

LAPORAN AKHIR

**PENYUSUNAN NASKAH AKADEMIK RAPERDA
KOTA SALATIGA TENTANG
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN
DAN KAWASAN PERMUKIMAN**



**KERJASAMA ANTARA
PEMERINTAH KOTA SALATIGA
dengan
CENTER FOR REGULATION REFORM FOR DEVELOPMENT
UNIVERSITAS KRISTEN SATYA WACANA
2015**

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Identifikasi Masalah
- C. Tujuan dan Kegunaan Penyusunan Naskah Akademik
- D. Metode Penyusunan Naskah Akademik
- E. Sistematika

BAB II KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTEK EMPIRIS

- A. Kajian Teoritis
- B. Kajian Praktek Empiris

BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

- A. Peraturan Perundang-undangan yang Substansinya Berkaitan Langsung Dengan Perumahan dan Permukiman
- B. Peraturan Perundang-undang yang Substansinya Tidak Berkaitan Langsung dengan Perumahan dan Permukiman

BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

- A. Landasan Filosofis
- B. Landasan Sosiologis
- C. Landasan Yuridis

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

- A. Jangkauan Pengaturan
- B. Arah Pengaturan
- C. Ruang Lingkup Materi Muatan Peraturan Daerah

BAB VI PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Perumahan dan kawasan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar kehidupan manusia disamping sandang dan pangan, oleh karena itu ketersediaannya wajib dipenuhi. Hal ini dipertegas dalam Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 yang menyebutkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Selanjutnya dalam konsideran UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menyebutkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif. Sehubungan itu Negara bertanggung jawab menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Dalam rangka melaksanakan tanggung jawab tersebut Negara telah menugaskan kepada Pemerintah dan Pemerintah Daerah untuk

melaksanakan pembinaan atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pembinaan pada tingkat nasional dilaksanakan oleh menteri, tingkat provinsi dilaksanakan oleh gubernur, dan di tingkat kabupaten/kotadilaksanakan oleh bupati/walikota.

Sehubungan dengan penugasan di atas, Pemerintah Kota Salatiga menyusun Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman di Kota Salatiga. Dasar kewenangan Pemerintah Kota Salatiga dalam pembentukan Raperda tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman adalah Pasal 12 ayat (1) huruf d UU No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, yang menyebutkan bahwa perumahan rakyat dan kawasan permukiman merupakan urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar. Selanjutnya dalam Pasal 17 ayat (1) UU No. 23 tahun 2014 menyebutkan bahwa Daerah berhak menetapkan kebijakan Daerah untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah. Berdasarkan ketentuan tersebut memperjelas kewenangan Pemerintah Kota Salatiga untuk mengurus urusan perumahan dan kawasan permukiman di wilayahnya karena urusan ini merupakan urusan konkuren wajib yang terkait dengan pelayanan dasar. Sesuai dengan prinsip Negara hukum kebijakan tersebut dituangkan dalam peraturan daerah, dengan demikian tindakan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Salatiga memiliki dasar hukum.

Penyusunan Raperda tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman ini dilatar belakangi adanya faktor faktor yang sangat berpengaruh yaitu

- (1) terbatasnya ruang untuk pembangunan perumahan dan permukiman,
- (2) masih banyak rumah tangga yang belum memiliki rumah (*backlog*);
- (3) pesatnya pertumbuhan penduduk yang didominasi oleh tingginya migrasi masuk
- (4) pesatnya pertumbuhan perumahan klaster kurang dari 15 unit hunian
- (5) Banyaknya pengembang yang belum menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas (PSU) perumahan dan permukiman kepada Pemerintah kota Salatiga,
- (6) terdapatnya permukiman kumuh
- (7) terdapatnya rumah tidak layak huni
- (8) kepadatan permukiman yang tidak merata di seluruh wilayah; dan
- (9) memberikan kejelasan landasan hukum kewenangan Pemerintah kota, sehingga dapat menetapkan SKPD sebagai *leading sector* yang memiliki tugas, wewenang dan tanggung jawab di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Berdasarkan faktor faktor di atas, Pemerintah Kota Salatiga berinisiatif untuk mengusahakan agar proses layanan perumahan dan permukiman di wilayahnya dapat berjalan dengan baik. Mengingat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman merupakan tugas, wewenang dan tanggung jawab pemerintah daerah, oleh karena itu

Pemerintah Kota Salatiga wajib memberikan respon atas kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman sehingga penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dapat terselenggara secara teratur, terarah dan terkendali serta peningkatan kualitas lingkungan yang sehat, indah, bersih, nyaman dan berkelanjutan.

Pertambahan penduduk dan pertumbuhan pemukiman tersebut di atas berdampak pada kebutuhan ruang yang harus dipersiapkan oleh Pemerintah Kota Salatiga. Pesatnya pertumbuhan penduduk Kota Salatiga disebabkan berbagai faktor yaitu Kota Salatiga yang terletak diantara dua kota besar yaitu Semarang dan Surakarta, disamping itu jumlah angka kelahiran yang terus meningkat dan jumlah mutasi datang lebih besar dari jumlah mutasi pergi. Selain faktor lokasi yang strategis, mutasi penduduk juga dipengaruhi oleh keberadaan sekolah dan perguruan tinggi yang menarik bagi siswa dan mahasiswa dari luar Kota Salatiga.

Tabel 1.1
Pertumbuhan Penduduk & Kepadatan Penduduk Kota Salatiga

Tahun	Luas wilayah	Jumlah Penduduk	Pertumbuhan penduduk (%)	Kepadatan penduduk (jiwa/ha)	Pertumbuhan kepadatan (%)
2013	56.78	178.59	5.04%	3.145	2.71%
2012	56.78	173.87	2.26%	3.062	0.79%
2011	56.78	172.49	1.45%	3.038	0.70%
2010	56.78	171.33	0.77%	3.017	0.77%
2009	56.78	170.024		2.994	

Sumber : BPS Kota Salatiga

Tabel 1.1 di atas menunjukkan bahwa perkembangan jumlah penduduk di Kota Salatiga selama lima tahun terus meningkat, hal ini menimbulkan kebutuhan terhadap ruang semakin meningkat pula

baik sebagai tempat perumahan dan permukiman, aktivitas usaha, sarana prasarana kehidupan, serta ruang terbuka hijau. Tekanan terhadap ruang di kota Salatiga terus meningkat dari tahun ke tahun dan kebutuhan ruang tidak diikuti dengan perluasan ruang. Sampai saat ini Kota Salatiga hanya memiliki wilayah sebesar 5.678,110 Ha atau 56.781 km², sementara itu kebutuhan lahan terus meningkat. Jumlah penduduk Kota Salatiga pada tahun 2013 meningkat 5.04% (4720 jiwa) dari tahun 2009¹. Berdasarkan proyeksi penduduk kota Salatiga s/d tahun 2020 akan berjumlah 204.375 jiwa, dengan asumsi 3-4 jiwa / KK maka perhitungan kebutuhan rumah di Kota Salatiga pada 2020 di masing-masing kecamatan adalah sebagai berikut:

Tabel 1.2 Kebutuhan rumah menurut kecamatan pada 2020

	Kecamatan	Jumlah KK	Kebutuhan rumah
1	Sidorejo	17,694	14436
2	Tingkir	15,284	10859
3	Argomulyo	15,427	11062
4	Sidomukti	13,993	11051

Disamping itu menurut data tahun 2012 jumlah KK yang belum memiliki rumah sendiri sebanyak 57.783 KK atau 38.632 jiwa sehingga kebutuhan rumah yang belum terpenuhi sejumlah 19.151 unit rumah².

¹ Laporan Akhir Pusat Kajian Kependudukan dan Permukiman (PK2P), FISKOM –UKSW 2015

² Ibid

Kepadatan penduduk di Kota Salatiga juga tidak merata diseluruh wilayah karena ada kelurahan yang kepadatan tinggi yaitu lebih besar dari 5.336 jiwa per km² seperti di kelurahan Kutowinangun, Gendongan, Ledok, Tegalrejo, Kalicacing dan kelurahan Salatiga. Ada kelurahan kepadatan penduduk sedang yaitu antara 2.668 hingga 5.336 jiwa per km² seperti di kelurahan Tingkir Tengah, Cebongan, Mangunsari dan Sidorejo Lor. Ada keluarhan dengan kepadatan rendah kurang dari 2.668 jiwa seperti di kelurahan Sidorejo Kidul, Kalibening, Tingkir Lor, Kumpurejo, Noborejo, Renduacir, Kecandran, Dukuh, Blotongan, Bugel, Kauman Kidul dan Pulutan.

Uraian di atas menunjukkan bahwa kondisi ruang di Kota Salatiga sangat terbatas sedangkan kebutuhan ruang terus meningkat termasuk kebutuhan ruang untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, oleh karena itu sesuai dengan perintah UU Nomor 26 Tahun 2007 Pemerintah Kota Salatiga harus melakukan penataan ruang. Penyelenggaraan penataan ruang merupakan kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan dan pengawasan penataan ruang. Saat ini Pemerintah Daerah Kota Salatiga telah menerbitkan Perda Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Tahun 2010-2030 serta Raperda tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Salatiga, oleh karena itu keberadaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman juga harus disesuaikan dengan RTRW dan RDTRK tersebut.

B. IDENTIFIKASI MASALAH

Adapun identifikasi masalah dari penyusunan naskah akademis ini adalah:

1. Permasalahan apa yang dihadapi oleh Pemerintah Kota Salatiga dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta bagaimana langkah-langkah yang akan dilakukan untuk mengatasi masalah tersebut?
2. Mengapa diperlukan Rancangan Perda tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman di Kota Salatiga?
3. Apa yang menjadi dasar pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, yuridis pembentukan Rancangan Perda tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman?
4. Apa sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan Perda tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman?

C. TUJUAN DAN KEGUNAAN KEGIATAN PENYUSUNAN NASKAH AKADEMIK

Sesuai dengan ruang lingkup identifikasi masalah yang dikemukakan di atas, tujuan penyusunan naskah akademik dirumuskan sebagai berikut:

1. Merumuskan permasalahan kebutuhan pengaturan yang digunakan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kota Salatiga seiring dengan pertumbuhan dan aktivitas penduduk serta mengetahui bagaimana peran Pemerintah Daerah dalam mengatur dan mengurus perumahan dan kawasan permukiman?

2. Merumuskan permasalahan hukum yang dihadapi sebagai alasan pembentukan Rancangan Peraturan Daerah sebagai dasar hukum penyelesaian atau solusi permasalahan untuk mengelola dan mengatur wilayah untuk perumahan dan kawasan permukiman sehingga diharapkan dapat menjawab kebutuhan masyarakat saat ini dan masa yang akan datang.
3. Merumuskan pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, yuridis pembentukan Rancangan Perda tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
4. Merumuskan sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan Perda tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman

D. METODE PENYUSUNAN NASKAH AKADEMIK

Metode yang digunakan dalam penyusunan naskah akademik ini adalah adalah yuridis normatif yang dilengkapi dengan data lapangan. Metode yuridis normatif dilakukan melalui studi pustaka dengan cara menelaah data skunder yang berupa peraturan perundang-undangan atau dokumen hukum lainnya serta hasil penelitian, hasil pengkajian dan referensi lainnya yang terkait dengan perumahan dan kawasan permukiman. Sedangkan data lapangan diperoleh dengan cara wawancara secara mendalam (*indepth interview*), diskusi (*focus group discussion*), dan rapat dengar pendapat.

E. SISTEMATIKA

Naskah Akademik ini terdiri dari enam bab sebagai berikut:

Bab I PENDAHULUAN

Bab II KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTEK EMPIRIS.

Bab III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG
UNDANGAN TERKAIT.

Bab IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS .

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

Bab VI PENUTUP.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN RANCANGAN PERATURAN DAERAH

BAB II

KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

A. KAJIAN TEORETIS

Salah satu ciri perbedaan antara kota dengan desa adalah tingginya kepadatan penduduk per meter persegi yang ditandai dengan minimal 70% pemanfaatan lahan kota adalah untuk perumahan dan kawasan permukiman (wisma), sedangkan pemanfaatan lahan sisanya untuk komponen kota lainnya meliputi: prasarana jalan, telekomunikasi, listrik, air bersih (marga) (10%), perdagangan, industri, jasa, perkantoran, pendidikan (karya) 10%; tempat rekreasi, (suka) 5%, saluran pembuangan limbah/*sewerage*, makam (penyempurna) 5%. Kota, yang merupakan suatu sistem sosial dalam ruang, memiliki peran yang penting dalam pembangunan nasional. Hal tersebut disebabkan proses pembangunan nasional salah satunya berlangsung melalui sistem perkotaan melalui faktor yang erathubungannya dengan urbanisasi, yang menumbuhkan ekonomi, dan pada gilirannya akan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pentingnya peranan sebuah kota ditetapkan oleh banyaknya dan luasnya cakupan pelayanan fungsi-fungsi dalam kota tersebut.³(Harvey, 1989) Penataan kota adalah proses yang sangat rumit dan pelik, karena menyangkut benturan-benturan antara pendekatan teknokratik-komersial dengan pendekatan demokratik-humanis, sehingga

muncullah kecenderungan yang lazim disebut sebagai *urbicide* atau *urban suicide*.⁴ (Gita Chandrika Napitupulu, 2005).

Paradigma dalam penataan ruang kawasan perkotaan termasuk penyelenggaraan perumahan & kawasan permukiman kota di dalamnya; mengalami perubahan dalam perkembangannya, yaitu tidak hanya *top-down* tetapi dikombinasi dengan *bottom-up* dengan melibatkan peran serta masyarakat (*stakeholder* penyelenggaraan perumahan & kawasan permukiman khususnya) secara aktif; sesuai dengan perintah pasal 96 UU no 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan PerUndang-Undangan jo. Permendagri no 1 tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah. Ada beberapa indikator diterapkannya paradigma baru dalam penataan kota termasuk pengelolaan perumahan & kawasan permukiman kota, yaitu melalui peran serta masyarakat. Pelibatan masyarakat perlu dikembangkan berdasarkan konsensus yang dilakukan dengan memperhatikan karakteristik sosial-budaya setempat (*local unique*) dan model kelembagaan setempat seperti misalnya melalui forum kota atau rembug masyarakat. Dalam konteks ini pembinaan peran serta masyarakat dalam penataan ruang telah diatur melalui PP No.68/2010 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban serta Bentuk dan Tatacara Peran Serta Masyarakat yang merupakan derivasi dari UU No.26/2007 tentang Penataan Ruang; serta Permendagri no 53 tahun 2014 tentang Peran serta masyarakat dalam Penataan Ruang. Penerapan prinsip-prinsip good urban governance secara luas dan konsisten dalam pengelolaan lingkungan perumahan & kawasan permukiman perkotaan khususnya di kota Salatiga.

Otonomi daerah merupakan momentum yang tepat bagi para pengelola kota termasuk pemerintah kota Salatiga dalam menerapkan prinsip-prinsip good local governance untuk peningkatan kualitas pelayanan publik di lingkungan perumahan & kawasan permukiman kota Salatiga untuk kesejahteraan masyarakat. Pilihan ini didasarkan atas kebutuhan untuk mengelola ruang kawasan—termasuk didalamnya prasarana dan sarana lingkungan perumahan & kawasan permukiman secara terpadu sehingga proses delivery nya menjadi lebih efektif dan efisien. Selain itu pengembangan model kemitraan diharapkan dapat meminimalkan potensi konflik pemanfaatan ruang lintas peruntukan lahan, menghindari terjadinya pemanfaatan ruang untuk perumahan & kawasan permukiman yang tidak sinkron dengan perintah Perda no 4 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kota (Salatiga), serta mengurangi inefisiensi dan biaya transaksi yang terlalu besar. Selanjutnya, untuk dapat mengelola perumahan & kawasan permukiman kota Salatiga secara efisien dan efektif, diperlukan strategi pendayagunaan penataan ruang yang senada dengan semangat otonomi daerah. Operasionalisasi kebijakan dan strategi penataan ruang tersebut perlu didukung dengan keberadaan instrumen yang memadai agar perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang untuk perumahan & kawasan permukiman di kota Salatiga terselenggara secara efisien dan efektif. Pada tahap perencanaan, maka instrumen dimaksud diharapkan dapat memberikan dukungan terhadap proses analisis permasalahan dan penyesuaian kebijakan pembangunan perumahan & kawasan permukiman

kota Salatiga yang cepat, akurat, transparan dan akuntabel, yang kemudian diperkuat dengan instrumen hukum (misal PP, Keppres hingga Perda). Pada tahap pemanfaatan rencana tata ruang untuk perumahan & kawasan permukiman, instrumen yang diperlukan adalah : a). peraturan zonasi, b).perijinan pemanfaatan ruang, c). insentif dan disinsentif serta d).pengenaan sanksi. Khusus untuk instrumen perijinan(seperti ijin prinsip,ijin lokasi, ijin mendirikan bangunan/ijin mendirikan bangun bangunan (IMB/IMBB-untuk selanjutnya disebut IMB)); berperan penting sebagai fungsi pengendalian pemanfaatan ruang untuk perumahan & kawasan permukiman, dan instrumen pengenaan sanksi hukum wajib ditegakkan sebagai konsekwensi atas bentuk-bentuk pelanggaran

Sejalan dengan makin mendesak dan pentingnya implementasi UU Otonomi Daerah yang menempatkan kewenangan tertinggi pengelolaan pengembangan wilayah ada di kota (Salatiga) dan secara yuridis tertuang dalam dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Salatiga dan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kota Salatiga dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Salatiga, maka menjamin terwujud & terpeliharanya prasarana sarana utilitas (PSU) perumahan & kawasan permukiman yang sudah waktunya diserahkan ke pemerintah kota Salatiga namun belum terlaksana sampai melampaui batas waktu maksimal 12 tahun dari terjualnya semua hunian yang dibangun pengembang di lingkungan kota Salatiga merupakan kendala utama pelaksanaan tugas wewenang pemerintah kota Salatiga terkait terpeliharanya prasarana sarana umum (PSU) perumahan & kawasan permukiman.

Upaya preventif dalam rangka pengendalian dampak tidak terpeliharanya prasarana sarana utilitas perumahan dan kawasan permukiman perlu dilaksanakan dengan mendayagunakan secara maksimal instrumen pengawasan dan perijinan. Dalam hal kurang terpeliharanya prasarana sarana utilitas perumahan dan kawasan permukiman sudah terjadi, perlu dilakukan upaya kompromi guna menyelesaikan jalan tengah penegakan hukum yang efektif, konsekuen, dan konsisten terhadap kurang terpeliharanya prasarana sarana utilitas perumahan dan kawasan permukiman yang sudah terjadi. Sehubungan dengan hal tersebut, perlu dikembangkan satu sistem hukum perlindungan dan pengelolaan prasarana sarana utilitas lingkungan perumahan dan kawasan permukiman yang jelas, tegas, dan menyeluruh guna menjamin kepastian hukum sebagai landasan bagi perlindungan dan pengelolaan prasarana sarana utilitas lingkungan perumahan & kawasan permukiman khususnya serta kegiatan pengelolaan perumahan dan kawasan permukiman umumnya

Setiap orang yang membangun perumahan dan kawasan permukiman diwajibkan dengan hunian berimbang, kecuali seluruhnya diperuntukkan bagi rumah sederhana dan/atau rumah susun umum; (Pasal 5 ayat (1) Permenpera No 10 Tahun 2012); menunjukkan dijaminnya keberpihakan pemerintah pada penyediaan lahan & rumah sederhana bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam upaya memenuhi hak setiap warga negara untuk memiliki tempat tinggal yang layak huni

Penyelenggaraan hunian berimbang antara lain bertujuan untuk menjamin tersedianya peruntukan lahan bagi rumah sederhana termasuk ketersediaan rumah sederhana yang layak huni bagi MBR di perkotaan khususnya

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang mewajibkan memenuhi persyaratan lokasi (satu hamparan maupun tidak satu hamparan) dan komposisi jumlah rumah sederhana : jumlah rumah sedang : jumlah rumah mewah (3:2:1) (pasal 6, 7, 8 Permenpera No 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang) dengan skala perumahan adalah:

jumlah rumah minimal 15 (limabelas) sampai dengan 1.000 (seribu) rumah; (pasal 6 ayat (3) a Permenpera No 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Permenpera No 10 Tahun 2012)

menunjukkan bahwa ketentuan tersebut tidak mengatur tentang perumahan dengan jumlah rumah kurang dari 15 unit;

Persyaratan lokasi hunian berimbang dalam satu hamparan berlaku untuk rumah mewah dan rumah sederhana; dilaksanakan di lingkungan hunian dan kawasan permukiman yang menampung minimal 1000 rumah dan lokasi hunian berimbang tidak dalam satu hamparan berlaku untuk rumah sederhana, dapat dilaksanakan di (1). perumahan yang menampung minimal 50 rumah; (2). dalam satu wilayah kab/kota dan (3). perolehnya akses ke pusat pelayanan dan tempat kerja

Komposisi luasan lahan untuk rumah sederhana terhadap luas lahan keseluruhan ditetapkan minimal 25% dengan jumlah rumah sederhana minimal sama dengan total jumlah rumah mewah dan rumah sedang yang dibangun.

Dalam hal pelaku pembangunan perumahan tidak dapat membangun rumah sederhana, pelaku pembangunan perumahan dapat membangun Rumah Susun Umum yang jumlahnya senilai dengan harga kewajiban membangun Rumah Sederhana

Perencanaan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang dilaksanakan di lokasi baru atau di lokasi pengembangan yang sebagian sudah terbangun bisa dalam satu hamparan atau tidak dalam satu hamparan. Dokumen perencanaan di lokasi baru dan atau lokasi pengembangan antara lain memuat rencana kerja perwujudan hunian berimbang guna menjamin terlaksananya hunian berimbang.

Pengaturan zona perumahan (menurut pasal 32 Raperda RDTR Kota Salatiga) dibagi ke dalam subzona perumahan kepadatan tinggi, subzona perumahan kepadatan sedang dan subzona perumahan kepadatan rendah antara lain mengatur lahan di kawasan perumahan yang dikembangkan untuk rumah hunian maksimal 60% (enam puluh persen); kepadatan bangunan kawasan baru perumahan tidak bersusun maksimum 100 rumah/ha dan dilengkapi prasarana sarana umum; kepadatan bangunan kawasan baru perumahan bersusun maksimum 1000 rumah/ha dilengkapi prasarana sarana umum; pengembangan perumahan deret menyediakan lebar jalan minimal 5 (lima) meter; pengembangan perumahan deret diatas 15 unit wajib menyediakan prasarana sarana umum.

Subzona perumahan kepadatan tinggi, antara lain meliputi: (a). rumah tunggal kepadatan tinggi di kel. Kalicacing (16,44 ha), kel. Salatiga (64,94 ha), kel. Kutowinangun lor (83,78 ha),kel. Kutowinangun kidul (45 ha), kel. Sidorejo kidul (2,98ha), kel Tegalrejo (145 ha), kel Ledok (142,43 ha) dst.; (b). rumah deret kepadatan tinggi di kel. Kelurahan Salatiga (7,68 ha), Kelurahan Kutowinangun Lor (2,85 ha), Kelurahan Kutowinangun Kidul (3,06 ha).

Subzona kepadatan sedang, antara lain meliputi : (a).rumah tunggal kepadatan sedang tersebar di kel. Kauman Kidul (0,14 ha), Kelurahan Sidorejo Lor (118,91 ha), Kelurahan Kalibening (0,44 ha), Kelurahan Tingkir Lor (3,90 ha), Kelurahan Tingkir Tengah (52,69 ha), Kelurahan Tegalrejo (0,07 ha), Kelurahan Ledok (0,14 ha), Kelurahan Cebongan (141,61 ha), Kelurahan Noborejo (0,02 ha), Kelurahan Mangunsari (172,04 ha), (b). rumah deret kepadatan sedang tersebar di Kelurahan Sidorejo Lor (6,54 ha), Kelurahan Tingkir Lor (0,40 ha), Kelurahan Tingkir Tengah (5,54ha), Kelurahan Mangunsari (3,29 ha), (c). rumah susun kepadatan (0,34 ha) di kel Mangunsari

Subzona perumahan kepadatan rendah, antara lain meliputi: (a). rumah tunggal kepadatan rendah tersebar di Kelurahan Kutowinangun Kidul (0,55 ha), Kelurahan Blotongan (140,76 ha), Kelurahan Bugel (66,89 ha), Kelurahan Kauman Kidul (65,10 ha), Kelurahan Sidorejo Lor (0,44 ha), Kelurahan Pulutan (57,49 ha), Kelurahan Sidorejo Kidul (98,34 ha), Kelurahan Kalibening (23,79 ha), Kelurahan Tingkir Lor (61,41 ha), Kelurahan Tegalrejo (0,04 ha), Kelurahan Ledok (0,02 ha), Kelurahan

Cebongan (8,70 ha), Kelurahan Noborejo (118,07 ha), Kelurahan Randuacir (185,10 ha), Kelurahan Kumpulrejo (170,81 ha), Kelurahan Dukuh (223,64 ha), Kelurahan Kecandran (155,77 ha); (b). rumah deret kepadatan rendah tersebar di Kelurahan Blotongan (29,47 ha), Kelurahan Bugel (0,79 ha), Kelurahan Kauman Kidul (9,58 ha), Kelurahan Sidorejo Kidul (21,66 ha), Kelurahan Kalibening (3,55 ha), Kelurahan Tingkir Lor (26,96 ha), Kelurahan Tingkir Tengah (0,03 ha), Kelurahan Dukuh (0,69 ha),

Mengacu ketentuan pasal 1 Permendagri No 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan dan Permukiman di Daerah , menyebutkan :

Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya; meliputi :

- jaringan jalan; jaringan saluran pembuangan air limbah; jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*); dan tempat pembuangan sampah

Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan & pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, budaya; meliputi :

- sarana perniagaan/perbelanjaan; sarana pelayanan umum dan pemerintahan; sarana pendidikan; sarana kesehatan; sarana peribadatan; sarana rekreasi dan olah raga; sarana pemakaman; sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan sarana parkir
- RTH, antara lain meliputi : taman RT, taman RW, taman kota dan pemakaman;

Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan, meliputi:

- jaringan air bersih; jaringan listrik; jaringan telepon; jaringan gas; jaringan transportasi; fasilitas air pemadam kebakaran dan sarana penerangan jasa umum

Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada pemerintah daerah.

Pasal 2 menyebutkan tujuan dan prinsip *penyerahan prasarana, sarana dan utilitas* perumahan dan permukiman dari pengembang kepada pemerintah kota adalah untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman

Perumahan adalah kumpulan/kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum; sebagai hasil upaya pemenuhan rumah layak huni.

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum serta mempunyai penunjang kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman

Masyarakat adalah Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) penghuni perumahan dan permukiman, atau asosiasi penghuni untuk rumah susun Kaidah umum Perencanaan Permukiman; (mengacu UU no 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang juga tersirat dalam UU No 1 Tahun 2011; serta SK Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 217/KPTS/M/2002 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan & Permukiman (KSNPP)meliputi:

- a. Sesuai dengan daya dukung lahan setempat, aman dari bencana alam, dapat menyediakan lingkungan yang sehat dan sesuai bagi pengembangan masyarakat dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan hidup;
- b. Memiliki prasarana jalan dan terjangkau oleh sarana angkutan umum / kota, didukung oleh ketersediaan fasilitas fisik/utilitas umum (pasar, pusat perdagangan & jasa, sarana air bersih, persampahan, penanganan limbah dan drainase, perkantoran) dan fasilitas sosial (kesehatan, pendidikan dan agama);
- c. Tidak mengganggu fungsi lindung yang ada;(meliputi sempadan sungai, zona sekitar danau atau waduk, dan zona sekitar mata air);
- d. Tidak mengganggu upaya pelestarian kemampuan sumber daya alam

Syarat kesesuaian lahan untuk permukiman:

- a. Tersedia sumber air, baik air tanah maupun air olahan oleh penyelenggara dengan jumlah yang cukup. Untuk air PDAM suplai air antara 60 liter/or/hari – 100 liter / orang / hari;
- b. Tidak berada di daerah rawan bencana (longsor, banjir, erosi, abrasi);
- c. Drainase baik sampai sedang;

- d. Tidak berada pada wilayah sempadan sungai/mata air/saluran pengairan;
- e. Tidak berada pada kawasan lindung;
- f. Tidak terletak pada kawasan budidaya pertanian / penyangga;
- g. Menghindari sawah irigasi teknis.

Menurut perintah UU no 23 th 2014 tentang Pemerintahan Daerah (lampiran C dan D); wewenang & tanggung jawab pemerintah kota Salatiga terkait pengelolaan perumahan & kawasan permukiman meliputi:

1. Penyelenggaraan infrastruktur permukiman
2. *Perumahan* :
 - a. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/kota
 - b. Fasilitas penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program pemerintah kab/kota
 - c. Penerbitan ijin pembangunan dan pengembangan perumahan
 - d. Penerbitan sertifikasi kepemilikan bangunan gedung (SKBG)
3. *Kawasan Permukiman*:
 - a. Penerbitan ijin pembangunan & pengembangan kawasan permukiman
 - b. Penataan & peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas < 10 ha
4. *Perumahan & Kawasan Permukiman Kumuh*:
 - a. Pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada daerah kab/kota
5. *Prasarana, Sarana & Utilitas umum (PSU)*:

- a. Penyelenggaraan PSU perumahan
- 6. *Sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, registrasi bidang perumahan & kawasan permukiman*
 - a. Sertifikasi & registrasi bagi orang/badan hukum yang melaksanakan perancangan & perencanaan rumah serta perencanaan prasarana, sarana & utilitas umum (PSU) tingkat kemampuan kecil

Menurut UU no 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan Permukiman; menyebutkan agar pemerintah kota membuat kebijakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; sedangkan yang dimaksud :

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.

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.

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.

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.

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan; hal ini menjadi wewenang pemerintah pusat & di luar wewenang pemerintah Kota Salatiga (UU no 23 tahun 2014) sekalipun di sisi lain pemerintah kota membuat kebijakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman (UU no1 tahun 2011)

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 (UU no 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan Permukiman)

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. (UU no 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan Permukiman)

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

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

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

Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

Mengacu Undang Undang Nomor 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia pasal 40 juga menegaskan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Pemerintah wajib

memberikan akses kepada masyarakat untuk dapat memperoleh permukiman yang layak huni, sejahtera, berbudaya dan berkeadilan sosial

B. KAJIAN PRAKTIK EMPIRIS

Di Kota Salatiga pemenuhan kebutuhan rumah (menengah & sederhana) semakin meningkat, seiring dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk baik yang tinggal menetap di (rumah milik / rumah sewa) maupun migrasi /tinggal sementara (rumah sewa / kamar kost) sehingga mendorong pengembang rumah menyediakan rumah di kompleks perumahan (antara lain) Tegalrejo Permai, Dumai Indah, Kota Baru, Lembah Hijau, Perumahan Wahid, Perumahan Tingkir Indah, maupun perorangan yang menyediakan kamar kost / rumah untuk disewakan; yang pengelolaan seluruh prasarana sarana & utilitas perumahan dan lingkungan hunian sewa tsb belum diserahkan oleh pengembang ke pemerintah kota Salatiga yang berwenang dalam penyelenggaraan infrastruktur permukiman. Akibatnya keberlanjutan pemeliharaan prasarana, sarana & utilitas perumahan belum terjamin, karena belum terimplementasikannya kewenangan pemerintah kota Salatiga. Contoh konkrit di salah satu perumahan yang dibangun pengembang terjadi kekurangan LPJU, air bersih sering macet saat padat pemakaian, tidak terpeliharanya jalan lingkungan dan jalan sekitar, penghuni perumahan menanggung pengeluaran untuk membangun bak tandon air, perbaikan saluran PAM

Menurut pengembang hal tersebut terjadi akibat belum aktifnya tim verifikasi bentukan pemerintah kota Salatiga (sesuai amanat Permendagri

No. 9 Tahun 2009) yang memproses penyerahan prasarana, sarana & utilitas umum di Kota Salatiga sesuai ketentuan setingkat peraturan daerah yang mengatur mekanisme penyerahan prasarana sarana & utilitas perumahan yang dibangun pengembang ke pemerintah kota Salatiga maupun yang dapat mendukung pengembangan permukiman yang terarah & terpadu. Di pihak lain pengembang sudah mengetahui adanya Permendagri No 9 Tahun 2009 yang mengatur kewajiban pengembang menyerahkan PSU perumahan/hunian yang dibangunnya. Pemerintah kota Salatiga sudah berupaya meningkatkan Prasarana, Sarana & Utilitas umum (PSU) di lingkungan permukiman kurang layak huni di sebagian wilayah Kota Salatiga

Fakta lapangan menunjukkan bahwa menurut pengembang sangat sulit untuk memenuhi ketentuan Permenpera no 10 tahun 2012 tentang hunian berimbang 3:2:1 (rumah sederhana : rumah menengah : rumah mewah), di kota Salatiga karena lahan terbatas maka harga tanah terlalu tinggi untuk menyediakan rumah sederhana dengan harga sesuai ketentuan Peraturan Menteri Keuangan, sehingga untuk memenuhi kewajiban membangun rumah sederhana pengembang cenderung lari ke kabupaten Semarang, kabupaten Boyolali; sehingga memicu upaya kerjasama antar daerah guna memenuhi hunian berimbang. Kecuali itu Permenpera no 7 Tahun 2013 telah menyediakan solusi dimana dalam hal pelaku pembangunan perumahan tidak dapat membangun rumah sederhana, pelaku pembangunan perumahan dapat membangun Rumah Susun Umum yang jumlahnya senilai dengan harga kewajiban membangun Rumah

Sederhana.

Poblematika umum berkaitan dengan penyediaan Prasarana, Sarana & Utilitas umum sebagai berikut:

- a. Kurang lancarnya aliran air bersih
- b. Kurang terjaminnya keselamatan berlalulintas
- c. Pemasangan instalasi listrik yang tidak sesuai standar
- d. Tata kelola pembangunan di lingkungan hunian warga masih tidak teratur, misalnya :
 1. Kurang terjaminnya akses jalan masuk ke permukiman untuk penanganan bahaya kebakaran
 2. Tidak tersedianya *hydrant* umum untuk pemadam kebakaran;
 3. Kurang terpenuhinya kebutuhan air bersih,;
 4. Kurangnya pelayanan sanitasi, drainase, dan sampah
 5. ancaman bahaya longsor pada permukiman di bantaran sungai
 6. Tidak tersedianya layanan lampu penerangan jalan umum;
 7. Kurangnya fasilitas pemakaman;

Tujuan yang melatar belakangi pentingnya diterbitkan Peraturan Daerah tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman menurut SKPD pemrakarsa adalah:

- Mengatur penyediaan perumahan dibawah 15 unit yang tidak diatur dalam Permenpera 7 th 2013 pasal 6 ayat (3) a. perumahan dengan jumlah rumah sekurang-kurangnya 15 (lima belas) sampai dengan 1.000 (seribu) rumah. Sementara pembangunan perumahan skala kecil (dibawah 15 unit) banyak terjadi di kota Salatiga.

- Mengatur penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) perumahan, guna menata & mencegah berkembangnya antara lain fakta-fakta berikut:



Fakta tersebut menunjukkan sebagian kecil permasalahan perilaku pembuangan limbah rumah tangga (termasuk industri rumah tangga) tidak masuk ke sumur resapan untuk diproses kembali menjadi air tanah tetapi dibuang langsung ke sungai; kegiatan mencuci, mandi dilakukan langsung di sumber air, membangun rumah tinggal di atas

saluran sungai, membuang sampah di lahan perseorangan di tepi jalan bahkan di sungai banyak terjadi di Kota Salatiga. Hal tersebut menggambarkan minimnya prasarana & utilitas umum di lingkungan hunian masyarakat berpenghasilan rendah tersebut. Dibawah tempat sampah pada gambar tersebut ada tebing curam yang dibawahnya terdapat lingkungan hunian yang sangat beresiko tertimpa bencana longsor sehingga tidak memenuhi keamanan sebagai tempat tinggal yang layak huni.

- Mengatur penyediaan hunian berimbang; 3:2:1 untuk rumah sederhana : rumah menengah : rumah mewah
- Sesuai amanat permendagri 9 tahun 2009 pasal 26 Walikota wajib menetapkan Peraturan Daerah tentang penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dengan berpedoman pada Peraturan Menteri ini paling lambat 1 (satu) tahun sejak ditetapkan

Sesuai amanat Undang Undang No. 23 Tahun 2014 (lampiran D) menyebutkan kewenangan untuk menyediakan kebutuhan rumah bagi MBR ada di pemerintah pusat, termasuk pendanaannya sehingga melalui azas *medebewind* pemerintah kota Salatiga: 1) mengusulkan pengadaan rumah bagi MBR di kota Salatiga, 2) menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR; dengan pembiayaan & pendanaan oleh pemerintah pusat.

Persoalan yang hendak diselesaikan dengan terbitnya perda penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman Kota Salatiga antara lain adalah :

Fakta maraknya kecenderungan pengembang menyediakan KSB (Kapling Siap Bangun) dan bangunan Ruko / Rukan di bawah 15 unit di tiap lokasi strategis; di kota Salatiga; dimana hal ini di luar ketentuan yang di atur oleh Permenpera no 7 tahun 2013 sehingga belum ada acuan formal yang mengaturnya; belum diketahui apakah sudah ber IMB / belum pada waktu mulai membangun.

Kebutuhan rumah untuk MBR (yaitu masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah) adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang disebut rumah umum; adalah kewenangan pemerintah pusat, sehingga peran pemerintah kota Salatiga adalah mengusulkan ke pemerintah pusat untuk menyediakan rumah bagi MBR.

Penyediaan perumahan & hunian berimbang, meliputi mekanisme pengendalian dan pengawasan, mulai tahap perencanaan, pembangunan dan pengembangan, meliputi : perizinan, penertiban dan penataan, termasuk mekanisme penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) perumahan dari pengembang ke pemerintah kota Salatiga.

Implikasi positif yang diharapkan terjadi ketika Perda Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman diimplementasikan menurut SKPD pemrakarsa adalah adalah :

- Menjamin tersedianya prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) perumahan

- Terjaminnya pengelolaan dan pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) perumahan dan pengamanan tanah negara
- Menjamin tersedianya rumah sederhana bagi masyarakat menengah ke bawah

Konsekwensi logis atas implementasi Perda Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman diimplementasikan menurut SKPD pemrakarsa adalah :

Ketersediaan lahan yang terbatas dan harga tanah yang tinggi menyulitkan penyediaan hunian berimbang, karena harga jual rumah sederhana harus sesuai ketentuan pemerintah (Permen Keu).

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. Kewenangan pemerintah kota Salatiga hanya sebatas pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh di daerah kota bukan mengatasi. Perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian, sebagaimana ditunjukkan oleh fakta fakta berikut:





Fakta tersebut menunjukkan contoh kondisi rumah tidak layak huni di sebagian perumahan & kawasan permukiman kota Salatiga karena jauh dari sehat, aman, lestari menggunakan bahan bangunan seadanya, kualitas bangunan sangat rendah menggambarkan adanya kebutuhan potensial akan rumah sederhana atau rumah susun umum.

Pesatnya arus urbanisasi ke Kota Salatiga namun tidak diimbangi dengan pesatnya ketersediaan rumah yang terjangkau dan layak huni bagi kaum pendatang, mendorong meningkatnya *slum area* dan *squater area* sebagai tempat tinggal/pondok boro khususnya bagi kaum pendatang yang cenderung tidak layak huni; banyak di temui di Pancuran, Jl.Kalisombo ke bawah, permukiman sekitar Kalitaman sebagaimana gambar2 berikut:



Fakta tersebut mewakili sebagian perumahan kumuh (*slum area*) dengan ciri kepadatan rumah yang tinggi, minim prasarana dan utilitas umum yang memenuhi syarat/memadai, bangunan tidak teratur, membangun rumah tinggal di atas saluran sungai, tidak memenuhi ketentuan jarak dari sempadan sungai, dengan status kepemilikan tanah sebagian tidak jelas.

Sedangkan hunian berimbang, menurut Permenpera no 7 tahun 2013 mengatur perbandingan rumah sederhana : rumah menengah : rumah mewah adalah 3:2:1, menyebutkan kalau hanya membangun rumah menengah perbandingannya 1: 1,5 artinya untuk setiap 1 rumah menengah wajib diimbangi dengan 1,5 rumah sederhana; hal ini juga menjadi kewajiban pengembang. Sedangkan pembangunan rumah layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah tetap menjadi wewenang pusat terutama pendanaannya & pelaksana pembangunannya dapat dilakukan oleh pemerintah Kota Salatiga berdasarkan azas medebewind.

Kesesuaian antara pemanfaatan lahan dengan tata ruang kota; belum adanya instrumen pengendalian pemanfaatan lahan sesuai yang diatur dalam Perda no 4 th 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota

Salatiga; untuk mewujudkannya memerlukan konsolidasi tanah (yaitu 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 perumahan & kawasan permukiman dengan partisipasi aktif masyarakat ;

Kesesuaian antara ijin pengembangan dengan yang dibangun belum terpenuhi akibat belum adanya instrumen pengenaan sanksi; untuk mewujudkannya memerlukan pelaksanaan pendayagunaan secara maksimal instrumen pengawasan atas realisasi pelaksanaan perijinan yang diberikan.

Kesesuaian pengembangan perumahan dengan aturan mengenai pembangunan perumahan belum terpenuhi karena belum efektifnya instrumen perijinan pengembangan perumahan sebagai dasar pengenaan sanksi.

Keberlanjutan pengelolaan perumahan beserta parasarana, sarana dan utilitas umum nyabelum diserahkannya prasarana sarana & utilitas perumahan dari pengembang ke pemerintah kota.

Mengacu Perda no 4 tahun 2011 tentang RTRW Salatiga, menunjukkan peruntukan lahan perumahan & permukiman belum merata, sempitnya wilayah Salatiga untuk kebutuhan perumahan & permukiman dibanding dengan pesatnya pertumbuhan penduduk yang berasal dari arus migrasi masuk dan tingkat kelahiran.

Selain itu permasalahan permukiman Kota Salatiga adanya *backlog* (2012) yaitu selisih antara jumlah rumah yang seharusnya tersedia dengan jumlah yang tersedia; Jumlah KK (2012) = 57.783 KK (dengan asumsi worldbank 1 rumah 1 KK) maka kebutuhan rumah = 57.783 rumah dikurangi jumlah rumah yang tersedia =36.632 rumah; *backlog*= 19.151 rumah.

Tabel. 2.1 Rumah tidak layak huni menurut kecamatan dan kelurahan Kota Salatiga

KECAMATAN		Sangat Tidak layak huni	Tidak Layak huni	Total
	Kelurahan			
I. SIDOREJO		25	323 (16,4%)	348 (17,10%)
1.	Blotongan	14	134	148
2.	Sidorejo Lor	5	62	67
3.	Salatiga	2	15	17
4.	Bugel	0	69	69
5.	Kauman kidul	0	17	17
6.	Pulutan	4	26	30
II. TINGKIR		11	356 (18,05%)	367 (18,02%)
1	Kutowinangun	0	60	60
2	Gendongan	0	4	4
3	Sidorejo kidul	5	99	104
4	Kalibening	2	17	19
5	Tingkir tengah	0	35	35
6	Tingkir Lor	4	141	145
III. ARGOMULYO		14	898 (45,54%)	912 (44,8%)
1	Noborejo	7	142	149
2	Ledok	2	115	117
3	Tegalrejo	0	62	62
4	Kumpulrejo	5	332	337
5	Randuacir	0	188	188
6	Cebongan	0	59	59
IV. SIDOMUKTI		14	395 (20%)	409 (20,08%)
1	Kecandran	2	203	205
2	Dukuh	1	103	104
3	Mangunsari	11	72	83
4	Kalicacing	0	17	17
	total	64	1972	2036
	(%)	3,1	96,9	100

Sumber: hasil penelitian PK2P UKSW, diolah

Tabel diatas menunjukkan persebaran rumah tidak layak huni (2013) dengan urutan kepadatan tertinggi (44,8%) di kecamatan Argomulyo, diikuti

(20,08%) kecamatan Sidomukti, (18,08%) kecamatan Tingkir dan terendah (17,10%) kec. Sidorejo; yang tentu sudah masuk kategori permukiman kumuh yang sudah terlanjur terjadi, akibat belum adanya instrumen pengendalian guna mencegah bertambahnya luasan permukiman kumuh; padahal kewenangan pemerintah kota Salatiga adalah mencegah terjadinya perumahan kumuh.

Dari data di atas terdapat 8 kelurahan dengan tingkat kepadatan penduduk sangat tinggi yaitu: Sidorejo Lor, Salatiga, Kutowinangun, Gendongan, Ledok, Tegalorejo, Mangunsari, Kalicacing. Dari tahun 2009 ke 2013 terjadi lonjakan/ tambahan penduduk 4720 jiwa akibat kelahiran, kematian dan migrasi; dengan status kota berpenduduk usia dewasa (> 50 % penduduk usia muda dan lansia). Distribusi persebaran penduduk relatif merata di 4 kecamatan

Adapun persebaran kepadatan penduduk per kecamatan ditunjukkan oleh kepadatan penduduk Salatiga tahun 2013 mencapai 3.145/km² dari jumlah penduduk Kota Salatiga; dengan kepadatan penduduk (3328/km²) dari jumlah penduduk; tertinggi Kota Salatiga ada di kecamatan Sidorejo dan kepadatan penduduk (3549/km²) dari jumlah penduduk; terendah kota Salatiga ada di kecamatan Sidomukti.

Kepadatan penduduk tinggi memberi makna penduduk yang tinggal melampaui ambang batas normal kepadatan/km² ; hal ini terjadi di kecamatan Sidomukti dengan rumah tidak layak huni tertinggi kedua; memberi gambaran adanya kecenderungan jika kepadatan penduduk tinggi maka ciri permukimannya cenderung kurang layak huni; sudah terlanjur banyak terjadi. Hal ini mendorong perlunya peremajaan kawasan

permukiman kurang layak huni (*urban renewal*) sesuai kewenangan yang dimiliki pemerintah kota Salatiga dalam hal penataan & peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas < 10 ha; termasuk penyelenggaraan PSU perumahan.

Fakta perlunya peremajaan kawasan permukiman tidak layak huni (*urban renewal*) tersebut merupakan *issue kritis ke dua* setelah fakta perlunya segera terealisasi proses penyerahan PSU perumahan di kawasan-kawasan permukiman dari pengembang (di luar kawasan permukiman tidak layak huni) ke pemerintah kota Salatiga sebagai *issu kritis pertama*

Data mobilitas penduduk Salatiga dari 2009 s/d 2012 menunjukkan jumlah migrasi masuk ke kota Salatiga (ingin menetap / tidak di tujuan) secara signifikan lebih tinggi dibanding jumlah migrasi keluar dari kota Salatiga; menggambarkan kota Salatiga adalah magnet bagi wilayah sekitarnya.

Data penduduk Salatiga menurut mata pencaharian tahun 2014 paling tinggi (29,72%) adalah buruh bangunan & buruh industri; mencirikan kurangnya kemampuan memenuhi kebutuhan tipe rumah tinggal layak huni di *cluster* permukiman ini. Sisanya (70%) tersebar di mata pencaharian petani sendiri, buruh tani, pengusaha, pedagang, PNS/TNI/POLRI, Pensiunan dll, yang mencirikan relatif lebih tingginya kemampuan memenuhi kebutuhan tipe rumah layak huni sesuai pendapatan mereka.

Berdasarkan rata-rata pertumbuhan penduduk Salatiga (4,28% per tahun) dan proyeksi jumlah penduduk Salatiga pada tahun 2020 akan mencapai 204.375 jiwa; diperoleh gambaran kebutuhan rumah hingga tahun 2020

adalah 47383 rumah dengan perincian per kecamatan : Sidorejo (17.694KK) sebanyak 14436,82 rumah ; Tingkir (15.284 KK) sebanyak 10859.71 rumah; Argomulyo (15.427 KK) sebanyak 11062,06 rumah; Sidomukti (13993 KK) sebanyak 11051 rumah.

Mengacu syarat kesesuaian lahan untuk permukiman dan kaidah umum perencanaan permukiman, fakta di kota Salatiga menunjukkan sebagian kawasan permukiman padat justru berada di sempadan sungai, sumber air ; dengan kondisi rumah yang kurang layak huni, (sebagian) jauh dari jangkauan sarana angkutan umum, dan cenderung memenuhi kebutuhan air bersih secara gratis karena tidak mampu mengakses jaringan air bersih PDAM.

Hal tersebut diduga sebagai akibat terjadinya alih fungsi lahan sawah dan lahan tegal ke lahan Pekarangan/permukiman (Salatiga Dalam angka, 2013) yang begitu tinggi (54.30%) dari total berbagai peruntukan lahan Kota Salatiga; lebih dipicu oleh tingginya permintaan rumah tinggal sementara (sewa dengan tarif murah, minim utilitas umum dan fasilitas sosial) oleh penduduk bermatapencaharian paling tinggi adalah buruh industri (16.415 jiwa) dan buruh bangunan (26.780 jiwa), yang biasanya cenderung tinggal untuk sementara waktu saja di kota Salatiga; telah mendorong meningkatnya populasi rumah kurang layak huni

Perubahan peruntukan lahan sawah dan tegal ke peruntukan lahan pekarangan/permukiman tertinggi terjadi tahun 2010 merata di empat kecamatan dengan komposisi (36%) berasal dari lahan sawah & (64%) dari lahan tegal. Namun pada tahun 2012 terjadi perubahan komposisi asal peruntukan lahan permukiman yang berasal dari lahan sawah menurun

(30.84%) & yang berasal dari lahan tegal meningkat (69.16%). Peruntukan lahan kota Salatiga terbesar setelah pekarangan/permukiman adalah tegalan (28,4%); sisanya terbagi ke Sawah irigasi teknis (8,7%), Sawah non irigasi teknis (5,21%);dan penggunaan lainnya (3,45%); menunjukkan bahwa kota Salatiga sebagian wilayahnya masih '*rural*' karena proses pemekaran Kota Salatiga dari satu kecamatan menjadi empat kecamatan yang dimaknai sebagai proses dari desa menjadi kota ('urbanisasi')belum selesai.

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

Dalam Bab ini dilakukan dianalisis peraturan perundang-undangan yang terkait, baik peraturan perundangan yang substansinya terkait langsung dengan perumahan dan permukiman maupun peraturan perundangan yang substansinya tidak terkait langsung dengan substansi perumahan dan permukiman. Sehubungan dengan itu bagian pertama akan dikemukakan peraturan perundangan yang substansinya terkait langsung dengan masalah perumahan dan permukiman dan bagian kedua akan dikemukakan peraturan perundangan yang substansinya tidak terkait langsung dengan perumahan dan permukiman.

A. PERUNDANG-UNDANGAN YANG TERKAIT LANGSUNG.

Peraturan Perundang-Undangan yang terkait langsung adalah :

1. Undang Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
2. Undang Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang..
3. Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman
4. Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundangan.
5. Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

6. Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
7. Undang Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.
8. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
9. Peraturan Pemerintah No 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman di Daerah.
10. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Indonesia Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Hunian Berimbang.
11. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
12. Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 7 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Berikut ini diuraikan substansi dari beberapa peraturan perundang-undangan yang terkait langsung dengan penyelenggaraan perumahan dan permukiman .

1. Undang Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
Salah satu fungsi gedung sebagaimana tersebut dalam Pasal 5 Undang Undang Nomor 28 Tahun 2002 adalah berfungsi untuk hunian, baik untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret,

rumah susun. Undang Undang Nomor 28 Tahun 2002 ditindak lanjuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan UU No 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, dimana dalam Pasal 14 ayat (1) dan ayat (2) disebutkan bahwa setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diberikan oleh Pemerintah Daerah. Oleh karena itu ada kewenangan dari Pemerintah Kabupaten/Kota untuk mengeluarkan IMB. Pasal 26 Undang Undang No 1 Tahun 2011 menunjukkan bahwa IMB merupakan salah satu syarat dalam pembangunan perumahan oleh penyelenggara pembangunan perumahan. Sehubungan dengan itu dalam pembentukan Peraturan Daerah tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman perlu juga diperhatikan Undang Undang Nomor 28 Tahun 2002, khususnya yang berkaitan dengan IMB.

2. Undang Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

Ijin lokasi juga diatur dalam Pasal 114 ayat (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011, yakni bahwa peralihan atau pelepasan hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 106 Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 dapat dilakukan setelah badan hukum memperoleh ijin lokasi. Ijin lokasi sebagai ijin pemanfaatan ruang diatur dalam Pasal 26 ayat (3) Undang Undang Nomor 26 Tahun 2007, yaitu rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota menjadi dasar penerbitan ijin lokasi pembangunan. Fungsi ijin lokasi adalah untuk mengendalikan aktifitas masyarakat oleh Pemerintah

Ijin lokasi akan diterbitkan bila peruntukan tanahnya sesuai dan berdasar pada peraturan zonasi yang telah ditetapkan Kabupaten/Kota

Dengan demikian maka peraturan tentang perumahan dan kawasan permukiman yang akan dibuat oleh Pemerintah Daerah Kota Salatiga harus memperhatikan Perda Kota Salatiga Nomor 4 Tahun 2011 Tentang RTRW Kota Salatiga Tahun 2010-1030.

3. Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
 - a. Pasal 2 menyatakan tentang asas dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yakni : kesejahteraan; keadilan dan pemerataan; kenasionalan; keefisienan dan kemanfaatan; keterjangkauan dan kemudahan; kemandirian dan kebersamaan; kemitraan; keserasian dan keseimbangan; keterpaduan; kesehatan; kelestarian dan keberlanjutan; dan keselamatan, keamanan, ketertiban dan keteraturan.
 - b. Pasal 5 ayat (2) yang pada intinya menyatakan bahwa bupati/walikota melakukan pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota.
 - c. Pasal 7 ayat (2) dan ayat (2) yang menyatakan bahwa perencanaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah. Selanjutnya dalam penyusunan perencanaan

penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman harus mengacu pada perencanaan tingkat nasional.

- d. Pasal 15 menyatakan bahwa pemerintah kabupaten/kota mempunyai tugas: Menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/kota dibidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi; 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; menyelenggarakan fungsi operasional dan koordinasi; melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan dengan mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan; melaksanakan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan kebijakan dibidang perumahan dan kawasan permukiman; melaksanakan kebijakan dan strategi serta peraturan perundangan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; melaksanakan pengelolaan prasarana, saran dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman; mengalokasikan dana pembangunan untuk terwujudnya perumahan bagi BMR; memfasilitasi penyediaan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat terutama BMR; menetapkan lokasi kawasan siap bangun (KASIBA) dan lingkungan siap bangun (LISIBA).

Dengan mengacu pada tugas yang tersebut dalam Pasal 15 Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011, nampak bahwa kebijakan daerah berkaitan dengan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman harus mengacu pada kebijakan nasional, dengan mengutamakan sumber dalam negeri dan kearifan lokal.

- e. Pasal 18 yang berkaitan dengan pembinaan yakni : menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman; menyusun dan menyempurnakan peraturan perundangan bidang perumahan dan kawasan permukiman bersama dengan DPRD; memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman ; melaksanakan koordinasi, sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah; menyediakan prasarana dan sarana pembangunan bagi masyarakat berpenghasilan rendah;. memfasilitasi kerja sama antar pemerintah dan badan hukum penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; menetapkan lokasi perumahan dan kawasan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh; memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh .

- f. Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa Pemerintah Daerah mempunyai wewenang mencabut izin pembangunan perumahan terhadap badan hukum yang tidak memenuhi kewajibannya.
- g. Pasal 34 yo Pasal 36 pada intinya menyatakan bahwa badan hukum yang akan membangun perumahan, wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang yang meliputi rumah sederhana, menengah dan mewah. Pemerintah daerah dapat memberikan insentif kepada badan hukum guna mendorong pembangunan perumahan secara berimbang. Pembangunan perumahan dengan hunian berimbang harus dalam satu daerah kabupaten/kota.
- h. Pasal 38 ayat (4) yang menyatakan bahwa pembangunan rumah dan perumahan harus dilakukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
- i. Pasal 39 dan Pasal 40 yang menyatakan bahwa pemerintah daerah bertanggung-jawab untuk pembangunan rumah umum, rumah khusus dan rumah negara. Pembangunan rumah khusus dan rumah negara dibiayai melalui APBN atau APBD dan rumah tersebut akan menjadi Barang Milik Daerah. Dalam melaksanakan tanggungjawab tersebut, pemerintah daerah dapat membentuk lembaga atau badan yang menangani pembangunan perumahan dan permukiman.
- j. Pasal 47, Pasal 88 dan Pasal 89 yang pada intinya menyatakan bahwa pembangunan Prasarana Sarana Utilitas umum (PSU) wajib dilakukan sesuai rencana, rancangan dan perijinan. PSU

yang telah dibangun diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota. Pemerintah Daerah/ setiap orang mempunyai kewajiban untuk melaksanakan pemeliharaan dan perbaikan.

k. Pasal 48 dan Pasal 49 pada intinya menyatakan bahwa pemanfaatan perumahan digunakan untuk fungsi hunian, akan tetapi dapat pula digunakan untuk kegiatan usaha sepanjang tidak membahayakan dan mengganggu fungsi hunian.

l. Pasal 59 dan Pasal 60 tentang penyelenggaraan lingkungan hunian kota dapat dilaksanakan dengan pengembangan lingkungan hunian kota, pembangunan lingkungan hunian baru dan pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan. Pemerintah daerah bertanggungjawab atas penyelenggaraan tersebut sesuai kewenangannya. Oleh karena itu dapat membentuk atau menunjuk badan hukum yang pembentukan/ penunjukannya ditetapkan oleh walikota/ bupati.

m. Pasal 131 sampai dengan Pasal 146 mengatur tentang peran masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Yakni bahwa masyarakat perlu dilibatkan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh pemerintah daerah dengan membentuk forum pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.

4. Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundangan.

Peraturan perundang-undangan merupakan norma hukum yang dibentuk oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan oleh peraturan perundang undangan.

Jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 terdiri dari :

- 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
- g. Peraturan Daerah/Kota

Selanjutnya Pasal 7 ayat (2) Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 mengatur bahwa kekuatan hukum perundang-undangan adalah sesuai hierarkinya. Jika dilihat dari hierarki peraturan perundang-undangan maka Perda menempati posisi yang terakhir, oleh karena itu Perda tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundangan yang berada di atasnya. Demikian juga dalam hal pembentukan Peraturan Daerah tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Salatiga, harus mengacu pada Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 dan peraturan pelaksanaannya.

5. Undang Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Materi yang berkaitan langsung dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah :

- a. Pasal 3 yang menyatakan bahwa tujuan pembangunan rumah susun antara lain untuk menciptakan permukiman yang terpadu serta mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh.
 - b. Pasal 5 yang menyatakan bahwa negara bertanggungjawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya ditingkat kabupaten/kota dilaksanakan oleh bupati / walikota.
 - c. Pasal 13 ayat (3) yang menyatakan bahwa penetapan lokasi dan lokasi rumah susun harus dilakukan sesuai rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota..
 - e. Pasal 19 ayat (1) yang menyatakan bahwa pemanfaatan barang milik daerah yang berupa tanah untuk pembangunan rumah susun dilakukan dengan cara sewa atau kerja sama pemanfaatan.
- Berkaitan dengan itu, dalam pembentukan Perda tentang penyelenggaraan perumahan dan permukiman dimana salah satu bentuk rumah sebagaimana tertuang dalam Pasal 22 Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 adalah rumah susun, harus mengacu pada beberapa pasal tersebut diatas.

6. Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peluang perolehan tanah dengan cara ini diatur dalam Pasal 117 Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Pada saat ini peraturan perundangan yang mengatur

tentang pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum dituangkan dalam Undang Undang No 2 Tahun 2012. dan ditindak lanjuti dengan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.

Ada beberapa pasal dala Undang Undang No 2 Tahun 2012 yang berkaitan dengan substansi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yakni :

- a. Pasal 4 menyatakan bahwa pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah dan pendanaan untuk kepentingan umum.
- b. Pasal 7 menyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Pembangunan Nasional/Daerah, Rencana Strategis; dan Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.
- c. Pasal 10 memberikan batasan yang termasuk kepentingan umum antara lain adalah penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Oleh karena itu pengadaan tanah guna kepentingan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang menjadi kewajiban Pemerintah Daerah Kabupaten./Kota dapat menggunakan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012.
- d. Pasal 105 menyatakan bahwa Pemerintah/Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya bertanggungjawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dan menetapkannya dalam RTRW.

7. Undang Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.

- a. Pasal 9 yo Pasal 11 Undang Undang Nomor 23 Tahun 2014 mengatur tentang urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah, dimana urusan pemerintahan tersebut dibagi menjadi urusan pemerintahan konkuren wajib yang terdiri dari urusan yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar dan urusan pemerintahan yang tidak berkaitan dengan Pelayanan Dasar, dan urusan pemerintahan konkuren pilihan.
- b. Pasal 12 ayat (1) huruf d merupakan dasar kewenangan bagi Pemerintah Daerah dalam hal pengurusan masalah perumahan rakyat dan kawasan permukiman yang merupakan urusan konkuren wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar. Dengan demikian Pemerintah Daerah wajib menyelenggarakan guna memenuhi kebutuhan masyarakat.
- c. Demikian juga jika diperhatikan Pasal 15 menyebutkan bahwa apa yang menjadi urusan Pemerintahan Pusat, Pemerintahan Daerah Provinsi maupun urusan Pemerintahan Daerah Kabupaten/ Kota yang tercantum dalam lampiran merupakan hal yang tidak terpisahkan dengan Undang Undang Nomor 23 Tahun 2014
- . Lampiran Undang Undang Nomor 23 Tahun 2014 yang huruf D mengatur tentang kewenangan Pemerintah, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota yang berkaitan dengan perumahan dan kawasan permukiman. Kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota adalah : penyediaan dan rehabilitasi rumah

korban bencana kabupaten/kota, fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan, penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG), penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman, penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas dibawah 10 ha, pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada daerah kabupaten/kota, penyelenggaraan PSU perumahan, sertifikasi dan registrasi bagi subyek hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan PSU tingkat kemampuan kecil.

Sehubungan dengan itu dalam pembentukan Peraturan Daerah Kota Salatiga tentang Perumahan dan Permukiman harus memuat substansi sebagaimana dalam tersebut diatas sebagaimana yang teruang dalam Lampiran Undang Undang Nomor 23 Tahun 2014 yang huruf D.

8. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Indonesia Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Hunian Berimbang.
 - a. Pasal 6 menyatakan bahwa penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang harus memenuhi persyaratan lokasi dan komposisi yang dilaksanakan dengan skala

yakni perumahan dengan jumlah rumah minimal lima belas sampai seribu rumah; permukiman dengan jumlah minimal seribu rumah sampai tiga ribu rumah; lingkungan hunian dengan jumlah minimal tiga ribu rumah sampai dengan sepuluh ribu rumah; kawasan permukiman dengan jumlah lebih dari sepuluh ribu rumah.

- b. Pasal 9 huruf a yang pada intinya menyatakan bahwa pembangunan hunian berimbang dilaksanakan secara proporsional antara rumah mewah, menengah dan rumah sederhana. Jika membangun rumah mewah, maka perbandingan pembangunan rumah sederhana: menengah:mewah adalah 3 : 2 : 1. Jika rumah menengah, maka perbandingan rumah sederhana dan menengah adalah 3 : 2. Jika tidak dapat membangun rumah sederhana, maka dapat membangun rumah susun yang jumlahnya senilai dengan harga kewajiban membangun rumah sederhana.
- c. Pasal 14 dan Pasal 15 dinyatakan bahwa Pemerintah Daerah melakukan pengendalian dan Pengawasan pelaksanaan hunian berimbang.

9. Peraturan Pemerintah No 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah.

- a. Pasal 2 pada intinya menyatakan bahwa penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan dan permukiman dari

- pengembang kepada pemerintah daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman.
- b. Pasal 3 pada intinya menyatakan bahwa penyerahan Prasarana, Sarana dan utilitas berdasarkan prinsip keterbukaan, akuntabilitas, kepastian hukum, keberpihakan dan keberlanjutan.
 - c. Pasal 11 menyatakan :bahwa pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan dan sesuai rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah, baik secara bertahap maupun sekaligus .
 - d. Pasal 14 pada intinya menyatakan bahwa pemerintah daerah menerima penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas perumahan dan permukiman yang telah memenuhi syarat umum, teknis dan administrasi.
 - e. Pasal 16 sampai dengan Pasal 18 pada intinya menyatakan bahwa berkaitan dengan penerimaan Prasarana, Sarana dan Utilitas, Bupati/Walikota membentuk Tim Verifikasi yang mempunyai tugas : melakukan inventarisasi Prasarana, Sarana dan utilitas yang dibangun pengembang; melakukan Prasarana, Sarana dan Utilitas sesuai permohonan pengembang; menyusun jadwal kerja; melakukan verifikasi permohonan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas oleh pengembang; menyusun berita acara pemeriksaan; menyusun berita acara serah terima; merumuskan bahan untuk kebijakan pengelolaan pemanfaatan Prasarana,

Saran dan Utilitas dan menyusun dan menyampaikan laporan lengkap hasil inventarisasi dan penilaian, Prasarana, Sarana dan Utilitas secara berkala kepada Bupati/ Walikota.

- f. Pasal 19, menyatakan bahwa tata cara penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas melalui :
 1. persiapan, dimana Bupati/ Walikota menerima permohonan penyerahan PSU dari pengembang. Atas dasar itu Bupati/ Walikota menugaskan tim verifikasi untuk memrosesnya. Tim akan mengundang pengembang untuk memeparkan PSU yang akan diserahkan dan kemudian tim akan melakukan inventarisasi PSU serta membuat jadwal kerja dan instrumen penilaian.
 2. pelaksanaan penyerahan, dalam tahap ini pada intinya bahwa tim verifikasi akan melakukan penelitian atas persyaratan penyerahan PSU dan kemudian akan melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian terhadap fisik PSU. Jika PSU ternyata tidak layak diterima, tim akan memberikan kesempatan pada pengembang untuk melakukan perbaikan dalam 1 (satu) bulan sejak pemeriksaan. PSU yang layak diterima akan dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan pada Bupati/Walikota. Bupati/ Walikota akan menetapkan PSU yang diterima. Tim verifikasi akan membuat berita acara serah terima dan jadwal penyerahan kepada SKPD pengelola.

3. pasca penyerahan menyatakan bahwa Bupati/ Walikota kan menyerahkan PSU kepada SKPD pengelola paling lambat waktu tiga bulan setelah penyerahan PSU dan melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna.
- g. Pasal 22 menyatakan bahwa pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas sepenuhnya ditangan pemerintah daerah yang bersangkutan.
- h. Pasal 25 menyatakan bahwa pembiayaan sebelum Prasarana, Sarana dan Utilitas diserahkan menjadi tanggung jawab sepenuhnya pengembang, dan jika telah diserahkan menjadi tanggung jawab pemerintah daerah yang bersumber dari APBD.

10. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

- a. Pasal 2 menyatakan antara lain bahwa walikota mempunyai tanggungjawab untuk melakukan pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman kepada pemangku kepentingan.
- b. Pasal 3 menyatakan bahwa pembinaan dilakukan terhadap aspek : perencanaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan..
- c. Pasal 8 menyatakan bahwa pembinaan dilakukan dengan cara : koordinasi; sosialisasi peraturan perundang-undangan; pemberian bimbingan, supervisi dan konsultasi; pendidikan dan pelatihan; penelitian dan pengembangan; pendampingan dan

pemberdayaan; dan/ atau pengembangan sistem layanan informasi dan komunikasi.

11. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

- a. Pasal 4 menyatakan bahwa fungsi bangunan gedung untuk hunian, keagamaan, usaha dan sosial budaya; fungsi khusus.
- b. Pasal 6 ayat (3) dan Pasal 7 yang menyatakan bahwa pemerintah daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang diusulkan oleh pemilik dalam pengajuan IMB. Fungsi dan klasifikasi dapat diubah melalui permohonan baru IMB.
- c. Pasal 8 yang menegaskan bahwa setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- d. Pasal 12 yang menyatakan bahwa pemerintah daerah mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan surat bukti kepemilikan bangunan gedung.
- e. Pasal 14 yang menyatakan bahwa pemerintah daerah mempunyai wewenang untuk memberikan IMB

12. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

- a. Pasal 3 ayat (2) dan ayat (3) , menyatakan bahwa fungsi bangunan gedung untuk fungsi hunian; fungsi keagamaan; fungsi usaha; fungsi sosial dan budaya; fungsi khusus. Selanjutnya

dinyatakan bahwa satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.

- b. Pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa fungsi hunia mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, deret, susun dan rumah tinggal sementara.
- c. Pasal 6 yo Pasal 7 menyatakan bahwa walikota sesuai kewenangannya menetapkan fungsi dan klasifikasi serta perubahan bangunan gedung dalam IMB berdasarkan RTRWK, RDTRK dan /atau RTBL Fungsi bangunan gedung dapat dirumah.
- d. Pasal 9 menyatakan bahwa setiap bangunan gedung harus memenuhi syarat administratif (sesuai dengan Pasal 10 adalah status kepemilikan tanah, status kepemilikan bangunan gedung, IMB) dan teknis sesuai fungsi gedung.

B. PERUNDANG-UNDANGAN YANG TIDAK TERKAIT LANGSUNG.

- i. Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.Pasal 28 H ayat (1) menyatakan bahwa : setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.Tempat tinggal (rumah) merupakan salah satu hak dasar manusia disamping sandang dan pangan. Pasal 28 H ayat (1) UUD RI 1945 sebagaimana tersebut diatas menunjukkan bahwa negara mengakui adanya hak dasar tersebut. Oleh karena itu sudah

sewajarnya bahwa negara mempunyai tanggung jawab untuk menyelenggarakan perumahan agar masyarakat dapat memenuhi kebutuhan dasar akan tempat tinggal. Walaupun sebenarnya pemenuhan kebutuhan tempat tinggal merupakan tanggungjawab masyarakat, akan tetapi pemerintah, pemerintah daerah , badan hukum swasta didorong untuk penyelenggaraan perumahan permukiman , sebagai bentuk tanggungjawab dalam pemenuhan tempat tinggal.Oleh karena itu sudah selayaknya pemerintah daerah membuat peraturan daerah yang mengatur tentang perumahan dan permukiman sebagai wujud tanggung jawab pemerintah daerah dalam pemenuhan kebutuhan dasar tersebut.

- ii. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.Bahwa Pasal 1 ayat (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa seluruh bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya merupakan kekayaan bangsa Indonesia . Kekayaan nasional ini semua digunakan untuk kemakmuran bangsa Indonesia yang pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara (Pasal 2 ayat 1). Atas dasar hak menguasai tersebut, negara mempunyai wewenang mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi,air dan ruang angkasa (Pasal 2 ayat 2 point a). Sehubungan itu maka melalui kewenangan ini negara dapat memenuhi kebutuhan dasar akan rumah tinggal bagi warga negaranya.

iii. Undang Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia

HAM merupakan hak dasar yang secara kodrati melekat pada manusia, bersifat universal dan langgeng. Oleh karena itu hak ini dihormati, dipertahankan dan tidak boleh dirampas siapapun. Pasal 40 Undang Undang Nomor 39 Tahun 1999 menyatakan bahwa : setiap orang berhak bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Dari Pasal 40 tersebut nampak pemerintah mempunyai komitmen bahwa tempat tinggal (rumah) merupakan hak setiap orang sehingga penyelenggaraan tempat tinggal merupakan hal yang perlu diperhatikan. Pengaturan perumahan dan permukiman yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah merupakan cara untuk pemenuhan hak setiap warga negara akan tempat tinggal.

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka kewajiban bagi Pemerintah Kota Salatiga untuk membuat Peraturan Daerah tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman guna dapat memenuhi hak dasar tersebut.

iv. Peraturan Kepala BPN RI Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara, yakni dengan jalan pemberian hak atas tanah kepada setiap orang yang melakukan pembangunan rumah, perumahan dan kawasan

permukiman yang didasarkan pada keputusan gubernur atau bupati/walikota tentang penetapan lokasi atau ijin lokasi.

Subyek hukum dapat memperoleh hak atas tanah yang berasal dari tanah negara dilakukan dengan jalan permohonan hak atas tanah oleh subyek yang bersangkutan sesuai dengan peraturan tentang pemberian hak atas tanah negara sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

- v. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010, yang mengatur bahwa Hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan yang berasal dari tanah negara yang tidak diusahakan, tidak digunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya. Tanah tersebut akan ditetapkan oleh Kepala BPN atas usul Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi sebagai tanah terlantar setelah dilakukan identifikasi dan penelitian terlebih dahulu. Dengan ditetapkan sebagai tanah terlantar, maka hak atas tanah menjadi hapus dan tanah menjadi tanah negara. Dengan status sebagai tanah negara, penyelenggara pembangunan perumahan atau permukiman dapat mengajukan permohonan hak kepada pejabat yang berwenang sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah

- vi. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang milik Negara/ Daerah yo Permendagri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Tehnis Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Berdasarkan Pasal 106 huruf d, penyediaan tanah untuk kepentingan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dapat dilakukan dengan memanfaatkan atau memindahtangankan BMD

Pasal 3 Permendagri No 17 Tahun 2007 mengatur tentang yang dimaksud BMD yakni bahwa barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN/APBD dan barang yang diperoleh dari hibah atau sejenisnya, barang yang diperoleh dari pelaksanaan perjanjian, barang yang diperoleh berdasarkan undang undang dan yang diperoleh berdasarkan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Selanjutnya Pasal 57 yo Pasal 59 menyatakan bahwa BMD (tanah) pemindahtangannya ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah.

- vii. PP No 80 Tahun 1999 Tentang Kawasan Siap Bangun Dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri.

a. Pasal 4 yang menyatakan bahwa Kepala Daerah menunjuk Pengelola Kasiba.

b. Pasal 8 yo Pasal 9 yang menyatakan bahwa penentuan lokasi untuk Kasiba dan Lisiba oleh Pemerintah Daerah sesuai RTRW

dengan memperhatikan untuk Kasiba : minimal tiga ribu rumah dan maksimal sepuluh ribu unit rumah; untuk Lisiba : minimal seribu unit rumah dan maksimal tiga ribu unit rumah.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

A. LANDASAN FILOSOFIS

Landasan filosofis sangat diperlukan dalam pembentukan peraturan perundang-undangan karena landasan filosofis memberikan kontribusi agar pembentukan peraturan perundang-undangan memiliki materi muatan tentang nilai-nilai dasar dalam memecahkan masalah kehidupan sehingga dapat ditangani secara rasional dan bertanggung jawab³. Dengan demikian landasan filosofis mengandung norma-norma hukum yang diidealkan (*ideal norm*) oleh suatu masyarakat kearah mana cita-cita luhur kehidupan masyarakat dan bernegara hendak diarahkan. Peraturan perundang-undangan dapat digambarkan secagai cermin dari cita-cita kolektif suatu masyarakat tentang nilai-nilai luhur dan filosofis yang hendak diwujudkan dalam kehidupan masyarakat sehari-hari melalui pelaksanaan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dalam kenyataan.

Perumahan dan kawasan permukiman merupakan masalah kemanusiaan yang sangat mendasar, oleh karena itu Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 menetapkan bahwa negara memberikan jaminan agar setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan jawab atas penyediaan fasilitas pelayanan kesehatan. Dengan demikian penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman

³ Franz Magnis Suseno, *Filasafat Sebagai Ilmu Kritis*, Penerbit Kanisus, Yogyakarta, 1991, h. 19.

merupakan tanggung jawab negara. Agar tanggung jawab negara tersebut dapat diwujudkan maka Pemerintah telah menetapkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, selanjutnya pada tanggal 12 Januari 2011 undang-undang ini telah dicabut dan digantikan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam konsideran UU Nomor 1 Tahun 2011 menyebutkan secara tegas bahwa negara bertanggung jawab dalam 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. Untuk itu negara telah menugaskan Pemerintah dan Pemerintah Daerah menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh Menteri pada tingkat nasional, gubernur pada tingkat provinsi dan bupati/walikota pada tingkat kabupaten/kota.

Agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dapat dilaksanakan di tingkat daerah dibutuhkan adanya kewenangan pemerintah daerah untuk menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman. Hal ini penting karena tanpa adanya kewenangan pemerintah daerah tidak dapat menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman di wilayahnya. Sehubungan itu Pemerintah telah menerbitkan UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Pasal 12 ayat (1) huruf d UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, menyebutkan bahwa perumahan rakyat dan kawasan permukiman dikategorikan sebagai urusan pemerintahn wajib yang berkaitan dengan

pelayanan dasar. Berdasarkan kewenangan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar tersebut maka pemerintah daerah harus melaksanakannya. Sehubungan itu pemerintah daerah harus membuat peraturan daerah yang mengatur penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Produk legislasi maupun regulasi yang dibentuk oleh pemerintah dimaksudkan untuk mengarahkan perilaku atau aktivitas warga negara atau masyarakat agar tercipta suasana atau kondisi yang aman dan tertib. Dalam konteks penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah Kota Salatiga bersama DPRD berwenang mengatur aktivitas warga masyarakat, utamanya penataan atau pengaturan aktivitas warga masyarakat dalam hubungannya dengan perumahan dan permukiman, agar warga masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan.

Penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Salatiga juga melibatkan peran serta masyarakat (baik secara individu maupun kelompok/badan swasta) dalam penyelenggaraan pembangunan, hal ini merupakan hal yang penting dalam kerangka meringankan beban dan tanggung jawab pemerintah. Dalam kaitan dengan pengelolaan permukiman di daerah, keikutsertaan masyarakat (baik secara individu, kelompok atau badan) dalam menyediakan perumahan dan permukiman perlu ditumbuhkembangkan dalam rangka mensukseskan penyelenggaraan pembangunan daerah.

B. LANDASAN SOSIOLOGIS

Pembentukan peraturan perundang-undangan merupakan respon dari legislator atas tuntutan kebutuhan masyarakat akan norma hukum yang sesuai dengan realitas masyarakat, oleh karena itu pembentukan peraturan perundang-undangan senantiasa mempertimbangkan aspek empiris sehingga gagasan normatif yang dituangkan ke dalam peraturan perundang-undangan benar-benar didasarkan atas kenyataan yang hidup dalam kesadaran hukum masyarakat. Perkembangan penduduk Kota Salatiga yang terus mengalami peningkatan dari setiap tahunnya. Laju pertumbuhan penduduk kota Salatiga (1,77%) merupakan tertinggi ketiga dari seluruh kabupaten/kota di Propinsi Jawa Tengah (0,89%). Kepadatan penduduk per km² kota Salatiga dari 2009 s/d 2013 di tingkat kecamatan : meningkat di Kecamatan Sidorejo (9%) lebih tinggi dari kecamatan Argomulyo (1%); tetapi menurun di kecamatan Sidomukti (9%) lebih tinggi dari kecamatan Tingkir (1%); sedangkan rata-rata per kelurahan : meningkat tertinggi (9%) di kecamatan Argomulyo dan terendah (4%) di kecamatan Sidomukti dan yang menurun (1%) di kecamatan Tingkir; sebagai mana ditunjukkan pada tabel berikut:

Tabel 4.1

Kecamatan	Kepadatan penduduk /km²		
	2009	2013	Pertumbuhan
Sidorejo	3058	3328	0.09
Tingkir	3977	3955	-0.01
Argomulyo	2257	2274	0.01
Sidomukti	3912	3549	-0.09

Sumber: hasil pengumpulan data sekundair diolah

Hal tersebut memberikan gambaran bagaimana perkembangan kebutuhan tempat tinggal / rumah di masing-masing kecamatan ataupun di masing-masing kelurahan dimana ada 8 kelurahan yang memiliki kepadatan penduduk per km² sangat tinggi yaitu kel. Sidorejo lor, Salatiga, Kutowinangun, Gendongan, Ledok, Tegalrejo, Mangunsari, Kalicacing.

Jika dikaitkan dengan kondisi rumah tidak layak huni per kecamatan dari total kota Salatiga; tertinggi (44,8%) ada di kec. Argomulyo yang peningkatan kepadatan penduduk rata-rata per kelurahannya dari 2009 s/d 2013 juga tertinggi (9%); menunjukkan bahwa wilayah dengan kepadatan tinggi ternyata juga memiliki jumlah rumah tidak layak huni tertinggi. Proporsi rumah tidak layak huni di masing-masing kelurahan (ber kepadatan penduduk per km²) dari total kecamatan ; di kel. Sidorejo lor (19,25%) ; di kel Salatiga (3,5%); di kel. Kutowinangun (16,35%); di kel Sidorejo kidul (28,34%); di kel Tingkir Lor (39,51%); di kel. Kumpulrejo (37%), di kel. Randuacir (20,61%), di kel. Noborejo(16,34%); di kel. Ledok (12,83%); di kel. Kecandran (50%); mengacu tabel berikut:

Tabel 4.2

KECAMATAN	Sangat tidak layak	Tidak layak	Total
	Kelurahan		
I. SIDOREJO	25	323 (16,4%)	348 (17,10%)

1.	Blotongan	14	134	148
2.	Sidorejo Lor	5	62	67
3.	Salatiga	2	15	17
4.	Bugel		69	69
5.	Kauman kidul		17	17
6.	Pulutan	4	26	30
II.	TINGKIR	11	356 (18,05%)	367 (18,02%)
1	Kutowinangun		60	60
2	Gendongan		4	4
3	Sidorejo kidul	5	99	104
4	Kalibening	2	17	19
5	Tingkir tengah		35	35
6	Tingkir Lor	4	141	145
III	ARGOMULYO	14	898 (45,54%)	912 (44,8%)
1	Noborejo	7	142	149
2	Ledok	2	115	117
3	Tegalrejo		62	62
4	Kumpulrejo	5	332	337
5	Randuacir		188	188
6	Cebongan		59	59
IV	SIDOMUKTI	14	395 (20%)	409 (20,08%)
1	Kecandran	2	203	205
2	Dukuh	1	103	104
3	Mangunsari	11	72	83
4	Kalicacing		17	17
	Total	64	1972	2036
	(%)	3,1	96,9	100

Sumber: hasil pengumpulan data sekundair diolah

Kecuali itu dari berbagai lokasi perumahan oleh pengembang s/d saat ini belum adanya jaminan keberlanjutan pemeliharaan & pengelolaan prasarana, sarana & utilitas di lingkungan perumahan dan kawasan permukiman akibat belum adanya payung hukum setingkat perda tentang penyerahan PSU dari pengembang ke pemerintah kota Salatiga.

Selain itu problematika pengelolaan perumahan & permukiman di kota Salatiga lainnya meliputi : 57.783 KK belum memiliki rumah, meningkatnya permukiman kumuh di beberapa lokasi sepanjang bantaran sungai, kawasan dengan kepadatan permukiman tinggi baik *slum area* (kumuh & legal) maupun *squater area* (kumuh & ilegal / liar), perkembangan penduduk di wilayah kota Salatiga sangat cepat baik diakibatkan oleh tingginya angka kelahiran maupun meningkatnya urbanisasi ditunjukkan pada 2014 penduduk kota Salatiga mencapai 181.726 orang & proyeksi penduduk tahun 2015 mencapai 183.775 orang dengan luas wilayah 56.7811 km², Pesatnya arus migrasi ke Kota Salatiga yang tidak seimbang dengan ketersediaan lahan untuk kawasan permukiman yang layak huni bagi kaum pendatang, mendorong meningkatnya *slum area* (kumuh legal) dan *squater area* (kumuh ilegal) dimana keduanya sama2 tidak layak huni; sebagai tempat tinggal/pondok boro khususnya bagi kaum pendatang yang cenderung tidak layak huni / perumahan kumuh ; banyak di temui di kelurahan-kelurahan tersebut di atas.

Belum jelasnya kewenangan pemerintah kota dalam penyelenggaraan perumahan & permukiman sehingga berdampak pada ketidak jelasan SKPD mana yang memiliki tugas, wewenang dan tanggung jawab sebagai *leading sector*.

Data penduduk Salatiga menurut mata pencaharian tahun 2014 paling tinggi (29,72%) adalah buruh bangunan & buruh industri; mencirikan beragamnya tipe rumah / hunian di cluster permukiman ini cenderung mencerminkan homogenitas strata sosial.

Berdasarkan rata-rata pertumbuhan penduduk Salatiga (4,28% per tahun) dan proyeksi jumlah penduduk Salatiga pada tahun 2020 akan mencapai 204.375 jiwa; diperoleh gambaran kebutuhan rumah hingga tahun 2020 adalah 47383 rumah dengan perincian per kecamatan : Sidorejo (17.694KK) sebanyak 14436,82 rumah ; Tingkir (15.284 KK) sebanyak 10859,71 rumah; Argomulyo (15.427 KK) sebanyak 11062,06 rumah; Sidomukti (13993 KK) sebanyak 11051 rumah. Jika dikaitkan dengan persyaratan kesesuaian lahan untuk permukiman yang antara lain adalah tidak berada pada wilayah sempadan sungai / saluran pengairan/mata air; beberapa kawasan rumah tidak layak huni di Kota Salatiga yang tersebar merata di hampir semua kelurahan di empat kecamatan kota Salatiga sebagian besar tidak sesuai dengan persyaratan kesesuaian lahan untuk permukiman.

C. LANDASAN YURIDIS

Pembahasan mengenai landasan yuridis adalah penting mengingat pembentukan suatu kaidah hukum harus dibentuk sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mendasarinya, prosedur yang berlaku oleh badan yang berwenang dan secara substansial tidak bertentangan dengan kaidah-kaidah hukum lainnya (terutama yang lebih tinggi) sehingga

memperlihatkan suatu struktur hierarki⁴. Dengan demikian keberlakuan secara yuridis menunjukkan adanya hubungan antara peraturan yang satu dengan yang lain merupakan satu sistem yang saling menunjuk, kaidah hukum yang khusus diderivasi dari kaidah hukum umum yang tingkatannya lebih tinggi⁵.

Pembentukan Peraturan Daerah terkait dengan pengelolaan permukiman di Kota Salatiga sudah sesuai dengan kewenangan Pemerintah Daerah Kota Salatiga sebagaimana ditentukan dalam UU No, 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Beberapa peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan yuridis disusunnarancangan peraturan daerah ini antara lain:

1. Pasal 18 ayat (6) dan Pasal 28 H ayat (1) 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;
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
4. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana, (Lembaran Negara 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
5. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia

⁴ Meuwissen, *Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum, dan Filsafat Hukum*, diterjemahkan oleh Arief Sidharta, Bandung, Refika Aditama, 2007, h.47

⁵ J.J.H Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum*, PT Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1999, h.153

- (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3886);
6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
 7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725;
 8. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
 9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
 10. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5188);
 11. Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
 12. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);

13. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1992 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya 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);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
16. 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);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615)
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor ;

20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah.
21. Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 8 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Daerah Kota Salatiga;
22. Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Salatiga Tahun 2010-2030;
23. Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 5 Tahun 2011 tentang Pelayanan Publik;
24. Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 8 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi dan tata kerja Daerah Kota Salatiga;
25. Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 12 Tahun 2011 tentang Retribusi Jasa Umum.

BAB V

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

A. JANGKAUAN PENGATURAN

Pengaturan tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Salatiga dengan mempertimbangkan beberapa hal sebagai berikut: *Pertama*, Pemerintah Kota Salatiga mempunyai tugas, wewenang dan tanggung jawab untuk melakukan pengaturan dan pengurusan urusan pemerintahan konkuren wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar bidang perumahan dan kawasan permukiman. Sementara itu telah terjadi problematika terkait dengan perumahan dan kawasan permukiman seperti sempitnya ruang wilayah Kota Salatiga dibandingkan dengan pertumbuhan penduduk yang sangat pesat, banyaknya KK yang belum memiliki rumah, kawasan perumahan kumuh, pemanfaatan bantaran sungai, serta maraknya pembangunan perumahan yang dilakukan para pengembang yang selama ini belum menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU). Dengan belum diserahkannya PSU akan menimbulkan ketidak jelasan status PSU jika terjadi kerusakan menjadi tanggung jawab pengembang atau Pemkot Salatiga. *Kedua*, sebagai akibat pertumbuhan penduduk yang meningkat dengan pesat mengakibatkan terjadi peningkatan pemanfaatan ruang dan perubahan fungsi ruang kota oleh karena itu diperlukan intervensi Pemerintah Kota Salatiga agar

terwujud lingkungan perumahan dan kawasan permukiman yang sehat, indah, aman, nyaman dan berkelanjutan. *Ketiga*, Pemerintah Kota Salatiga bertanggung jawab untuk mengurus KK yang belum memiliki rumah, perumahan kumuh dan permukiman kumuh serta pembangunan permukiman di bantaran sungai yang tidak layak huni. *Keempat*, perlunya mengatur usaha pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang dilakukan oleh orang perorangan maupun badan hukum serta mengatur mengenai penyerahan PSU kepada Pemkot Salatiga.

Berdasarkan beberapa pertimbangan tersebut, rancangan Perda tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yaitu mencakup pengaturan tentang tugas, wewenang dan tanggung jawab Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang dilaksanakn oleh orang peroangan atau badan hokum, prasarana, sarana dan utilitas umum serta pengaturan penyerahannya, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan kawasan permukiman kumuh, pembinaan, pengawasan dan pengendalian, peranserta masyarakat, kerjasama daerah dan penyelesaian perselisihan.

B. ARAH PENGATURAN

1. Kebijakan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Warga masyarakat berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar setiap orang. Pemenuhan kebutuhan tersebut mempunyai nilai yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian setiap orang. Sebagaimana diuraikan dimuka bahwa di wilayah Kota Salatiga telah terjadi problematika terkait dengan perumahan dan kawasan permukiman oleh karena itu Pemkot Salatiga segera harus membuat kebijakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman guna menciptakan lingkungan perumahan dan kawasan permukiman yang sehat, aman, nyaman, indah, hal ini adalah sangat penting untuk keberlanjutan kehidupan warga masyarakat saat ini maupun dimasa mendatang.

2. Tugas Dan Wewenang Pemerintah Daerah

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman merupakan tugas dan wewenang Pemkot Salatiga karena perumahan dan kawasan permukiman merupakan urusan pemerintahan konkuren wajib yang terkait dengan pelayanan dasar. Oleh karena itu Pemkot harus segera melakukan tindakan pengaturan kegiatan masyarakat termasuk badan usaha yang melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Dengan melakukan pengaturan tersebut diharapkan semua warga masyarakat termasuk para pengembang dapat menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman secara teratur, terarah dan terkendali dengan baik.

3. Peran Serta Masyarakat

Pengaturan mengenai peranserta warga masyarakat Kota Salatiga dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman ini sangat penting, agar masyarakat mengetahui, memahami serta merasa terlibat dalam program yang diselenggarakan oleh pemerintah. Disamping itu untuk menciptakan kawasan permukiman yang sehat, aman, nyaman, serasi, indah dan berkelanjutan merupakan tanggung jawab bersama antara Pemerintah dengan masyarakat, sehingga memberikan hak dan kesempatan seluas- luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan bagi masyarakat untuk memperoleh akses dalam pemenuhan perumahan dan kawasan permukiman.

C. RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH

Ruang lingkup materi muatan Rancangan Perda Kota Salatiga tentang Pengelolaan Permukiman meliputi:

1. Judul;
2. Pembukaan, meliputi konsideran menimbang dan mengingat;
3. Batang Tubuh; mencakup:

Bab I	KETENTUAN UMUM Berisi batasan atau pengertian dan singkatandari beberapa istilah sebagai berikut: Pemerintah, pemerintah daerah, SKPD, perumahan,
-------	--

	<p>permukiman, kawasan permukiman, penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, permukiman kumuh, prasarana, sarana, utilitas, badan hukum dll.</p>
Bab II	<p>ASAS, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP</p> <p>Asas: kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keefisienan dan kemanfaatan, keterjangkauan dan kemudahan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan keberlanjutan, keselamatan, keamanan, ketertiban dan keteraturan.</p> <p>Tujuan: memberikan kepastian hukum, mendukung kepastian hukum, penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional, meningkatkan daya guna dan hasil guna, pemberdayaan pemangku kepentingan, menunjang pembangunan, terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau.</p> <p>Ruang lingkup: mengatur tugas wewenang, penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, PSU dan penyerahannya, pencegahan perumahan kumuh, pembinaan, pengawasan dan pengendalian, peranserta masyarakat, kerjasama daerah dan perselisihan.</p>
Bab III	<p>TUGAS DAN WEWENANG</p> <p>Tugas: menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi, rencana pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.</p> <p>Wewenang: menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman, menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman.</p>

Bab IV	<p>PENYELENGGARAAN PERUMAHAN</p> <p>Penyelenggaraan perumahan: perencanaan, pembangunan perumahan, pemanfaatan dan pengendalian perumahan.</p>
Bab V	<p>PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN</p> <p>Penyelenggaran lingkungan hunian perkotaan, pembangunan hunian perkotaan serta pengaturan tentang hunian perkotaan mulai dari perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian kawasan permukiman.</p>
Bab VI	<p>LOKASI DAN PENYEDIAAN TANAH UNTUK PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN;</p> <p>Pengaturan lokasi yang diperuntukan untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman serta penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.</p>
Bab VII	<p>PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM</p> <p>Pengaturan mulai jenis PSU, perencanaan, pembangunan dan penyerahan PSU kepada Pemkot termasuk persyaratan, jangka waktu, pembentukan tim Pembina dan Tim Verifikasi.</p>
Bab VIII	<p>PENCEGAHAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN KUMUH</p> <p>Kriteria rumah kumuh dan kawasan permukiman kumuh, pencegahan perumahan kumuh dan permukiman kumuh.</p>
Bab IX	<p>PEMBINAAN DAN PENGAWASAN</p> <p>Pembinaan dan pengawasan dilaksanakan oleh Walikota, hal ini dimaksudkan untuk menjamin mewujudkan tujuan pengaturan perumahan dan kawasan permukiman</p>
Bab X	<p>LARANGAN</p> <p>Berisi hal-hal yang dilarang untuk dilakukan oleh setiap orang, pejabat dan badan hukum.</p>
Bab XI	<p>KERJASAMA DAERAH DAN PERSELISIHAN</p>

	Kerjasama daerah yang berdekatan maupun dengan pihak ketiga serta penyelesaian jika terjadi perselisihan
Bab XII	PERAN SERTA MASYARAKAT Peranserta masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman mulai dari perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian
Bab XIII	PENDANAAN Pendanaan yang dibutuhkan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang bersumber dari APBN, APBD maupun sumber lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
Bab XIV	SANKSI ADMINISTRASI
Bab XV	KETENTUAN PIDANA DAN PENYIDIKAN
Bab XVI	KETENTUAN PENUTUP

4. Penutup

5. Penjelasan (Umum dan Pasal demi Pasal).

BAB VI

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Kebutuhan bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat merupakan hak setiap orang dan merupakan kebutuhan dasar manusia, oleh karena itu Pemerintah dan Pemerintah Daerah bertanggung jawab untuk memenuhinya.

Pertumbuhan penduduk di kota Salatiga yang meningkat dengan cepat disebabkan pesatnya angka kelahiran serta meningkatnya migrasi dari daerah lain, sementara itu luas wilayah Kota Salatiga tidak bertambah mengakibatkan kebutuhan ruang untuk bertempat tinggal maupun untuk memenuhi berbagai kegiatan sangat terbatas. Pertambahan penduduk yang memerlukan tempat tinggal terus meningkat dari tahun ke tahun sehingga pertumbuhan perumahan dan permukiman tidak terkendali mengakibatkan munculnya lingkungan perumahan dan kawasan permukiman yang tidak tertata dengan baik, tidak layak huni dan kurang sehat.

Sehubungan dengan uraian di atas, Pemerintah Kota Salatiga perlu membuat kebijakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman melalui pembentukan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Pembentukan Raperda harus memiliki landasan (filosofis, yuridis, sosiologis) maupun

jangkauan, arah dan ruang lingkup pengaturan Rancangan Peraturan Daerah tersebut mengacu pada materi yang diuraikan dalam Bab IV dan Bab V Naskah Akademik ini. Dengan demikian diharapkan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di Kota Salatiga dapat terlaksana secara teratur, tertata, terarah dan terkendali dengan jaminan ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum yang memadai sehingga warga masyarakat dapat bertempat tinggal yang layak huni di lingkungan perumahan yang sehat, aman, nyaman, harmonis dan berkelanjutan.

B. SARAN

Berikut ini diberikan sejumlah saran berkenaan dengan penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman:

1. Proses pembentukan rancangan perda wajib melibatkan berbagai pihak berkepentingan (*stake holders*) agar materi muatan atau substansinya sungguh-sungguh mewadahi kebutuhan dari setiap pihak berkepentingan. Pada gilirannya, substansi rancangan perda ini benar-benar aspiratif dan tidak elitis.
2. Perlu kehendak atau itikad politik (*political will*) dari Pemerintah Daerah terkait pewujudnyataan Perda tentang RTRW dan RDTRK agar penataan dan pengelolaan ruang di wilayah Salatiga dapat berjalan secara konsisten, termasuk penyediaan, penataan dan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

3. Mengingat kompleksitas permasalahan perumahan dan kawasan permukiman serta kewenangan urusan pemerintah konkuren wajib yang telah dimiliki oleh Pemerintah Kota Salatiga, oleh karena itu perlu dipikirkan pembentukan SKPD yang secara khusus memiliki TUPOKSI untuk mengurus perumahan dan kawasan permukiman,
4. Pembentukan perda ini diperlukan adanya beberapa peraturan walikota, oleh karenanya perlu kesiapan SKPD yang diberi tugas secara khusus mengurus perumahan dan kawasan permukiman untuk melakukan inventarisasi beberapa kebutuhan peraturan walikota tersebut.