarkan pada kaidah ilmiah atau teori-teori yang berlaku.

BAB II

KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTEK EMPIRIS

A. Kajian Teoritis

1. Pengertian Pemerintahan Daerah

Pemerintahan Daerah di Indonesia harus dipahami sebagai bagian integral yang tidak terpisahkan dari Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pemahaman tersebut juga dipergunakan dalam memahami arti dari Pasal 18, Pasal 18 A dan Pasal 18 B Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Politik konstitusi UUD 1945 tetap menjadikan Negara Indoneisa ialah Negara Kesatuan, yang berbentuk Republik, meskipun sudah dilakukan amandmen terhadap Pasal 1 UUD 1945 itu. Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan *Negara Kesatuan Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah-daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah yang diatur dengan undang-undang.*

Pasal 18 ayat (5) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan *Pemerintahan Daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan pemerintah Pusat.* Ketentuan Pasal 18 ayat (1) dan ayat (5) di atas tidak dapat dipisahkan dengan ketentuan Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi: *Negara Indonesia ialah Negara Kesatuan yang berbentuk Republik.* Tentang hal ini Laica Marzuki mengatakan bentuk Negara

(*de staatsvorm)* RI secara utuh harus dibaca dan dipahami dalam makna Negara Indonesia ialah Negara Kesatuan yang berbentuk Republik, yang disusun berdasarkan *desentalisatie*, dijalankan atas dasar otonomi yang seluas-luasnya, menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 *juncto* Pasal 18 ayat (1) dan ayat (5) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Bentuk Negara Kesatuan yang berbentuk republik, dan disusun berdasarkan desentralisasi itu merupakan *constitutionele kenmerken* dari *de staatsvorm van* Republik Indonesia (Imam Soebechi, 2012:50).

Selanjutnya Politik hokum dalam pengaturan pemerintahan daerah dirumuskan dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, disebutkan bahwa Pemerintahan daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Secara faktual pentingnya dilaksanakan pemerintahan daerah dilandasi oleh pertimbangan-pertimbangan berikut (Hanif Nurcholis, 2005: 31-32):

a. Adanya perbedaan daerah dalam sistem sosial, politik dan budaya

Umumnya kesatuan masyarakat daerah telah tumbuh, berkembang, dan eksis sebagai kesatuan masyarakat hukum sebelum terbentuknya negara nasional. Kesatuan masyarakat hukum ini telah mengembangkan lembaga sosial yang

dikembangkan mencakup lembaga politik, ekonomi, sosial, budaya, dan pertahanan-keamanan.

Kondisi alamiah tersebut menjadi fakta politik, sosial, dan budaya yang selanjutnya mempengaruhi lembaga-lembaga formal yang dibentu negara. Oleh karena itu negara perlu mengakomodasi fakta tersebut dengan menyelnggarakan sistem pemerintahan daerah. Dengan menempuh cara ini maka struktur lembaa formal akan diperkuat. Selanjutnya dengan sistem pemerintahan daerah yang disepakati semua pihak maka akan tercipta tingkat kohevisitas yang tinggi. Dengan demikian, Pemerintahan daerah justru akan memperkokoh integritas bangsa.

b. Upaya untuk mendekatkan pelayanan kepada masyarakat.

Dalam sistem pemerntahan daerah, Pemerintah Daerah diberi wewenang untuk mengatur dan mengurus urusan masyarakat setempat berdasarkan kepentingan dan aspirasinya. Dengan kewenangan ini masyarakat daerah setempat melalui wakil-wakilnya membuat kebijakan publik/ kebijakan daerah. Kebijakan daerah ini lalu dilaksanakan oleh pejabat-pejabat daerah setempat. Dengan demikian urusan masyarakt diputuskan oleh masyarakat sendiri. Oleh karena itu, jika muncul masalah, dengan cepat masyarakat akan menyelesaikannya. Pelayanan publik yang diberikan oleh pejabat pelaksana dapat diterima masyaraat secara cepat dan mudah karena tidak terdapat jalur birokrasi yang panjang, komplek dan berbelit-belit.

c. Menciptakan administrasi pemerintahan yang efisien.

Penyelenggaraan pemerintahan dengan cara terpusat akan melahirkan hirarki dan rantai komando yang panjang. Melalui sistem pemerintahan daerah, pemerintah daerah diberi kewenangan untuk mengatur dan mengurus urusan-urusan yang diserahkan kepadanya. Dengan demikian, pemerintah daerah tidak sekedar melaksanakan ketentuan dari pusat tapi membuat rencana, melaksanakan, mengendalikan dan mengawasinya sendiri. Dalam hal ini pengambilan keputusan berada di daerah, begitu juga tentang pelaksanaan, pengawasan, dan pertanggungjawabannya.

2. Asas-asas Pemerintahan Daerah

Dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah itu dikenal 3 (tiga) asas penyelenggaraan pemerintahan di daerah, yaitu asas desentralisasi, dekonsentrasi, dan asas tugas pembantuan.

Asas-asas Desentralisasi adalah penyerahan wewenang pemerintahan oleh Pemerintah kepada daerah otonom dalam rangka Negara Kesatuan Republik Indonesia. Asas Dekonsentrasi adalah pelimpahan wewenang dari Pemerintah kepada Gubenur sebagai wakil pemerintah dan/atau perangkat pusat di daerah, sedangkan asas Tugas Pembantuan adalah penugasan dari pemerintah kepada daerah dan desa, dan dari daerah ke desa untuk melaksanakan tugas tertentu yang disertai dengan pembiayaan, saran dan prasarana serta sumber daya manusia dengan kewajiban melaporkan

pelaksanaannya dan mempertanggungjawabkannya kepada yang menugaskannya.

3. Prinsip-prinsip Pemerintahan Daerah Menurut UU No 23 Tahun 2014

Penjelasan UU Nomor 23 Tahun 2014 menguraikan bahwa terdapat beberapa prinsip pemberian otonomi daerah yang dipakai sebagai pedoman dalam pembentukan dan penyelenggaraan daerah otonom yaitu:

a. Penyelenggaraan aspek demokrasi, keadilan, pemerataan serta potensi dan keanekaragaman Daerah;
b. Pelaksanaan otonomi daerah didasarkan pada otonomi luas, nyata dan bertanggung jawab;
c. Pelaksanaan otonomi daerah yang luas dan utuh diletakkan pada Daerah Kabupaten dan Daerah Kota, sedangkan Daerah Provinsi merupakan otonomi yang terbatas;
d. Pelaksanaan otonomi daerah harus sesuai dengan konstitusi negara terjamin hubungan yang serasi antara Pusat dan Daerah serta antar Daerah;
e. Pelaksanaan otonomi daerah harus lebih meningkatkan kemandirian Daerah Otonom.

4. Tinjauan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman

a. Latar Belakang Penyusunan

Tingkat pertumbuhan penduduk yang tinggi dan mobilitas perekonomian daerah perlu diimbangi dengan perencanaan tata ruang baik yang sifatnya menyeluruh maupun bersifat parsial.

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perubahan dan Kawasan Permukiman memberikan dorongan daerah dapat menyelenggarakan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman serta infrastrukrur perkotaan yang baik, seyogyanya memiliki Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman atau yang sering disingkat RP3KP.

RP3KP merupakan penjabaran dari rencana kawasan permukiman yang tertuang dalam RTRW kota/ kabupaten. Sebagai rencana yang mengarahkan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di suatu kota/ kabupaten, maka RP3KP ini juga perlu disinergikan dengan SPPIP. SPPIP adalah kebijakan makro untuk pembangunan permukiman dan infrastruktur perkotaan menjadi acuan bagi penyusunan Rencana Induk Sistem (RIS) dimana hasilnya akan menjadi masukan dalam proses penyusunan Rencana Investasi Jangka Menengah (RPIJM) bidang cipta karya, dan diterjemahkan ke dalam RPKPP.

Dokumen RK3KP merupaan hasil perencanaan yang mengacu pada kondisi daerah, disepakati oleh berbagai stakeholder terkait dan dipergunakan sebagai acuan dalam pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman. RP3KP mancakup rencana penanganan sector perumahan dan permukiman, mencakup peningkatan kualitas lingkungan, revitalisasi/ optimalisasi kawasan, pengembangan kawasan baru (dilengkapi dengan prasarana/ sarana dasar), termasuk prioritas implementasi dan rencana kebutuhan investasinya dan merefleksikan/ mengakomodir aspirasi masyarakat dalam pembangunan perumahan dan permukiman.

RP3KP juga mengakomodir pemenuhan kebutuhan rumah bagi keluarga baru dan bagi pengganti rumah yang musnah/ rusak karena bencana atau rendahnya kualitas bangunan rumah, dan masalah kurangnya kemampuan daya beli masyarakat khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam memenuhi kebutuhan perumahannya.

b. Kerangka Hukum Penyusunan

RP3KP merupakan dokumen spasial yang senantiasa mengacu pada peraturan perundang-undangan yang mengatur perencanaan spasial maupun dokumen-dokumen rencana spasial pada tingkat kabupaten/ kota, provinsi maupun nasional. Perencanaan spasial secara umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Dalam menyusun rencana spasial masing-masing tingkatan pemerintah daerah mengacu pada pedoman yang sudah diterbitkan oleh Menteri Pekerjaan Umum, yaitu: (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyusunan RTRW Provinsi; (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyusunan RTRW Kabupaten; dan (3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyusunan RTRW Kota.

Hasil penyusunan dokumen spasial itu adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008); Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi; dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/ Kota. Dokumen perencanaan tata ruang tersebut di daerah harus disinkronkan denngan perencanaan pembangunan sektoral yang disusun

berdasarkan Undang-Undang nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Daerah. Sebaliknya penyusunan dokumen perencanaan pembangunan sektoral harus menjadikan dokumen spasial (RTRW) sebagai data dokumen yang penting dan harus dipedomani.

Hasil penyusunan dokumen perencanaan pembangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan adalah: (1) Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional/RPJPN (Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007); (2) Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah/ RPJPD Provinsi; dan (3) Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah/ RPJPD Kabupaten/ Kota.

Berdasarkan dokumen perencanaan spasial dan pembangunan sektoral itu salah satu bidang yang penting dan merupakan salah satu kebutuhan daerah masyarakat (*basic need*s) adalah Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pembangunan bidang permumahan dan kawasan permukiman itu didasarkan pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pasal 14 UU Nomor 1 Tahun 2011 itu mengamanatkan agar Pemerintah Provinsi memiliki Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP Provinsi) dan dalam pasal berikutnya yaitu Pasal 15 mengamanatkan agar Pemerintah Kabupaten/ Kota menyusun Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten/ Kota (RP3KP Kabupaten/ Kota).

Penyusunan RP3KP Provinsi dan Kabupaten/ Kota berpedoman pada Peraturan Menteri Perumah Rakyat Nomor 12

Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/ Kota. Dokumen perencanaan bidang perumahan dan kawasan permukiman ini bersama-sama dengan dokumen perencanaan bidang yang lain seperti bidang penanaman modal (Rencana Umum Penanaman Modal=RUPM) akan diacu dan dijabarkan ke dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah baik secara nasional (RPJMN) maupun daerah (RPJMD).

c. Peristilahan dalam RP3KP

Dalam penyusunan RP3KP ini ada beberapa istilah yang perlu dipahami yaitu:

a. 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;
b. 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.
c. 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 terkoorinasi dan terpadu.

d. Rencana Pembanunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) adalah dokumen perencanaan umum penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang terkoordinasi dan terpadu secara lintas sektoral dan lintas wilayah administrasi.
e. Rencana Tata Ruang Wilayah atau RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang pada wilayah yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif.
f. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, ceminan harkat dan martabat penghuninya, serta asset bagi pemiliknya.
g. Hunian berimbang adalah perumahan dan kawasan permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu dalam bentuk rumah tinggal dan rumah deret antara rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah, atau dalam bentuk rumah susun antara rumah susun umum dan rumah susun komersial, atau dalam bentuk rumah tapak dan rumah susun umum.
h. Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidkteraturan bangunan, tingat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.
i. Indikasi program adalah petunjuk yang memuat usulan program pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman, perkiraan pendanaan beserta sumbernya, instansi pelaksana, dan waktu pelaksanaan.

j. Pendanaan adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja Negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/ atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

k. Pembiayaan adalah setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/ atau setiap pengeluaran yang akan diterima kembali untuk kepentingan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman baik yang berasal dari dana masyarakat, tabungan perumahan maupun sumber dana lainnya.

l. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.

m. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan social, budaya dan ekonomi.

n. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

o. Setiap orang adalah orang perorangan atau badan hukum.

p. Badan hukum adalah badan hokum yang didirikan oleh warga Negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

5. Tinjauan tentang Tatacara Penyusunan Dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

a. Umum

RP3KP Daerah Kabupaten/ Kota merupakan arahan kebijakan strategi pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman:

1) Berdasarkan RTRW; dan
2) Mendukung program dan kegiatan jangka pendek, jangka memengah, dan jangka panjang.

RP3KP Daerah Kabupaten/ Kota berlaku sampai dengan 20 (dua puluh) tahun, dan wajib dilaksanakan penyesuaian apabila dilakukan revisi RTRW. Penyusunan RP3KP Daerah Kabupaten/ Kota dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

1) persiapan;
2) penyusunan rencana; dan
3) legislasi.

Dokumen RP3KP Daerah Kabupaten/ Kota terdiri atas:

1) Buku Data dan Analisis; dan
2) Buku Rencana.

b. Persiapan

Persiapan penyusunan RP3KP Daerah Kabupaten/ Kota meliputi kegiatan:

1) Penyusunan kerangka acuan kerja dan rencana anggaran biaya oleh SKPD yang menangani bidang perumahan dan kawasan permukiman;
2) Pembentukan Pokja PKP;
3) Penetapan Pokja PKP; dan
4) Konsolidasi Pokja PKP.

Persiapan itu menghasilkan sekurang-kurangnya:

1) Kerangka acuan kerja dan rencana anggaran biaya;

2) Surat keputusan pembentukan pokja PKP;
3) Metodologi pelaksanaan pekerjaan yang akan digunakan;
4) Rencana kerja pelaksanaan penyusunan RP3KP;
5) Identifikasi data primer dan data sekunder;
6) Perangkat survey data primer dan data sekunder; dan
7) Pembagian tugas.

c. Penyusunan Rencana

Penyusunan rencana dilakukan melalui tahapan kegiatan:

1) Pendataan;
2) Analisis; dan
3) Perumusan

Penyusunan rencana itu dapat melibatkan masyarakat antara lain melalui:

1) Pengisian kuestioner;
2) Wawancara;
3) Media informasi; dan/ atau
4) Kegiatan forum-forum diskusi dan konsultasi public.

Pendataan dilaksanakan untuk pengumpulan: (a) data primer; dan (b) data sekunder. Data primer dalam hal ini sekurang-kurangnya meliputi:

1) Sebaran rumah, perumahan dan permukiman;
2) Sebaran perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
3) Ketersediaan dan kondisi prasarana, sarana dan utilitas umum;
4) Tipologi perumahan dan permukiman;
5) Budaya bermukim masyarakat;
6) Sebaran perumahan tradisional; dan
7) Kualitas lingkungan pada perumahan dan permukiman.

Adapun data sekunder sekurang-sekurangnya meliputi :

1) Data dari RPJP, RPJM daerah kabupaten/ kota yang terdiri dari:
   a) Visi dan misi pembangunan daerah;
   b) Arah kebijakan dan strategi pembangunan daerah;
   c) Tujuan dan sasaran pembangunan daerah;
   d) Prioritas daerah; dan
   e) Program pembangunan daerah terkait bidang perumahan dan permukiman.
2) Data dari RTRW daerah Kabupaten/ Kota, meliputi:
   a) Arahan kebijakan pemanfaatan ruang kawasan permukiman; dan
   b) Rencana struktur dan pola ruang.
3) Data dan informasi tentang kebijakan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di tiap kelurahan/ desa dalam wilayah kabupaten/ kota;
4) Data izin lokasi pemanfaatan tanah;

5) Data dan informasi perumahan dan kawasan permukiman yang berada dalam wilayah kabupaten/ kota sekurang-kurangnya meliputi:
   a) Data kependudukan tiap kelurahan/ desa;
   b) Data gambaran umum kondisi rumah (kualitas rumah, status kepemilikan) di tiap kelurahan/ desa;
   c) Data perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman.
   d) Data tentang prasarana, sarana, dan utilitas umum, termasuk sarana pemakaman umum;

e) Data perizinan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang telah diterbitkan;
f) Data daya dukung wilayah;
g) Data tentang pertumbuhan ekonomi wilayah;
h) Data tentang kemampuan keuangan daerah;
i) Data tentang pendanaan dan pembiayaan perumahan dan kawasan permukiman; dan
j) Data dan informasi tentang kelembagaan terkait perumahan dan kawasan permukiman di daerah kabupaten/ kota.

6) Peta-peta, meliputi:
   a) Peta dalam dokumen RTRW meliputi:
      (1) Peta batas administrasi;
      (2) Peta penggunaan lahan eksisting;
      (3) Peta informasi kebencanaan dan rawan bencana;
      (4) Peta kondisi tanah antara lain peta geologi; hidrologi; topografi;
      (5) Peta-peta identifikasi potensi sumberdaya alam;
      (6) Peta tata guna lahan;
      (7) Peta daya dukung dan daya tamping wilayah;
      (8) Peta prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman, termasuk sarana pemakaman umum;
      (9) Peta kawasan strategis, kawasan prioritas, dan kawasan yang memerlukan penanganan khusus; dan
      (10) Peta rencana struktur dan pola ruang.
   b) Citra satelit untuk memperbaharui (update) peta dasar dan membuat peta tutupan lahan; dan

c) Peta status perizinan lokasi pemanfaatan tanah.

Sumber data yang diinventarisasi disepakati oleh Pokja PKP sebelum dilakukan analisis data. Pendataan itu disusun menjadi profil daerah kabupaten/ kota bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Selanjutnya analisis data terdiri dari kegiatan-kegiatan:

1) Analisis implikasi kebijakan pembangunan dan kebijakan tata ruang nasional dan daerah provinsi terhadap pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
2) Analisis implikasi kebijakan pembangunan dan kebijakan tata ruang daerah kabupaten/ kota terhadap pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
3) Analisis sistem pusat-pusat pelayanan yang didasarkan pada sebaran daerah fungsional perkotaan dan perdesaan;
4) Analisis karakteristik social kependudukan di daerah kabupaten/ kota sekurang-kurangnya meliputi:
   a) Pola migrasi, pola pergerakan;
   b) Proporsi penduduk perkotaan dan/ atau perdesaan pada awal tahun perencanaan dan proyeksi 20 tahun ke depan;
   c) Struktur penduduk berdasarkkan mata pencaharian, usia produktif, tingkat pendidikan, sex ratio; dan
   d) Sebaran kepadatan penduduk pada awal tahun perencanaan dan proyeksi 20 (dua puluh) tahun ke depan;
5) Analisis karakteristik perumahan dan kawasan permukiman, sekurang-kurangnya meliputi:

a) Identifikasi permasalahan perumahan dan kawasan permukiman di daerah;
b) Ketersediaan rumah dan kondisinya;
c) Jumlah kekurangan rumah (backlog) pada awal tahun perencanaan dan proyeksi 20 tahun ke depan;
d) Lokasi perumahan pada kawasan fungsi lain yang perlu penanganan khusus;
e) Lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang perlu dilakukan pemugaran, peremajaan atau pemukiman kembali; dan
f) Lokasi dan jumlah rumah yang memerlukan peningkatan kualitas.

6) Analisis arah pengembangan perumahan dan akwasan permukiman di perkotaan dan/ atau perdesaan yang berbatasan dalam wilayah kabupaten terhadap rencana pengembangan wilayah kabupaten/ kota secara keseluruhan;
7) Analisis kebutuhan prasarana, sarana dan utilitas umum termasuk sarana pemakaman umum pada daerah kabupaten/ kota;
8) Analisis arah pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dan dukungan potensi wilayah, kemampuan penyediaan rumah dan jaringan prasarana dan sarana serta utilitas umum;
9) Analisis besarnya permintaan masyarakat terhadap rumah;
10) Analisis kebutuhan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dengan memperhatikan kebijakan hunian berimbang;

11) Analisis daya dukung dan daya tamping lingkungan hidup serta optimasi pemanfaatan ruang;
12) Analisis kemampuan keuangan daerah, sekurang-kurangnya meliputi: sumber penerimaand aerah dan alokasi pendanaan dan pembiayaan pembangunan, dan prediksi peningkatan kemampuan keuangan daerah; dan
13) Analisis kebutuhan kelembagaan perumahan dan kawasan permukiman di daerah kabupaten/ kota.

d. Legislasi

Legislasi merupakan kegiatan penetapan konsep RP3KP Daerah Kabupaten/ Kota menjadi peraturan daerah Kabupaten/ Kota. Peraturan Daerah Kabupaten/ Kota itu dilampiri dengan:

1) Buku Rencana; dan
2) Album Peta.

Buku Rencana merupakan hasil kegiatan perumusan yang memuat konsep RP3KP. Sedangkan Album Peta sekurang-kurangnya terdiri dari :

1) Peta dasar untuk Kabupaten sekurang-kurangnya skala 1 : 50.000, dan peta dasar untuk Kota sekurang-kurangnya skala 1 : 25.000, yang mencakup:
   a) Peta administrasi/ batas wilayah perencanaan;
   b) Peta topografi; dan
   c) Peta jenis tanah.
2) Peta kondisi eksisting:
   a) Peta sebaran kepadatan penduduk;
   b) Peta tata guna lahan;
   c) Peta batas kawasan hutan;
   d) Peta informasi kebencanaan;

e) Peta prasarana, sarana dan utilitas umum;
f) Peta pola dan struktur ruang;
g) Peta kondisi perumahan dan permukiman; dan
h) Peta tipologi perumahan dan permukiman;

3) Peta analisis:
a) Peta proyeksi sebaran kepadatan penduduk 20 (dua puluh) tahun ke depan;
b) Peta potensi sumberdaya alam;
c) Peta mitigasi bencana;
d) Peta sebatan potensi dan masalah perumahan dan akwasan permukiman, termasuk peta lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh, kawasan yang perlu penanganan khusus;
e) Peta sebaran potensi dan masalah prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman;
f) Peta daya dukung dan daya tamping lingkungan;
g) Peta kebutuhan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
h) Peta kebutuhan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman di daerah kabupaten/ kota; dan
i) Peta kebutuhan prasarana, sarana, dan utilitas umum lintas perkotaan dan/ atau perdesaan yang berbatasan di daerah kabupaten.

4) Peta rencana dengan skala sekurang-kurangnya 1:10.000 yang mencakup:
a) Peta RP3KP di perkotaan dan/ atau perdesaan;
b) Pata RP3KP pada kawasan strategis kabupaten/ kota;

c) Peta rencana prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman; dan
d) Peta rencana peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh di perkotaan dan perdesaan.

B. Kajian Terhadap Asas-Asas Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan terkait dengan penyusunan Norma

Untuk memahami asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, dapat dimulai dari pengertian tentang asas hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo asas hukum atau prinsip hukum bukanlah peraturan hukum konkrit, melainkan merupakan pikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan konkrit yang terdapat dalam dan dibelakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat dikemkakan dengan mencari sifat-sifat umum dari peraturan yang konkret tersebut. Fungsi ilmu hukum adalah mencari asas hukum ini dalam hukum positif (Yuliandri, 2009: 20).

Menurut ketentuan UU Nomor 32 Tahun 2004, dikenal 3 (tiga) asas penyelenggaraan pemerintahan di daerah, yaitu asas desentralisasi, dekonsentrasi, dan asas tugas pembantuan. Asas-asas Desentralisasi adalah penyerahan wewenang pemerintahan oleh Pemerintah kepada daerah otonom dalam rangka Negara Kesatuan Republik Indonesia. Asas Dekonsentrasi adalah pelimpahan wewenang dari Pemerintah kepada Gubenur sebagai wakil pemerintah dan/atau perangkat pusat di daerah, sedangkan asas Tugas Pembantuan adalah penugasan dari pemerintah kepada daerah dan desa, dan dari daerah ke desa untuk melaksanakan

tugas tertentu yang disertai dengan pembiayaan, saran dan prasarana serta sumber daya manusia dengan kewajiban melaporkan pelaksanaannya dan mempertanggung-jawabkannya kepada yang menugaskannya.

Menurut A. Hamid S. Attamimi, pembentukan peraturan perundang-undangan Indonesia yang patut, adalah : a) Cita Hukum Indonesia, b) Asas Negara Berdasar Atas Hukum dan Asas Pemerintahan Berdasar Sistem Konstitusi dan c) Asas-asas lainnya (Maria Farida , 2007 :228). Lebih lanjut dijelaskan Asas-asas pembentukkan peraturan perundang-undangan yang patut ini meliputi juga :

1. Asas tujuan yang jelas;
2. Asas perlunya pengaturan;
3. Asas organ/lembaga dan materi muatan yang tepat;
4. Asas dapatnya dilaksanakan;
5. Asas dapatnya dikenali;
6. Asas perlakuan yang sama dalam hukum;
7. Asas persatuan hukum;
8. Asas pelaksanaan hukum sesuai keadaan individual. (Maria Farida, 2007 :230).

Pembentukan peraturan perundang-undangan di Indonesia, terdapat 2 (dua) asas hukum yang perlu diperhatikan, yaitu asas hukum umum yang khusus memberikan pedoman dan bimbingan bagi pembentukan isi peraturan dan asas hukum lainnya yang memberikan pedoman dan bimbingan bagi penuangan peraturan ke dalam bentuk dan susunannya, bagi metode pembentukannya dan bagi proses serta prosedur pembentukannya. Asas hukum yang terakhir ini dapat disebut asas peraturan perundang-undanngan yang patut. Kedua asas hukum tersebut berjalan seiring berdampingan memberikan pedoman dan

bimbingan serentak dalam setiap kali ada kegiatan pembentukan peraturan perundang-undangan masing-masing sesuai dengan bidangnya.

Asas-asas pembentukan Peraturan Perundang-undangan menurut Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan tertuang dalam Pasal 5 dan Pasal 6. Pasal 5 menyebutkan dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilaukan berdasarkan pada asas pembentukkan Peraturan perundang-undangan yang baik, yang meliputi:

1. Asas Kejelasan Tujuan
   Bahwa setiap pembentukan peraturan perundang-undangan harus mempunyai tujuan yang jelas yang hendak dicapai.

2. Asas Kelembagaan atau Organ Pembentuk Yang Tepat
   Bahwa setiap jenis peraturan perundang-undangan harus dibuat oleh lembaga/ pejabat Pembentuk peraturan perundang-undangan yang berwenang. Peraturan perundang-undangan tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum, apabila dibuat oleh lembaga/ pejabat yang tidak berwenang.

3. Asas Kesesuaian antara Jenis dan Materi Muatan
   Bahwa dalam pembentukan peraturan perundang-undangan harus benar-benar memperhatikan materi muatan yang tepat dengan jenis peraturan perundang-undangannya.

4. Dapat Dilaksanakan
   Bahwa setiap Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus memperhitungkan efektifitas Peraturan Perundang-undangan tersebut di dalam masyarakat baik secara fisiologis, yuridis, maupun sosiologis.

5. Kedayagunaan dan Kehasilgunaan

Bahwa setiap Peraturan Perundang-undangan dibuat karena memang benar-benar dibutuhkan dan bermanfaat dalam mengatur kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

6. Asas Kejelasan Rumusan

   Bahwa setiap Peraturan Perundang-undangan harus memenuhi persyaratan teknis penyusunan Peraturan Perundang-undangan, sistematika dan pilihan kata atau istilah, serta bahasa hukum yang jelas dan mudah dimengerti sehingga tidak menimbulkan berbagai macam interpretasi dalam pelaksanaannya.

7. Asas Keterbukaan

   Bahwa dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan mulai dari perencanaan, penyusunan, pembahasan pengesahan atau penetapan, dan pengundangan bersifat transparan dan terbuka. Dengan demikian, seluruh lapisan masyarakat mempunyai kesempatan yang seluas-luasnya untuk memberikan masukan dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Sedangkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tenteng Pembentukan Peraturan Perundang-undangan menyebutkan bahwa materi muatan Peraturan perundang-undangan harus mencerminkan asas :

a. pengayoman;
b. kemanusiaan;
c. kebangsaan;
d. kekeluargaan;
e. kenusantaraan;
f. bhineka tunggal ika;
g. keadilan;
h. kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;
i. ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau
j. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.

C. Kajian Terhadap Implementasi dan Permasalahan yang Dihadapi Masyarakat dalam Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Salatiga di bidang Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

1. Gambaran Umum Kota Salatiga

a. Aspek Geografis

Kota Salatiga terletak di tengah-tengah wilayah Kabupaten Semarang. Secara topografis Kota Salatiga berada antara 007^0 17’ dan 007^0 17’ 23” Lintang Selarang dan antara 110^0 27’ 56,81” dan 110^0 32’ 4,64” Nujur Timur. Luas wilayah Kota Salatiga ± 5.678,110 ha atau ±56,78 km². Kota Salatiga secara administratif terbagi dalam 4 (empat) Kecamatan dan 23 (dua puluh tiga) Kelurahan yang terdiri dari 200 Rukun Warga (RW) dan 1.069 Rukun Tetangga (RT).

Tabel 2.1.

Luas Wilayah Kota Salatiga Berdasarkan

Kecamatan dan Kelurahan

NO	KECAMATAN/KELURAHAN	LUAS WILAYAH (±ha)
1.	KECAMATAN SIDOREJO	16.292
	Kelurahan Salatiga	2.020
	Kelurahan Bugel	2.944
	Kelurahan Sidorejo Lor	2.761
	Kelurahan Blotongan	4.238
	Kelurahan Pulutan	2.371
	Kelurahan Kauman Kidul	1.958
2.	KECAMATAN SIDOMUKTI	11.460
	Kelurahan Mangunsari	2.908
	Kelurahan Dukuh	3.772
	Kelurahan Kecandran	3.993
	Kelurahan Kalicacing	787
3.	KECAMATAN TINGKIR	15.601
	Kelurahan Kalibening	2.775
	Kelurahan Sidorejo Kidul	5.996
	Kelurahan Kutowinangun Lor	1.970
	Kelurahan Kutowinangun Kidul	1.020
	Kelurahan Gendongan	689
	Kelurahan Tingkir Tengah	1.378
	Kelurahan Tingkir Lor	1.773
4.	KECAMATAN ARGOMULYO	18.526
	Kelurahan Ledok	1.873
	Kelurahan Cebongan	1.381
	Kelurahan Tegalrejo	1.884
	Kelurahan Randuacir	3.776

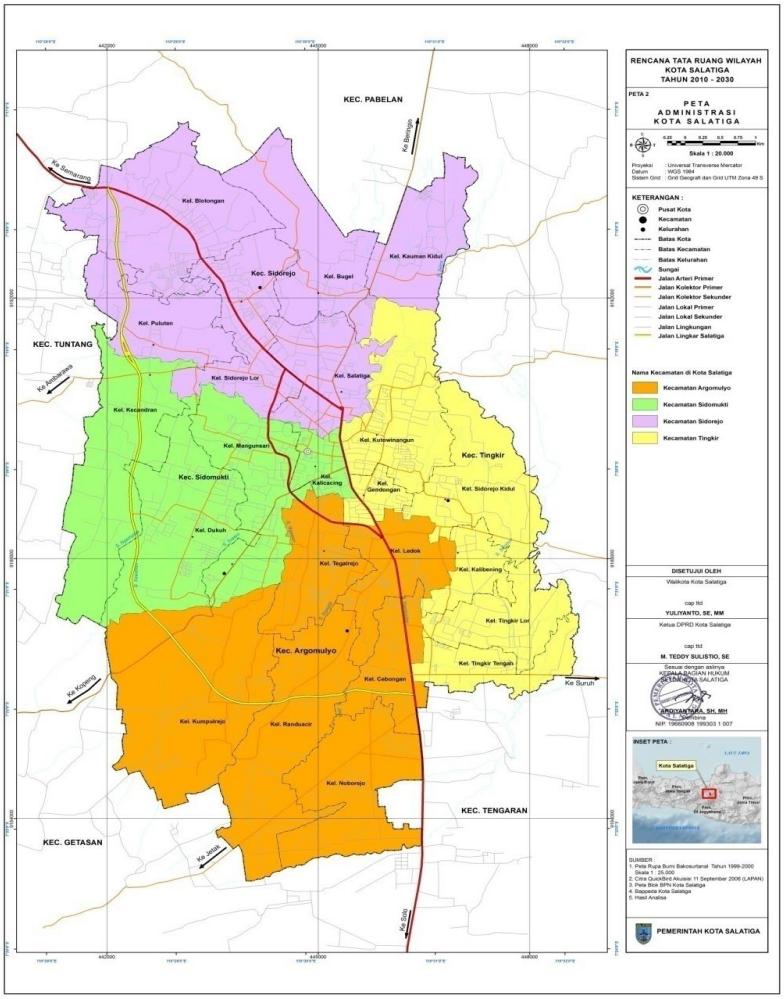
NO	KECAMATAN/KELURAHAN	LUAS WILAYAH (±ha)
	Kelurahan Kumpulrejo	6.290
	Kelurahan Noborejo	3.322

Wilayah administrasi Kota Salatiga berbatasan dengan beberapa Kecamatan di wilayah Kabupaten Semarang, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kecamatan Pabelan dan Kecamatan Tuntang;
- Sebelah Timur : Kecamatan Pabelan dan Kecamatan Tengaran;
- Sebelah Selatan : Kecamatan Getasan dan Kecamatan Tengaran;
- Sebelah Barat : Kecamatan Tuntang dan Kecamatan Getasan.

Gambar 2.1.

Peta Kota Salatiga



Kota Salatiga berjarak ± 53 km dari Solo dan ± 50 km dari Kota Semarang, serta dilintasi jalur Arteri Primer (jalan nasional) Jakarta-Semarang-Solo. Dikarenakan menjadi perlintasan dua kota besar di Jawa Tengah (Semarang–Solo) serta perlintasan dari Jawa Timur (jalur tengah) ke Semarang dan Jawa Barat, sehingga transportasi darat yang melalui Kota Salatiga cukup ramai. Selain itu, Kota Salatiga berada di daerah pedalaman kaki Gunung Merbabu dan gunung-gunung kecil seperti: Gajah Mungkur, Telomoyo dan Payung Rong sehingga berhawa sejuk dan nyaman. Oleh karena itu Kota Salatiga potensial menjadi kota tujuan dan atau kota transit wisata.

Selain hal-hal tersebut diatas, data pendukung gambaran geografis Kota Salatiga lainnya yaitu:

1) Klimatologis

Berdasarkan letak geografisnya, Kota Salatiga beriklim tropis dengan dua pergantian musim yaitu musim penghujan dan musim kemarau. Musim penghujan terjadi pada bulan Nopember–April dipengaruhi oleh angin muson barat, sedang musim kemarau terjadi antara bulan Mei–Oktober yang dipengaruhi oleh angin muson timur. Sedangkan jumlah curah hujan terendah 3 mm/tahun dan tertinggi 62 mm/tahun.

2) Topografis

Topografis wilayah Kota Salatiga terdiri dari 4 (empat) bagian yaitu:

- Datar 0-2%
  Luas keseluruhan 113,57 Ha, yang tersebar dalam bagian–bagian kecil di seluruh wilayah di Kota Salatiga.
- Gelombang 2-15%
  Luas keseluruhan 5.110,79 Ha, sebagian besar terdapat di Kelurahan Kumpulrejo, Kecandran, Dukuh, Randuacir, Blotongan dan Noborejo.
- Curam 15-40%
  Luas keseluruhan 325 Ha, sebagian besar terdapat di Kelurahan Kutowinangun Lor, Kutowinangun Kidul dan Bugel.
- Sangat Curam 40%

Luas Keseluruhan 128,75 Ha, sebagian besar di Kelurahan Blotongan, Kauman Kidul, Kutowinangun Lor dan Kutowinangun Kidul.

Ketinggian Kota Salatiga antara 300-850 m dpl (diatas permukaan air laut), dengan kondisi ketinggian variatif yaitu:

- Bagian utara
  wilayah Kecamatan Sidorejo ± 300-750 m.dpl.
- Bagian tengah
  wilayah Kecamatan Tingkir ± 525-675 m.dpl dan Kecamatan Argomulyo ± 625-850 m.dpl.
- Bagian selatan
  wilayah Kecamatan Sidomukti ± 525-650 m.dpl.

3) Penggunaan Lahan

Luas wilayah tersebut digunakan untuk lahan sawah seluas 7.805 km^2 atau meliputi sebesar 13,75 persen sedangkan selebihnya sebagai lahan bukan sawah atau seluar 58.976 km^2 atau sebesar 86,25 persen.

a) Jenis Tanah

Jenis tanah di wilayah Kota Salatiga dapat diklasifikasikan menjadi dua jenis, yaitu:

(1) Tanah Latozol Coklat.

Sebagian besar wilayah di Kota Salatiga, mempunyai tanah jenis Latozol Coklat. Tanah jenis ini sangat baik untuk tanaman padi, palawija,

sayur-sayuran serta buah-buahan. Jenis tanah ini mempunyai produktivitas sedang hingga tinggi.

(2) Tanah Latozol Coklat Tua.

Jenis tanah ini konsegtensinya gembur sekali. Sangat cocok untuk tanaman hortikultura seperti kopi, teh, padi, pisang dan tanaman campuran. Jenis tanah ini terutama dijumpai di bagian utara dari wilayah Kota Salatiga.

b) Tata Guna Tanah

Tata guna tanah di Kota Salatiga sebagian besar diperuntukan bagi Perumahan Tidak Teratur Kepadatan Sedang. Penggunaan tanah selengkapnya dirinci sebagai berikut:

Tabel 2.2.
Luas Penggunaan Tanah Kota Salatiga
Tahun 2012-2015

NO	JENIS PENGGUNAAN TANAH	LUAS (ha)			
		Tahun 2012	Tahun 2013	Tahun 2014	Tahun 2015
1.	Perumahan Tidak Teratur	1.535,34	1.540,21	1.548,28	1.548,28

NO	JENIS PENGGUNAAN TANAH	LUAS (ha)			
		Tahun 2012	Tahun 2013	Tahun 2014	Tahun 2015
	Kepadatan sedang				
2.	Perumahan Teratur Kepadatan sedang	98,31	106,41	108,12	108,12
3.	Gedung Pertemuan	6,31	6,31	6,31	6,31
4.	Makam umum/kuburan	26,80	26,80	26,80	26,80
5.	Masjid	10,56	1056	10,56	10,56
6.	Gereja	4,99	4,99	4,99	4,99
7.	Hotel/penginapan	5,02	5,02	5,02	5,02
8.	Kantor/instansi pemerintahan	31,36	31,35	31,35	31,35
9.	Kantor/bangunan militer	35,92	35,92	35,92	35,92
10.	Pendidikan Dasar	55,97	55,97	55,97	55,97
11.	Pendidikan Menengah	13,86	13,86	13,86	13,86
12.	Perguruan tinggi	16,19	16,19	16,19	16,19
13.	Lembaga keuangan/bank	1,86	1,86	1,86	1,86
14.	Industri pengolahan pertanian	67,59	67,59	67,59	67,59
15.	Industri pengolahan pertanian/RPH	9,63	9,63	9,63	9,63
16.	Pasar Permanen	4,66	4,66	4,66	4,66
17.	Pertokoan	11,10	11,10	11,10	11,10
18.	Perbengkelan angkutan darat	0,39	0,39	0,39	0,39
19.	Pergudangan umum	4,85	4,85	5,34	5,34
20.	Rumah sakit umum/ Puskesmas	15,05	15,05	15,05	15,05
21.	Terminal umum/bus/ angkutan umum	0,82	0,82	0,82	0,82
22.	Perkebunan	207,36	207,36	207,36	207,36
23.	Kebun campur	1.841,69	1.834,59	1.802,12	1.802,12
24.	Lapangan/tempat parkir	34,63	34,63	34,63	34,63
25.	Sawah irigasi 1/2 Teknis, 1x padi + palawija	70,84	69,37	0	0
26.	Sawah irigasi 1/2 Teknis,	43,34	43,34	0	0

NO	JENIS PENGGUNAAN TANAH	LUAS (ha)			
		Tahun 2012	Tahun 2013	Tahun 2014	Tahun 2015
	2x padi + palawija				
27.	Sawah irigasi sederhana, 1x padi + 1x palawija	65,28	65,28	0	0
28.	Sawah irigasi Teknis, 2x padi atau lebih	414,28	414,28	587,02	587,02
29.	Sawah tadah hujan, 1x padi + 1x palawija	212,86	212,17	37,2	37,2
30.	Peternakan unggas	6,85	6,85	6,85	6,85
31.	SPBU/depo minyak	1,21	1,21	1,21	1,21
32.	Taman Kota	0,62	0,62	0,62	0,62
33.	Tanah kosong yang sudah ada peruntukannya	25,82	25,82	25,82	25,82
34.	Tegalan/lading	534,64	742,40	733,36	733,36
35.	Tempat rekreasi	2,42	2,42	2,42	2,42
36.	TPA	5,58	5,58	5,58	5,58
37.	Jalan	224,96	224,96	224,96	224,96
38.	Sungai	29,15	29,15	29,15	29,15
JUMLAH		**5.678,11**	**5.678,11**	**5.678,11**	**5.678,11**

Sumber: Kantor Pertanahan Kota Salatiga.

Berdasarkan data diatas, tata guna lahan di Kota Salatiga yang cukup menonjol yaitu alih fungsi lahan dari pertanian seperti lahan untuk kebun campur dan sawah menjadi perumahan dan pergudangan umum.

Dari seluruh total luas lahan di Kota Salatiga, tercatat pada tahun 2015 sebesar 65,68% telah bersertifikat, data selengkapnya sebagai berikut:

Tabel 2.3.

Data Luas Lahan Kota Salatiga Berdasarkan

Sertipikat/ Tidak Sertipikat Tahun 2015

Kecamatan	Luas Wilayah	Luas Tanah Bersertipikat		Luas Tanah Belum Bersertipikat	
	(Ha)	(Ha)	%	(Ha)	%
SIDOREJO	1.624,72	1.033,99	63,64	590,73	36,36
SIDOMUKTI	1.145,85	742,99	64,84	402,86	35,16
TINGKIR	1.054,85	764,67	72,49	290,18	27,51
ARGOMULYO	1,852,69	1.187,69	64,11	665	35,89
JUMLAH	**5.678,11**	**3.729,34**	**65,68**	**1.948,77**	**34,32**

Sumber: Kantor Pertanahan Kota Salatiga.

b. Aspek Demografis

Dalam kurun waktu satu dekade, secara global jumlah penduduk Kota Salatiga mengalami peningkatan. Pertumbuhan penduduk terbesar terjadi antara tahun 2011 ke tahun 2012 yaitu 178.277 jiwa menjadi 187.132 jiwa atau sebesar 4,73%. Pada tahun 2014 ke tahun 2015 mengalami penurunan jumlah penduduk yang signifikan, yaitu dari 195.754 jiwa menjadi 183.622 jiwa atau turun sebesar 6,61%. Data ini berdasarkan data akhir hasil konsolidasi bersih Kementrian Dalam Negeri Semester II Tahun 2015 untuk Kota Salatiga. Hasil observasi diketahui bahwa penurunan jumlah tersebut dikarenakan banyaknya KTP ganda pada tahun 2014 yang terdata.

Pada tahun 2015 dengan adanya KTP elektronik (e-KTP) sebagai identitas tunggal penduduk yang berlaku seumur hidup,

mampu mewujudkan tertib administrasi kependudukan, sehingga KTP atau identitas kependudukan ganda dapat diverifikasi dan divalidasi.

Data jumlah dan pertumbuhan penduduk Kota Salatiga dalam sepuluh tahun terakhir selengkapnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 2.4.

Jumlah dan Pertumbuhan Penduduk Kota Salatiga

Tahun 2005-2015

No.	Tahun	Penduduk (jiwa)	Pertumbuhan	
			(jiwa)	%
1.	2005	176.183	-	-
2.	2006	176.795	612	0,35
3.	2007	167.261	-9.534	-5,70
4.	2008	167.033	-228	-0,14
5.	2009	170.022	2.989	1,76
6.	2010	174.621	4.599	2,63
7.	2011	178.277	3.656	2,05
8.	2012	187.132	8.855	4,73
9.	2013	192.291	5.159	2,68
10.	2014	195.754	3.463	1,77
11.	2015	183.622	-12.132	-6,61

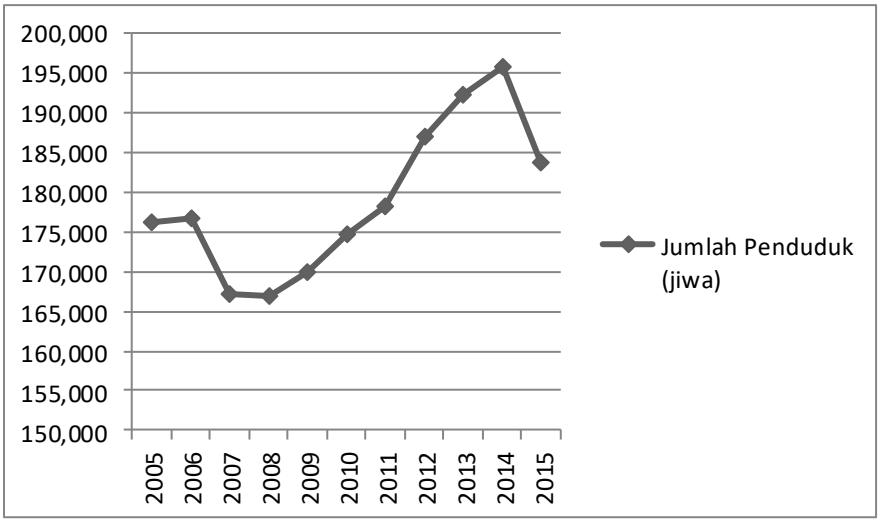
Sumber: Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Salatiga.

Perkembangan jumlah penduduk Kota Salatiga sepanjang tahun 2005 – 2015 tersebut di atas dapat digambarkan dalam bentuk grafis sebagai berikut:

Gambar 2.2.

Perkembangan Penduduk Kota Salatiga

Tahun 2005 - 2015



Jumlah penduduk laki-laki lebih kecil dibandingkan jumlah penduduk perempuan, ditunjukkan dengan rasio rata-rata jenis kelamin yaitu 49,71% laki-laki banding 50,29% perempuan. Tingkat pengangguran di Kota Salatiga dari tahun ke tahun yaitu:

Tabel 2.5.

Data Tingkat Pengangguran Kota Salatiga

Tahun 2010- 2014

Tahun	Bekerja (orang)	Mencari Pekerjaan (orang)	Angkatan Kerja (orang)	Bkn Angk. Kerja (org)	TPT (%)	TPAK (%)
2010	73.329	7.345	81.674	39.075	10,22	67,62
2011	83.879	5.730	89.609	42.727	9,02	67,83
2012	83.736	6.000	89.736	40.351	6,84	68,85
2013	85.961	5.678	91.639	42.384	6,21	67,96
2014	88.149	4.119	92.268	49.088	4,46	65,27

Sumber: BPS Kota Salatiga.

Keterangan: TPT : Tingkat Pengangguran Terbuka.

TPAK : Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja.

Jumlah penduduk Kota Salatiga berdasarkan tingkat pendidikannya adalah:

Tabel 2.6.

Data Penduduk Kota Salatiga berdasarkan Tingkat Pendidikan Tahun 2011-2015

Tingkat Pendidikan	Tahun				
	2011	2012	2013	2014	2015
Tdk/ blm sekolah	19.312	25.577	28.006	29.971	29.171
Tdk tmt SD/MI	21.594	21.997	22.070	22.101	20.767
Tamat SD	35.811	35.192	35.336	34.858	31.893
Tamat SMP	28.451	29.172	29.751	30.346	28.597
Tamat SMA	50.942	51.988	53.226	53.975	50.361
Diploma I/II	1.783	1.914	1.966	1.997	1.880
Diploma III	5.689	5.897	6.022	6.112	5.625
Strata I	13.358	13.996	14.442	14.861	13.839
Strata II	1.217	1.267	1.333	1.386	1.353
Strata III	120	132	139	147	136
Jumlah (jiwa)	**178.277**	**187.132**	**192.291**	**195.754**	**183.622**

Sumber: Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Salatiga.

Nampak bahwa sebagian besar penduduk di Kota Salatiga dari tahun ke tahun didominasi oleh penduduk dengan tingkat pendidikan Tamat SMA, dimana pada tahun 2011 mencapai jumlah 50.942 jiwa dan meningkat terus menerus sampai menjadi sebanyak 53.975 jiwa pada tahun 2014. Sebelum kemudian mengalami penurunan pada tahun 2015 menjadi sebanyak 50.361 jiwa. Data penduduk Kota Salatiga tahun 2011-2015 berdasarkan jenis pekerjaan sebagai berikut:

Tabel 2.7.

Data Penduduk Kota Salatiga berdasarkan Jenis Pekerjaan Tahun 2011-2015

No	Jenis Pekerjaan	2011	2012	2013	2014	2015
1.	Belum/tidak bekerja	27.308	30.172	33.253	34.990	33.629
2.	Mengurus RT	19.686	23.098	23.725	24.291	23.205
3.	Pelajar/Mahasiswa	37.980	38.395	38.500	38.724	36.357
4.	Pensiunan	4.174	4.927	4.290	4.313	4.058
5.	PNS	4.872	4.982	5.022	4.994	4.712
6.	TNI	1.378	1.413	1.404	1.419	1.166
7.	POLRI	454	4.477	479	487	458
8.	Perdagangan	624	567	543	523	449
9.	Petani/Pekebun	2.779	2.564	2.736	2.669	2.347
10.	Peternak	82	91	90	90	89
11.	Nelayan/Perikanan	8	7	7	7	9
12.	Industri	68	65	63	58	48
13.	Konstruksi	52	55	55	54	48
14.	Transportasi	164	163	160	156	139
15.	Karyawan Swasta	28.347	25.828	31.046	31.867	30.086
16.	Karyawan BUMN	619	671	689	717	700
17.	Karyawan BUMD	169	176	176	177	175
18.	Karyawan Honorer	607	648	652	686	665
19.	Buruh Harian Lepas	18.288	18.628	18.766	18.980	17.984
20.	Buruh Tani Perkebunan	1.232	1.275	1.273	1.251	1153
21.	Buruh Nelayan Perikanan	9	11	11	11	11
22.	Buruh Peternak	65	73	75	69	62
23.	Pembantu RT	519	534	534	538	494
24.	Tukang Cukur	49	49	52	51	50
25.	Tukang Listrik	40	44	46	43	43
26.	Tukang Batu	531	549	563	568	552
27.	Tukang Kayu	172	177	175	175	168
28.	Tukang Sol Sepatu	22	23	20	18	18
29.	Tukang Las Pandai Besi	81	81	83	84	77
30.	Tukang Jahit	495	509	508	522	508
31.	Tukang Gigi	8	8	8	7	7

No	Jenis Pekerjaan	2011	2012	2013	2014	2015
32.	Penata Rias	47	54	53	55	56
33.	Penata Busana	6	6	7	6	6
34.	Penata Rambut	46	48	56	56	56
35.	Mekanik	268	286	292	291	279
36.	Seniman	106	115	121	115	104
37.	Tabib	13	14	13	12	12
38.	Paraji	9	12	10	10	10
39.	Perancang Busana	5	7	9	10	8
40.	Penerjemah	9	9	8	8	8
41.	Imam Masjid	6	7	8	7	6
42.	Pendeta	217	231	241	256	176
43.	Pastor	12	15	15	17	16
44.	Wartawan	23	25	27	32	30
45.	Ustadz/Mubaligh	27	29	32	31	27
46.	Juru Masak	39	46	47	50	51
47.	Promotor Acara	2	2	2	1	1
48.	Anggota DPR RI	-	-	-	-	-
49.	Anggota DPD	-	-	-	-	-
50.	Anggota BPK	3	2	1	1	1
51.	Presiden	-	-	-	-	-
52.	Wakil Presiden	-	-	-	-	-
53.	Anggota MK	-	-	1	1	-
54.	Anggota Kabinet Kementerian	-	-	-	-	-
55.	Duta Besar	-	-	-	-	-
56.	Gubernur	-	-	-	-	-
57.	Wakil Gubernur	-	-	-	-	-
58.	Bupati	-	-	-	-	-
59.	Wakil Bupati	-	-	-	- -	-
60.	Walikota	1	1	1	1	1
61.	Wakil Walikota	1	1	1	1	1
62.	Anggota DPR Prov	1	1	1	0	0
63.	Anggota DPRD Kota	18	25	25	24	24

No	Jenis Pekerjaan	2011	2012	2013	2014	2015
64.	Dosen	485	508	522	540	519
65.	Guru	2.636	2.596	2.573	2.575	2.316
66.	Pilot	2	2	2	2	2
67.	Pengacara	29	30	30	33	28
68.	Notaris	16	18	17	16	16
69.	Arsitek	28	27	28	27	27
70.	Akuntan	19	19	18	15	16
71.	Konsultan	31	29	33	33	30
72.	Dokter	131	141	147	159	141
73.	Bidan	63	72	78	89	87
74.	Perawat	150	164	174	181	155
75.	Apoteker	22	22	27	25	23
76.	Psikiater Psikolog	8	8	8	7	4
77.	Penyiar TV	1	1	1	1	1
78.	Penyiar Radio	12	10	11	12	10
79.	Pelaut	98	101	102	113	106
80.	Peneliti	22	25	21	20	19
81.	Sopir	1.203	1.240	1.260	1.257	1.171
82.	Pialang	2	2	1	1	1
83.	Paranormal	1	2	2	0	0
84.	Pedagang	4.169	4.403	4.412	4.405	4.168
85.	Perangkat Desa	5	5	6	7	6
86.	Kepala Desa	1	1	0	1	1
87.	Biarawati	18	17	17	19	19
88.	Wiraswasta	17.338	16.461	16.788	16.655	14.399
89.	Lainnya	46	31	38	27	17

Sumber: Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Salatiga.

c. Aspek Ekonomi

Struktur perekonomian Kota Salatiga lebih banyak ditopang oleh sektor industri pengolahan, perdagangan, hotel dan restoran serta jasa-jasa. Hasil perhitungan Pendapatan

Domestik Regional Bruto (PDRB) Atas dasar harga berlaku dapat dilihat dari tabel dibawah ini:

Tabel 2.8.

PDRB menurut Lapangan Usaha Atas Dasar Harga Berlaku Tahun 2010-2014 (Juta Rupiah)

LAPANGAN USAHA	TAHUN				
	2010	2011	2012	2013	2014
1. Pertanian	97.207,71	110.468,55	116.527,09	123.727,09	129.178,38
2. Pertambangan & Penggalian	1.061,28	1.106,31	1.093,89	1.028,43	1.070,53
3. Industri Pengolahan	308.543,65	344.618,31	377.523,04	423.029,73	482.033,10
4. Listrik, Gas & Air Bersih	114.639,14	121.109,62	131.603,27	149.354,07	164.566,13
5. Konstruksi	111.683,76	122.228,06	136.103,82	150.493,36	163.212,16
6. Perdagangan, Hotel & Restoran	342.005,38	374.295,88	416.422,24	480.009,58	539.396,63
7.Pengangkutan & Komunikasi	210.339,85	235.339,27	261.845,43	282.459,59	297.419,61
8. Lembaga Keuangan, Persewaan & Jasa Perusahaaan	192.672,37	211.947,03	231.936,46	255.452,92	283.534,78
9. Jasa - Jasa	471.122,48	508.153,34	566.482,88	616.728,12	683.465,84
PDRB Atas Dasar Harga Berlaku	1.849.275,63	2.029.266,37	2.239.538,12	2.482.283,70	2.740.877,16

Sumber : PDRB Kota Salatiga Tahun 2014, Bappeda Kota Salatiga.

Secara umum PDRB Kota Salatiga mengalami kenaikan dalam kurun waktu 5 tahun terakhir yaitu sejak tahun 2010 hingga tahun 2014. Dari beberapa sektor yang ada, sektor jasa-jasa merupakan sektor unggulan di Kota Salatiga yang memberikan kontribusi terbesar terhadap PDRB Atas Dasar Harga Berlaku yaitu sebesar 24,94%. Sedangkan sektor

pertambangan dan penggalian merupakan sektor yang memberikan kontribusi paling kecil yaitu 0,04%.

Menurut hasil perhitungan atas dasar harga konstan 2000 sumbangan tertinggi terhadap pembentukan PDRB berasal dari sektor Perdagangan, Hotel dan Restoran; Industri Pengolahan dan Jasa-jasa. Secara rinci PDRB menurut Lapangan Usaha Atas Dasar Harga Konstan Tahun 2000 adalah sebagai berikut:

Tabel 2.9.

PDRB menurut Lapangan Usaha Atas Dasar Harga

Konstan 2000 Tahun 2010–2014 (Juta Rupiah)

LAPANGAN USAHA	TAHUN				
	2010	2011	2012	2013	2014
1. Pertanian	52.168,10	52.565,95	53.303,65	55.255,92	55.803,94
2. Pertambangan & Penggalian	526,92	527,69	512,15	467,11	467,41
3. Industri Pengolahan	180.162,84	190.657,34	196.967,38	209.739,87	215.508,16
4. Listrik Gas & Air Bersih	49.084,80	49.882,67	52.890,16	56.407,97	62.298,08
5. Kontruksi	57.687,89	61.411,16	65.659,36	69.820,78	76.865,70
6. Perdagangan, Hotel & Restoran	179.167,66	187.607,13	199.370,45	215.375,65	229.277,34
7. Pengangkutan & Komunikasi	139.783,67	148.326,29	158.330,17	167.119,72	174.917,08
8. Lembaga Keuangan, Persewaan & Jasa Perusahaaan	90.590,18	96.811,17	102.837,67	111.269,31	117.295,43
9. Jasa-Jasa	163.847,99	175.667,94	186.182,16	195.200,64	204.215,1
PDRB Atas Dasar Harga Konstan 2000	**913.020,05**	**963.457,34**	**1.016.053,15**	**1.080.656,98**	**1.136.648,24**

Sumber : PDRB Kota Salatiga Tahun 2014, Bappeda Kota Salatiga.

Kontribusi terbesar PDRB Kota Salatiga (ditinjau berdasarkan PDRB atas dasar harga konstan 2000) adalah:

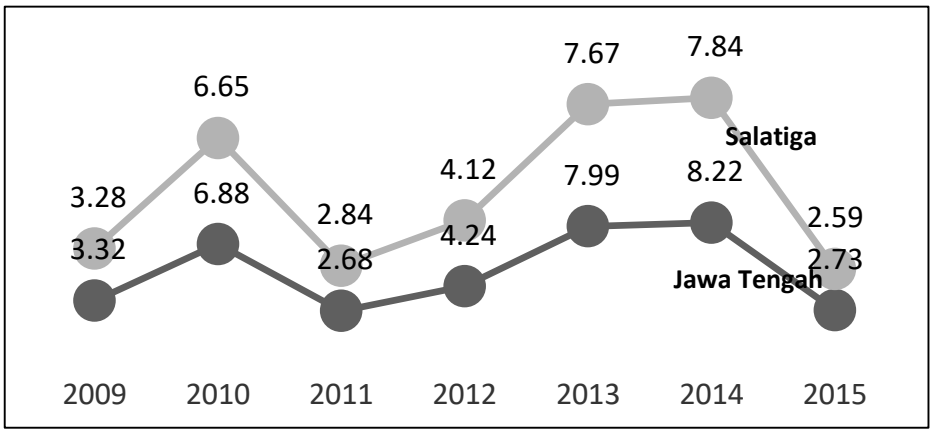
1. Sektor Perdagangan, Hotel dan Restoran 20,17%;
2. Sektor Industri Pengolahan 18,96%; dan
3. Sektor Jasa–jasa 17,97%

sedangan kontribusi terendah terhadap PDRB adalah sektor Pertambangan dan Penggalian hanya sebesar 0,04%.

Selain Pendapatan Domestik Regional Bruto (PDRB), indikator ekonomi lainnya adalah perkembangan tingkat inflasi di suatu daerah. Secara umum perkembangan tingkat inflasi Kota Salatiga selama 6 tahun terakhir dapat terlihat pada grafik di bawah ini.

Grafik 2.3.

Inflasi Kota Salatiga 2009-2015 (Persen)



Sumber: BPS Kota Salatiga Tahun 2015

Inflasi Kota Salatiga tahun 2011 sebesar 2,84 persen merupakan pencapaian inflasi terendah dalam kurun 10 tahun terakhir, walaupun angka tersebut masih berada diatas angka inflasi rata-rata Jawa Tengah sebesar 2,68 persen. Angka ini menunjukkan bahwa inflasi di Kota Salatiga dalam kurun waktu 5 tahun terakhir sangat fluktuaktif. Sedangkan pada Tahun 2014, inflasi Kota Salatiga naik menjadi 7,84 persen.

Indeks Pembangunan Manusia (IPM) merupakan parameter internasional untuk mengukur kualitas manusia yang ditinjau dari 3 (tiga) indikator yaitu pendidikan, kesehatan dan daya beli masyarakat atau standar hidup layak. IPM merupakan cerminan bagaimana penduduk dapat mengakses hasil pembangunan dalam memperoleh pendapatan, pendidikan, kesehatan dan sebagainya.

IPM Kota Salatiga semakin meningkat dari tahun ke tahun dan diatas IPM Jawa tengah, bahkan merupakan IPM tertinggi di Jawa Tengah. Pencapaian IPM Kota Salatiga selama 5 (lima) tahun terakhir adalah sebagai berikut:

Tabel 2.10.

Perbandingan IPM Kota Salatiga dengan IPM Jawa Tengah

Tahun 2010-2014

IPM	**Tahun**				
	2010	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**
Kota Salatiga	76,53	76,83	77,13	77,54	79,98
Jawa Tengah	72,49	72,94	73,13	74,05	68,78

Sumber: Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Tahun 2015.

D. Kajian Terhadap Implikasi Penerapan Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Yang Akan diatur dalam Peraturan Daerah Terhadap Aspek Kehidupan Mayarakat dan Dampaknya terhadap Aspek Keuangan Daerah.

Kajian akademik terkait dengan Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman berujung pada perbaikan dan penyempurnaan materi-materi yang akan diatur dalam Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang akan diajukan sebagai raperda inisiatif DPRD Kota Salatiga. Implikasi dari kajian ini pada aspek kehidupan masyarakat dapat dibedakan menjadi dua bagian, yaitu: (i) dampak dari aspek-aspek pengaturan dalam penyelenggaraan pembangunan dan pengembangan perumahan dan (ii) dampak dari aspek-aspek pengaturan dalam penyelenggaraan pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman. Kedua dampak itu dikaitkan dengan perkembangan kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang sudah berjalan selama ini di wilayah Kota Salatiga.

Penambahan aspek-aspek pengaturan dalam penyelenggaraan pembangunan dan pengembangan perumahan di wilayah Kota Salatiga menyangkut ketersediaan rumah layak huni bagi warga masyarakat, penataan dan pembinaan penyelenggaraan pembangunan rumah, dan aspek-aspek teknis yang harus ditaati pihak-pihak terkait termasuk masyarakat yang akan menyelenggarakan pembangunan dan pengembangan perumahan di Kota Salatiga.

Penambahan pengaturan pada aspek-aspek penyelenggaraan pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman menyangkut pembinaan bagi para penyelenggara pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman, penanganan dan penataan pembangunan kawasan permukiman kumuh, dan pengembangan kawasan permukiman yang sehat, aman dan kondusif bagi pengembangan kehidupan sosial ekonomi masyarakat.

BAB III
EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

Naskah akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini disusun dengan mendasarkan pada berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Sesuai dengan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, ditetapkan ketentuan bahwa jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:

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

b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;

c. Undang-Undang/ Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;

d. Peraturan Pemerintah;

e. Peraturan Presiden;

f. Peraturan Daerah Provinsi; dan

g. Peraturan Daerah Kabupaten/ Kota.

Selain urutan hierarchi peraturan perundang-undangan tersebut di atas, kemungkinan masih ada peraturan perundang-undangan lain yang dapat dijadikan rujukan apabila peraturan perundang-undangan dimaksud diamanatkan oleh rangkaian peraturan perundang-undangan yang disebutkan secara hierarchi di atas. Berdasarkan ketentuan hierarki Peraturan Perundang-undangan dimaksud, maka berikut ini akan dilakukan evaluasi dan analisis sejumlah aturan hukum yang relevan dengan Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagai berikut.

A. Evaluasi Peraturan Perundang-Undangan Terkait

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengamanatkan perwujudan pemerintahan daerah yang mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Pasal 18 ayat (5) UUD NRI Tahun 1945 menyebutkan Pemerintah Daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan Pemerintah Pusat.

Selanjutnya dalam Pasal 18 ayat (6) disebutkan Pemerintahan daerah *berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan*. Berdasarkan ketentuan tersebut sangat jelas, bahwa upaya pemerintah daerah Kota Salatiga dalam menjalankan otonomi dengan membentuk peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan memiliki pijakan yuridis konstitusional.

Pembentukan peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini selain sudah sesuai dengan ketentuan konstitusi UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 juga telah sesuai dengan garis kewenangan yang diberikan kepada daerah dalam pembentukan peraturan daerah.

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

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

bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.

Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat. Penyediaan dan kemudahan perolehan rumah tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah dan pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan

dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.

Kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk:

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

Sejalan dengan arah kebijakan umum tersebut, penyelenggaraan perumahan dan permukiman, baik di daerah perkotaan yang berpenduduk padat maupun di daerah perdesaan yang ketersediaan lahannya lebih luas perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pengelolaannya. Pemerintah dan pemerintah daerah perlu memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dalam bentuk pemberian kemudahan pembiayaan dan/atau pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan hunian.

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman tidak hanya melakukan pembangunan baru, tetapi juga melakukan pencegahan serta pembenahan perumahan dan kawasan permukiman yang telah ada dengan melakukan pengembangan, penataan, atau peremajaan lingkungan hunian perkotaan atau perdesaan serta pembangunan kembali terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Untuk itu, penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman perlu dukungan anggaran yang bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan belanja daerah, lembaga pembiayaan, dan/atau swadaya masyarakat. Dalam hal ini, Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat perlu melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan perumahan dan permukiman secara menyeluruh dan terpadu.

Di samping itu, sebagai bagian dari masyarakat internasional yang turut menandatangani Deklarasi Rio de Janeiro, Indonesia selalu aktif dalam kegiatan-kegiatan yang diprakarsai oleh *United Nations Centre for Human Settlements*. Jiwa dan semangat yang tertuang dalam Agenda 21 dan Deklarasi Habitat II adalah bahwa rumah merupakan kebutuhan dasar manusia dan menjadi hak bagi semua orang untuk menempati hunian yang layak dan terjangkau (*adequate and affordable shelter for all*). Dalam Agenda 21 ditekankan pentingnya rumah sebagai hak asasi manusia. Hal itu telah sesuai pula dengan semangat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Pengaturan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan untuk memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran

penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR, meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di lingkungan hunian perkotaan maupun lingkungan hunian perdesaan, dan menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan. Penyelenggaraan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat, yang meliputi perencanaan perumahan, pembangunan perumahan, pemanfaatan perumahan dan pengendalian perumahan.

Salah satu hal khusus yang diatur dalam undang-undang ini adalah keberpihakan negara terhadap masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam kaitan ini, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan. Kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah itu, dengan memberikan kemudahan, berupa pembiayaan, pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keringanan biaya perizinan, bantuan stimulan, dan insentif fiskal. 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.

Undang-undang perumahan dan kawasan permukiman ini juga mencakup pemeliharaan dan perbaikan yang dimaksudkan untuk menjaga fungsi perumahan dan kawasan permukiman agar dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan peningkatan kualitas hidup orang perseorangan yang dilakukan terhadap rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman. Di samping itu, juga dilakukan pengaturan pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang dilakukan untuk meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Hal ini dilaksanakan berdasarkan prinsip kepastian bermukim yang menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, memiliki, dan/atau menikmati tempat tinggal, yang dilaksanakan sejalan dengan kebijakan penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

Hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang ini berkaitan dengan penyelenggaraan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman adalah:

a. Azas, Tujuan dan Ruang Lingkup.

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:

1) kesejahteraan;
2) keadilan dan pemerataan;
3) kenasionalan;
4) keefisienan dan kemanfaatan;
5) keterjangkauan dan kemudahan;
6) kemandirian dan kebersamaan;
7) kemitraan;
8) keserasian dan keseimbangan;
9) keterpaduan;
10) kesehatan;
11) kelestarian dan keberlanjutan; dan
12) keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Adapun tujuan penyelenggaraan Perumahan dan kawasan permukiman adalah untuk:

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.

Kemudian 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.

b. Tugas dan Wewenang

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 mempunyai wewenang:

1) menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/ kota;
2) menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota bersama DPRD;
3) memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
4) melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
5) mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi 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.

3. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Sesuai amanat Pasal 28H Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 negara menjamin hak warga negara untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, amanat UUD 1945 tersebut dijabarkan bahwa Negara memajukan kesejahteraan umum melalui Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman untuk mewujudkan pemenuhan hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur serta menjamin kepastian bermukim. Untuk mencapai tujuan tersebut, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengamanatkan ketentuan dalam Pasal 27, Pasal 31, Pasal 50 ayat (3), Pasal 53 ayat (3), Pasal 55 ayat (6), Pasa158 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, perlu diatur dalam Peraturan Pemerintah. Amanat-amanat dimaksud diatur dalam satu Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 1 UU Nomor 1 Tahun 2011 menyatakan bahwa perumahan dan kawasan permukiman merupakan 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. Berdasarkan ketentuan tersebut, dalam peraturan pemerintah ini diatur bahwa perumahan dan kawasan permukiman merupakan satu kesatuan sistem yang diikat oleh infrastruktur sesuai hirarkinya.

Sedangkan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 6 UU No.1 Tahun 2011 menyatakan bahwa 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, yang dijabarkan sebagai satu proses yang terpadu dan terkoordinasi.

Dalam Peraturan Pemerintah ini, diatur mengenai penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman yang mencakup arahan pengembangan kawasan permukiman serta tahapan penyelenggaraan kawasan permukiman, penyelenggaraan keterpaduan prasarana, sarana dan utilitas umum,

pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh, konsolidasi tanah dan sanksi administratif.

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

Perencanaan Kawasan Permukiman menghasilkan dokumen Rencana Kawasan Permukiman (RKP) yang diacu dalam penyusunan dokumen rencana pembangunan dan pengembangan perumahan (RP3). Dokumen RKP merupakan instrumen yang wajib disusun oleh daerah dalam melaksanakan pembangunan kawasan permukiman serta keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU). Dalam RPP ini, PSU menjadi komponen penting untuk menjamin pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang teratur dan sesuai dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan.

Pembangunan perumahan maupun pembangunan kawasan permukiman dilaksanakan melalui kegiatan pengembangan, pembangunan baru, maupun pembangunan kembali untuk mewujudkan kawasan permukiman yang layak huni dan terpadu. Pasca pembangunan, perumahan dan kawasan permukiman dimanfaatkan dan dikelola melalui pemeliharaan dan perbaikan, dan dijamin pemanfaatannya agar sesuai dengan fungsi sebagaimana telah ditetapkan. Untuk mewujudkan tertib pelaksanaan perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman tersebut, maka dilakukan pengendalian perumahan dan pengendalian kawasan permukiman. Pengendalian perumahan dan pengendalian kawasan permukiman menjadi instrumen penting bagi Pemerintah dan pemerintah daerah agar implementasi perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan di lapangan, yang khususnya dilakukan oleh badan hukum dan setiap orang dapat sejalan dan terpadu dengan kebijakan dan rencana kawasan permukiman maupun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan yang ditetapkan oleh pemerintah.

Peraturan Pemerintah ini juga mengatur pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh sesuai amanat pasal 95 ayat (6) dan Pasal 104 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. Pengaturan terkait kedua amanat pasal tersebut dibutuhkan mengingat kondisi Perumahan dan Permukiman di beberapa daerah di Indonesia yang masih belum memenuhi persyaratan teknis dari segi Bangunan, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang menyebabkan suatu perumahan dan permukiman menjadi kumuh. Pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru dilakukan untuk mempertahankan perumahan dan permukiman

yang telah dibangun agar tetap terjaga kualitasnya dan tidak menjadi kumuh. Upaya pencegahan tersebut dilaksanakan melalui pengawasan dan pengendalian serta pemberdayaan masyarakat. Pengawasan dan pengendalian dilakukan atas kesesuaian terhadap perizinan, standar teknis, dan kelaikan fungsi dari Bangunan, Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum. Pemerintah kabupaten/kota yang berwenang mengeluarkan izin dan sertifikat laik fungsi terkait Perumahan dan Permukiman perlu cermat dan sistematis dalam melakukan pengawasan dan pengendalian. Dukungan masyarakat dengan memberikan laporan diperlukan agar ketidaksesuaian terhadap perizinan, standar teknis, dan kelaikan fungsi dapat segera diketahui dan ditindaklanjuti oleh pemerintah daerah. Oleh karena itu, pendampingan dan pelayanan informasi dilakukan kepada masyarakat untuk memberikan informasi, pengetahuan, petunjuk, keterampilan, dan/atau bantuan teknis guna meningkatkan kapasitas masyarakat dalam menjaga kualitas Perumahan dan Permukiman.

Sedangkan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh didahului dengan penetapan lokasi yang melalui proses pendataan. Proses pendataan tersebut dilaksanakan dengan identifikasi dan penilaian berdasarkan kriteria perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang komprehensif dan dilakukan secara obyektif. Kriteria perumahan kumuh dan permukiman kumuh diperlukan untuk menyeragamkan indikator yang dipergunakan dalam menentukan kondisi kekumuhan suatu perumahan dan permukiman. Kriteria yang dipergunakan untuk menilai kondisi kekumuhan dilihat dari aspek: bangunan gedung, jalan lingkungan, penyediaan air minum, drainase lingkungan, pengelolaan air limbah, pengelolaan persampahan, dan/ atau proteksi kebakaran. Di

samping itu, Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dapat diidentifikasi berdasarkan aspek legalitas tanah. Aspek legalitas tanah meliputi status kepemilikan atau pemanfaatan tanah dan kesesuaian dengan rencana tata ruang. Identifikasi lokasi dan penilaian lokasi berdasarkan aspek tingkat kekumuhan dan aspek legalitas lahan dilakukan untuk menentukan pola penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh, apakah akan ditangani melalui pemugaran, peremajaan, atau pemukiman kembali. Pasca peningkatan kualitas, dalam Peraturan Pemerintah ini diatur mengenai pengelolaan sebagai upaya untuk menjaga kualitas perumahan dan permukiman agar tidak kembali kumuh. Dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah ini,maka implementasi secara menyeluruh, konsisten, dan berkesinambungan diperlukan untuk mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang terpadu, layak huni dan berkelanjutan sehingga penduduk Indonesia dapat hidup sehat, aman, tertib, produktif, dan sejahtera.

Hal-hal yang diatur dalam peraturan pemerintah ini terkait dengan penyelenggaraan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman adalah meliputi:

a. Tujuan dan Ruang Lingkup

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman bertujuan untuk:

1) mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
2) memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
3) mewujudkan keadilan bagi seluruh pemangku kepentingan

terutama bagi MBR dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

b. Ruang Lingkup

Lingkup Peraturan Pemerintah ini meliputi:

1) penyelenggaraan Perumahan;
2) penyelenggaraan kawasan Permukiman;
3) keterpaduan Prasarana, Sarana, Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman;
4) pemeliharaan dan perbaikan;
5) pencegahan dan peningkatan kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
6) Konsolidasi Tanah; dan
7) Sanksi administrasi.

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan satu kesatuan sistem yang dilaksanakan secara terkoordinasi, terpadu dan berkelanjutan. Penyelenggaraan Perumahan itu dilaksanakan dengan prinsip penyelenggaraan kawasan Permukiman sebagai dasar penyelenggaraan Perumahan.

Prinsip penyelenggaraan kawasan Permukiman itu 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.

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilaksanakan berdasarkan kebijakan dan strategi nasional di

bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Kebijakan Perumahan dan kawasan Permukiman itu paling sedikit meliputi:

1) kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan; dan
2) peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan antar pemangku kepentingan dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Strategi kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan yang meliputi:

1) penyediaan kebutuhan pemenuhan Perumahan dan Kawasan Permukiman melalui perencanaan dan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang; dan
2) keterjangkauan pembiayaan dan pendayagunaan teknologi.

Strategi peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan itu meliputi:

1) pelaksanaan keterpaduan kebijakan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman antar pemangku lintas sektor, lintas wilayah, dan masyarakat;
2) peningkatan kapasitas kelembagaan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Ketentuan lebih lanjut mengenai kebijakan dan strategi nasional bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman itu diatur dengan Peraturan Presiden.

4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan

Beberapa ketentuan dalam UU No 12 Tahun 2011 yang relevan diuraikan dalam penulisan ini antara lain:

Pasal 5

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

a. kejelasan tujuan;
b. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
c. kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
d. dapat dilaksanakan;
e. kedayagunaan dan kehasilgunaan;
f. kejelasan rumusan; dan
g. keterbukaan.

Pasal 6

(1) Materi muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan asas:
    a. pengayoman;
    b. kemanusiaan;
    c. kebangsaan;
    d. kekeluargaan;
    e. kenusantaraan;
    f. bhineka tunggal ika;
    g. keadilan;
    h. kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;
    i. ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau
    j. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.

(2) Selain mencerminkan asas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Peraturan Perundang-undangan tertentu dapat berisi asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.

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.

Pasal 15

(1) Materi muatan mengenai ketentuan pidana hanya dapat dimuat dalam:
    a. Undang-Undang;
    b. Peraturan Daerah Provinsi; atau
    c. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.
(2) Ketentuan pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c berupa ancaman pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau pidana denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
(3) Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota dapat memuat ancaman pidana kurungan atau pidana denda selain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan lainnya.

5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Implementasi otonomi daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia dilakukan dengan membangun hubungan antara pemerintah pusat dengan pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota. Berdasarkan konsep tersebut maka negara Indonesia mengundangkan undang-undangan terkait pemerintahan daerah. Undang-undang yang mengatur Pemerintahan Daerah saat ini adalah Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 butir 2 UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah disebutkan bahwa: *Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.* Selanjutnya dalam butir 5 dan 6 disebutkan bahwa:

"Urusan Pemerintahan adalah kekuasaan pemerintahan yang menjadi kewenangan Presiden yang pelaksanaannya dilakukan oleh kementerian negara dan penyelenggara Pemerintahan Daerah untuk melindungi, melayani, memberdayakan, dan menyejahterakan masyarakat."

"Otonomi Daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri Urusan

Pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia."

Salah satu kewenangan yang dibagikan kepada daerah berdasarkan UU Nomor 23 Tahun 2014 ini adalah Urusan Pemerintahan Wajib yang Berkaitan dengan Pelayanan Dasar Perumahan Rakyat.

B. Perbandingan Ruang Lingkup Pengaturan Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Dengan mengacu pada analisis peraturan perundang-undangan terutama berkaitan dengan ruang lingkup pengaturan, maka akan disimulasikan ruang lingkup materi muatan Raperda Kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagai berikut:

1. Ruang Lingkup UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Bab I. : Ketentuan Umum.
Bab II. : Azas, Tujuan dan Ruang Lingkup.
Bab III. : Pembinaan.
Bab IV. : Tugas dan Wewenang.
Bab V. : Penyelenggaraan Perumahan.
Bab VI. : Penyelenggaraan Kawasan Permukiman.
Bab VII. : Pemeliharaan dan Perbaikan.
Bab VIII : Pencegahan dan Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
Bab IX. : Penyediaan Tanah.
Bab X. : Pendanaan dan Sistem Pembayaran.

Bab XI. : Hak dan Kewajiban.
Bab XII. : Peran Masyarakat.
Bab XIII : Larangan.
Bab XIV. : Penyelesaian Sengketa.
Bab XV. : Sanksi Administratif.
Bab XVI. : Ketentuan Pidana.
Bab XVII : Ketentuan Peralihan.
Bab XVIII. Ketentuan Penutup.

2. **Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.**
   Bab I. : Ketentuan Umum.
   Bab II. : Penyelenggaraan Perumahan.
   Bab III. : Penyelenggaraan Kawasan Permukiman.
   Bab IV. : Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan.
   Bab V. : Pemeliharaan dan Perbaikan.
   Bab VI. : Pencegahan dan Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
   Bab VII. : Konsolidasi Tanah.
   Bab VIII : Sanksi Administratif.
   Bab IX. : Ketentuan Peralihan.
   Bab X. : Ketentuan Penutup.

3. **Rencana Ruang Lingkup Raperda Kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Permumahan dan Kawasan Permukiman.**
   Bab I. : Ketentuan Umum.
   Bab II. : Tugas dan Wewenang Pemerintah Daerah.

Bab III. : Penyelenggaraan Perumahan.
Bab IV. : Penyelenggaraan Kawasan Permukiman.
Bab V. : Lokasi dan Penyediaan Tanah untuk Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
Bab VI. : Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
Bab VII. : Pemeliharaan dan Perbaikan.
Bab VIII : Pencegahan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kumuh.
Bab IX. : Insentif dan Disinsentif.
Bab X. : Peran Masyarakat.
Bab XI. : Hak, Kewajiban dan Larangan.
Bab XII. : Kerjasama Daerah.
Bab XIII : Penyelesaian Sengketa.
Bab XIV. : Pendanaan.
Bab XV : Pembinaan dan Pengawasan.
Bab XVI. : Sansksi Administratif.
Bab XVII : Ketentuan Peralihan.
Bab XVIII : Ketentuan Penutup.

BAB IV
LANDASAN FILOSOFIS, LANDASAN SOSIOLOGIS DAN LANDASAN YURIDIS

A. Landasan Filosofis

Peraturan perundang-undangan harus mendapatkan pembenaran yang dapat diterima jika dikaji secara filosofis yaitu cita-cita kebenaran, keadilan dan kesusilaan. Filsafat atau pandangan hidup suatu bangsa

berisi nilai moral dan etika dari bangsa tersebut. Moral dan etika pada dasarnya berisi nilai-nilai yang baik dan yang tidk baik. Nilai yang baik adalah nilai yang wajib dijunjung tinggi, didalamnya ada nilai kebenaran, keadilan dan kesusilaan dabn berbagai nilai lainnya yang dianggap baik.

Pengertian baik, benar, adil dan susila tersebut menurut takaran yang dimiliki bangsa yang bersangkutan. Hukum dibentuk tanpa memperhatikan moral bangsa akan sia-sia diterapkan tidak akan dipatuhi. Semua nilai yang ada nilai yang ada dibumi Indonesia tercermin dari Pancasila, karena merupakan pandangan hidup, cita-cita bangsa, falsafah atau jalan kehidupan bangsa (*way of life).*

Adapun falsafah hidup berbangsa merupakan suatu landasan untuk membentuk hukum suatu bangsa, dengan demikian hukum yang dibentuk harus mencerminkan falsafah suatu bangsa. Sehingga dalam penyusunan naskah akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman inipun harus mencerminkan moral dari daerah yang bersangkutan.

Landasan filosofis merupakan suatu landasan yang didasarkan atas nilai-nilai yang hidup di masyarakat. Dengan bahasa yang serupa, Jimly Asshiddiqie (2006 : 171) menyebutkannya sebagai "cita-cita filosofis yang dianut masyarakat bangsa yang bersangkutan". Cita-cita filosofis tersebut haruslah terkandung dalam suatu undang-undang. Dengan demikian, ada kesesuaian antara cita-cita filosofis masyarakat dengan cita-cita filosofis yang terkandung dalam undang-undang. Dalam konteks Negara Kesatuan Republik Indonesia yang memiliki cita-cita filosofis Pancasila maka peraturan yang akan dibuat hendaknya dialiri nilai-nilai yang terkandung dalam cita-cita filosofis tersebut.

Pada era desentralisasi, pemerintah daerah harus dapat mengoptimalkan potensi daerahnya untuk mencapai kesejahteraan

masyarakat. Secara filosofis, ada tujuan utama yang ingin dicapai dari penerapan kebijakan desentralisasi yaitu tujuan demokrasi dan tujuan kesejahteraan. Tujuan demokrasi akan memposisikan Pemerintah Daerah sebagai instrumen Penyelenggaraan politik ditingkat lokal yang secara agregat akan menyumbang terhadap Penyelenggaraan politik secara nasional sebagai elemen dasar dalam menciptakan kesatuan dan persatuan bangsa dan negara serta mempercepat terwujudnya masyarakat madani atau *civil society*. Tujuan kesejahteraan mengisyaratkan Pemerintah daerah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui penyediaan pelayanan publik secara efektif, efisien dan ekonomis. (W. Riawan Tjandra dan Kresno Budi Darsono, 2009 : 7).

Berdasarkan nilai filosofis Pancasila dan UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 segala bentuk peraturan perundang-undangan di Indonesia dibentuk tidak terkecuali Peraturan Daerah. Penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman pada hakekatnya memiliki kaitan erat dengan upaya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui ketercukupan kebutuhan rumah layak huni bagi masyarakat. Pengaturan secara rinci dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman ini dalam rangka meningkatkan kualitas pelayanan pemerintah daerah dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman sehingga tuntutan kebutuhan masyarakat akan ketersediaan rumah, perumahan dan lingkungan hunian kawasan permukiman dapat semakin terpenuhi. Peningkatan kuantitas dan kualitas ketersediaan rumah, perumahan, lingkungan hunian kawasan permukiman dapat mendorong meningkatnya kesejahteraan masyarakat dimana kebutuhan dasar “papan” dapat terpenuhi. Dengan demikian pernyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang

Penyelengagraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Perumahan sudah memiliki landasan filosofis yang kuat.

B. Landasan Sosiologis

Peraturan perundang-undangan di buat adalah untuk mengatur kehidupan masyarakat yang ada di dalamnya. Demikian pula pada proses pembentukan produk hukum yang ada di daerah melalui peraturan daerah harus memperhatikan beberapa aspek yang berkembang di masyarakat. Hal ini dengan tujuan agar apa yang di buat oleh pemerintah yang berkuasa dapat berguna bagi kehidupan masyarakat.

Peraturan perundang-undangan harus sesuai dengan keyakinan umum atau kesadaran hukum masyarakat. Suatu peraturan perundang–undangan harus mempunyai landasan sosiologis apabila ketentuan–ketentuan sesuai dengan keyakinan umum atau kesadaran hukum masyarakat. Hukum yang dibuat harus dapat dipahami masyarakat sesuai dengan kenyataan yang dihadapi masyarakat. Dengan demikian dalam penyusunan rancangan peraturan daerah harus sesuai dengan kondisi masyarakat yang bersangkutan.

Beberapa aspek yang harus diperhatikan dalam membentuk peraturan daerah antara lain sebagai berikut: 1) *Social Need (*Kebutuhan masyrakat); 2) *Social Condition* (Kondisi masyarakat); 3) *Social Capital* (Modal/kekayaan masyarakat) (Mahendra Putra Kurnia dkk, 2007 : 145).

Secara empiris, Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman memiliki landasan sosiologis yang kuat. Peraturan daerah ini dibuat untuk merespon perkembangan persoalan yang ada di

masyarakat yaitu tuntutan kebutuhan rumah, perumahan, lingkungan hunian kawasan permukiman baik dari sisi kuantitas maupun kualitas.

C. Landasan Yuridis

Peraturan perundang-undangan harus mempunyai landasan hukum atau dasar hukum yang terdapat dalam ketentuan yang lebih tinggi. Landasan yuridis adalah landasan hukum yang memberikan perintah untuk membentuk sebuah peraturan perundang-undangan, *pertama* adalah terkait kewenangan membuat aturan dan *kedua* adalah berkaitan dengan materi peraturan perundang-undangan yang harus dibuat.

Landasan yuridis adalah alasan yang beraspek hukum. Keberlakuan yuridis adalah keberlakuan suatu norma hukum dengan daya ikatnya untuk umum sebagai suatu dogma yang dilihat dari pertimbangan yang bersifat teknis juridis. Secara juridis, suatu norma hukum dikatakan berlaku apabila norma hukum itu sendiri memang: (1) ditetapkan sebagai norma hukum berdasarkan norma hukum yang lebih superior atau yang lebih tinggi seperti dalam pandangan Hans Kelsen dengan teorinya "*Stuffenbau Theorie des Recht*"; (2) ditetapkan mengikat atau berlaku karena menunjukkan hubungan keharusan antara suatu kondisi dengan akibatnya seperti dalam pandangan J.H.A, Logemann; (3) ditetapkan sebagai norma hukum menurut prosedur pembentukan hukum yang berlaku seperti pandangan W. Zevenbergen; dan (4) ditetapkan sebagai norma hukum oleh lembaga yang memang berwenang untuk itu (Jimly Asshiddiqie, 2006 : 242).

Landasan yuridis dapat dilihat dari segi kewenangan yaitu apakah ada kewenangan seorang pejabat atau badan yang mempunyai dasar hukum yang ditentukan dalam perarаturan perundang-undangan. Hal ini

sangat perlu, mengingat sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh badan atau pejabat yang tidak memiliki kewenangan maka peraturan perundang-undangan tersebut batal demi hukum *(neitige)*. Misalnya kewenangan untuk menyusun Undang-Undang ada pada DPR dan Presiden; Peraturan Pemerintah dan Peraturan Presiden ada pada Presiden; Peraturan Daerah ada pada Walikota/Bupati bersama-sama Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.

Sedangkan berkaitan dengan materi muatan dalam peraturan perundang-undangan maka harus beradasarkan asas sinkronisasi baik vertikal maupun horisontal. Disamping itu juga harus diperhatikan asas-asas lain seperti asas *Lex Specialist Derograt legi Generali,* asas yang kemudian mengesampingan yang terdahulu dan lain sebagainya.

Menurut lampiran I Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Landasan yuridis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk mengatasi permasalahan hukum atau mengisi kekosongan hokum 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.

Berdasarkan kajian regulasi yang dilakukan maka pembentukan rancangan peraturan daerah Kota Salatiga tentang Penyelenggaraan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permikiman

memiliki landasan yuridis yang kuat. Beberapa landasan yuridis tersebut antara lain:

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Kecil dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah dan Jawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia, Tanggal 14 Agustus 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 tentang Pengubahan Undang-Undang Nomor 16 dan 17 Tahun 1950 (Republik Indonesia Dahulu) tentang Pembentukan Kota-Kota Besar dan Kota-Kota Kecil di Jawa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);
3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
4. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);
5. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik

Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);

8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 58 tahun 2010 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5145);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1992 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamaya Daerah Tingkat II Salatiga dan Kabupaten Daerah Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 114, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3500);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik

Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);

13. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199);
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 32);
15. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2008 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota;
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2008 tentang Tahapan, Tata Cara Penyusunan, Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan Daerah.

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

A. Jangkauan dan Arah Pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Salatiga Tahun 2017 - 2036.

Naskah akademik pada akhirnya berfungsi mengarahkan ruang lingkup materi muatan Rancangan Peraturan Daerah yang akan dibentuk. Dalam teori penyusunan peraturan perundang-undangan telah diikuti suatu prinsip bahwa sebuah naskah akademik harus merumuskan sasaran yang akan diwujudkan dari penetapan sebuah peraturan perundang-undangan. Sehubungan dengan itu, dalam upaya penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Salatiga Tahun 2017 – 2036 akan dijabarkan tentang sasaran hal-hal yang diatur untuk dapat diwujudkan.

Sasaran yang akan diwujudkan dari Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Salatiga Tahun 2017 – 2036 adalah untuk memberikan pedoman kepada Organisasi Perangkat Daerah Kota Salatiga terkait dengan pembangunan dan pengawasan Perumahan dan Kawasan Permukiman khususnya dan masyarakat serta dunia usaha stakeholder pembangunan Kota Salatiga dalam menyelenggarakan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dalam jangka panjang di Kota Salatiga.

Penyusunan rancangan peraturan daerah Kota Salatiga tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Salatiga Tahun 2017 – 2036 ini diharapkan juga dapat disejajarkan dengan dokumen-dokumen perencanaan pembangunan jangka panjang lainnya seperti Rencana Pembangunan Jangka Penjang Daerah (RPJPD) Kota Salatiga Tahun 2005 – 2025, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Salatiga dan lain sebagainya. Dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Salatiga Tahun 2017 – 2036 sudah disusun, sehingga penyusunan Raperda tentang RP3KP Kota Salatiga Tahun 2017 – 2036 ini tinggal

menuangkan pokok-pokok dokumen itu ke dalam peraturan perundang-undangan (dalam hal ini peraturan daerah).

B. Ruang Lingkup Materi

Kajian mendalam yang telah dilakukan pada bab dan bagian sebelumnya kemudian dijadikan bahan pertimbangan dalam melakukan konstruksi pemikiran materi Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Salatiga Tahun 2017 - 2036. Adapun rumusan secara rinci Rancangan Peraturan Daerah itu adalah sebagai berikut :

1. Judul Rancangan Peraturan Daerah

"Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor …….. Tahun …….. tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Salatiga Tahun 2017 - 2036"

2. Pembukaan

a. Konsiderans 'Menimbang".

Perumusan konsiderans "Menimbang" berisi alasan aspek filosofis, sosiologis dan yuridis dari penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Salatiga Tahun 2017 – 2036 yang secara rinci adalah sebagai berikut :

- bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia,

dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif;

- bahwa pemerintah Kota Salatiga bertanggung jawab melindungi segenap masyarakat Kota Salatiga 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 Kota Salatiga;
- bahwa pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara;
- bahwa pemerintah kota mempunyai tugas menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman untuk melaksanakan amanat Pasal 14 huruf f dan Pasal 15 huruf c Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud di atas, perlu menetapkan Rencana Pembangunan Dan

Pengembangan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Daerah Kota Salatiga;

b. Konsiderans "Mengingat" atau Dasar hukum

Dasar hukum penyusunan peraturan daerah ini dirumuskan sesuai dengan hierarki peraturan perundang-undangan yang ada. Perumusan peraturan perundang-undangan yang dicantumkan didalam dasar hukum adalah ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman Kota Salatiga Tahun 2017 – 2036. Secara keseluruhan landasan hukum yang dirumuskan dalam raperda itu sebagai berikut:

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Kecil dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah dan Jawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia, Tanggal 14 Agustus 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 tentang Pengubahan Undang-Undang Nomor 16 dan 17 Tahun 1950 (Republik Indonesia Dahulu) tentang Pembentukan Kota-Kota Besar dan Kota-Kota Kecil di Jawa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);
3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);

4. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);
5. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

9. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 58 tahun 2010 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5145);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1992 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamaya Daerah Tingkat II Salatiga dan Kabupaten Daerah Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 114, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3500);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
13. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199);

14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 32);
15. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2008 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota;
16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2008 tentang Tahapan, Tata Cara Penyusunan, Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan Daerah
17. Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 4 Tahun 2016 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil Daerah (Lembaran Daerah Kota Salatiga Tahun 2016 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kota Salatiga Nomor 4).

3. Batang Tubuh

Batang tubuh Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Salatiga Tahun 2017 - 2036 dirinci dalam bab, pasal dan ayat sebagai berikut:

a. BAB I. KETENTUAN UMUM

Bab I tentang Ketentuan Umum ini memuat 1 pasal yaitu Pasal 1 tentang definisi atau pengertian istilah-istilah yang digunakan dalam Rancangan Peraturan Daerah ini. Adapun secara rinci ketentuan Pasal 1 ini berbunyi:

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Salatiga.
2. Walikota adalah Walikota Salatiga.
3. Pemerintah Daerah adalah walikota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom;
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah DPRD Kota Salatiga;
5. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
6. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
7. 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.

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, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan atau kawasan .
11. 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.
12. Rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman selanjutnya disebut RP3KP Kota Salatiga
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 komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.

15. Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
16. Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
17. Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
18. Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
19. 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.
20. Perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
21. 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.
22. Lingkungan siap bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.

23. Kaveling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan.
24. Konsolidasi tanah adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan dan permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.
25. Pendanaan adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
26. Pembiayaan adalah setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/atau setiap pengeluaran yang akan diterima kembali untuk kepentingan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman baik yang berasal dari dana masyarakat, tabungan perumahan, maupun sumber dana lainnya.
27. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.

28. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
29. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
30. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
31. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
32. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

b. BAB II. KEDUDUKAN

Bab II ini terdiri dari 2 (dua) Pasal yaitu Pasal 2 dan Pasal 3 dengan uraian secara rinci sebagai berikut:

Pasal 2

(1) Kedudukan RP3KP dalam sistem perencanaan pembangunan meliputi:
    a. merupakan bagian integral dari rencana pembangunan kabupaten;
    b. merupakan jabaran dan pengisian RTRW dalam bentuk rencana untuk peruntukan perumahan dan kawasan permukiman yang selanjutnya akan diacu oleh seluruh sector terkait; dan
    c. mempunyai kedudukan yang sama dengan berbagai rencana sektoral yang ada.

(2) Penyusunan RP3KP mengacu pada dokumen kebijakan daerah meliputi :

a. rencana pembangunan jangka panjang daerah;
b. rencana pembangunan jangka menengah daerah; dan
c. RTRW dan rencana rinci tata ruang yang mengatur secara khusus ruang untuk perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 3

Kedudukan RP3KP dalam kerangka pembangunan Daerah sebagai:

a. informasi yang memuat arahan dan rambu rambu kebijaksanaan, serta rencana pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dalam suatu tingkatan wilayah dalam kurun waktu tertentu;
b. arahan untuk mengatur perimbangan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dengan pembangunan sector lainnya; dan
c. sarana mempercepat terbentuknya system kawasan permukiman yang terintegrasi.

c. BAB III. AZAS TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Bab ini memuat 2 (dua) pasal yaitu pasal 4 dan Pasal 5 dengan pengaturan sebagai berikut:

Pasal 4

Azas yang dipergunakan dalam penyusunan Peraturan Daerah ini meliputi:

a. kesejahteraan;
b. keadilan dan pemerataan;

c. keefisienan dan kemanfaatan;
d. keterjangkauan dan kemudahan;
e. kemandirian dan kebersamaan;
f. kemitraan;
g. keserasian dan keseimbangan;
h. keterpaduan;
i. kesehatan;
j. kelestarian dan keberlanjutan; dan
k. keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Pasal 5

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk:

a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan;
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.

d. BAB IV. RP3KP

Bab IV ini terdiri dari 1 (satu) Pasal yaitu Pasal 6 dengan uraian pengaturan sebagai berikut:

Pasal 6

Ruang lingkup RP3KP meliputi:

a. Visi, misi, tujuan, kebijakan, dan strategi pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
b. Rencana perumahan
c. Rencana kawasan permukiman;
d. Keterpaduan Prasarana, sarana dan utilitas
e. Pemeliharaan dan perbaikan
f. sistem informasi pemantauan pemanfaatan kawasan permukiman yang terintegrasi dengan sistem informasi pembangunan daerah provinsi, dan kota;
g. mekanisme pemantauan, pengawasan, dan pengendalian pelaksanaan program dan kegiatan oleh seluruh pelaku pembangunan, berupa arahan perizinan;
h. mekanisme pemberian insentif dan disinsentif.

e. BAB V. VISI, MISI, KEBIJAKAN DAN STRATEGI

Bab V ini berisi 4 (empat) Pasal yaitu Pasal 7 dampai dengan Pasal 10 dengan uraian pengaturan sebagai berikut:

Pasal 7

Visi RP3KP adalah Terwujudnya perumahan dan kawasan permukiman yang layak, terpadu dan berkelanjutan

Pasal 8

Misi untuk pengembangan kawasan permukiman meliputi:

a. Melakukan pemberdayaan masyarakat dan para pelaku kunci lainnya di dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang layak;
b. Memfasilitasi dan mendorong terciptanya iklim yang kondusif di dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang layak; dan
c. Mengoptimalkan pendayagunaan sumber daya pendukung penyelenggaraan perumahan dan permukiman.

Pasal 9

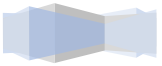
Kebijakan pengembangan kawasan permukiman meliputi:

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

Pasal 10

Strategi untuk pengembangan kawasan permukiman meliputi:

(1) Strategi untuk mewujudkan kebijakan melembagakan sistem penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan pelibatan masyarakat sebagai pelaku utama, sebagaimana dimaksud pasal 9 huruf a meliputi:



a. menjamin ketersediaan sarana dan prasarana permukiman;
b. meningkatkan kualitas sarana dan prasarana permukiman;
c. menata kawasan permukiman; dan
d. mengendalikan pertumbuhan permukiman.

(2) Strategi untuk mewujudkan pemenuhan kebutuhan perumahan (papan) bagi seluruh lapisan masyarakat, sebagaimana dimaksud pasal 9 huruf b meliputi:
a. Pengembangan sistem pembiayaan dan pemberdayaan pasar perumahan;
b. Pengembangan pembangunan perumahan yang bertumpu kepada keswadayaan masyarakat; dan
c. Pengembangan berbagai jenis dan mekanisme subsidi perumahan.

(3) Strategi untuk mewujudkan permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan guna mendukung pengembangan jatidiri, kemandirian, dan produktivitas masyarakat, sebagaimana dimaksud pasal 9 huruf c meliputi:
a. Peningkatan kualitas lingkungan permukiman, dengan prioritas kawasan permukiman kumuh;
b. Pengembangan penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman; dan
c. Penerapan tata lingkungan permukiman.

f. BAB VI. RENCANA PERUMAHAN

Bab ini memuat uraian pengaturan sebagai berikut:

Pasal 11

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

Pasal 12

(1) Dalam hal pembangunan dan pengembangan Perumahan bagi MBR, Pemerintah dan/atau Pemerintah Kota dapat memberikan fasilitasi terhadap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan Perumahan.
(2) Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh lembaga atau badan yang ditugasi oleh Pemerintah dan atau Pemerintah Kota.
(3) Penugasan lembaga atau badan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 13

(1) Perencanaan Perumahan menghasilkan dokumen rencana pembangunan dan pengembangan
(2) Perumahan yang mengacu pada dokumen RKP.
(3) Rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, rencana pembangunan jangka menengah, dan rencana tahunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(4) Dokumen rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan disusun untuk memenuhi kebutuhan Rumah serta keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
(5) Dokumen rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh walikota.
(6) Dokumen rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditinjau kembali paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.

Pasal 14

(1) Dokumen rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan mencakup:
    a. kebijakan pembangunan dan pengembangan;
    b. rencana kebutuhan penyediaan Rumah;
    c. rencana keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
    d. program pembangunan dan pemanfaatan.

(2) Rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan dilakukan dalam bentuk rencana:
   a. pembangunan dan pengembangan;
   b. pembangunan baru; atau
   c. pembangunan kembali.

Pasal 15

(1) Perencanaan Perumahan terdiri atas:
   a. perencanaan dan perancangan Rumah; dan
   b. perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
(2) Perencanaan Perumahan merupakan bagian dari perencanaan Permukiman yang terintegrasi dengan sistem Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Kawasan Perkotaan.
(3) Perencanaan Perumahan mencakup Rumah sederhana, Rumah menegah, dan/atau Rumah mewah.

Pasal 16

(1) Perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf a dilakukan untuk:
   a. menciptakan Rumah yang layak huni;
   b. mendukung upaya pemenuhan kebutuhan Rumah oleh masyarakat dan Pemerintah; dan
   c. meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.
(2) Perencanaan dan perancangan Rumah untuk menciptakan Rumah layak huni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dalam rangka mewujudkan Rumah yang sehat, aman, dan teratur.

(3) Perencanaan dan perancangan Rumah untuk mendukung upaya pemenuhan kebutuhan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dalam rangka memenuhi kebutuhan Rumah bagi masyarakat.

(4) Perencanaan dan perancangan Rumah untuk meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan dalam rangka mewujudkan lingkungan yang fungsional, dan sesuai dengan tata bangunan bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungan.

Pasal 17

(1) Perencanaan dan perancangan Rumah dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan dan perancangan Rumah.

(2) Setiap orang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memiliki sertifikat keahlian yang diterbitkan oleh lembaga sertifikasi.

(3) Sertifikat keahlian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memenuhi klasifikasi dan kualifikasi perencanaan dan perancangan Rumah.

(4) Sertifikat keahlian dan lembaga sertifikasi di bidang perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-perundangan.

Pasal 18

(1) Hasil perencanaan dan perancangan Rumah harus memenuhi persyaratan:

a. teknis;
b. administratif;
c. tata ruang; dan
d. ekologis.

(2) Persyaratan teknis dalam perencanaan dan perancangan Rumah meliputi:
a. tata bangunan dan lingkungan; dan
b. keandalan bangunan.

(3) Persyaratan administratif dalam perencanaan dan perancangan Rumah meliputi:
a. status hak atas tanah, dan/ atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah; dan
b. status kepemilikan bangunan.

(4) Persyaratan tata ruang dan ekologis dalam perencanaan dan perancangan Rumah sesuai dengan rencana detil tata ruang dan Peraturan Zonasi.

(5) Pemenuhan persyaratan teknis dan administratif dalam perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundangundangan.

Pasal 19

(1) Perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 dilaksanakan melalui penyusunan:
a. prarencana;
b. pengembangan rencana;
c. gambar kerja;
d. spesifikasi teknis; dan
e. rencana anggaran biaya.

(2) Perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menghasilkan dokumen rencana teknis sebagai lampiran dokumen permohonan izin mendirikan bangunan.

(3) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
   a. gambar rencana arsitektur, struktur, dan utilitas;
   b. spesifikasi teknis rencana arsitektur, struktur dan utilitas; dan
   c. perhitungan struktur untuk kompleksitas tertentu.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 20

(1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf b mengacu pada rencana keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

(2) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan meliputi:
   a. rencana penyediaan kaveling tanah untuk Perumahan sebagai bagian dari Permukiman; dan
   b. rencana kelengkapan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.

(3) Rencana penyediaan kaveling tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a digunakan untuk:
   a. landasan perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum; dan

b. meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah sesuai dengan rencana tapak (site plan) atau rencana tata bangunan dan lingkungan.

(4) Rencana kelengkapan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b digunakan untuk:

c. mewujudkan lingkungan Perumahan yang layak huni; dan
d. membangun Rumah.

Pasal 21

(1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum harus memenuhi persyaratan:
a. administratif;
b. teknis; dan
c. ekologis.

(2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
a. status penguasaan kaveling tanah; dan
b. kelengkapan perizinan.

(3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
a. gambar struktur yang dilengkapi dengan gambar detil teknis;
b. jenis bangunan; dan
c. cakupan layanan.

(4) Persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
a. perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dengan penggunaan bahan bangunan yang ramah lingkungan; dan

b. mengutamakan penggunaan energi non fosil untuk Utilitas Umum.

(5) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum harus mempertimbangkan kelayakan hunian serta kebutuhan masyarakat yang mempunyai keterbatasan fisik.

(6) Persyaratan administratif, persyaratan teknis, dan persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang¬undangan.

Pasal 22

Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah memenuhi persyaratan wajib mendapat pengesahan dari Pemerintah Kota.

Pasal 23

(1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

(2) Setiap orang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memiliki sertifikat keahlian yang diterbitkan oleh lembaga sertifikasi.

(3) Sertifikat keahlian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memenuhi klasifikasi dan kualifikasi perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

(4) Sertifikat keahlian dan lembaga sertifikasi di bidang perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-perundangan.

Pasal 24

(1) Rencana lokasi pembangunan dan pengembangan perumahan meliputi:

a. Kecamatan Argomulyo:
   - Kelurahan Noborejo;
   - Kelurahan Cebongan;
   - Kelurahan Randuacir;
   - Kelurahan Ledok;
   - Kelurahan Tegalrejo;

b. Kecamatan Tingkir:
   - Kelurahan Tingkir Tengah;
   - Kelurahan Tingkir Lor;
   - Kelurahan Kalibening;
   - Kelurahan Sidorejo Kidul;

c. Kecamatan Sidomukti:
   - Kelurahan Kecandran;
   - Kelurahan Dukuh;
   - Kelurahan Mangunsari;
   - Kelurahan Kalicacing;

d. Kecamatan Sidorejo:
   - Kelurahan Pulutan;
   - Kelurahan Blotongan;
   - Kelurahan Bugel; dan
   - Kelurahan Kauman Kidul.

(2) Rencana lokasi pembangunan dan pengembangan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam Peta Rencana lokasi pembangunan dan pengembangan perumahan dengan tingkat ketelitian 1 : 25.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan daerah ini.

g. BAB VII. RENCANA KAWASAN PERMUKIMAN

Bab VII ini memuat uraian pengaturan sebagai berikut:

Pasal 25

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

Pasal 26

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

Pasal 27

Perencanaan kawasan Permukiman harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Pasal 28

(1) Perencanaan kawasan Permukiman harus mencakup:
    a. peningkatan sumber daya atau ;
    b. mitigasi bencana; dan
    c. penyediaan atau peningkatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

(2) Perencanaan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Kota, dan setiap orang.
(3) Perencanaan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menghasilkan dokumen RKP.

Pasal 29

(1) Dokumen RKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (3) untuk memenuhi kebutuhan Lingkungan Hunian dan tempat kegiatan pendukung dalam jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.
(2) Dokumen RKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
    a. kebijakan dan strategi pengembangan dan pembangunan kawasan Permukiman;
    b. rencana Lingkungan Hunian;
    c. rencana keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
    d. indikasi program pembangunan dan pemanfaatan kawasan Permukiman.
(3) Dokumen RKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi acuan penyusunan rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan serta rencana induk masing-masing sektor.
(4) Dokumen RKP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh walikota
(5) Dokumen RKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditinjau kembali paling sedikit 1(satu) kali dalam 5 (lima) tahun.

Pasal 30

(1) Rencana Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) huruf b dilakukan melalui:
    a. perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian;
    b. perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru; dan/atau
    c. perencanaan pembangunan kembali Lingkungan Hunian.
(2) Penyusunan rencana Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan:
    a. menentukan sebaran Permukiman dan Perumahan berdasarkan RTRW kota, RDTR, dan/atau Peraturan Zonasi; dan
    b. merumuskan arahan pengembangan satuan Permukiman dan Perumahan berdasarkan proyeksi pertumbuhan penduduk dan karakteristik kegiatan Kawasan .

Pasal 31

(1) Perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf a dimaksudkan untuk mengembangkan dan meningkatkan kualitas dari Lingkungan Hunian yang telah terbangun.
(2) Perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup penyusunan rencana:
    a. peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian dengan memperhatikan fungsi dan peranan ;
    b. peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian ;
    c. peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian ;

d. pencegahan terhadap tumbuhnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh; dan
e. pencegahan tumbuh dan berkembangnya Lingkungan Hunian yang tidak terencana dan tidak teratur.

(3) Penyusunan rencana peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian dengan memperhatikan fungsi dan peranan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan melalui:
a. kajian fungsi dan peranan sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan;
b. identifikasi potensi Lingkungan Hunian yang meliputi potensi potensi sumber daya alam, potensi sumber daya manusia, potensi ekonomi, potensi sosial dan potensi budaya;
c. kajian kebijakan peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian dalam mendukung fungsi dan peranan kawasan, yang memanfaatkan sumber daya dan kegiatan sosial ekonomi setempat; dan
d. rumusan indikasi program efisiensi Lingkungan Hunian.

(4) Rencana peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b berisi:
a. identifikasi pelayanan Lingkungan Hunian yang ada;
b. identifikasi kebutuhan pelayanan Lingkungan Hunian sesuai alokasi rencana tata ruang Kawasan dan standar teknis;
c. arahan peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian yang ada;
d. arahan penyediaan pelayanan Lingkungan Hunian yang belum ada;

e. indikasi program peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian yang ada berdasarkan arahan keterpaduan Sarana, Prasarana, dan Utilitas Umum; dan
f. indikasi program peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian yang belum ada berdasarkan arahan keterpaduan Sarana, Prasarana, dan Utilitas Umum.

(5) Rencana peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c berisi:
a. identifikasi kinerja kapasitas Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian yang ada;
b. kajian keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian sesuai rencana tata ruang Kawasan dan standar teknis;
c. arahan peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian yang ada; dan
d. indikasi program penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian yang belum ada secara terpadu.

(6) Rencana pencegahan terhadap tumbuhnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d berisi:
a. arahan pencegahan tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh pada lokasi tidak kumuh;
b. indikasi program pengawasan dan pengendalian terhadap kesesuaian perizinan, standar teknis, dan kelaiakan fungsi; dan
c. indikasi program pendampingan dan pelayanan informasi.

(7) Rencana pencegahan tumbuh dan berkembangnya Lingkungan Hunian yang tidak terencana dan tidak teratur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e dilakukan melalui pemberian arahan pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.

Pasal 32

(1) Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf b dimaksudkan untuk membangun Lingkungan Hunian baru pada kawasan Permukiman sesuai RTRW kota.
(2) Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup penyusunan:
    a. rencana penyediaan lokasi Permukiman;
    b. rencana penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman; dan
    c. rencana lokasi pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
(3) Rencana penyediaan lokasi Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a mencakup:
    a. identifikasi lokasi Permukiman baru sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan ;
    b. identifikasi pemilikan, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah pada lokasi Permukiman baru ;
    c. arahan penyediaan tanah Permukiman baru yang dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Kota, dan/atau setiap orang; dan

d. indikasi program penyediaan tanah untuk Permukiman baru sesuai rencana tata ruang.

(4) Rencana penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b mencakup:

a. identifikasi kondisi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman di sekitar lokasi Permukiman baru ;
b. identifikasi kebutuhan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman pada lokasi Permukiman baru sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan ;
c. rencana integerasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman baru dengan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah ada; dan
d. indikasi program penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman pada lokasi Permukiman baru oleh Pemerintah, Pemerintah Kota, dan/atau setiap orang.

(5) Rencana lokasi pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c mencakup:

a. identifikasi rencana lokasi jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi pada lokasi Permukiman baru sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan ; dan
b. indikasi program penyediaan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi pada lokasi Permukiman baru.

Pasal 33

(1) Rencana pencegahan tumbuhnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh, sebagaimana dimaksud pasal 31 ayat (2) huruf d meliputi:
   a. Pengawasan dan pengendalian; dan
   b. Permberdayaan masyarakat.
(2) Pengawasan dan pengendalian, sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a dilakukan atas kesesuaian terhadap:
   a. Perizinan;
   b. Standar teknis; dan
   c. Kelaikan fungsi.
(3) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pada:
   a. tahap perencanaan;
   b. tahap pembangunan; dan
   c. tahap pemanfaatan.

Pasal 34

(1) Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap perizinan sebagaimana dimaksud dalam 33 ayat (2) huruf a meliputi:
   a. izin prinsip;
   b. izin lokasi;
   c. izin penggunaan pemanfaatan tanah;
   d. izin mendirikan bangunan; dan
   e. izin lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(2) Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap perencanaan perumahan dan permukiman.

(3) Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menjamin:
   a. kesesuaian lokasi perumahan dan permukiman yang direncanakan dengan rencana tata ruang; dan
   b. keterpaduan rencana pengembangan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan ketentuan dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 35

(1) Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap standar teknis sebagaimana dimaksud dalam 33 ayat (2) huruf b dilakukan terhadap:
   a. bangunan gedung;
   b. jalan lingkungan;
   c. penyediaan air minum;
   d. drainase lingkungan;
   e. pengelolaan air limbah;
   f. pengelolaan persampahan; dan
   g. proteksi kebakaran.
(2) Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap pembangunan perumahan dan permukiman.
(3) Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menjamin:
   a. terpenuhinya sistem pelayanan yang dibangun sesuai ketentuan standar teknis yang berlaku;

b. terpenuhinya kuantitas kapasitas dan dimensi yang dibangun sesuai ketentuan standar teknis yang berlaku;
c. terpenuhinya kualitas bahan atau material yang digunakan serta kualitas pelayanan yang diberikan sesuai ketentuan standar teknis yang berlaku.

Pasal 36

(1) Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap kelayakan fungsi sebagaimana dimaksud dalam 33 ayat (2) huruf c dilakukan terhadap:
a. bangunan gedung;
b. jalan lingkungan;
c. penyediaan air minum;
d. drainase lingkungan;
e. pengelolaan air limbah;
f. pengelolaan persampahan; dan
g. proteksi kebakaran..

(2) Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap kelayakan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap pemanfaatan perumahan dan permukiman.

(3) Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap kelayakan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menjamin:
i. kondisi sistem pelayanan, kuantitas kapasitas dan dimensi serta kualitas bahan atau material yang digunakan masih sesuai dengan kebutuhan fungsionalnya masing-masing;

ii. kondisi keberfungsian bangunan gedung beserta prasarana, sarana dan utilitas umum dalam perumahan dan permukiman ;

iii. kondisi kerusakan bangunan gedung beserta prasarana, sarana dan utilitas umum tidak mengurangi keberfungsiannya masing-masing.

Pasal 37

Pengawasan dan pengendalian terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru sebagaimana dimaksud dalam pasal 33, dilakukan dengan cara:

a. pemantauan;
b. evaluasi; dan
c. pelaporan.

Pasal 38

(1) Pemantauan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru sebagaimana dimaksud dalam 0 huruf a merupakan kegiatan pengamatan yang dilakukan secara:
    a. langsung; dan/atau
    b. tidak langsung.
(2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Kota dengan melibatkan peran masyarakat.
(3) Pemantauan secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan melalui pengamatan lapangan pada lokasi yang diindikasi berpotensi menjadi kumuh.

(4) Pemantauan secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan berdasarkan:
   a. data dan informasi mengenai lokasi kumuh yang ditangani.
   b. pengaduan masyarakat maupun media massa.
(5) Pemantauan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara berkala maupun sesuai kebutuhan atau insidental.
(6) Data dan informasi mengenai lokasi kumuh yang ditangani ditetapkan oleh peraturan walikota

Pasal 39

(1) Evaluasi dalam rangka pencegahan tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru sebagaimana dimaksud dalam 0 huruf b merupakan kegiatan penilaian secara terukur dan obyektif terhadap hasil pemantauan.
(2) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Kota dengan melibatkan peran masyarakat.
(3) Pemerintah Kota dapat dibantu oleh ahli yang memiliki pengalaman dan pengetahuan memadai dalam hal pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
(4) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menilai kesesuaian perumahan dan permukiman terhadap:
   a. perizinan pada tahap perencanaan;
   b. standar teknis pada tahap pembangunan; dan/atau

c. kelayakan fungsi pada tahap pemanfaatan.

(5) Hasil evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai dengan rekomendasi pencegahan tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru.

Pasal 40

(1) Pelaporan dalam rangka pencegahan tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru sebagaimana dimaksud dalam 0 huruf c merupakan kegiatan penyampaian hasil pemantauan dan evaluasi.

(2) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Kota dengan melibatkan peran masyarakat.

(3) Pemerintah Kota dapat dibantu oleh ahli yang memiliki pengalaman dan pengetahuan memadai dalam hal pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

(4) Pelaporan hasil pemantauan dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijadikan dasar bagi Pemerintah Kota untuk melaksanakan upaya pencegahan tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru sesuai kebutuhan.

(5) Laporan hasil pemantauan dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disebarluaskan kepada masyarakat.

Pasal 41

Pemberdayaan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf b dilakukan terhadap pemangku kepentingan bidang perumahan dan kawasan permukiman melalui:

a. pendampingan; dan
b. pelayanan informasi.

Pasal 42

(1) Pendampingan sebagaimana dimaksud dalam 0 huruf a dimaksudkan untuk meningkatkan kapasitas masyarakat melalui fasilitasi pembentukan dan fasilitasi peningkatan kapasitas kelompok swadaya masyarakat.
(2) Pendampingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kegiatan pelayanan kepada masyarakat dalam bentuk:
    a. penyuluhan;
    b. pembimbingan; dan
    c. bantuan teknis.

Pasal 43

(1) Penyuluhan sebagaimana dimaksud dalam 0 ayat (2) huruf a merupakan kegiatan untuk memberikan informasi dalam meningkatkan pengetahuan dan kesadaran masyarakat terkait pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
(2) Penyuluhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa sosialiasi dan diseminasi.
(3) Penyuluhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan alat bantu dan/atau alat peraga.

Pasal 44

(1) Pembimbingan sebagaimana dimaksud dalam 0 ayat (2) huruf b merupakan kegiatan untuk memberikan petunjuk atau penjelasan mengenai cara untuk mengerjakan kegiatan atau larangan aktivitas tertentu terkait pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

(2) Pembimbingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:

a. pembimbingan kepada kelompok masyarakat;
b. pembimbingan kepada masyarakat perorangan; dan
c. pembimbingan kepada dunia usaha.

Pasal 45

(1) Bantuan teknis sebagaimana dimaksud dalam 0 ayat (2) huruf c merupakan kegiatan untuk memberikan bantuan yang bersifat teknis berupa:

a. fisik; dan
b. non-fisik.

(2) Bantuan teknis dalam bentuk fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:

a. fasilitasi pemeliharaan, dan/atau perbaikan bangunan gedung;
b. fasilitasi pemeliharaan, dan/atau perbaikan jalan lingkungan;
c. fasilitasi pemeliharaan, dan/atau perbaikan drainase lingkungan;
d. fasilitasi pemeliharaan, dan/atau perbaikan sarana dan prasarana air minum;

e. fasilitasi pemeliharaan, dan/atau perbaikan sarana dan prasarana air limbah; dan/atau

f. fasilitasi pemeliharaan, dan/atau perbaikan sarana dan prasarana persampahan.

(3) Bantuan teknis dalam bentuk non-fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:

a. fasilitasi penyusunan perencanaan;

b. fasilitasi penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria;

c. fasilitasi penguatan kapasitas kelembagaan;

d. fasilitasi pengembangan alternatif pembiayaan; dan/atau

e. fasilitasi persiapan pelaksanaan kerjasama pemerintah swasta.

Pasal 46

Pendampingan sebagaimana dimaksud dalam 0 dilaksanakan dengan ketentuan tata cara sebagai berikut:

a. pendampingan dilaksanakan oleh Pemerintah Kota melalui satuan kerja perangkat daerah yang bertanggung jawab dalam urusan perumahan dan permukiman;

b. pendampingan dilaksanakan secara berkala untuk mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru;

c. pendampingan dilaksanakan dengan melibatkan ahli, akademisi dan/atau tokoh masyarakat yang memiliki pengetahuan dan pengalaman memadai dalam hal pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;

d. pendampingan dilaksanakan dengan menentukan lokasi perumahan dan permukiman yang membutuhkan pendampingan;
e. pendampingan dilaksanakan dengan terlebih dahulu mempelajari pelaporan hasil pemantauan dan evaluasi yang telah dibuat baik secara berkala maupun sesuai kebutuhan atau insidental;
f. pendampingan dilaksanakan berdasarkan rencana pelaksanaan dan alokasi anggaran yang telah ditentukan sebelumnya.

Pasal 47

(1) Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) meliputi perencanaan:
    a. Lingkungan Hunian baru skala besar dengan Kasiba; dan
    b. Lingkungan Hunian baru bukan skala besar dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
(2) Lingkungan Hunian baru skala besar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan Lingkungan Hunian yang direncanakan secara menyeluruh dan terpadu yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap.
(3) Lingkungan Hunian baru bukan skala besar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b Lingkungan Hunian yang direncanakan secara menyeluruh dan terpadu yang pelaksanaannya diselesaikan dengan jangka waktu tertentu.
(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Kasiba sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 48

(1) Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) didahului dengan penetapan lokasi pembangunan Lingkungan Hunian baru yang dapat diusulkan oleh Badan Hukum bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman atau Pemerintah Kota.
(2) Lokasi pembangunan Lingkungan Hunian baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan keputusan walikota.
(3) Penetapan lokasi pembangunan Lingkungan Hunian baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan hasil studi kelayakan:
    a. rencana pembangunan atau ;
    b. rencana penyediaan tanah; dan
    c. analisis mengenai dampak lalu lintas dan lingkungan.

Pasal 49

(1) Perencanaan pembangunan kembali Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c dimaksudkan untuk memulihkan fungsi Lingkungan Hunian .
(2) Perencanaan pembangunan kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara penyusunan:
    a. rencana rehabilitasi;
    b. rencana rekonstruksi; atau
    c. rencana peremajaan.

Pasal 50

(1) Rehabilitasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 48 ayat (2) huruf a merupakan pembangunan kembali Lingkungan Hunian melalui perbaikan dan/atau pembangunan baru untuk memulihkan fungsi hunian secara wajar sampai tingkat yang memadai.

(2) Rencana rehabilitasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 48 ayat (2) huruf a mencakup:
   a. identifikasi lokasi dari Lingkungan Hunian yang membutuhkan rehabilitasi;
   b. identifikasi aspek-aspek dari Lingkungan Hunian yang membutuhkan rehabilitasi; dan
   c. indikasi program pelaksanaan rehabilitasi Lingkungan Hunian yang dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Kota, dan/atau setiap orang.

Pasal 51

(1) Rekonstruksi sebagaimana dimaksud dalam pasal 48 ayat (2) huruf b merupakan pembangunan kembali Lingkungan Hunian melalui perbaikan dan/atau pembangunan baru dengan sasaran utama menumbuh kembangkan kegiatan perekonomian, sosial, dan budaya.

(2) Rencana rekonstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (2) huruf b mencakup:
   a. identifikasi lokasi dari Lingkungan Hunian yang membutuhkan rekonstruksi;
   b. identifikasi aspek-aspek dari Lingkungan Hunian yang membutuhkan rekonstruksi; dan

c. indikasi program pelaksanaan rekonstruksi Lingkungan Hunian yang dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Kota, dan/ atau setiap orang.

Pasal 52

(1) Peremajaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (2) huruf c merupakan pembangunan kembali Lingkungan Hunian yang dilakukan melalui penataan secara menyeluruh.
(2) Rencana peremajaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) huruf c mencakup:
    a. identifikasi lokasi dari Lingkungan Hunian yang membutuhkan peremajaan;
    b. identifikasi aspek-aspek dari Lingkungan Hunian yang membutuhkan peremajaan; dan
    c. indikasi program pelaksanaan peremajaan Lingkungan Hunian yang dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Kota, dan/atau setiap orang.

Pasal 53

(1) Perencanaan Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf b dilakukan melalui:
    a. perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian;
    b. perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru; atau
    c. perencanaan pembangunan kembali Lingkungan Hunian.
(2) Penyusunan rencana Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan:

a. menentukan sebaran Permukiman dan Perumahan berdasarkan rencana tata ruang dan Peraturan Zonasi; dan
b. merumuskan arahan pengembangan satuan Permukiman dan Perumahan berdasarkan proyeksi pertumbuhan penduduk dan karakteristik kegiatan Kawasan.

Pasal 54

(1) Perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) huruf a dimaksudkan mengembangkan dan meningkatkan kualitas dari Lingkungan Hunian yang telah terbangun.
(2) Perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup penyusunan rencana:
    a. peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian dengan memperhatikan fungsi dan peranan ;
    b. peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian ;
    c. peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian ;
    d. penetapan bagian Lingkungan Hunian yang dibatasi dan yang didorong pengembangannya; dan
    e. peningkatan kelestarian alam dan potensi sumber daya .
(3) Rencana peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian dengan memperhatikan fungsi dan peranan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a mencakup:
    a. identifikasi fungsi dan peranan sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan ;

b. identifikasi potensi Lingkungan Hunian yang meliputi potensi sumber daya alam, potensi sumber daya manusia, potensi ekonomi, potensi sosial dan potensi budaya;
c. arahan peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian dalam mendukung fungsi dan peranan , melalui efisiensi pemanfaatan sumber daya dan efisiensi kegiatan produktif; dan
d. indikasi program peningkatan efisiensi pemanfaatan sumber daya dan efisiensi kegiatan produktif.

(4) Rencana peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b mencakup:
a. identifikasi pelayanan Lingkungan Hunian yang ada;
b. identifikasi kebutuhan pelayanan Lingkungan Hunian sesuai perhitungan dan proyeksi populasi rencana tata ruang Kawasan dan standar teknis;
c. arahan peningkatan pelayanan lingkungan yang ada;
d. arahan penyediaan pelayanan lingkungan yang belum ada;
e. indikasi program peningkatan pelayanan lingkungan yang ada sesuai arahan peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
f. indikasi program penyediaan pelayanan lingkungan yang belum ada sesuai arahan peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

(5) Rencana peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c mencakup:
a. identifikasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian yang ada;

b. identifikasi keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian sesuai rencana tata ruang Kawasan dan standar teknis;
c. arahan peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian yang ada; dan
d. arahan penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian yang belum ada secara terpadu.

(6) Rencana penetapan bagian Lingkungan Hunian yang dibatasi dan yang didorong pengembangannya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d mencakup:
a. identifikasi bagian Lingkungan Hunian yang dibatasi dan didorong pengembangannya sesuai arahan tata ruang Kawasan ;
b. arahan pembatasan pengembangan bagian Lingkungan Hunian berupa pembatasan intensitas dan pembatasan kegiatan tertentu melalui pengenaan disinsentif dan pengenaan sanksi; dan
c. arahan pengembangan bagian Lingkungan Hunian berupa peningkatan intensitas dan pengembangan kegiatan tertentu melalui pemberian insentif.

(7) Rencana peningkatan kelestarian alam dan potensi sumber daya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e mencakup:
a. identifikasi kondisi alam yang dimiliki;
b. identifikasi potensi sumber daya yang dimiliki;
c. arahan peningkatan kelestarian alam dan sumber daya melalui pengendalian dampak lingkungan; dan
d. indikasi program pengendalian dampak lingkungan.

Pasal 55

(1) Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) huruf b dimaksudkan membangun Lingkungan Hunian baru yang belum terbangun pada kawasan peruntukan Permukiman sesuai rencana tata ruang wilayah.

(2) Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup penyusunan:
   a. rencana penyediaan lokasi Permukiman;
   b. rencana penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman; dan
   c. rencana penyediaan lokasi pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

(3) Rencana penyediaan lokasi Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a mencakup:
   a. identifikasi lokasi Permukiman baru sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan ;
   b. identifikasi penguasaan tanah pada lokasi Permukiman baru ;
   c. arahan penyediaan tanah Permukiman baru oleh Pemerintah, Pemerintah Kota dan/atau setiap orang; dan
   d. indikasi program penyediaan tanah untuk Permukiman baru sesuai rencana tata ruang.

(4) Rencana penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b mencakup:
   a. identifikasi kondisi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman di sekitar lokasi Permukiman baru ;

b. identifikasi kebutuhan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman pada lokasi Permukiman baru sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan ;
c. rencana integerasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman baru dengan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah ada; dan
d. indikasi program penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman pada lokasi Permukiman baru oleh Pemerintah, Pemerintah Kota dan/atau setiap orang.

(5) Rencana penyediaan lokasi pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c mencakup:
a. identifikasi rencana lokasi jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi pada lokasi Permukiman baru sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan; dan
b. indikasi program penyediaan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi pada lokasi Permukiman baru.

Pasal 56

(1) Perencanaan pembangunan kembali Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) huruf c dimaksudkan untuk memulihkan fungsi Lingkungan Hunian .
(2) Perencanaan pembangunan kembali dilakukan dengan cara penyusunan:
a. rencana rehabilitasi;
b. rencana rekonstruksi; atau
c. rencana peremajaan.

(3) Rencana rehabilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a mencakup:
   a. identifikasi lokasi dari Lingkungan Hunian yang membutuhkan rehabilitasi;
   b. identifikasi aspek-aspek dari Lingkungan Hunian yang membutuhkan rehabilitasi;
   c. arahan pelaksanaan rehabilitasi Lingkungan Hunian yang dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Kota, dan/atau setiap orang; dan
   d. indikasi program pelaksanaan rehabilitasi Lingkungan Hunian .

(4) Rencana rekonstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b mencakup:
   a. identifikasi lokasi dari Lingkungan Hunian yang membutuhkan rekonstruksi;
   b. identifikasi aspek-aspek dari Lingkungan Hunian yang membutuhkan rekonstruksi;
   c. arahan pelaksanaan rekonstruksi Lingkungan Hunian yang dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Kota, dan/atau setiap orang; dan
   d. indikasi program rekonstruksi Lingkungan Hunian.

(5) Rencana peremajaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c mencakup:
   a. identifikasi lokasi dari Lingkungan Hunian yang membutuhkan peremajaan;
   b. identifikasi aspek-aspek dari Lingkungan Hunian yang membutuhkan peremajaan;

c. arahan pelaksanaan peremajaan Lingkungan Hunian yang dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Kota, dan/atau setiap orang; dan
d. indikasi program peremajaan Lingkungan Hunian.

Pasal 57

(1) Lokasi Pembangunan Dan Pengembangan Kawasan Permukiman meliputi:
   a. Kecamatan Argomulyo:
      - Kelurahan Noborejo;
      - Kelurahan Cebongan;
      - Kelurahan Randuacir;
      - Kelurahan Ledok;
      - Kelurahan Tegalrejo;
   b. Kecamatan Tingkir:
      - Kelurahan Tingkir Tengah;
      - Kelurahan Tingkir Lor;
      - Kelurahan Kalibening;
      - Kelurahan Sidorejo Kidul;
   c. Kecamatan Sidomukti:
      - Kelurahan Kecandran;
      - Kelurahan Dukuh;
      - Kelurahan Mangunsari;
      - Kelurahan Kalicacing;
   d. Kecamatan Sidorejo:
      - Kelurahan Pulutan;
      - Kelurahan Blotongan;
      - Kelurahan Bugel; dan
      - Kelurahan Kauman Kidul.

(2) Rencana lokasi pembangunan dan pengembangan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam Peta Rencana lokasi pembangunan dan pengembangan perumahan dengan tingkat ketelitian 1 :

25.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan daerah ini.

h. BAB VIII. PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN DENGAN HUNIAN BERIMBANG

BAB VIII ini memuat uraian pengaturan sebagai berikut:

Pasal 58

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang bertujuan untuk:

e. Menjamin tersedianya rumah mewah, rumah menengah dan rumah sederhana bagi masyarakat yang dibangun dalam satu hamparan atau tidak dalam satu hamparan untuk rumah sederhana.
f. Mewujudkan kerukunan antar berbagai golongan masyarakat dari berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial dalam perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman.
g. Mewujudkan subsidi silang untuk penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum serta pembiayaan pembangunan perumahan.
h. Menciptakan keserasian tempat bermukim baik secara sosial dan ekonomi; dan
i. Mendayagunakan penggunanaan lahan yang diperuntukkan bagi perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 59

Setiap orang yang membangun perumahan dan kawasan permukiman wajib dengan huniah berimbang, kecuali diperuntukkan bagi rumah sedernana dan/ atau rumah susun umum.

Pasal 60

(1) Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang harus memenuhi persyaratan lokasi dan komposisi.
(2) Penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang dilaksanakan di perumahan, permukiman. Lingkungan hunian dan kawasan permukiman.
(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang sebagimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 61

Komposisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) berdasarkan:

a. Jumlah rumah; dan
b. Luasan lahan.

Pasal 62

(1) Komposisi jumlah rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf a merupakan perbandingan jumlah rumah sederhana, jumlah rumah menengah dan jumlah rumah mewah.

(2) Perbandingan jumlah rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling kurang 3:2:1 (tiga berbanding dua berbanding satu) yaitu 3 (tiga) atau lebih rumah sederhana berbanding 2 (dua) rumah menengah dan 1 (satu) rumah mewah.

(3) Dalam hal tid dapat dibangun rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam bentuk rumah tunggal atau rumah deret dapat dibangun dalam bentuk rumah susun umum.

Pasal 63

(1) Komposisi luasan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf b merupakan perbandingan luas lahan untuk rumah sederhana terhadap luas lahan keseluruhan.

(2) Luasan lahan rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat 91) paling kurang 25% (dua puluh lima perseratus) dari luas lahan keseluruhan dengan jumlah rumah sederhana sekurang-kurangnya sama dengan jumlah rumah mewah ditambah jumlah rumah menengah.

i. BAB IX. KETERPADUAN PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

Bab IX ini memiliki uraian pengaturan sebagai berikut:

Pasal 64

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

(2) Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana

dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana penyediaan tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(3) Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memperhitungkan kebutuhan pelayanan sesuai dengan standar teknis yang berlaku.

Pasal 65

(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 Kota.

(2) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah; Pemerintah Kota, dan/atau setiap orang.

(3) Dalam pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui kerja sama antara:

a. Pemerintah dengan Pemerintah Kota;
b. Pemerintah Kota dengan Pemerintah Kabupaten/ Kota lainnya;
c. Pemerintah dan/ atau Pemerintah Kota dengan Badan Hukum; dan/ atau
d. Badan Hukum dengan Badan Hukum lainnya.

1. Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

j. BAB X. PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN

Bab X ini memuat uraian pengaturan sebagai berikut:

Pasal 66

(1) Pemeliharaan dan perbaikan dimaksudkan untuk menjaga fungsi Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan kualitas hidup orang perorangan.

(2) Pemeliharaan dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian dan kawasan Permukiman.

(3) Pemeliharaan dan perbaikan dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Kota dan/atau setiap orang. Bagian Kedua Pemeliharaan

Pasal 67

(1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Kota melakukan penyusunan pedoman pemeliharaan Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian dan kawasan Permukiman.

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

Pasal 68

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

Pasal 69

(1) Pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan, dan Permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah Kota dan/atau setiap orang.
(2) Pemeliharaan Sarana dan Utilitas Umum untuk Lingkungan Hunian wajib dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Kota, dan/atau Badan Hukum.
(3) Pemeliharaan Prasarana untuk kawasan Permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Kota, dan/atau Badan Hukum.
(4) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian.

Pasal 70

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

Pasal 71

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

Pasal 72

(1) Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan dan Permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah Kota.
(2) Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota.
(3) Pemerintah Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat menunjuk atau bekerjasama dengan Badan Hukum untuk melakukan perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
(4) Dalam hal Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang belum diserahkan kepada Pemerintah Kota maka perbaikan merupakan kewajiban penyelenggara pembangunan.
(5) Perbaikan Prasarana untuk Lingkungan Hunian dan kawasan Permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Kota sesuai kewenangannya.
(6) Perbaikan Prasarana untuk kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan

melalui penunjukan atau bekerjasama dengan Badan Hukum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

k. BAB XI. KERJASAMA DAERAH

Bab XI ini memiliki uraian pengaturan sebagai berikut:

Pasal 73

(1) Dalam rangka pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman lintas wilayah dapat dilakukan kerja sama daerah.
(2) Mekanisme dan tata cara kerjasama daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
    a. Tata cara kerjasama antar daerah; dan
    b. Tata cara kerjasama daerah dengan pihak ketiga.
    c. Tata cara kerjasama antar daerah dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan.

l. BAB XII. KETENTUAN PENYIDIKAN

BAB XII ini memuat uraian pengaturan sebagai berikut:

Pasal 74

(1) PPNSD mempunyai tugas melakukan penyidikan atas pelanggaran peraturan daerah dan peraturan perundang-undangan lainnya.
(2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), PPNSD mempunyai wewenang:

a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang mengenai adanya tindak pidana atas pelanggaran Peraturan Daerah;
b. Melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan di tempat kejadian;
c. Menyuruh berhenti seseorang dan memeriksa tanda pengenal dari tersangka;
d. Melakukan penyitaan benda atau surat;
e. Mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
f. Memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
g. Mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
h. Mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari Penyidik POLRI bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya; dan
i. Melakukan tindakan atau tugas lain menurut hokum yang dapat dipertanggungjawabkan.

(3) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), PPNSD tidak berwenang untuk melakukan penangkapan atau penahanan.

m. BAB XIII. KETENTUAN PIDANA

Bab ini memuat uraian pengaturan sebagai berikut:

Pasal 75

(1) Pelanggaran terhadap ketentuan dalam Pasal 20 dan Pasal

21 diancam pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

(2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

n. BAB XIV. KETENTUAN PENUTUP

Bab ini memuat uraian pengaturan sebagai berikut:

Pasal 76

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

4. Penjelasan

Rancangan Penjelasan atas Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Salatiga Tahun 2017 – 2036 dibagi menjadi dua bagian, yaitu penjelasa secara Umum dan penjelasan ayat demi ayat.

a. Penjelasan Umum

Kebutuhan bertempat tinggal tinggal di lingkungan hidup yang baik dan sehat merupakan kebutuhan dasar setiap orang disamping kebutuhan sandang dan pangan. Lingkungan hunian yang baik dan sehat mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian seseorang, hal inimerupakan modal sosial guna mewujudkan generasi muda yang semakin baik dalam bersikap dan beperilaku dalam kehidupan masyarakat. Sehubungan itu Pemerintah dan

Pemerintah Daerah bertanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat agar dapat memenuhi kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman yang layak, sehat, aman, serasi dan berkelanjutan dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum yang memadai.

Mengingat pertumbuhan penduduk Kota Salatiga meningkat dengan cepat diikuti dengan pertumbuhan perumahan dan permukiman yang tidak terkendali mengakibatkan adanya lingkungan perumahan dan kawasan permukiman yang kurang baik dan kurang sehat serta adanya perumahan kumuh dan permukiman di bantaran sungai sehingga tidak layak huni.

Peraturan daerah ini dimaksudkan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan sesuai dengan arahan pola tata ruang, lokasi yang memiliki aksesibilitas, hunian berimbang, sehingga penyelenggaraan pembangunan 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.

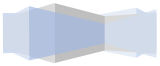
b. Penjelasan Pasal demi Pasal

Penjelasan Pasal demi Pasal dilakukan hanya untuk pasal atau ayat yang perlu diperjelas dengan berbagai keterangan (jika ada), dan yang tidak perlu penjelasan cukup diberikan istilah: "Cukup jelas".

5. Lampiran

Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Salatiga Tahun 2017 – 2036 ini dilampiri dengan rancangan dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Salatiga Tahun 2017 - 2036.

BAB VI
P E N U T U P



A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan yang telah dikemukakan dalam masing-masing bab tersebut maka dapat disimpulkan bahwa penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Salatiga Tahun 2017 – 2036 telah memiliki kelayakan secara akademis dan memiliki landasan baik secara filosofis, sosiologis maupun yuridis.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan dan hasil analisis yang telah dilakukan maka dapat disarankan agar segera ditetapkan Rancangan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Salatiga Tahun 2017 - 2036. Hal ini dilakukan guna memberikan dasar hukum dan pedoman kepada Pemerintah Daerah khususnya pada Organisasi Perangkat Daerah (OPD) terkait bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang di lingkungan Pemerintah Kota Salatiga dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang perumahan dan kawasan permukiman sehingga dapat menyediakan perumahan dan kawasan permukiman bagi warga masyarakat Kota Salatiga dengan layak.

Lampiran-Lampiran

A. Daftar Kepustakaan

Anonim, 2012. Permendagri No. 53 Tentang Pembentukkan Produk Hukum Daerah dan Undang-Undang No. 12 tentang Pembentukkan Peraturan Perundang-undangan, Jakarta: Pt. Tamita Utama

Bagir Manan. 2005. *Menyongsong Fajar Otonomi Daerah,* cetakan IV, Pusat Studi Hukum Fakultas Hukum UII, Yogyakarta

Hanif Nurcholish. 2005. *Teori dan Praktik Pemerintahan dan Otonomi Daerah,* PT Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta

Juanda. 2008. *Hukum Pemerintahan Daerah; Pasang Surut Hubungan Kewenangan antara DPRD dan Kepala Daerah*, Alumni, Bandung

Mahendra Putra Kurnia dkk, 2007. *Pedoman Naskah Akademik Perda Partisipatif (Urgensi, Strategi, dan Proses Bagi Pembentukan Perda yang baik)*, Kreasi Total Media, Yogyakarta.

Maria Farida Indrati S, 2007. *Ilmu Perundang-Undangan (Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan, Kanisius, Yogyakarta.*Maria Farida Indrati S, 2007. *Ilmu Perundang-undangan Jenis, Fungsi dan Materi Muatan.* Yogyakarta: Kanisius

……., 2007. *Ilmu Perundang-undangan Proses dan teknik Pembentukkannya*. Yogyakarta: Kanisius

Ni'matul Huda. 2009. *Hukum Pemerintahan Daerah*, Nusa media, Bandung

W. Riawan Tjandra dan Kresno Budi Darsono, 2009. Legislative Drafting *(Teori dan Teknik Pembuatan Peraturan daerah),* Universitas Arma Jaya, Yogyakarta.

B. Daftar Inventarisasi Peraturan Perundang-Undangan

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Kecil dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah dan Jawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia, Tanggal 14 Agustus 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 tentang Pengubahan Undang-Undang Nomor 16 dan 17 Tahun 1950 (Republik Indonesia Dahulu) tentang Pembentukan Kota-Kota Besar dan Kota-Kota Kecil di Jawa

(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);

3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);

4. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);

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

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

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

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

9. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 58 tahun 2010

(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5145);

10. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1992 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamaya Daerah Tingkat II Salatiga dan Kabupaten Daerah Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 114, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3500);

11. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);

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

13. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199);

14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 32);

15. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2008 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota;

16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2008 tentang Tahapan, Tata Cara Penyusunan, Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan Daerah.