

**NASKAH AKADEMIK DAN DRAFT
RANCANGAN PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA
TENTANG
HUNIAN YANG LAYAK**



**BADAN PEMBENTUKAN PERATURAN DAERAH
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA SURABAYA**

2022

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	i
KATA PENGANTAR	iii
BAB I : PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Identifikasi Masalah	7
1.3. Maksud dan Tujuan	8
1.4. Metode Penelitian	9
1.5. Sistematika Penyusunan	16
BAB II : KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIS EMPIRIS	18
2.1. Kajian Teoritis	18
2.1.1. Tinjauan Umum tentang Perumahan dan Permukiman	18
2.1.2. Konsep tentang Pembagian Lahan Pembangunan	20
2.1.3. Konsep tentang Pembangunan Berkelanjutan	27
2.1.4. Konsep tentang Hunian Yang Layak.....	28
2.1.5. Konsep tentang Bangunan Hijau.....	32
2.1.6. Tinjauan Umum tentang Permukiman Kumuh	33
2.1.7. Pola Pembiayaan Pembangunan Skema KPBU	43
2.1.8. Tinjauan Umum tentang Kemiskinan	43
2.1.5. Kewenangan Daerah di Bidang Hunian Yang Layak.....	48
2.2. Kajian Prinsip Dalam Penyusunan Norma	53
2.3. Kajian Praktik Empiris Dalam Hunian Yang Layak	58
2.4. Kajian Implikasi Penerapan Sistem Baru	63
BAB III : EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT.....	66
3.1. UUD NRI Tahun 1945	66
3.2. UU 39/1999.....	67
3.3. UU 1/2011.....	69
3.4. UU 20/2011	71
3.5. UU 23/2014.....	76
BAB IV : LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS.....	79
4.1. Landasan Filosofis.....	79
4.2. Landasan Sosiologis	80
4.3. Landasan Yuridis	83
BAB V : JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH.....	88
5.1. Sasaran.....	88
5.2. Jangkauan	88
5.3. Arah	89
5.4. Ruang Lingkup Materi Muatan	89

BAB VI : PENUTUP	
6.1. Kesimpulan	142
6.2. Saran/Rekomendasi.....	145

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN : RANCANGAN PERATURAN DAERAH

KATA PENGANTAR

Puji syukur dipanjatkan kehadirat Allah SWT, Tuhan Yang Maha Kuasa atas Rahmat dan Taufik yang diberikan, sehingga penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak dapat diselesaikan. Penyusunan Naskah Akademik ini telah melalui dan disesuaikan dengan tahapan/prosedur yang telah ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Penyusunan Produk Hukum Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Penyusunan Produk Hukum Daerah.

Naskah Akademik disusun berdasarkan latar belakang masalah, tujuan, kajian teori serta diperkuat dengan landasan filosofis, sosiologis dan yuridis dan telah kami sertakan Lampiran Rancangan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak. Naskah akademik ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan bagi penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak yang menjadi inisiatif Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Surabaya melalui prakarsa dari Badan Pembentukan Peraturan Daerah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Surabaya. Tujuan akhir Raperda tersebut dapat bermanfaat dan berguna serta menjadi payung hukum bagi pemenuhan atas hunian yang layak bagi masyarakat Kota Surabaya sebagai bentuk tanggung jawab Pemerintah Daerah Kota Surabaya dalam menyediakan infrastruktur hunian yang sesuai dengan amanat Undang-Undang Dasar

Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan peraturan perundang-undangan turunannya.

Penyusunan Naskah Akademik ini tidak dapat diselesaikan tanpa dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, atas dukungan dan partisipasi yang telah diberikan oleh berbagai pihak yang tidak dapat kami sebutkan satu persatu, kami ucapkan terimakasih yang tidak terhingga. Selain itu, Naskah Akademik ini tidak lepas dari berbagai kekurangan, untuk itu kritik dan saran yang bersifat konstruktif-solutif sangat dinantikan.

Surabaya, 15 April 2022

Ketua Tim Penyusun

Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Hunian merupakan suatu sarana struktur fisik yang memiliki fungsi sebagai suatu tempat tinggal bagi setiap masyarakat guna menyokong kesejahteraan dan taraf kehidupan masyarakat. Oleh karena itu, semakin layak suatu hunian sebagai tempat tinggal yang layak tentunya juga sangat berpengaruh untuk meningkatkan kesehatan dan kesejahteraan masyarakat itu sendiri. Bahkan, dalam perspektif hak asasi manusia (*human rights*) hunian yang layak sebagai tempat tinggal masyarakat merupakan hak asasi yang dijamin secara konstitusional menurut ketentuan Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi, “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Mengingat demikian pentingnya penyediaan hunian yang layak bagi masyarakat sebagai bagian dari upaya pemenuhan atas hak asasi manusia sebagaimana dijamin di dalam konstitusi, maka Pemerintah Daerah sebagai representasi dari hadirnya negara mempunyai tanggung jawab untuk membangun dan menyediakan hunian yang layak beserta prasarana, sarana, dan utilitas agar masyarakat tidak bertempat tinggal di lingkungan yang kumuh dan tidak sehat. Atas dasar itu, maka diperlukan intervensi yang menyeluruh dari hulu ke hilir, utamanya bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah yang secara ekonomi tidak mempunyai kemampuan daya beli untuk memenuhi kebutuhan hunian yang layak.

Dalam kerangka yuridis-normatif, tanggung jawab negara termasuk Pemerintah Daerah untuk menyediakan suatu hunian yang layak, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah tersirat dalam ketentuan Pasal 3 huruf b dan huruf f Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman yang berbunyi sebagai berikut:

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:

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

Selaras dengan ketentuan tersebut, Pasal 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menentukan sebagai berikut:

Penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk:

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR);
- f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepemilikan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Dari ketentuan-ketentuan tersebut, jelas bahwa penyediaan hunian yang layak baik berupa perumahan maupun rumah susun terutama bagi masyarakat yang tidak mempunyai kemampuan daya beli terhadap rumah/rumah susun atau masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), merupakan konsekuensi logis dari hak asasi manusia yang harus dipenuhi oleh negara baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah. Untuk itu pula, maka Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangan masing-masing harus mengambil peran dan tanggung jawab dalam perencanaan, pembangunan, pemeliharaan, perbaikan, peremajaan, pemugaran, dan/atau permukiman kembali dengan tujuan untuk menjaga agar setiap hunian yang dijadikan tempat tinggal oleh masyarakat tetap layak huni dan memenuhi standar kesehatan, keamanan, dan keselamatan penghuni.

Berkenaan dengan hal tersebut, Kota Surabaya sebagai salah satu daerah otonom yang mempunyai tugas dan tanggung jawab dalam penyediaan hunian yang layak bagi masyarakat Kota Surabaya harus menjamin dan memastikan bahwa tiap-tiap penduduk Kota Surabaya bertempat tinggal di rumah atau rumah susun atau permukiman yang layak huni. Secara faktual, kendati pun Pemerintah Kota Surabaya telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dalam penyediaan hunian yang layak bagi masyarakat Kota Surabaya, namun upaya tersebut belum cukup optimal karena permasalahan dari beberapa faktor sebagai berikut:

1. pembangunan rumah susun masih menggunakan metode konvensional, yaitu pembiayaan pembangunan masih bertumpu pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah dan jumlah lantai dalam pembangunan rumah susun hanya sejumlah paling banyak 5 (lima) lantai;
2. pembangunan rumah susun hanya diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah saja, padahal kebutuhan

terhadap rumah susun sebagai upaya untuk meningkatkan kualitas hunian juga menjadi kebutuhan masyarakat yang lebih luas yang cakupannya tidak memenuhi kriteria masyarakat berpenghasilan rendah;

3. belum atau tidak adanya kelembagaan yang terpadu dalam pembangunan dan pengelolaan rumah susun, sehingga sering menghambat proses pembangunan dan pengelolaan rumah susun yang berakibat pada tidak terpenuhinya hak-hak masyarakat Kota Surabaya terhadap rumah susun;
4. pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum pada rumah susun banyak yang belum memenuhi standar teknis sehingga berdampak pada kelayakan operasional rumah susun;
5. ketersediaan rumah susun tidak paralel dengan jumlah masyarakat calon penghuni rumah susun karena tidak adanya batasan waktu yang pasti dalam menghuni rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah akibat tidak efektifnya pemberdayaan terhadap masyarakat berpenghasilan rendah tersebut;
6. biaya operasional rumah susun masih bergantung pada subsidi dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Surabaya;
7. perbaikan atau bantuan renovasi terhadap rumah tidak layak huni masih dipersyaratkan berdasarkan subjek yakni masyarakat berpenghasilan rendah, padahal, bantuan perbaikan terhadap rumah tidak layak huni seyogyanya difokuskan pada objek berupa rumah yang tidak layak huni, baik subjek penghuninya termasuk kriteria masyarakat berpenghasilan rendah maupun tidak, misalnya rumah tidak layak huni akibat kebakaran, maka bantuan perbaikan harus diberikan tanpa

melihat subjeknya masyarakat berpenghasilan rendah atau tidak;

8. rumah tidak layak huni masih banyak yang berdiri diatas lahan yang menjadi objek sengketa, atau bahkan secara nyata-nyata berdiri diatas lahan milik pihak lain yang dibuktikan dengan dokumen hukum;
9. bantuan perbaikan terhadap rumah tidak layak huni akibat korban bencana masih diwajibkan memenuhi persyaratan yang rumit, padahal masyarakat dalam keadaan bencana belum tentu dapat menunjukkan dokumen yang dipersyaratkan karena dokumen terbut rusak/hilang/musnah akibat bencana yang dialami; dan
10. penataan pada lingkungan permukiman kumuh masih terkendala masalah status kepemilikan lahan dan keterbatasan jumlah rumah susun yang dapat menampung sementara penduduk yang bertempat tinggal di permukiman kumuh.

Selain masalah yang sifatnya faktual-lapangan, ada masalah lain yang sifatnya faktual-administratif, yakni masih banyaknya data mengenai masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Surabaya yang berbeda satu sama lain. Hal tersebut tidak hanya berkaitan dengan perbedaan antar bidang, melainkan perbedaan dasar acuan atau parameter yang dijadikan ukuran dalam menetapkan data masyarakat berpenghasilan rendah. Adapun masalah faktual-administratif tersebut, secara inheren disebabkan oleh permasalahan yuridis, di mana peraturan perundang-undangan yang dijadikan rujukan dalam menetapkan kriteria masyarakat berpenghasilan rendah berbeda satu sama lain, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum yang berdampak pada terhambatnya pemenuhan hak atas hunian yang layak bagi masyarakat Kota Surabaya.

Berdasarkan berbagai permasalahan yang terjadi baik yang sifatnya empiris maupun yuridis, sebagian besar terjadi karena tidak adanya kesamaan persepsi diantara seluruh pemangku kepentingan (*stake holders*), maksudnya bahwa, ketidak-efektifan pemenuhan hunian yang layak bagi masyarakat Kota Surabaya terjadi akibat tarik-ulur tugas dan kewenangan di berbagai bidang oleh masing-masing institusi. Hal demikian disebabkan oleh ketiadaan peraturan perundang-undangan (*wet vacuum*) di tingkat pusat maupun daerah, yang khusus mengatur mengenai penyelenggaraan hunian yang layak. Oleh karena itu, penting untuk merumuskan kebijakan dalam bentuk peraturan daerah, yang berorientasi pada reformasi birokrasi dan kesamaan pandangan sejak tahap perencanaan, pembangunan, pemeliharaan, penanganan, serta perbaikan sampai pada tahap pengendalian, pembinaan, dan pengawasan.

Berpokok pangkal pada sekelumit permasalahan berikut saran penyelesaiannya sebagaimana telah diuraikan di atas, maka diperlukan suatu naskah akademik yang dapat dijadikan dasar dalam penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak sebagai langkah penyelesaian terhadap berbagai masalah yang terjadi dalam pemenuhan hunian yang layak bagi masyarakat Kota Surabaya. Hal tersebut dilakukan agar penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya baik secara filosofis, sosiologis, maupun yuridis dalam kerangka metodologi ilmiah yang telah ditetapkan dalam ruang-ruang akademik.

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka masalah yang dapat diidentifikasi dalam pemenuhan hunian yang layak bagi masyarakat Kota

Surabaya adalah kekosongan aturan hukum (*wet vacuum*) yang menjadi dasar dalam penyelenggaraan hunian yang layak. Oleh karena itu, masalah-masalah yang akan diteliti dalam penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak ini adalah sebagai berikut:

- a. Permasalahan hukum apakah yang dihadapi sebagai alasan pembentukan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak?
- b. Bagaimana urgensi Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak sebagai dasar pemecahan masalah?
- c. Apakah yang menjadi pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, yuridis pembentukan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak?
- d. Apakah sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak?

1.3. Tujuan dan Kegunaan Penyusunan Naskah Akademik

Tujuan penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak adalah untuk:

- a. Mengidentifikasi dan mengkaji serta meneliti permasalahan hukum yang dihadapi oleh Kota Surabaya dalam pemenuhan hunian yang layak sebagai alasan pembentukan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak.
- b. Mengidentifikasi dan mengkaji serta meneliti urgensi Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak sebagai dasar pemecahan masalah yang dihadapi oleh Kota Surabaya dalam pemenuhan hunian yang layak.

- c. Mengidentifikasi dan mengkaji serta meneliti pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, yuridis pembentukan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak.
- d. Mengidentifikasi dan mengkaji serta meneliti sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak.

Adapun kegunaan penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak adalah:

- a. Sebagai pedoman penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak.
- b. Sebagai landasan dan kerangka pikir penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak.
- c. Sebagai kajian atau penelitian untuk mencegah terjadinya disharmonisasi peraturan perundang-undangan, baik vertikal maupun horizontal dalam penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak.

1.4. Metode Penelitian

1.4.1. Tipe Penelitian

Penelitian ini merupakan suatu penelitian hukum normatif yang dilakukan untuk mencari pemecahan masalah atas permasalahan hukum yang ada. Hasil dari penelitian ini adalah memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya mengenai permasalahan yang diajukan. Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa penelitian hukum merupakan proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum,

maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹

1.4.2. Pendekatan Masalah

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian normatif ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).² Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu suatu pendekatan yang dilakukan terhadap berbagai aturan hukum yang berkaitan dengan masalah dalam penelitian ini. Sedangkan pendekatan konseptual (*conceptual approach*), digunakan untuk mengkaji dan menganalisis kerangka pikir atau kerangka konseptual maupun landasan teoritis yang sesuai dengan tujuan penelitian ini.

1.4.3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Untuk menemukan, menghimpun, mengolah dan menganalisis permasalahan penelitian, maka diperlukan beberapa jenis dan sumber bahan hukum yang dapat dijadikan dasar hukum dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Adapun jenis dan sumber bahan hukum yang akan menjadi dasar analisis di dalam penelitian ini sesuai dengan tipe penelitian adalah data sekunder. Data sekunder yang dimaksud dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka. Di dalam data sekunder ini terdiri dari tiga bahan hukum, yaitu:³

a. Bahan Hukum Primer

¹Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cet. 6, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010, h. 35

²*Ibid*, h. 93

³Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1984, h. 12-13

Bahan hukum primer ini diperoleh dari beberapa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah dalam penelitian ini, meliputi :

1. Pasal 18 ayat (6) dan Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten/Kotamadya Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
4. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3886);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
7. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108,

- Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
8. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
 9. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 82 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
 10. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 244 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2015 Nomor 58 Tambahan Lembaran Negara 5679);
 11. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
 12. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah

Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);

13. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2017 Nomor 73 Tambahan Lembaran Negara Nomor 6041);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
17. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 199);
18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018

tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 Tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);

19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 785);
20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2020 tentang Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 511);
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 44);
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum dan Satuan Rumah Susun Umum (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 310);
23. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Surabaya (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2016 Nomor 12 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 10) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2016 tentang

Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Surabaya
(Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2021 Nomor 3
Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 3);

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder ini memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berasal dari beberapa literatur dan tulisan ilmiah lainnya yang dapat menjelaskan terhadap permasalahan dalam penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan maupun petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang dapat berasal dari kamus hukum, ensiklopedia dan sebagainya.

1.4.4. Metode Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum primer berupa perundangan-undangan dikumpulkan dengan metode inventarisasi dan kategorisasi. Bahan hukum sekunder dikumpulkan dengan sistem kartu catatan (*card system*), baik dengan kartu ikhtisari (memuat ringkasan tulisan sesuai aslinya, secara garis besar dan pokok gagasan yang memuat pendapat asli penulis); Kartu kutipan (digunakan untuk memuat catatan pokok permasalahan); serta kartu ulasan (berisi analisis dan catatan khusus penulis).

Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang telah dikumpulkan (inventarisasi) kemudian dikelompokkan dan dikaji dengan pendekatan perundangan-undangan, guna memperoleh gambaran sinkronisasi dari semua bahan hukum. Selanjutnya dilakukan sistematisasi dan klasifikasi kemudian dikaji serta dibandingkan dengan teori dan prinsip hukum yang dikemukakan oleh para ahli, untuk akhirnya dianalisa secara normatif.

1.4.5. Tahapan Penelitian

Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak dilakukan dengan mengacu pada tahapan di bawah ini:

- a. Persiapan pengkajian atau penelitian normatif yang diperlukan dengan metode kajian normatif, filosofis dan sosiologis;
- b. Penyusunan Naskah Akademik dan Draft Rancangan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak.
- c. Evaluasi terhadap kesesuaian Naskah Akademik dan Draft Rancangan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak.
- d. Penyerahan sekaligus laporan kegiatan dengan lampiran hasil kegiatan berupa Naskah Akademik dan Draft Rancangan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak (final).

1.5. Sistematika Penyusunan

Naskah Akademik ini disusun dengan sistematika sebagai berikut:

Bab I: Pendahuluan, yang menggambarkan latar belakang munculnya kebutuhan Peraturan Daerah ini. Dalam Bab ini juga dipaparkan mengenai tujuan dan kegunaan dari Naskah Akademik ini, serta sistematika penyusunan dokumen Naskah Akademik ini.

Bab II: Kajian Teoritis dan Praktik Empiris, yang memaparkan kajian dan analisis tentang konsep teoritis dan praktik empiris Hunian Yang Layak.

Bab III: Evaluasi dan Analisis Peraturan Perundang-Undangan Terkait, yang memaparkan tentang berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Hunian Yang Layak. Dengan adanya evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan tersebut, diharapkan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak

tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, baik secara vertikal maupun horizontal.

Bab IV: Landasan Filosofis, Sosiologis dan Yuridis, yang memaparkan tentang landasan pembentukan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak. Landasan tersebut meliputi landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis.

Bab V: Jangkauan, Arah Pengaturan dan Ruang Lingkup Materi Muatan Peraturan Daerah, memaparkan tentang sasaran pengaturan, jangkauan dan arah pengaturan serta ruang lingkup materi muatan Rancangan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak.

Bab VI: Penutup, yang berisi kesimpulan dari keseluruhan Naskah Akademik dan rekomendasinya.

Lampiran: berisi draft Rancangan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak.

BAB II

KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

2.1. Kajian Teoritis

2.1.1. Tinjauan Umum tentang Perumahan dan Permukiman

Berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman, disebutkan bahwa Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan. Perumahan merupakan salah satu bentuk sarana hunian yang memiliki kaitan yang sangat erat dengan masyarakatnya. Hal ini berarti perumahan di suatu lokasi sedikit banyak mencerminkan karakteristik masyarakat yang tinggal di perumahan tersebut.

Perumahan dapat diartikan sebagai suatu cerminan dari diri pribadi manusia, baik secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya dan dapat juga mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, kepribadian, dan peradaban manusia penghuninya, masyarakat ataupun suatu bangsa. Sedangkan perumahan karyawan merupakan tempat tinggal berkonsep rumah deret yang dibangun perusahaan tertentu diperuntukkan bagi karyawan yang bekerja di perusahaan tersebut untuk dimanfaatkan bagi kendaraan bis karyawan untuk menjemput dan menurunkan penumpang (karyawan) yang seluruhnya bekerja dalam satu kantor.

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/lingkungan hunian dan tempat kegiatan mendukung prikehidupan dan penghidupan. Perumahan dan permukiman adalah dua hal yang tidak dapat kita pisahkan dan

berkaitan erat dengan aktifitas ekonomi, industrialisasi dan pembangunan daerah.

Permukiman adalah perumahan dengan segala isi dan kegiatan yang ada di dalamnya. Berarti permukiman memiliki arti lebih luas daripada perumahan yang hanya merupakan wadah fisiknya saja, sedangkan permukiman merupakan perpaduan antara wadah (alam, lingkungan, dan jaringan) dan isinya (manusia yang hidup bermasyarakat dan berbudaya di dalamnya). Permukiman merupakan bentuk tatanan kehidupan yang di dalamnya mengandung unsur fisik dalam arti permukiman merupakan wadah aktifitas tempat bertemunya komunitas untuk berinteraksi sosial dengan masyarakat.

Menurut Guritno Mangkusoebroto perumahan dan permukiman adalah tempat atau daerah dimana penduduk bertempat tinggal atau hidup bersama dimana mereka membangun sekelompok rumah atau tempat kediaman yang layak huni dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan.⁴ Adapun unsur-unsur Perumahan adalah sebagai berikut:

- a) Lingkungan alami: lahan permukiman dan tanah.
- b) Kegiatan sosial: manusia (individu), rumah tangga, komunitas.
- c) Bangunan-bangunan rumah tinggal.
- d) Sarana dasar fisik dan pelayanan sosial-ekonomi:
 - 1) Warung dan toko kebutuhan sehari-hari.
 - 2) Taman bermain, masjid, dll.
- e) Sistem jaringan prasarana dasar fisik:
 - 1) Jaringan jalan.
 - 2) Saluran Drainase.
 - 3) Sanitasi.
 - 4) Air bersih.
 - 5) Listrik, komunikasi.

⁴ Guritno Mangkoesubroto, *Kebijakan Umum Perumahan dan Permukiman*, Laksbang: Yogyakarta, 2013, hlm. 26

Asas dari penataan perumahan dan permukiman berlandaskan pada asas manfaat, adil, dan merata, kepercayaan pada diri sendiri, keterjangkauan, dan kelestarian lingkungan hidup sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Sedangkan dalam dalam pasal 4 menyebutkan bahwa penataan perumahan dan permukiman bertujuan untuk:

- a) Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
- b) Mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
- c) Memberi arahan pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional.
- d) Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan bidang-bidang lain.

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

tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan.

2.1.1. Konsep tentang Pembagian Lahan Pembangunan

Pertumbuhan kota-kota di dunia termasuk di Indonesia cukup pesat. Pertumbuhan suatu kota dapat disebabkan oleh pertambahan penduduk kota, urbanisasi, dan kemajuan teknologi yang membantu kehidupan penduduk di kota. Wilayah kota atau urban bersifat heterogen ditinjau dari aspek struktur bangunan dan demografis. Susunan, bentuk, ketinggian, fungsi, dan usia bangunan berbeda-beda.

Mata pencaharian, status sosial, suku bangsa, budaya, dan kepadatan penduduk juga bermacam-macam. Selain aspek bangunan dan demografis, karakteristik kota dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti topografi, sejarah, ekonomi, budaya, dan kesempatan usaha. Karakteristik kota selalu dinamis dalam rentang ruang dan waktu.

Apabila dilihat sekilas wajah suatu kota, maka akan banyak susunan yang tidak beraturan. Akan tetapi, apabila diamati dengan cermat maka akan dijumpai bentuk dan susunan khas yang mirip dengan kota-kota lain. Misalnya, kota A berbentuk persegi empat, kota B berbentuk persegi panjang, dan kota C berbentuk bulat. Begitu juga dalam susunan bangunan kota terjadi pengelompokan berdasarkan tata guna lahan kota. Jadi, suatu kota memiliki bentuk dan susunan yang khas. Apabila kamu mengamati kota berdasarkan peta penggunaan lahan, maka kamu akan mendapatkan berbagai jenis zona, seperti zona perkantoran, perumahan, pusat pemerintahan, pertokoan, industri, dan perdagangan. Zona-zona tersebut menempati daerah kota, baik di bagian pusat, tengah, dan pinggirannya. Zona perkantoran, pusat pemerintahan, dan pertokoan menempati kota bagian pusat atau tengah. Zona perumahan elit cenderung memiliki lokasi di pinggiran kota. Sedangkan

zona perumahan karyawan dan buruh umumnya berdekatan dengan jalan penghubung ke pabrik atau perusahaan tempat mereka bekerja.

Para geograf dan sosiolog telah melakukan penelitian berkaitan dengan persebaran zona-zona suatu kota. Penelitian itu bertujuan untuk mengetahui perkembangan dan persebaran spasial kota. Beberapa teori tentang struktur dan pembagian lahan pembangunan di perkotaan diuraikan sebagai berikut:

a) Teori Konsentris (*Concentric Theory*)

Teori konsentris dari Ernest W. Burgess, seorang sosiolog beraliran *human ecology*, merupakan hasil penelitian Kota Chicago pada tahun 1923. Menurut pengamatan Burgess, Kota Chicago ternyata telah berkembang sedemikian rupa dan menunjukkan pola penggunaan lahan yang konsentris yang mencerminkan penggunaan lahan yang berbeda-beda.

Burgess berpendapat bahwa kota-kota mengalami perkembangan atau pemekaran dimulai dari pusatnya, kemudian seiring pertambahan penduduk kota meluas ke daerah pinggiran atau menjauhi pusat. Zona-zona baru yang timbul berbentuk konsentris dengan struktur bergelang atau melingkar. Berdasarkan teori konsentris, wilayah kota dibagi menjadi lima zona sebagai berikut:

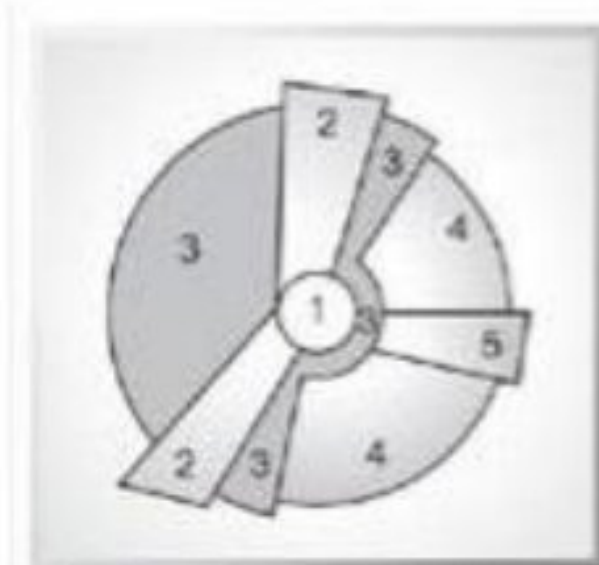


Teori Burgess sesuai dengan keadaan negara-negara Barat (Eropa) yang telah maju penduduknya. Teori ini mensyaratkan kondisi topografi lokal yang memudahkan rute transportasi dan komunikasi.

b) Teori Sektoral (*Sector Theory*)

Teori sektoral dikemukakan oleh Homer Hoyt. Teori ini muncul berdasarkan penelitiannya pada tahun 1930-an. Hoyt berkesimpulan bahwa proses pertumbuhan kota lebih berdasarkan sektorsektor daripada sistem gelang atau melingkar sebagaimana yang dikemukakan dalam teori Burgess. Hoyt juga meneliti Kota Chicago untuk mendalami Daerah Pusat Kegiatan (*Central Business District*) yang terletak di pusat kota.

Hoyt berpendapat bahwa pengelompokan penggunaan lahan kota menjulur seperti irisan kue tar. Mengapa struktur kota menurut teori sektoral dapat terbentuk? Para geograf menghubungkannya dengan kondisi geografis kota dan rute transportasinya. Pada daerah datar memungkinkan pembuatan jalan, rel kereta api, dan kanal yang murah, sehingga penggunaan lahan tertentu, misalnya perindustrian meluas secara memanjang. Kota yang berlereng menyebabkan pembangunan perumahan cenderung meluas sesuai bujurian lereng. Hal itu tercermin dalam gambar sebagai berikut:



Sumber: Dokumen Penulis

Keterangan:

- Zona 1 : Daerah Pusat Kegiatan (DPK) atau *Central Business District* (CBD)
- Zona 2 : Daerah grosir dan manufaktur.
- Zona 3 : Pemukiman kelas rendah.
- Zona 4 : Pemukiman kelas menengah.
- Zona 5 : Pemukiman kelas atas.

c) Teori Inti Ganda (*Multiple Nucleus Theory*)

Teori ini dikemukakan oleh Harris dan Ullman pada tahun 1945. Kedua geografer ini berpendapat, meskipun pola konsentris dan sektoral terdapat dalam wilayah kota, kenyataannya lebih kompleks dari apa yang dikemukakan dalam teori Burgess dan Hoyt.



Pertumbuhan kota yang berawal dari suatu pusat menjadi bentuk yang kompleks. Bentuk yang kompleks ini disebabkan oleh munculnya nukleus-nukleus baru yang berfungsi sebagai kutub pertumbuhan. Nukleus-nukleus baru akan berkembang sesuai dengan penggunaan lahannya yang fungsional dan membentuk struktur kota yang memiliki sel-sel pertumbuhan.

Nukleus kota dapat berupa kampus perguruan tinggi, Bandar udara, kompleks industri, pelabuhan laut, dan terminal bus. Keuntungan ekonomi menjadi dasar pertimbangan dalam penggunaan lahan secara mengelompok sehingga berbentuk nukleus. Misalnya, kompleks industri mencari lokasi yang berdekatan dengan sarana transportasi. Perumahan baru mencari lokasi yang berdekatan dengan pusat perbelanjaan dan tempat pendidikan.

Harris dan Ullman berpendapat bahwa karakteristik persebaran penggunaan lahan ditentukan oleh faktor-faktor yang unik seperti

situs kota dan sejarahnya yang khas, sehingga tidak ada urutan yang teratur dari zona-zona kota seperti pada teori konsentris dan sektoral. Teori dari Burgess dan Hoyt dianggap hanya menunjukkan contoh-contoh dari kenampakan nyata suatu kota.

d) Teori Konsektoral (Tipe Eropa)

Teori konsektoral tipe Eropa dikemukakan oleh Peter Mann pada tahun 1965 dengan mengambil lokasi penelitian di Inggris. Teori ini mencoba menggabungkan teori konsentris dan sektoral, namun penekanan konsentris lebih ditonjolkan sebagaimana dalam gambar berikut:



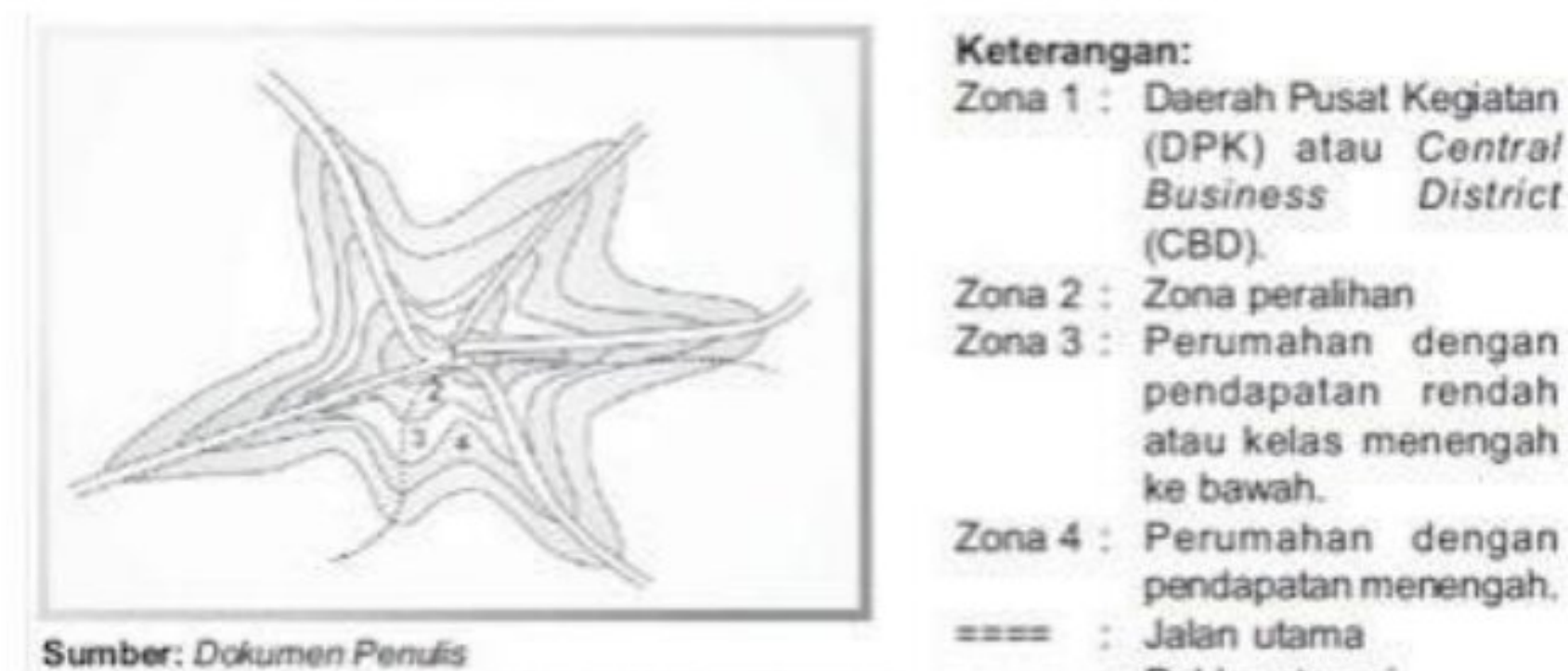
e) Teori Konsektoral (Tipe Amerika Latin)

Teori konsektoral tipe Amerika Latin dikemukakan oleh Ernest Griffin dan Larry Ford pada tahun 1980 berdasarkan penelitian di Amerika Latin. Teori ini dapat digambarkan sebagai berikut:



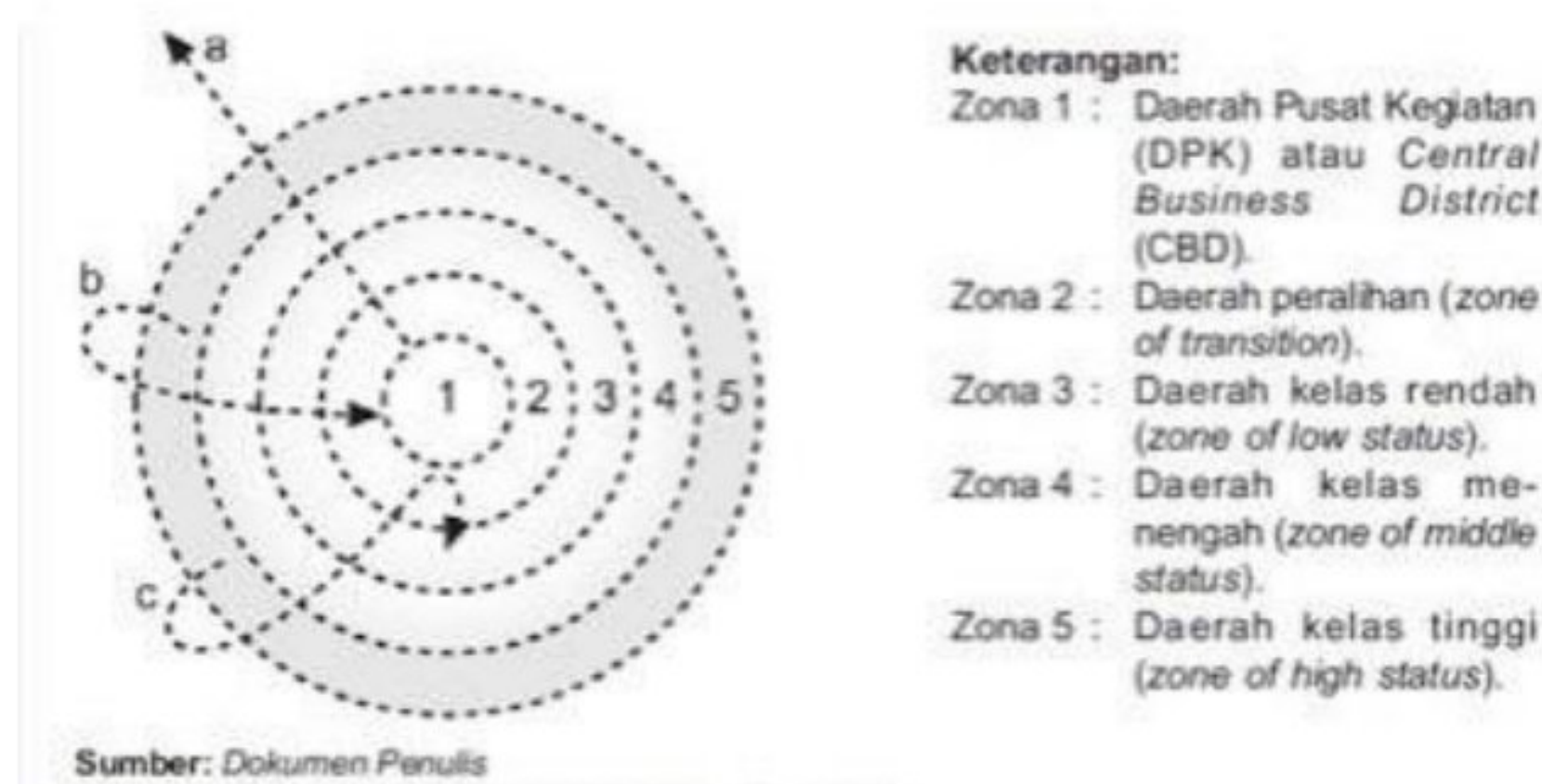
f) Teori Poros

Teori poros dikemukakan oleh Babcock (1932), yang menekankan pada peranan transportasi dalam memengaruhi struktur keruangan kota. Teori poros ditunjukkan pada gambar sebagai berikut:



g) Teori Historis

Dalam teori historis, Alonso mendasarkan analisisnya pada kenyataan historis yang berkaitan dengan perubahan tempat tinggal penduduk di dalam kota. Teori historis dari Alonso dapat digambarkan sebagai berikut:



2.1.3. Konsep tentang Pembangunan Berkelanjutan (*Sustainable Development*) di Wilayah Perkotaan

Yang, Bin, dkk (2017) Konsep pembangunan berkelanjutan diperkenalkan dalam World Conservation Strategy, yang dikeluarkan bersama pada tahun 1980 oleh International Union for the Conservation of Nature (IUCN), United Nations Environment Programme (UNEP), dan World Wildlife Fund (WWF). konsep pembangunan berkelanjutan didefinisikan sebagai pembangunan yang memenuhi kebutuhan saat ini tanpa mengorbankan kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhan mereka.

Pembangunan berkelanjutan di kota adalah pembangunan terkoordinasi dari tiga sistem utama: lingkungan, ekonomi, dan masyarakat. Pembangunan berkelanjutan di kota menjaga keselarasan antara kemajuan sosial, dukungan lingkungan, dan pembangunan. Hal ini dicapai dengan meningkatkan kualitas lingkungan, keadilan sosial, dan manfaat ekonomi.

Pembangunan berkelanjutan di kota mesti didasarkan pada organisasi dan administrasi perkotaan yang berkelanjutan. Pembangunan berkelanjutan hanya dapat dicapai dengan organisasi sosial dan administrasi kota yang berkelanjutan. Dalam konteks pembangunan

berkelanjutan di perkotaan, masyarakat perkotaan mesti dilengkapi dengan administrasi persampahan kota. Elemen lainnya termasuk manajemen adaptif, manajemen transisi dan pembayaran jasa lingkungan.

2.1.4. Konsep tentang Hunian Yang Layak

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

Ruang-ruang dalam kompleks perumahan yang lestari adalah ruang-ruang yang mampu mengakomodasi aktivitas sosial masyarakat pada lingkungan tersebut, termasuk mengorganisasikan keberagaman sosial dalam masyarakat. Harus diberi ruang-ruang untuk aktivitas dengan latar belakang tradisi yang berbeda, dengan proporsi yang seimbang untuk setiap aktivitas yang berbeda, misalnya tradisi beragama dan adat istiadat. Dengan demikian rasa aman secara spiritual akan tercapai dengan terpeliharanya tradisi dan aktivitas sosial masyarakat setempat juga dengan adanya penerimaan bahwa perbedaan adalah hal yang wajar. Perencanaan perumahan harus menggunakan pendekatan ekologi, rumah dipandang sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari ekosistem.

Keseluruhan bagian rumah, mulai dari proses pembuatan, pemakaian, sampai pembongkarannya akan sangat berpengaruh terhadap keseimbangan alam. Menurunnya kualitas lingkungan, meningkatnya suhu global, meningkatnya pencemaran air, udara dan tanah,

berkurangnya keanekaragaman hayati, berkurangnya cadangan energi dari minyak dan gas yang sebagian besar diakibatkan oleh pembangunan yang tidak terkendali, adalah masalah yang harus dipecahkan dengan pendekatan teknologi yang ramah lingkungan. Berdasarkan kenyataan ini maka perumahan adalah rumah yang seluruh prosesnya-pembangunan, pemakaian dan pembongkaran berusaha untuk tidak mengganggu keseimbangan alam, bahkan jika mungkin memperbaiki kualitas lingkungan. Usaha-usaha untuk kenyamanan dan kesehatan penghuni harus dicapai dengan pendekatan teknis yang tidak merusak alam.

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

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

Beberapa kriteria permukiman atau kawasan permukiman yang merupakan hunian yang layak adalah sebagai berikut:

- a) Jaminan perlindungan hukum.

Perlindungan hukum mengambil banyak bentuk, diantaranya penyewaan akomodasi (publik dan swasta), perumahan kolektif, kredit, perumahan darurat, pemukiman informal, termasuk penguasaan tanah dan properti. Meskipun ada beragam jenis perlindungan hukum, setiap orang harus memiliki tingkat perlindungan hukum yang menjamin perlindungan hukum dari pengusiran paksa, pelecehan, dan ancaman lainnya. Negara adalah pihak yang harus secara bertanggung jawab, segera mengambil tindakan-tindakan yang bertujuan mengkonsultasikan jaminan perlindungan hukum terhadap orang-orang tersebut dan rumah

tangga yang saat ini belum memiliki perlindungan, konsultasi secara benar dengan orang-orang atau kelompok yang terkena.

- b) Ketersediaan layanan, bahan-bahan baku, fasilitas, dan infrastruktur.

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

- c) Keterjangkauan.

Biaya pengeluaran seseorang atau rumah tangga yang bertempat tinggal harus pada tingkat tertentu dimana pencapaian dan pemenuhan terhadap kebutuhan dasar lainnya tidak terancam atau terganggu. Tindakan harus diambil oleh Negara Pihak untuk memastikan bahwa persentasi biaya yang berhubungan dengan tempat tinggal, secara umum sepadan dengan tingkat pendapatan. Negara Pihak harus menyediakan subsidi untuk tempat tinggal bagi mereka yang tidak mampu memiliki tempat tinggal, dalam bentuk dan tingkat kredit perumahan yang secara layak mencerminkan kebutuhan tempat tinggal. Dalam kaitannya dengan prinsip keterjangkauan, penghuni harus dilindungi dengan perlengkapan yang layak ketika berhadapan dengan tingkat sewa yang tidak masuk akal atau kenaikan uang sewa. Di masyarakat, di mana bahan-bahan baku alam merupakan sumber daya utama bahan baku pembuatan rumah, Negara adalah pihak yang harus mengambil langkah-langkah untuk memastikan ketersediaan bahan baku tersebut.

d) Layak huni.

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

e) Aksesibilitas.

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

f) Lokasi.

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

g) Kelayakan budaya.

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

2.1.5. Konsep tentang Bangunan Hijau (*Green Building*)

Ragheb, Amany, dkk (2015) mengatakan prinsip Arsitektur Hijau perlu diterapkan secara berkelanjutan untuk mencapai bangunan yang ramah lingkungan. Prinsip-prinsip yang harus dipenuhi antara lain fitur air dan pengelolaannya; desain bangunan alami; desain surya pasif; bahan bangunan hijau; arsitektur hidup. Bangunan yang telah dirancang menurut standar keberlanjutan perlu dioperasikan dan dipelihara menurut standar yang sama ini.

Bangunan hijau yang merupakan pembangunan berkelanjutan harus memiliki sejumlah komponen antara lain efisiensi energi, energi terbarukan, penggunaan air yang efisien, penggunaan bahan dan spesifikasi bangunan yang ramah lingkungan, minimalisasi limbah dan bahan kimia beracun yang dihasilkan dalam konstruksi dan operasi gedung, dan kualitas udara dalam ruangan yang baik.

Ragheb, Amany, dkk (2015) juga mengatakan bahwa arsitektur hijau menghasilkan manfaat lingkungan, sosial dan ekonomi. Secara lingkungan, arsitektur hijau membantu mengurangi polusi, melestarikan sumber daya alam dan mencegah degradasi lingkungan. Secara ekonomi, ini mengurangi jumlah uang yang harus dikeluarkan oleh operator gedung

untuk air dan energi dan meningkatkan produktivitas mereka yang menggunakan fasilitas tersebut. Dan, secara sosial, bangunan hijau dimaksudkan untuk menjadi indah dan hanya menyebabkan sedikit beban pada infrastruktur lokal.

2.1.6. Tinjauan Umum tentang Permukiman Kumuh

Permukiman berasal dari kata *housing* dalam bahasa Inggris yang artinya perumahan. Perumahan memberikan kesan tentang rumah atau kumpulan rumah beserta sarana dan prasarana lingkungan, sedangkan permukiman memberikan arti yakni kumpulan pemukim beserta sikap dan perilakunya di dalam lingkungan.

Kota pada awalnya berupa permukiman dengan skala kecil, kemudian mengalami perkembangan akibat dari pertumbuhan penduduk, perubahan sosial ekonomi serta interaksi dengan kota-kota lain dan daerah hinterland. Kota-kota di Indonesia pertumbuhan penduduk tidak diimbangi dengan pembangunan sarana dan prasarana kota dan peningkatan pelayanan perkotaan, bahkan yang terjadi justru sebagian kawasan perkotaan mengalami penurunan lingkungan yang berpotensi menciptakan *slum* area (kumuh). Akibatnya, muncul *slum* area (kumuh) di beberapa wilayah kota merupakan hal yang tidak dapat dihindari yaitu tidak di rencanakan oleh pemerintah tetapi *slum* area (kumuh) ini tumbuh secara alami.

Menurut Rindrojono, Kumuh adalah gambaran secara umum tentang sikap dan tingkah laku yang rendah dilihat dari standar hidup dan penghasilan rendah. Dengan kata lain, kumuh dapat diartikan sebagai tanda atau cap yang diberikan golongan atas yang sudah mapan kepada golongan bawah yang belum mapan.⁵

⁵ Rindrojono, *Slum : Kajian Permukiman Kumuh Dalam Perspektif Spasial*, Media Perkasa Yuma Pustaka: Bandung, 2013, hlm. 68

Menurut Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dijelaskan bahwa permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat. Perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian. Dari definisi-definisi di atas dapat disimpulkan bahwa *slums* area adalah wilayah permukiman yang berkepadatan tinggi, miskin, kurang terpenuhinya akses pada infrastruktur dan sewa lahan yang tidak aman. Adapun beberapa masalah yang sering ditemui dalam wilayah slums ini seperti kekumuhan, sarana dan prasarana yang terbatas, dan kriminalitas yang tinggi sehingga mempengaruhi perkembangan daerah sekitarnya.

Menurut Rindrojono, faktor-faktor yang menyebabkan tumbuhnya di permukiman kumuh di daerah perkotaan, yakni:

a) Faktor Urbanisasi

Urbanisasi adalah substansi pergeseran atau transformasi perubahan corak sosio-ekonomi masyarakat perkotaan yang berbasis industri dan jasa-jasa. Proses Urbanisasi ini merupakan suatu gejala umum yang di alami oleh negara-negara yang sedang berkembang dan proses urbanisasi ini berlansung pesat di karenakan daya tarik daerah perkotaan yang sangat kuat, baik yang bersifat aspek ekonomi maupun yang bersifat non ekonomi. Selain itu, daerah pedesaan yang serba kekurangan merupakan pendorong yang kuat dalam meningkatkan arus urbanisasi ke kota-kota besar. Kota yang mulai padat penduduk dengan penambahan penduduk tiap tahunnya melampaui penyediaan lapangan pekerjaan yang ada di daerah perkotaan sehingga menambah masalah baru bagi kota. Tekanan ekonomi dan kepadatan penduduk yang tinggi bagi para

penduduk yang urbanisasi dari desa, memaksa para urbanisasi ini untuk tinggal di daerah pinggiran sehingga akan terjadinya lingkungan yang kumuh dan menyebabkan banyaknya permukiman liar di daerah pinggiran ini.

b) Faktor Lahan Perkotaan

Lahan di daerah perkotaan semakin hari luas lahannya berkurang akibat pertumbuhan penduduk yang melonjak drastis dari tahun ke tahun, ini merupakan permasalahan yang di hadapi di daerah perkotaan sehingga masalah perumahan di daerah perkotaan merupakan masalah serius yang dihadapi daerah perkotaan. Permasalahan perumahan sering disebabkan karena ketidakseimbangan antara penyediaan unit rumah bagi orang yang berekonomi lemah dan kaum yang tergolong ekonomi mampu di daerah perkotaan. Sehingga banyak masyarakat yang berekonomi lemah hanya mampu tinggal di unit-unit hunian di permukiman yang tidak layak.

c) Faktor Prasarana dan Sarana

Kondisi sarana dan prasarana dasar di permukiman seperti air bersih, jalan, drainase, jaringan sanitasi, listrik, sekolah, pusat pelayanan, ruang terbuka hijau, dan pasar tidak memenuhi standar dan tidak memadai sehingga menyebabkan permukiman tersebut bisa menjadi kumuh.

d) Faktor Sosial dan Ekonomi

Pada umumnya sebagian besar penghuni lingkungan permukiman kumuh mempunyai tingkat pendapatan yang rendah karena terbatasnya akses terhadap lapangan kerja yang ada. Tingkat pendapatan yang rendah ini yang menyebabkan tingkat daya beli yang rendah pula atau terbatasnya kemampuan untuk mengakses pelayanan sarana dan prasarana dasar. Selain itu,

ketidakmampuan ekonomi bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk membangun rumah yang layak huni menambah permasalahan permukiman di daerah perkotaan.

e) Faktor Tata Ruang

Dalam tata ruang, permukiman kumuh merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bentuk struktur ruang kota. Oleh karena itu, perencanaan tata ruang kota harus didasarkan pada pemahaman bahwa pengembangan kota harus dilakukan sesuai dengan daya dukungnya termasuk daya dukung yang relatif rendah di lingkungan permukiman kumuh. Jika salah pemahaman dan pemanfaatan ruang kota akan menimbulkan dampak yang merusak lingkungan serta berpotensi mendorong tumbuh kembangnya lingkungan permukiman kumuh atau tumbuhnya permukiman kumuh baru di daerah perkotaan, bahkan jadi akan menghapus lingkungan permukiman lama tau kampungkampung kota yang mempunyai nilai warisan budaya tinggi.⁶

Menurut Komarudin, penyebab utama tumbuhnya permukiman kumuh adalah sebagai berikut:

- 1) Urbanisasi dan migrasi yang tinggi terutama bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah;
- 2) Sulit mencari pekerjaan;
- 3) Kurang tegasnya pelaksanaan perundangundangan;
- 4) Perbaikan lingkungan yang hanya dinikmati oleh para pemilik rumah serta disiplin warga yang rendah; dan
- 5) Semakin sempitnya lahan permukiman dan tingginya harga tanah.⁷

Menurut Arawinda Nawagamuwa, keadaan kumuh dapat mencerminkan keadaan ekonomi, sosial, budaya para penghuni

⁶ *Ibid.*, hlm. 82

⁷ Komaruddin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, PT. Rakasindo : Jakarta, 1997, hlm. 51

permukiman tersebut. Adapun ciri-ciri kawasan permukiman kumuh dapat tercermin dari penampilan fisik bangunannya yang makin kontruksi, yaitu banyaknya bangunan-bangunan temporer yang berdiri serta nampak tak terurus maupun tanpa perawatan.⁸

Menurut Budiharjo, karakteristik permukiman kumuh dapat disebabkan oleh faktor rumah dan faktor prasarana. Selain itu kriteria perbaikan permukiman kumuh dapat dilihat dari gejala sosial dan gejala fisik. Karakteristik Permukiman Kumuh tercermin dari:

2.2. Faktor rumah yang semi permanen dan non permanen:

- 1) tata letak tidak teratur;
- 2) status bangunan pada umumnya tidak memiliki surat izin mendirikan bangunan;
- 3) kepadatan bangunan dan penduduk yang tinggi;
- 4) kondisi bangunan yang tidak layak huni dan jarak antara bangunan yang rapat; dan
- 5) kurangnya kesehatan lingkungan permukiman.

2.3. Faktor prasarana:

- 1) Aksesibilitas/jalan;
- 2) Drainase;
- 3) Air bersih;
- 4) Air limbah;
- 5) Persampahan Kriteria perbaikan permukiman kumuh tercermin dari:

2.3.4.1.1. Gejala sosial:

- (1) Kehidupan sosial yang rendah;
- (2) Status sosial ekonomi sangat rendah;
- (3) Tingkat pendidikan sangat rendah; dan
- (4) Kepadatan penduduk sangat tinggi.

⁸ *Ibid.*

2.3.4.1.2. Gejala fisik:

- (1) Kondisi bangunan rata-rata dibawah standar minimum;
- (2) Umumnya suatu kampung dengan bangunan non permanen dan semi permanen telah mencapai umur 10 tahun;
- (3) Kepadatan bangunan yang tinggi, sangat minimumnya ruang terbuka dan jarak antar bangunan;
- (4) Kondisi sarana fisik yang dibawah standar minimum;
- (5) Daerah yang sangat dipengaruhi banjir; dan
- (6) Keadaan daerah memerlukan pengaturan dari segi tata guna lahan.⁹

Permukiman suatu kelompok masyarakat memiliki karakteristik yang berbeda dengan kelompok masyarakat lainnya, yang tergantung pada karekteristik sosial budaya maupun sosial ekonominya. Pada hakikatnya, fungsi rumah bagi suatu keluarga bukan semata-mata sebagai tempat untuk bernaung melindungi diri dari segala pengaruh fisik saja, namun juga sebagai tempat tinggal atau tempat beristirahat setelah menjalani kegiatan sehari-hari. Rumah harus mampu memenuhi syarat-syarat psikologis insani dalam membina keluarga dan mampu memberi rasa aman, tentram dalam menyeimbangkan dan membangun diri maupun keluarga untuk mencapai kebahagiaan hidup lahir maupun batin.

Menurut Eko Budiharjo, kondisi permukiman kumuh di perkotaan, banyak dipengaruhi oleh karakteristik fisik dan sosial yang ada pada masyarakat. Karakteristik fisik dan sosial yang diperkirakan berpengaruh terhadap permukiman kumuh perkotaan ini adalah tingkat pendapatan, status kepemilikan lahan, tingkat pendidikan, jumlah anggota keluarga dan penilaian masyarakat terhadap lingkungan permukimannya.

⁹ Eko Budiharjo, *Arsitektur Perumahan Perkotaan*, Alumni : Bandung, 2011, hlm. 39

Pengaruh faktor- faktor tersebut terhadap kondisi permukiman kumuh akan dikemukakan berikut ini:

a) Faktor Pendapatan

Permukiman merupakan kebutuhan dasar disamping pangan dan sandang. Permukiman termasuk indikator dari mutu kehidupan dan kesejahteraan masyarakat. Pemenuhan kebutuhan dasar tersebut erat kaitannya dengan tingkat pendapatan. Kebutuhan pangan merupakan prioritas utama, selanjutnya diikuti oleh kebutuhan sandang dan papan. Pemenuhan setiap kebutuhan tersebut sangat bergantung pada tingkat pendapatan masing-masing keluarga. Pada keluarga dengan tingkat pendapatan rendah tidak digunakan untuk menambah pengeluaran bagi rumah karena yang utama adalah tercukupinya kebutuhan pangan. Setelah kebutuhan pangan terpenuhi dan juga kebutuhan sandang terpenuhi, pengeluaran untuk rumah akan meningkat sesuai dengan peningkatan pendapatan. Secara hipotesis, pada keluarga dengan tingkat pendapatan semakin tinggi, pengeluaran untuk perbaikan rumah akan semakin tinggi pula. Persentase pengeluaran untuk perumahan akan semakin meningkat, jika tingkat pendapatan tinggi dan sebagai implikasinya kondisi atau kualitas rumah akan semakin baik.

b) Faktor Tingkat Pengeluaran

Masyarakat menginginkan kondisi permukiman yang ditinggalinya nyaman, aman dan sehat. Akan tetapi hal tersebut disebabkan oleh tingkat pendapatan masyarakat itu sendiri. Apabila tingkat pendapatan masyarakat tinggi, maka tingkat pengeluarannya akan dipertimbangkan sesuai dengan kebutuhannya. Oleh karena itu masyarakat akan menyisihkan sebagian pendapatannya untuk memperbaiki rumah. Sedangkan masyarakat dengan tingkat

pendapatan rendah, maka tingkat pengeluarannya hanya untuk memenuhi kebutuhan pangan. Pada keluarga dengan tingkat pendapatan semakin tinggi, maka pengeluaran untuk perbaikan rumah akan semakin tinggi pula. Sebaliknya apabila keluarga dengan tingkat pendapatan rendah, maka pengeluaran untuk perbaikan rumah akan semakin rendah.

c) Faktor Tingkat Pendidikan

Kondisi permukiman, baik di kota maupun di desa masih banyak yang memenuhi persyaratan teknis maupun kesehatan. Hal ini disebabkan oleh tingkat pendapatan dan pendidikan dari sebagian besar masyarakat yang relatif rendah. Akibatnya daya tangkap dan pengertian terhadap fungsi rumah serta lingkungan masih kurang. Rendahnya tingkat pendidikan menyebabkan kurangnya pemahaman dan pengetahuan masyarakat tentang arti serta fungsi rumah sehat. Tingkat pendidikan masyarakat akan turut menentukan kondisi rumah mereka. Jadi semakin tinggi tingkat pendidikan seseorang maka pemahaman akan arti dan fungsi rumah yang sehat akan lebih baik, sehingga kondisi rumah akan lebih baik.

d) Faktor Mata Pencarian

Mata pencarian adalah sumber dari tingkat pendapatan masyarakat. Masyarakat dengan mata pencarian dari sektor formal serta tingkat pendapatan tinggi kemungkinan dalam perbaikan kondisi rumah sangat tinggi. Sedangkan masyarakat dengan mata pencarian dari sektor informal serta tingkat pendapatan rendah kemungkinan dalam perbaikan kondisi rumah sangat rendah.

e) Faktor Anggota Keluarga

Jumlah anggota keluarga juga merupakan salah satu faktor yang diduga mempengaruhi pada kondisi rumah. Pengaruh jumlah anggota keluarga terhadap kondisi rumah ini dapat berupa pengaruh positif maupun negatif. Jumlah anggota keluarga yang besar merupakan potensi keluarga untuk membangun, memperbaiki, dan memelihara rumah sehingga kondisinya tetap terjaga dengan baik. Hal ini merupakan pengaruh yang positif. Sebaliknya, jika potensi anggota keluarga yang besar tidak dimanfaatkan maka merupakan pengaruh yang negatif terhadap kondisi rumah. Keadaan ini justru akan memperburuk kondisi rumah. Jumlah anggota keluarga akan menimbulkan kesan padat apabila tidak sebandung dengan luas rumah yang ada. Standar lantai untuk 1 orang adalah sebesar 6 m.

f) Faktor Status Kepemilikan Lahan Dan Bangunan

Tanah atau lahan merupakan salah satu faktor penting bagi permukiman. Mengenai hal status kepemilikannya, dapat dibedakan menjadi 2 yaitu tanah atau lahan dengan status hak milik dan tanah atau lahan dengan status bukan hak milik. Tanah atau lahan dengan status hak milik dapat dimanfaatkan oleh pemiliknya seoptimal mungkin sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan masyarakat. Akan timbul keterbatasan-keterbatasan dalam pemanfaatannya oleh pemilik jika status tanah atau lahannya bukan hak milik. Pada umumnya pemakaian tanah atau lahan ini dilakukan dengan membayar sewa yang besarnya antara lain ditentukan oleh luas tanah atau lahan dan lokasi tanah atau lahan tersebut berada. Status kepemilikan tanah atau lahan ini akan turut dipengaruhi kondisi rumah yang dibangun di atasnya. Masyarakat tidak akan ragu-ragu lagi untuk membangun rumah yang permanen sesuai dengan keinginan dan kemampuannya, jika

berada ditanah atau lahan miliknya. Sedangkan masyarakat yang menggunakan tanah atau lahan bukan hak milik/ sewa, masih mempertimbangkan besarnya uang sewa yang harus dikeluarkan disamping biaya untuk pembangunan dan perbaikannya. Jadi dapat disimpulkan bahwa dengan status tanah atau lahan milik sendiri diharapkan kondisi rumah akan relatif lebih baik dari pada rumah yang dibangun di atas tanah atau lahan bukan hak milik, karena kesempatan untuk memperbaiki rumah lebih besar tanpa harus membayar sewa tanah atau lahan.

g) Faktor Penilaian Masyarakat Terhadap Lingkungan Permukiman

Rumah atau bangunan merupakan faktor penting pula bagi permukiman. Bangunan dengan status hak milik dapat dimanfaatkan sepenuhnya oleh pemilik bangunan tersebut. Apabila status bangunan bukan hak milik akan mengakibatkan keterbatasan dalam pemanfaatannya. Status kepemilikan bangunan akan turut mempengaruhi kondisi rumahnya, karena masyarakat dapat membangun sesuai keinginannya apabila status bangunan milik sendiri. Sedangkan masyarakat yang menggunakan status bangunan bukan milik sendiri atau sewa, mereka masih mempertimbangkan uang sewa dibandingkan biaya untuk pembangunan atau perbaikannya. Hal tersebut dapat disimpulkan, bahwa masyarakat dengan status bangunan milik sendiri diharapkan kondisi rumah relatif lebih baik dari pada rumah dengan status bukan milik sendiri atau sewa.¹⁰

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 43

2.1.7. Pola Pembiayaan Pembangunan Hunian Yang Layak Dengan Skema Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha

Pemerintah di berbagai negara telah terlibat dalam kemitraan publik-swasta. Sektor publik dan swasta semakin saling bergantung untuk implementasi berbagai kebijakan dan program publik. Karenanya, batas-batas antara organisasi publik dan swasta menjadi kabur, dan manajemen publik mengalami perubahan yang signifikan. KPS, dan lebih khusus lagi konsesi, telah menjadi ciri khusus tata kelola sektor publik.

Meskipun istilah public-private partnership (PPP) atau Kerjasama Pemerintah-Swasta (KSP) dapat ditafsirkan dalam konteks yang berbeda dari satu negara ke negara lain, namun pada dasarnya merupakan bentuk kolaborasi antara sektor publik dan swasta (Ahadzi dan Bowles, 2004). Broadbent dan Laughlin (2003a) menggambarkan KPS sebagai pendekatan untuk memberikan layanan publik yang melibatkan sektor swasta. Sebagian besar definisi menekankan poin bahwa KPS didirikan karena dapat menguntungkan sektor publik dan sektor swasta (Hodge dan Greve, 2005). Dalam KPS, aktor publik dan swasta berbagi biaya, pendapatan, dan tanggung jawab.

2.1.8. Tinjauan Umum tentang Kemiskinan

Menurut CPRC (2004) kemiskinan kronis adalah kemiskinan absolut yang dialami dalam jangka waktu yang lama. Seseorang yang hidup dalam kemiskinan absolut tidak mampu memenuhi kebutuhan minimumnya akan pangan, sandang atau papan. Kemiskinan absolut dapat diturunkan dari satu generasi ke generasi lainnya.

E Philip Davis dan Miguel Sanchez-Martinez (2014) mengatakan dalam Deklarasi Kopenhagen Perserikatan Bangsa-Bangsa pada tahun 1995 bahwa kemiskinan mencakup "kurangnya pendapatan dan sumber daya produktif untuk memastikan mata pencaharian yang berkelanjutan;

kelaparan dan kekurangan gizi; kesehatan yang buruk; terbatas atau kurangnya akses ke pendidikan dan layanan dasar lainnya; peningkatan morbiditas dan mortalitas akibat penyakit; tunawisma dan perumahan yang tidak memadai, lingkungan yang tidak aman dan diskriminasi dan pengucilan sosial.

Dalam Deklarasi tersebut juga dinyatakan bahwa kemiskinan tidak hanya di negara-negara berkembang tetapi juga di negara maju. Kemiskinan terjadi karena hilangnya mata pencaharian sebagai akibat dari resesi ekonomi, kemiskinan mendadak sebagai akibat dari bencana atau konflik, kemiskinan pekerja berupah rendah, dan kemelaratan total dari orang-orang yang berada di luar sistem dukungan keluarga, institusi sosial dan jaring pengaman (E Philip Davis dan Miguel Sanchez-Martinez, 2014)

Lal, et al. (2009) juga menyatakan bahwa kemiskinan dan bencana terkait erat. Bencana dapat mengurangi kesejahteraan manusia dan meningkatkan kemiskinan.

Menurut Laderchi dkk (2003), setidaknya terdapat 4 pendekatan utama dalam penanggulangan kemiskinan. Pertama, pendekatan ekonomi (*the monetary approach*), pendekatan kapabilitas (*the capability approach*), pendekatan eksklusi sosial (*social exclusion*), dan pendekatan partisipatoris (*participatory methods*).

Pendekatan ekonomi melihat kemiskinan erat dengan aspek konsumsi (atau pendapatan). Pendekatan kapabilitas (*the capability approach*) berfokus pada aspek kebebasan untuk hidup di dalam suatu kehidupan yang lebih bermakna. Kemiskinan dimaknai sebagai kegagalan untuk mendapatkan kemampuan dasar/minimal tertentu, dimana kemampuan atau kapabilitas dasar merupakan kemampuan untuk memuaskan fungsi-fungsi krusial tertentu hingga mencapai level minimal yang cukup (Sen, 1993). Kesejahteraan (*well-being*) dimaknai sebagai

kebebasan individu untuk hidup sesuai dengan apa yang berharga baginya (yakni kapabilitas individu), yakni realisasi berbagai potensi manusia. Pendekatan eksklusi sosial (*social exclusion*) adalah proses dimana individu atau kelompok terpisahkan dari proses partisipasi di dalam masyarakat secara keseluruhan. Untuk negara-negara berkembang, pemaknaan eksklusi sosial sedikit berbeda. Misalnya, merumuskan eksklusi sosial sebagai eksklusi dari pelayanan kesehatan, pendidikan, perumahan, ketersediaan air, sanitasi, dan keamanan sosial. Terakhir, pendekatan partisipatoris (*participatory methods*). Pendekatan partisipatoris dirintis oleh Chambers. Pendekatan ini menekankan partisipasi masyarakat dalam keputusan tentang makna dan besaran kemiskinan (Chambers, 1994, 1997).

Tunstall, dkk (2013) mengatakan kemiskinan mempengaruhi keadaan perumahan. Orang yang hidup dalam kemiskinan umumnya memiliki kualitas perumahan yang buruk.

Kebijakan perumahan dapat mewujudkan kondisi perumahan yang lebih baik/layak huni, sekalipun individu atau rumah tangga memiliki pendapatan yang lebih rendah. Akses ke perumahan yang layak dan murah juga dapat membantu meningkatkan pendapatan yang dapat dibelanjakan, mencegah kekurangan materi dan mempertahankan insentif kerja. Namun, biaya perumahan yang tinggi juga dapat menciptakan kemiskinan dan kekurangan materi serta meningkatkan biaya bagi masyarakat secara keseluruhan (Tunstall, dkk, 2013).

OECD (2022) merekomendasikan cara mengatasi beberapa hambatan struktural terhadap pertumbuhan inklusif di pasar perumahan antara lain *pertama*: menjadikan perumahan sebagai bagian integral dari strategi pertumbuhan inklusif. Kebijakan perumahan harus dianggap sebagai upaya pemerintah untuk berinvestasi pada orang dan hunian. Mengingat kebijakan perumahan di seluruh kementerian dan tingkatan

pemerintahan seringkali terfragmentasi, pendekatan pemerintah untuk kebijakan perumahan diperlukan untuk mencapai tujuan pertumbuhan inklusif. Selain itu, kebijakan perumahan harus dikoordinasikan dengan lebih baik dengan domain dan layanan kebijakan utama lainnya, seperti kesehatan dan transportasi, untuk memastikan bahwa kelompok rentan tidak jatuh melalui celah sistem dukungan sosial. *Kedua*, memperluas pasokan perumahan yang terjangkau sehingga lebih banyak orang dapat mengakses tempat tinggal berkualitas baik. Ini termasuk reformasi perencanaan daerah, tata guna lahan dan peraturan zonasi; tinjauan kerangka fiskal yang dapat mempengaruhi keputusan pembangunan perumahan dan perkotaan; investasi langsung dalam pembangunan perumahan sosial dan terjangkau; subsidi dan dukungan sisi penawaran lainnya untuk pengembang perumahan yang terjangkau; dan kemajuan dalam konstruksi perumahan dan proses pembangunan untuk menurunkan biaya. *Ketiga*, Menerapkan lensa inklusif pada pendekatan kebijakan perumahan secara keseluruhan: Pertimbangan dapat mencakup penghapusan beberapa keuntungan pajak (di beberapa negara, signifikan) yang mendukung kepemilikan rumah dan biasanya menguntungkan rumah tangga berpenghasilan lebih tinggi, yang juga dapat menghambat pencapaian kebijakan utama lainnya tujuan untuk mendorong pertumbuhan inklusif, seperti yang terkait dengan mobilitas tenaga kerja. *Keempat*, Meningkatkan kualitas perumahan dan lingkungan untuk meningkatkan akses individu terhadap peluang. Pemerintah dapat memberikan dukungan keuangan kepada rumah tangga individu dan/atau pemilik tanah (dalam hal perumahan sewa) untuk meningkatkan kualitas perumahan; dan berinvestasi dalam strategi pembaruan perkotaan, sambil memprioritaskan akses ke pekerjaan, kesehatan, dan layanan sosial. *Kelima*, Membuat pasar sewa swasta lebih terjangkau: Ini berarti mencapai keseimbangan yang lebih baik dalam

peraturan sewa di pasar sewa swasta antara pemilik dan hak penyewa, yang dapat mencakup: memperkenalkan kontrol kenaikan sewa (misalnya langkah-langkah stabilisasi sewa) di dalam dan/atau lintas penyewa; dan meningkatkan transparansi dan penegakan peraturan sewa untuk mengatasi masalah ketika penyewa dan/atau pemilik tanah melanggar kontak sewa mereka, yang memfasilitasi keamanan yang lebih besar bagi Pemilik tanah peningkatan kualitas dan keamanan kepemilikan bagi penyewa.

OECD (2022) mengatakan perumahan penting untuk pertumbuhan inklusif karena beberapa alasan. Pertama, beban belanja perumahan yang besar dan terus bertambah dalam anggaran rumah tangga mempengaruhi kemampuan rumah tangga untuk membelanjakan atau berinvestasi di bidang lain yang dapat meningkatkan peluang hidup individu, seperti pendidikan atau kesehatan. Pengeluaran terbesar rumah tangga di OECD yakni perumahan. Kedua, perumahan – khususnya kepemilikan rumah – memiliki implikasi penting bagi pembangunan kekayaan dan ketimpangan kekayaan. Ketiga, perumahan juga dapat memfasilitasi (atau menghambat) kemampuan rumah tangga untuk pindah rumah dan dengan demikian memungkinkan pekerja untuk menyesuaikan keterampilan mereka dengan kesempatan kerja yang tersedia dan meningkatkan situasi ekonomi mereka.

OECD (2022) mengatakan cara membantu keluarga muda yang telah memiliki anak untuk mengakses perumahan yang terjangkau dan stabil yakni pemerintah dapat menyempurnakan program pemilik rumah pertama kali untuk lebih menargetkan rumah tangga (muda) yang paling membutuhkan. Di luar kepemilikan rumah, pemerintah juga dapat mengembangkan atau memperluas dukungan bagi kaum muda di pasar sewa swasta, perumahan sosial dan pengaturan hidup kooperatif untuk

membantu kaum muda mendapatkan perumahan yang stabil dan berkualitas.

2.1.9. Kewenangan Daerah di Bidang Hunian Yang Layak

Dalam melaksanakan otonomi daerah kewenangan tidak hanya ada di pemerintah pusat (sentralistik), namun daerah juga berwenang untuk mengatur urusan rumah tangganya masing-masing. Hal tersebut tertuang dalam Pasal 18 ayat (2) UUD NRI Tahun 1945 bahwa “Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.” Berdasar pada aturan tersebut maka daerah diberikan keleluasaan untuk mengatur daerahnya masing-masing dalam rangka otonomi daerah, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Otonomi daerah sendiri bertujuan untuk meningkatkan daya saing yang dilandasi oleh prinsip demokrasi pemerataan, keadilan, keistimewaan, kekhususan dan potensi suatu daerah.¹¹ Lebih lanjut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa hakikat otonomi sendiri merupakan pemberian unsur kebebasan (dalam hal ini bukan kemerdekaan).¹²

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

¹¹ Siswanto Sunarno, *Hukum Pemerintahan Daerah di Indonesia*, Cet. 3, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, h. 13

¹² Philipus M. Hadjon, *Sistem Pembagian Kekuasaan Negara (Analisis Hukum Tata Negara)*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, h. 6

Berbeda dengan undang-undang pemerintahan daerah yang lama, di mana rincian pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota diatur lebih lanjut dalam peraturan pemerintah, dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota terdapat dalam lampiran undang-undang tersebut. Adapun pembagian urusan yang diuraikan dalam lampiran tersebut didasarkan pada prinsip:

- a) Akuntabilitas adalah bahwa penanggungjawab penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan ditentukan berdasarkan kedekatannya dengan luas, besaran, dan jangkauan dampak yang ditimbulkan oleh penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan;
- b) Efisiensi adalah bahwa penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan ditentukan berdasarkan perbandingan tingkat daya guna yang paling tinggi yang dapat diperoleh;
- c) Eksternalitas adalah bahwa penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan ditentukan berdasarkan luas, besaran, dan jangkauan dampak yang timbul akibat penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan; dan
- d) Strategis Nasional adalah bahwa penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan ditentukan berdasarkan pertimbangan dalam rangka menjaga keutuhan dan kesatuan bangsa, menjaga kedaulatan negara, implementasi hubungan luar negeri, pencapaian program strategis nasional, dan pertimbangan lain yang diatur dalam ketentuan peraturan perundangundangan.

Berdasarkan prinsip tersebut kriteria Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Kabupaten/Kota adalah:

- 1) Urusan Pemerintahan yang lokasinya dalam Daerah kabupaten/kota;
- 2) Urusan Pemerintahan yang penggunaannya dalam Daerah kabupaten/kota;
- 3) Urusan Pemerintahan yang manfaat atau dampak negatifnya hanya dalam Daerah kabupaten/kota; dan/atau
- 4) Urusan Pemerintahan yang penggunaan sumber dayanya lebih efisien apabila dilakukan oleh Daerah kabupaten/kota.

Berpedoman pada Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, urusan pemerintahan dibagi menjadi 3 (tiga) jenis yaitu urusan absolut, urusan konkuren dan urusan pemerintahan umum. Selanjutnya, urusan konkuren terbagi menjadi urusan wajib dan urusan pilihan. Urusan wajib terdiri urusan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar dan urusan wajib yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar. Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar meliputi:

- 1) pendidikan;
- 2) kesehatan;
- 3) pekerjaan umum dan penataan ruang;
- 4) perumahan rakyat dan kawasan permukiman;
- 5) ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat; dan
- 6) sosial.

Sedangkan Pemerintahan Wajib yang tidak berkaitan dengan Pelayanan Dasar meliputi:

- 1) tenaga kerja;
- 2) pemberdayaan perempuan dan perlindungan anak;
- 3) pangan;
- 4) pertanahan;

- 5) lingkungan hidup;
- 6) administrasi kependudukan dan pencatatan sipil;
- 7) pemberdayaan masyarakat dan Desa;
- 8) pengendalian penduduk dan keluarga berencana;
- 9) perhubungan;
- 10) komunikasi dan informatika;
- 11) koperasi, usaha kecil, dan menengah;
- 12) penanaman modal;
- 13) kepemudaan dan olah raga;
- 14) statistik;
- 15) persandian;
- 16) kebudayaan;
- 17) perpustakaan; dan
- 18) kearsipan.

Selanjutnya Urusan Pemerintahan Pilihan meliputi:

- 1) kelautan dan perikanan;
- 2) pariwisata;
- 3) pertanian;
- 4) kehutanan;
- 5) energi dan sumber daya mineral;
- 6) perdagangan;
- 7) perindustrian; dan
- 8) transmigrasi.

Dari ketentuan diatas, diketahui bahwa salah satu Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar adalah bidang perumahan dan kawasan permukiman yang selanjutnya rincian kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota terkait dengan bidang perumahan dan kawasan permukiman disajikan dalam tabel berikut:

No	Sub Urusan	Kewenangan
1	Perumahan	a. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/kota. b. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah kabupaten/kota.
2	Kawasan Permukiman	a. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas dibawah 10 (sepuluh) ha.
3	Perumahan dan Kawasan Permukiman Kumuh	a. Pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada Daerah kabupaten/kota.
4	Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU)	Penyelenggaraan PSU perumahan.

Berdasarkan tabel di atas, kewenangan Pemerintah Daerah Kota Surabaya dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman khususnya dalam penyelenggaraan hunian yang layak adalah sebagai berikut:

1. menyediakan dan merehabilitasi rumah korban bencana.
2. memberikan fasilitasi terhadap warga terdampak relokasi.
3. pencegahan, penataan, dan peningkatan kualitas perumahan dan kawasan permukiman kumuh.

4. Penyelenggaraan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

2.2. Kajian Prinsip Dalam Penyusunan Norma

Pembentukan peraturan perundang-undangan (*in casu* Peraturan Daerah) harus berdasarkan prinsip hukum. Black's Law Dictionary menyatakan prinsip adalah "*A fundamental truth or doctrine, as of law; a comprehensive rule or doctrine which furnishes a basis or origin for others; a settled rule of action, procedure, or legal determination. A truth or proposition so clear that it cannot be proved or contradicted unless by a proposition which is still clearer. That which constitutes the essence of a body or its constituent parts*".¹³ Paul Scholten menyatakan prinsip hukum adalah pikiran-pikiran dasar yang terdapat di dalam dan di belakang sistem hukum.¹⁴ Dengan demikian, prinsip hukum secara sederhana dapat diartikan sebagai nilai-nilai yang menjadi dasar pembentukan norma hukum. Prinsip pembentukan norma hukum tersebut dikenal dengan *algemene beginselen van behoorlijke regelgeving* (asas-asas umum pembentukan perundang-undangan yang baik).

Menurut Van der Vlies, prinsip pembentukan peraturan perundang-undangan dibagi menjadi 2 (dua) yakni prinsip materiil (berkaitan dengan isi) dan prinsip formil (berkaitan dengan bentuk).¹⁵ Prinsip formil meliputi:

1. Asas tujuan yang jelas (*beginssel van duidenlijk doelstelling*), yang mencakup tiga hal, yaitu mengenai ketetapan letak peraturan perundang-undangan dalam kerangka kebijakan umum pemerintahan, tujuan khusus peraturan dibentuk, dan tujuan dari bagian-bagian yang akan dibentuk tersebut;

¹³ Henry Campbell Black, Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, 4ed, St. Paul: West Publishing, 1968, h. 1357

¹⁴ Paul Scholten dalam J.J.H. Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum* (Terjemahan Arief Sidharta), Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999, h. 119

¹⁵ Van der Vlies dalam Hamzah Halim dan Kemal Redindo S. Putra, *Cara Praktis Menyusun & Merancang Peraturan Daerah; Suatu Kajian Teoretis dan Praktis Disertai Manual*, Jakarta: Kencana, 2013, h. 34-35

2. Asas organ/lembaga yang tepat (*beginsel van het juiste organ*), hal ini untuk menegaskan kejelasan organ yang menetapkan pengaturan perundang-undangan tersebut;
3. Asas perlunya pengaturan (*het noodzakelijkeheidsbeginsel*), merupakan prinsip yang menjelaskan berbagai alternatif maupun relevansi dibentuknya peraturan untuk menyelesaikan problema pemerintahan;
4. Asas dapat dilaksanakan (*het beginsel van uitvoerbaar heids beginsel*), yaitu peraturan yang dibuat seharusnya dapat ditegaskan secara efektif;
5. Asas Konsensus (*het beginsel van consensus*), yaitu kesepakatan rakyat untuk melaksanakan kewajiban yang ditimbulkan oleh suatu peraturan secara konsekuen.

Adapun asas materil meliputi:

1. Asas tentang terminologi dan sistematika yang benar (*het beginsel van duidelijk terminologie an duiden deijke systematiek*), artinya setiap peraturan hendaknya dapat dipahami oleh rakyat;
2. Asas perlakuan yang sama dalam hukum (*het recht gelijkeheids beginsel*), hal demikian untuk mencegah praktik ketidakadilan dalam memperoleh layanan hukum;
3. Asas kepastian hukum (*hetrechtzekerheidsbeginssel*), artinya peraturan yang dibuat mengandung aspek konsistensi walaupun diimplementasikan dalam waktu dan ruang yang berbeda;
4. Asas pelaksanaan hukum sesuai dengan keadaan individual (*het beginsel van de individuele bedeling*), asas ini bermaksud memberikan penyelesaian yang khusus bagi hal-hal atau keadaan tertentu yang menyangkut kepentingan individual.

Senada dengan hal tersebut, Hamid Attamimi juga mengemukakan prinsip pembentukan peraturan perundang-undangan yang khas Indonesia. Prinsip tersebut meliputi:¹⁶

- a. Asas- asas formal, dengan rincian:
 - 2. Asas tujuan yang jelas;
 - 3. Asas perlunya pengaturan;
 - 4. Asas organ/lembaga yang tepat;
 - 5. Asas materi muatan yang tepat;
 - 6. Asas dapat dilaksanakan; dan
 - 7. Asas dapat dikenali.
- a. Asas-asas materiil, dengan rincian:
 - 1. Asas sesuai dengan cita hukum Indonesia dan norma fundamental negara;
 - 2. Asas sesuai dengan hukum dasar negara;
 - 3. Asas sesuai dengan prinsip-prinsip negara berdasar atas hukum; dan
 - 4. Asas sesuai dengan prinsip-prinsip pemerintahan berdasar sistem konstitusi.

Secara normatif, prinsip pembentukan peraturan perundang-undangan dapat dibaca dalam Pasal 5 dan Pasal 6 UU No. 12 Tahun 2011. Pasal 5 mengatur tentang prinsip formil, sedangkan Pasal 6 mengatur tentang prinsip materiil. Prinsip formil pembentukan peraturan perundang-undangan meliputi prinsip:

- a. Kejelasan tujuan, yaitu bahwa setiap pembentukan peraturan perundang-undangan harus mempunyai tujuan yang jelas yang hendak dicapai.
- b. Kelembagaan atau organisasi pembentuk yang tepat, yaitu setiap jenis peraturan perundang- undangan harus dibuat oleh lembaga/pejabat pembentuk peraturan perundang-undangan yang berwenang dan dapat dibatalkan atau batal demi hukum bila dibuat oleh lembaga/pejabat yang tidak berwenang.

¹⁶ Hamid Attamimi dalam Hamzah Halim dan Kemal Redindo S. Putra, *Ibid*, h. 17

- c. Kesesuaian antara jenis dan materi muatan, yaitu dalam pembentukan peraturan perundang-undangan harus benar-benar memperhatikan materi muatan yang tepat dengan jenis peraturan perundang-undangan.
- d. Dapat dilaksanakan, yaitu bahwa setiap pembentukan peraturan perundang-undangan harus memperhatikan efektifitas peraturan perundang-undangan tersebut di dalam masyarakat, baik secara filosofis, yuridis maupun sosiologis.
- e. Kedayagunaan dan kehasilgunaan, yaitu setiap peraturan perundang-undangan dibuat karena memang benar-benar dibutuhkan dan bermanfaat dalam mengatur kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.
- f. Kejelasan rumusan, yaitu setiap peraturan perundang-undangan harus memenuhi persyaratan teknis penyusunan, sistematika dan pilihan kata atau terminologi, serta bahasa hukumnya jelas dan mudah dimengerti sehingga tidak menimbulkan berbagai macam interpretasi dalam pelaksanaannya.
- g. Keterbukaan, yaitu dalam proses pembentukan peraturan perundang-undangan mulai dari perencanaan, persiapan, penyusunan dan pembahasan bersifat transparan dan terbuka. Dengan demikian seluruh lapisan masyarakat mempunyai kesempatan seluas-luasnya untuk memberikan masukan dalam proses pembuatan peraturan perundang-undangan.

Adapun prinsip materiil yang dimuat dalam materi muatan peraturan perundang-undangan meliputi prinsip:

- a. Pengayoman, bahwa setiap materi muatan Perda harus berfungsi memberikan perlindungan dalam rangka menciptakan ketentraman masyarakat.

- b. Kemanusiaan, bahwa setiap materi muatan Perda harus mencerminkan perlindungan dan penghormatan hak-hak asasi manusia serta harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
- c. Kebangsaan, bahwa setiap muatan Perda harus mencerminkan sifat dan watak bangsa Indonesia yang pluralistik (kebhinnekaan) dengan tetap menjaga prinsip negara kesatuan Republik Indonesia.
- d. Kekeluargaan, bahwa setiap materi muatan Perda harus mencerminkan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam setiap pengambilan keputusan.
- e. Kenusantaraan, bahwa setiap materi muatan Perda senantiasa memperhatikan kepentingan seluruh wilayah Indonesia dan materi muatan Perda merupakan bagian dari sistem hukum nasional yang berdasarkan Pancasila.
- f. Bhinneka tunggal ika, bahwa setiap materi muatan Perda harus memperhatikan keragaman penduduk, agama, suku dan golongan, kondisi daerah dan budaya khususnya yang menyangkut masalah-masalah sensitif dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.
- g. Keadilan, bahwa setiap materi muatan Perda harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara tanpa kecuali.
- h. Kesamaan dalam hukum dan pemerintahan, bahwa setiap materi muatan Perda tidak boleh berisi hal-hal yang bersifat membedakan berdasarkan latar belakang, antara lain agama, suku, ras, golongan, gender atau status sosial.
- i. Ketertiban dan kepastian hukum, bahwa setiap materi muatan Perda harus dapat menimbulkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan adanya kepastian hukum.

- j. Keseimbangan, keserasian dan keselarasan, bahwa setiap materi muatan Perda harus mencerminkan keseimbangan, keserasian dan keselarasan antara kepentingan individu dan masyarakat dengan kepentingan bangsa dan negara.
- k. Prinsip-prinsip hukum lainnya sesuai substansi peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

2.3. Kajian Praktik Empiris Dalam Bidang Hunian Yang Layak

Kota Surabaya merupakan kota kedua terbesar di Indonesia setelah Jakarta, baik dari segi penduduk maupun perekonomian. Surabaya sebagai salah satu kota metropolitan di Indonesia menghadapi tantangan berat seiring pesatnya arus globalisasi dan modernisasi. Berdasarkan sensus penduduk tahun 2021, jumlah penduduk Kota Surabaya adalah 2.874.314 Juta Jiwa.¹⁷ Lebih lanjut, berdasarkan data Badan Pusat Statistik Perekonomian Kota Surabaya 2021 yang diukur berdasarkan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) atas dasar harga berlaku mencapai Rp. 554,51 Trilyun dan PDRB perkapita mencapai Rp 190,90Juta.

Menurut BPS (2022) pada tahun 2021, garis kemiskinan Kota Surabaya meningkat menjadi Rp. 611.466 dan angka kemiskinan ikut meningkat menjadi 5,23 persen. Kondisi tersebut disebabkan karena pada tahun 2020 terjadi pandemi covid-19 yang berdampak pada sektor ekonomi dan daya serap tenaga kerja.

BPS (2021) mencatat bahwa 58,61% jenis pengeluaran per kapita sebulan penduduk Kota Surabaya digunakan untuk bukan makanan. Sebanyak 31,45% pengeluaran bukan makanan ditujukan untuk

¹⁷ Badan Pusat Statistik, *Berita Resmi Statistik Badan Pusat Statistik Kota Surabaya tentang Hasil Sensus Penduduk 2021 No. 02/01/3578/Th.IV/, 21 Januari 2022.*

<https://surabayakota.bps.go.id/pressrelease/2021/01/29/225/hasil-sensus-penduduk-2021-kota-surabaya.html>, diakses pada tanggal 5 April 2022

perumahan. Hal ini menunjukkan bahwa sebagian besar pengeluaran rumah tangga untuk perumahan mampu menggerus pendapatan rumah tangga di Kota Surabaya.

BPS (2021) juga mengatakan bahwa 54,40% Rumah tangga di Kota Surabaya pada Tahun 2020 menempati rumah milik sendiri dan sisanya sebesar 45,60% adalah bukan milik sendiri. Rumah tangga yang menempati rumah bukan milik sendiri, sebagian besar menempati rumah dengan cara kontrak/sewa yakni sebesar 31,74%. Sementara Sisanya bebas sewa, rumah dinas dan lainnya.

Tabel 1. Persentase Rumah Tangga Menurut Status Kepemilikan Rumah Tinggal Tahun 2019 dan 2020

Indikator Fasilitas Perumahan	2019	2020
Milik sendiri	51,68	54,40
Kontrak/Sewa	30,47	31,74
Bebas Sewa	15,93	13,07
Rumah Dinas	1,92	0,79
Lainnya	0,00	0,00

sumber: Susenas Maret 2019-2020 dalam BPS, 2021

Meskipun pada tahun 2020 persentase kepemilikan rumah meningkat menjadi 54,40% dibandingkan tahun 2019. Namun persentase rumah tangga yang kontrak/ sewa juga meningkat sebesar 31,74%. BPS Kota Surabaya (2020) juga mencatat bahwa 54,12% rumah tangga yang berada di kelompok pengeluaran 40 terbawah belum memiliki rumah. Sebab pada kelompok pengeluaran 40 terbawah lebih dari 57% pengeluaran digunakan untuk makanan.

Upaya Pemkot Surabaya mengatasi masalah defisit atau backlog perumahan yang disebabkan oleh ketidakseimbangan kebutuhan dan

pasokan sudah mulai sejak tahun 1975. Sumber pendanaan pembangunan rusunawa berasal dari APBN, APBD, dan kerjasama dengan Perumnas. Saat ini Kota Surabaya memiliki 19 Rusunawa yang terdiri dari 99 blok dengan berbagai tipe yaitu tipe 18, 21,24 dan tipe 36.

RKPD Kota Surabaya Tahun 2022 mengatakan bahwa dalam upaya untuk memenuhi kebutuhan rumah layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan cara menyediakan rumah susun sewa. Setijanti, dkk (2017) mengatakan bahwa rumah susun sewa di Kota Surabaya dibangun untuk menggantikan kampung di bawah standar dapat mendukung dan menciptakan ketahanan kota untuk menjaga lingkungan hidup yang layak, layak huni dan daya saing baik secara regional maupun global. Pembangunan dan pengelolaan infrastruktur yang komprehensif berkontribusi pada peningkatan kenyamanan hunian secara umum. Hal ini memberikan kontribusi yang besar bagi ketahanan kota dalam mengantisipasi potensi bencana (banjir, wabah penyakit, permukiman kumuh, dll).

Setijanti, dkk (2017) mengatakan bahwa rumah susun sewa Surabaya mendukung terciptanya kota yang layak, layak huni, dan berdaya saing. Hal ini menunjukkan bahwa rumah susun memiliki kemampuan untuk mengatasi permasalahan dan perubahan yang terjadi di kawasan perkotaan tanpa kehilangan identitasnya dan mampu bertahan di tengah perkembangan perkotaan bahkan memperbaiki kondisinya.

Hasil penelitian Faradisa, dkk (2020) mengatakan bahwa ada dua pengelola rusunawa di Kota Surabaya yaitu Rusunawa yang dikelola oleh Pemerintah Provinsi Jawa Timur dan Pemerintah Kota Surabaya. Ditinjau dari aspek pengelolaannya, tarif Rusunawa yang dikelola oleh Pemkot Surabaya lebih murah dibandingkan dengan rusnawa yang dikelola oleh Pemprov Jawa Timur. Perbedaan tarif sewa ini menunjukkan bahwa a)

pengelola di kedua klaster memiliki cara pandang yang berbeda dalam menentukan standar tarif Rusunawa yang sesuai dan layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kota Surabaya, b) disimilaritas kebijakan subsidi sewa unit Rusunawa di kedua klaster. Klaster Provinsi dan Kota tidak memiliki perbedaan dari sisi target sasaran penghuni. Kedua klaster memiliki corak hybrid antara generalis dan residual di mana penghuni Rusunawa hanya dibatasi untuk kelompok MBR yang memiliki pendapatan maksimal setara MBR dan kelompok rentan (korban program relokasi/ penertiban bangunan liar) yang tidak memiliki kemampuan finansial untuk membeli rumah di pasar perumahan formal. Lalu dari faktor profesi penghuni dan durasi sewa, Rusunawa di kedua klaster juga memiliki karakteristik yang sama. Dari sisi profesi, Rusunawa di kedua klaster dihuni oleh kelompok MBR umum (mereka dari latar belakang pekerjaan yang beragam), khusus (pekerja/ buruh industri, nelayan, dll.) dan korban relokasi. Selanjutnya dari sisi durasi sewa, kedua klaster sama-sama tidak menentukan batasan maksimal durasi sewa untuk penghuninya.

Faradisa, dkk (2020) juga menemukan bahwa tidak semua lokasi Rusunawa di Kota Surabaya berada di area yang diarahkan oleh Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Surabaya sebagai kawasan permukiman. Sebagian besar Rusunawa berada di area yang direncanakan untuk fungsi campuran seperti zona perdagangan dan jasa, industri serta sarana prasarana umum.

Lokasi Rusunawa tersebar di area pusat dan pinggiran kota. Sebagian Rusunawa yang berada di area pusat kota merupakan hasil dari program peremajaan kota, seperti Rusunawa Urip Sumoharjo. Di sisi lain, Rusunawa yang berada di area pinggiran kota, khususnya di area perbatasan kota dan kawasan pesisir, merupakan Rusunawa yang

dibangun oleh pemerintah untuk target sasaran tertentu/ khusus seperti golongan buruh pabrik dan nelayan.

Beberapa Rusunawa untuk target khusus tidak hanya dihuni oleh masyarakat dengan satu jenis pekerjaan saja (homogen), akan tetapi juga bercampur dengan masyarakat dari berbagai jenis latar belakang pekerjaan. Kondisi ini disebabkan oleh kebijakan pemerintah yang memanfaatkan Rusunawa tersebut untuk merumahkan warga yang terdampak program penataan kota. Sebagai contoh, Rusunawa Romokalisari yang mulanya direncanakan untuk nelayan yang tinggal di wilayah pesisir utara Kota Surabaya, sebagian unitnya diisi oleh warga yang menjadi korban penertiban bangunan liar di sepanjang bantaran kali Jagir.

Hasil penelitian Depit Rudianto, 2021 mengatakan bahwa bencana alam terbukti berpengaruh buruk terhadap kemiskinan tingkat rumah tangga di Indonesia. Kedua, meskipun rumah tangga yang tinggal di perkotaan lebih tinggi tingkat keterpaparannya oleh bencana, namun nampaknya rumah tangga yang tinggal di perkotaan lebih tahan oleh paparan bencana alam terhadap kemiskinan dibanding mereka yang tinggal di perdesaan

Demikian juga Desinta dan Sitorus (2021) hasil penelitiannya menunjukkan bahwa secara parsial, jumlah kejadian bencana tanah longsor, jumlah kejadian bencana gempa bumi, TPT, IPM dan persentase penduduk bekerja pada sektor pertanian berpengaruh signifikan terhadap persentase penduduk miskin.

Pramitasari, dkk (2020) aspek-aspek yang menjadi perhatian utama dalam menerapkan karakteristik desain bangunan hijau pada rumah susun umum di daerah beriklim tropis lembab, diantaranya:

- 1) efisiensi pemilihan dan perencanaan desain tapak;
- 2) efisiensi energi listrik dan gas;

- 3) efisiensi penggunaan air bersih, air limbah, dan air hujan;
- 4) efisiensi penggunaan material ramah lingkungan;
- 5) Optimasi kenyamanan dan kesehatan ruang dalam; dan
- 6) Efisiensi sistem kontrol (manajemen) lingkungan bangunan.

2.4. Kajian Implikasi Penerapan Sistem Baru

Untuk mengatasi berbagai persoalan dalam penyediaan hunian yang layak di Kota Surabaya, maka pembentukan Rancangan Peraturan Daerah tentang Hunian Yang Layak merupakan langkah konkrit dan nyata dari Pemerintah Daerah Kota Surabaya. Untuk itu, penerapan Peraturan Daerah nantinya akan memberikan implikasi hukum. Implikasi hukum tersebut adalah:

1. Menjamin terpenuhinya hunian yang layak bagi masyarakat Kota Surabaya.
2. Memberikan bantuan secara prima dan responsif terhadap rumah tidak layak huni yang ditentukan berdasarkan syarat objektif, bukan lagi subjektif.
3. Penataan perumahan dan permukiman kumuh secara menyeluruh baik terhadap aspek kepemilikan lahan maupun penanganan huniannya.
4. Menjamin adanya sinergitas diantara semua pemangku kepentingan (*stake holders*) dalam menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat Kota Surabaya.
5. Terciptanya percepatan penyediaan hunian yang layak dengan model pembangunan yang non konvensional.
6. Pelaksanaan pemberdayaan masyarakat berpenghasilan rendah secara tepat, cepat, dan terarah.
7. Menggerakkan para pelaku pembangunan rumah susun komersial untuk melaksanakan kewajiban pembangunan rumah susun umum.

8. Terlaksananya pendataan masyarakat berpenghasilan rendah di bidang perumahan secara akurat dan berkepastian hukum.

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

Menurut *stufenbau des recht theorie* dari Hans Kelsen bahwa norma hukum di dalam negara itu berjenjang dan mempunyai hirarki. Norma hukum yang lebih tinggi merupakan sumber hukum bagi pembentukan norma hukum yang lebih rendah, karenanya norma hukum yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan norma hukum yang lebih tinggi. Terkait dengan hal tersebut, Hans Kelsen menyatakan bahwa:

*“The relation between the norm regulation the creation of another norm and this other norm may be presented as a relationship of super and sub-ordination, which is a spatial figure of speech. The norm determining the creation of another norm is the superior, the norm created according to this regulation, the inferior norm. the legal order, especially the legal order the personification of wich is State, is therefore not a system of norms coordinated to each other, stading, so to speak, side by side on the same level, but a hierarchy of different levels of norms”.*¹⁸

Selain itu, peraturan perundang-undangan yang lebih rendah akan memperoleh validitas normatif apabila sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Peraturan perundang-undangan yang lebih rendah akan kehilangan validitas normatifnya, apabila materi muatannya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Untuk itu, melihat kedudukan Peraturan Daerah Kota Surabaya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, maka diperlukan analisis berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait langsung dengan Rancangan Peraturan Daerah

¹⁸ Hans Kelsen, *Teori Umum Hukum dan Negara* (Terjemahan Somardi), Jakarta: Bee Media Indonesia, 2007, h. 36

Kota Surabaya tentang Penyelenggaraan Ketenagakerjaan. Hal tersebut diperlukan supaya Rancangan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Penyelenggaraan Ketenagakerjaan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, sehingga Rancangan Peraturan Daerah tersebut nantinya mempunyai validitas yuridis dan dapat dijadikan sebagai dasar hukum dalam penyelenggaraan ketenagakerjaan di Kota Surabaya.

3.1. Pasal 18, ayat (2), ayat (5), dan ayat (6), Pasal 27 ayat (2), dan Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Pasal 18 UUD NRI Tahun 1945 telah menjamin diberikannya otonomi kepada daerah otonom, baik provinsi maupun kabupaten/kota. Otonomi sendiri mengandung arti kewenangan untuk mengurus (*bestuurdaad*) dan mengatur (*regelendaad*). Kewenangan untuk mengurus berisi kewenangan daerah untuk mengurus beberapa urusan yang menjadi kewenangannya, sedangkan kewenangan mengatur berisi kewenangan daerah untuk membuat Norma, Standar, Prosedur, dan Ketentuan (NSPK) yang dapat dijadikan dasar untuk melaksanakan kewenangan pengurusan tersebut.

Pasal 18 ayat (2) UUD NRI Tahun 1945 menentukan bahwa penyelenggaraan pemerintahan daerah didasarkan pada prinsip otonomi. Selanjutnya, Pasal 18 ayat (5) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan bahwa otonomi yang diberikan kepada daerah otonom adalah otonomi seluas-luasnya. Karenanya, Pasal 18 ayat (6) UUD NRI Tahun 1945 menentukan bahwa “Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan”. Mendasar pada ketentuan tersebut, daerah otonom diberikan kewenangan atributif

untuk membentuk Peraturan Daerah dan peraturan-peraturan lainnya untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.

Lebih lanjut, UUD NRI Tahun 1945 sejatinya menjamin dan memperhatikan hunian yang layak bagi setiap orang sebagaimana termaktub dalam Pasal 28H ayat (1) yang berbunyi, “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Mengingat Undang Undang Dasar dalam sistem herarkis perundang undangan di Indonesia mempunyai kedudukan tertinggi maka amanat Pasal 28 H ayat (1) merupakan amanat tertinggi yang harus dijabarkan lebih lanjut ataupun diterapkan melalui peraturan perundang undangan sektoral yang lebih khusus mengatur hal tersebut. Oleh karena itu, maka pengaturan terhadap hunian yang layak sangatlah penting, agar terciptanya hak-hak masyarakat terhadap penyediaan hunian yang layak dapat diberikan secara adil dan merata oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

3.1. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia

Hak Asasi Manusia merupakan suatu struktur Hak tertinggi yang dimiliki oleh setiap manusia. Hak asasi manusia pada dasarnya merupakan hak yang melekat pada setiap manusia sebagai subyek yang di karuniai langsung oleh tuhan, dan setiap orang wajib dan harus menghormati setiap hak-hak yang ada pada diri setiap orang lain, begitu pula dengan Negara dan pemerintah, Negara dan Pemerintah pun wajib untuk menghormati dan melindungi serta memenuhi (*to respect, to protect, to fulfill*) segala kebutuhan yang di butuhkan oleh setiap warga negaranya.

Ketentuan demikian tercantum pula dalam Undang Undang Nomor 39 Tahun 1999 mengenai Hak Asasi Manusia, di mana dalam ketentuan Undang Undang tersebut dinyatakan bahwa “Hak asasi manusia adalah seperangkat hak yang melekat pada hakikat keberadaan manusia sebagai makhluk Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan anugerahnya yang wajib di hormati, dijunjung tinggi dan dilindungi oleh negara, hukum, pemerintah, dan setiap orang demi kehormatan serta perlindungan harkat dan martabat Manusia”.

Merujuk lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 40 Undang Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Aasasi Manusia mengamanatkan bahwa “Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan layak”. Oleh karena demikian, maka ketentuan Undang Undang Hak Asasi Manusia tersebut dapat dicermati bahwa Negara dan lebih khusus lagi yakni Pemerintah, wajib untuk menjamin, melindungi, serta memenuhi kebutuhan kebutuhan setiap warga negara untuk memiliki tempat tinggal serta berkehidupan yang layak.

Untuk dapat merealisasikan amanat serta ketentuan yang terkandung dalam Undang Undang Hak Asasi Manusia tersebut pemerintah harus memperhatikan pula segala pengaturan pengaturan mengenai pemukiman serta perumahan, dimana dengan terdapatnya pengaturan yang demikian dapat diharapkan terciptanya keadilan dalam menyelenggarakan sistem tempat tinggal yang layak bagi setiap masyarakat warga negara Indonesia.

Lebih lanjut jika merujuk pada ketentuan Pasal 27 ayat (1) Undang Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia, yang mensyaratkan bahwa “Setiap warga negara Indonesia berhak untuk secara bebas bergerak, perpindah, dan bertempat tinggal di dalam wilayah Negara Republik Indonesia”. Dengan demikian, tujuan yang terkandung dalam Pasal tersebut, maka setiap masyarakat memiliki hak untuk

berpindah pindah, bergerak, serta bertempat tinggal di wilayah Indonesia, dengan terdapatnya amanat Undang Undang yang sedemikian rupa tersebut dibutuhkan pengaturan yang lebih lanjut untuk memberikan suatu arahan agar setiap masyarakat yang hendak mendirikan suatu tempat tinggal dapat menyesuaikan dengan syarat syarat yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, hal ini di butuhkan lantaran untuk menghindari perkembangan pemukiman serta perumahan Kumuh yang diakibatkan oleh urbanisasi yang cukup kuat.

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

Dalam rangka menjalankan amanat serta ketentuan dalam Undang Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945, maka dibentuklah undang-undang yang lebih khusus membahas serta mengatur tentang perumahan dan kawasan permukiman yakni Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. Adapun tujuan dari dibentuknya undang-undang tersebut menurut Pasal 3 adalah untuk:

- 1) Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- 2) Mendukung penataan dan pembangunan wilayah serta penyebaran penduduk yang proposional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
- 3) Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;

- 4) Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- 5) Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya;
- 6) Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Dengan adanya tujuan yang terdapat dalam ketentuan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman khususnya yang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 huruf b, huruf f, dan huruf g sejatinya dapat diketahui bahwa salah satu tujuan di bentuknya undang-undang ini ialah untuk memberikan jaminan akan terwujudnya hunian yang layak sesuai dengan standar teknis dan standar lingkungan, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Selanjutnya, berkenaan dengan kewenangan pemerintah kabupaten/kota dalam bidang perumahan dan permukiman diantaranya ialah:

- 1) Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- 2) Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota bersama DPRD;
- 3) Menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota;
- 4) Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat Kabupaten/Kota.

Berdasarkan ketentuan tersebut, jelas bahwa Pemerintah Daerah khususnya Kota Surabaya mempunyai kewenangan yang luas dalam

melakukan penyediaan hunian yang layak di bidang perumahan dan kawasan permukiman. Salah satu kewenangan tersebut adalah berupa menyusun peraturan perundang-undangan, atas dasar itulah maka Pemerintah Kota Surabaya telah mempunyai dasar legitimasi yuridis yang kuat dalam menyusun Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak ini.

3.4. Undang-Undang 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Dalam rangka untuk melengkapi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, maka di tahun yang sama diundangkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Pasal 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menentukan sebagai berikut:

Penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk:

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;

- e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
- f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Mencermati ketentuan di atas, secara garis besar mempunyai tujuan yang sama dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yakni sama-sama bertujuan untuk menciptakan hunian yang layak, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan adanya kesamaan tersebut, maka kedua undang-undang sejatinya berasal dari 1 (satu) ruh yang terdapat dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Oleh karena itu, maka hunian yang layak baik berupa rumah atau rumah susun menjadi topik yang sangat penting untuk dirumuskan dalam kerangka kebijakan Pemerintah Daerah, guna pemenuhan atas hak masyarakat dalam memperoleh tempat tinggal yang sehat.

Atas dasar itu, maka tiap-tiap pemerintah daerah diberikan tugas sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 82 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dengan rincian sebagai berikut:

- a. merumuskan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/kota di bidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi provinsi dan/atau nasional;
- b. menyusun rencana dan program pembangunan dan pengembangan rumah susun pada tingkat kabupaten/kota dengan berpedoman pada perencanaan provinsi dan/atau nasional;
- c. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
- d. melaksanakan fungsi operasionalisasi kebijakan penyediaan dan penataan lingkungan hunian rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
- e. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
- f. melaksanakan standar pelayanan minimal rumah susun;
- g. melaksanakan koordinasi dan fasilitasi penyusunan dan penyediaan basis data rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
- h. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara;
- i. memfasilitasi penyediaan rumah susun bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
- j. memfasilitasi penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum pembangunan rumah susun bagi MBR;
- k. melaksanakan kebijakan daerah tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan provinsi dan/atau nasional;

- l. melakukan pencadangan atau pengadaan tanah untuk rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara yang sesuai dengan peruntukan lokasi pembangunan rumah susun;
- m. memfasilitasi pemeliharaan dan perawatan prasarana, sarana, dan utilitas umum rumah susun yang dibangun secara swadaya oleh masyarakat; dan
- n. menginventarisasi, mencatat, dan memetakan tanah, prasarana, sarana, utilitas umum, dan bangunan yang menjadi bagian dari rumah susun.

Selain beberapa tugas tersebut, untuk mendukung pelaksanaan tugas yang diberikan, maka pemerintah daerah juga diberikan kewenangan sebagaimana diatur dalam Pasal 85 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dengan rincian sebagai berikut:

- a. menetapkan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi;
- b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota dengan berpedoman pada norma, standar, prosedur, dan kriteria provinsi dan/atau nasional;
- c. menyusun petunjuk pelaksanaan norma, standar, prosedur dan kriteria di bidang rumah susun yang telah ditetapkan oleh pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah;
- d. melakukan pemantauan dan evaluasi pelaksanaan operasionalisasi kebijakan dan strategi di bidang rumah susun;
- e. melaksanakan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundangundangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;

- f. memfasilitasi pengelolaan bagian bersama dan benda bersama rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara pada tingkat kabupaten/kota;
- g. menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun;
- h. memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan rumah susun;
- i. melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
- j. melaksanakan pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun; dan
- k. memfasilitasi peningkatan kualitas rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara pada tingkat kabupaten/kota.

Dengan dasar ketentuan yang telah disebutkan di atas, maka Pemerintah Daerah Kota Surabaya mempunyai tugas dan wewenang dalam menyelenggarakan rumah susun umum dan rumah susun khusus sebagai bagian dari pemenuhan atas hunian yang layak bagi masyarakat Kota Surabaya. Oleh karena itu, selain menyediakan rumah atau melakukan penataan permukiman kumuh, Pemerintah Kota Surabaya dalam pengaturan mengenai hunian yang layak juga perlu mengatur mengenai pembangunan dan penyediaan rumah susun umum dan rumah susun khusus yang diperuntukkan bagi masyarakat Kota Surabaya yang berstatus masyarakat berpenghasilan rendah dan masyarakat lainnya yang membutuhkan hunian yang layak berupa rumah susun di Kota Surabaya.

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

Berpedoman pada Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, urusan pemerintahan dibagi menjadi 3 (tiga) jenis yaitu urusan absolut, urusan konkuren dan urusan pemerintahan umum. Selanjutnya, urusan konkuren terbagi menjadi urusan wajib dan urusan pilihan. Urusan wajib terdiri urusan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar dan urusan wajib yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar. Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar meliputi:

- 1) pendidikan;
- 2) kesehatan;
- 3) pekerjaan umum dan penataan ruang;
- 4) perumahan rakyat dan kawasan permukiman;
- 5) ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat; dan
- 6) sosial.

Sedangkan Pemerintahan Wajib yang tidak berkaitan dengan Pelayanan Dasar meliputi:

- 1) tenaga kerja;
- 2) pemberdayaan perempuan dan perlindungan anak;
- 3) pangan;
- 4) pertanahan;
- 5) lingkungan hidup;
- 6) administrasi kependudukan dan pencatatan sipil;
- 7) pemberdayaan masyarakat dan Desa;
- 8) pengendalian penduduk dan keluarga berencana;
- 9) perhubungan;
- 10) komunikasi dan informatika;

- 11) koperasi, usaha kecil, dan menengah;
- 12) penanaman modal;
- 13) kepemudaan dan olah raga;
- 14) statistik;
- 15) persandian;
- 16) kebudayaan;
- 17) perpustakaan; dan
- 18) kearsipan.

Selanjutnya Urusan Pemerintahan Pilihan meliputi:

- 1) kelautan dan perikanan;
- 2) pariwisata;
- 3) pertanian;
- 4) kehutanan;
- 5) energi dan sumber daya mineral;
- 6) perdagangan;
- 7) perindustrian; dan
- 8) transmigrasi.

Dari ketentuan diatas, diketahui bahwa salah satu Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar adalah bidang perumahan dan kawasan permukiman yang selanjutnya rincian kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota terkait dengan bidang perumahan dan kawasan permukiman disajikan dalam tabel berikut:

No	Sub Urusan	Kewenangan
1	Perumahan	c. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/kota. d. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena

		relokasi program Pemerintah Daerah kabupaten/kota.
2	Kawasan Permukiman	b. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas dibawah 10 (sepuluh) ha.
3	Perumahan dan Kawasan Permukiman Kumuh	b. Pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada Daerah kabupaten/kota.
4	Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU)	Penyelenggaraan PSU perumahan.

Berdasarkan tabel di atas, kewenangan Pemerintah Daerah Kota Surabaya dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman khususnya dalam penyelenggaraan hunian yang layak adalah sebagai berikut:

1. menyediakan dan merehabilitasi rumah korban bencana.
2. memberikan fasilitasi terhadap warga terdampak relokasi.
3. pencegahan, penataan, dan peningkatan kualitas perumahan dan kawasan permukiman kumuh.
4. Penyelenggaraan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

4.1. Landasan Filosofis

Pancasila merupakan ideologi negara (*state ideology*) dan dasar filosofis (*philosophische gronslag*) serta mengandung cita hukum (*rechtside*) Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dengan kedudukan tersebut, Pasal 2 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan menentukan bahwa “Pancasila merupakan sumber dari segala sumber hukum”. Pancasila merupakan sumber hukum materiil dan landasan filosofis pembentukan atau penyusunan seluruh peraturan perundang-undangan. Untuk itu, materi muatan peraturan perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan nilai-nilai (*values*) yang terkandung dalam Pancasila. Materi muatan peraturan perundang-undangan harus merefleksikan nilai-nilai Pancasila yang terkandung dalam Alinea ke-IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945), yakni Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan yang adil dan beradab, persatuan Indonesia, kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam persmusyawaratan/perwakilan dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Pasal 28H ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 menentukan “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Ketentuan tersebut mengandung makna bahwa, setiap orang berhak untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak beserta lingkungan hidup yang baik dan sehat. Hal tersebut

merupakan hak dasar yang harus dipenuhi oleh negara baik pemerintah maupun pemerintah daerah.

Dengan adanya kewajiban untuk menjamin pemenuhan atas hak tersebut, maka Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah berkewajiban untuk kebijakan hukum (*legal policy*) yang mendukung Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat. Adapun bentuk pengejawantahan dari pemenuhan hak tersebut, maka Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah khususnya Pemerintah Daerah Kota Surabaya, wajib merencanakan dan melaksanakan pemenuhan atas hunian yang layak dengan 3 (tiga) sasaran utama, yaitu, (1) melakukan penataan terhadap perumahan dan kawasan permukiman kumuh; (2) membangun dan menyediakan rumah susun umum dan rumah susun khusus; dan (3) memberikan bantuan perbaikan terhadap rumah tidak layak huni.

4.2. Landasan Sosiologis

Secara sosiologis, hukum adalah alat rekayasa sosial (*law as a tool of social engineering*) dan hukum adalah alat untuk memaksimalkan manfaat (*law as a to maximize overall social utility*). Sebagai alat rekayasa sosial, maka Peraturan Daerah dibentuk dengan tujuan untuk mempengaruhi perilaku masyarakat dalam berhukum, sehingga sesuai dengan apa yang diidealkan. Adapun sebagai alat untuk memaksimalkan manfaat, Peraturan Daerah harus disusun dengan tujuan untuk mendatangkan sebesar-besarnya kesejahteraan bagi masyarakat.

Mendasar pada hal tersebut, penyusunan Peraturan Daerah harus mempunyai landasan sosiologis (*sociologische grondsIag*) sebagai dasar Peraturan Daerah tersebut mempunyai validitas sosiologis (*social validity*). Validitas sosiologis ada apabila Peraturan Daerah disusun dan dibuat sesuai dengan kondisi masyarakat, kebutuhan masyarakat dan keyakinan

umum atau kesadaran hukum masyarakat. Dalam artian bahwa, norma hukum yang ada dalam Peraturan Daerah tidak boleh bertentangan dengan kesadaran hukum, kehendak dan keyakinan hukum masyarakat dimana Peraturan Daerah tersebut dibutuhkan. Dengan kata lain, Peraturan Daerah harus disusun dan dibuat sesuai dengan kondisi dan kenyataan yang dihadapi oleh masyarakat itu sendiri, baik berupa kebutuhan, maupun tuntutan yang dihadapi oleh masyarakat, serta kecenderungan dan harapan masyarakat. Dengan memperhatikan kondisi sosiologis, Peraturan Daerah diharapkan dapat diterima oleh masyarakat dan mempunyai daya laku serta ditatai secara efektif.

Kota Surabaya sebagai salah satu daerah otonom yang mempunyai tugas dan tanggung jawab dalam penyediaan hunian yang layak bagi masyarakat Kota Surabaya harus menjamin dan memastikan bahwa tiap-tiap penduduk Kota Surabaya bertempat tinggal di rumah atau rumah susun atau permukiman yang layak huni. Secara faktual, kendati pun Pemerintah Kota Surabaya telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dalam penyediaan hunian yang layak bagi masyarakat Kota Surabaya, namun upaya tersebut belum cukup optimal karena permasalahan dari beberapa faktor sebagai berikut:

1. pembangunan rumah susun masih menggunakan metode konvensional, yaitu pembiayaan pembangunan masih bertumpu pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah dan jumlah lantai dalam pembangunan rumah susun hanya sejumlah paling banyak 5 (lima) lantai;
2. pembangunan rumah susun hanya diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah saja, padahal kebutuhan terhadap rumah susun sebagai upaya untuk meningkatkan kualitas hunian juga menjadi kebutuhan masyarakat yang lebih

luas yang cakupannya tidak memenuhi kriteria masyarakat berpenghasilan rendah;

3. belum atau tidak adanya kelembagaan yang terpadu dalam pembangunan dan pengelolaan rumah susun, sehingga sering menghambat proses pembangunan dan pengelolaan rumah susun yang berakibat pada tidak terpenuhinya hak-hak masyarakat Kota Surabaya terhadap rumah susun;
4. pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum pada rumah susun banyak yang belum memenuhi standar teknis sehingga berdampak pada kelayakan operasional rumah susun;
5. ketersediaan rumah susun tidak paralel dengan jumlah masyarakat calon penghuni rumah susun karena tidak adanya batasan waktu yang pasti dalam menghuni rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah akibat tidak efektifnya pemberdayaan terhadap masyarakat berpenghasilan rendah tersebut;
6. biaya operasional rumah susun masih bergantung pada subsidi dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Surabaya;
7. perbaikan atau bantuan renovasi terhadap rumah tidak layak huni masih dipersyaratkan berdasarkan subjek yakni masyarakat berpenghasilan rendah, padahal, bantuan perbaikan terhadap rumah tidak layak huni seyogyanya difokuskan pada objek berupa rumah yang tidak layak huni, baik subjek penghuninya termasuk kriteria masyarakat berpenghasilan rendah maupun tidak, misalnya rumah tidak layak huni akibat kebakaran, maka bantuan perbaikan harus diberikan tanpa melihat subjeknya masyarakat berpenghasilan rendah atau tidak;

8. rumah tidak layak huni masih banyak yang berdiri diatas lahan yang menjadi objek sengketa, atau bahkan secara nyata-nyata berdiri diatas lahan milik pihak lain yang dibuktikan dengan dokumen hukum;
9. bantuan perbaikan terhadap rumah tidak layak huni akibat korban bencana masih diwajibkan memenuhi persyaratan yang rumit, padahal masyarakat dalam keadaan bencana belum tentu dapat menunjukkan dokumen yang dipersyaratkan karena dokumen terbut rusak/hilang/musnah akibat bencana yang dialami; dan
10. penataan pada lingkungan permukiman kumuh masih terkendala masalah status kepemilikan lahan dan keterbatasan jumlah rumah susun yang dapat menampung sementara penduduk yang bertempat tinggal di permukiman kumuh.

Selain masalah yang sifatnya faktual-lapangan, ada masalah lain yang sifatnya faktual-administratif, yakni masih banyaknya data mengenai masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Surabaya yang berbeda satu sama lain. Hal tersebut tidak hanya berkaitan dengan perbedaan antar bidang, melainkan perbedaan dasar acuan atau parameter yang dijadikan ukuran dalam menetapkan data masyarakat berpenghasilan rendah. Atas dasar itu, maka diperlukan kebijakan hukum (*legal policy*) yang bisa menjadi dasar penyelesaian masalah-masalah (*problem solving*) tersebut, agar masyarakat Kota Surabaya bisa mendapatkan haknya berupa pemenuhan atas hunian yang layak secara cepat dan tepat sasaran sesuai dengan kondisi riil di lapangan.

4.3. Landasan Yuridis

Beberapa peraturan perundang-undangan yang dapat dijadikan landasan yuridis dalam penyusunan Naskah Akademik Rancangan

Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak adalah sebagai berikut:

1. Pasal 18 Ayat (6) Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur/Jawa Tengah/Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
3. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 112 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5038);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
6. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);

7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 244 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5679);
8. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
9. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Nomor 5883) sebagaimana telah diubah dalam sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Nomor 6624);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Nomor 6322);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Nomor 6625);

13. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundangundangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 76 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundangundangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 186);
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
15. Peraturan Menteri Sosial Nomor 20 Tahun 2017 tentang Rehabilitasi Sosial Rumah Tidak Layak Huni dan Sarana Prasarana Lingkungan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Sosial Nomor 06 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Sosial Nomor 20 Tahun 2017 tentang Rehabilitasi Sosial Rumah Tidak Layak Huni dan Sarana Prasarana Lingkungan;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19/PRT/M/2019 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun;
17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor

7/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya;

18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2018 Tahun 2018 tentang Pencegahan Dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh;
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah;

BAB V

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

Jangkauan, arah pengaturan dan ruang lingkup materi muatan Rancangan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak adalah sebagai berikut:

5.1. Sasaran

Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak dimaksudkan untuk merumuskan pengaturan dalam bentuk Peraturan Daerah sebagai dasar pemenuhan hunian yang layak di Kota Surabaya. Oleh karena itu, dibutuhkan suatu Peraturan Daerah yang mengatur mengenai perencanaan, pembangunan, pemeliharaan, dan pemanfaatan rumah susun, penanganan perumahan dan kawasan permukiman kumuh, dan perbaikan rumah tidak layak huni di Kota Surabaya

Selain itu, adanya Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak ini bertujuan untuk menjadi pedoman bagi seluruh pihak terkait dalam penyediaan hunian yang layak bagi masyarakat Kota Surabaya. Sehingga, setiap tindakan yang dilakukan dalam rangka penyediaan hunian yang layak dilaksanakan secara terukur, sistematis, terpadu, dan berkelanjutan. Dengan demikian, adanya Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak dapat dijadikan payung hukum dalam penyediaan hunian yang layak di Kota Surabaya.

5.2. Jangkauan

Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak merupakan wujud dari kewenangan Pemerintah Daerah Kota

Surabaya dalam mengatur (*regelendaad*) penyediaan dan pemenuhan hunian yang layak. Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak juga dibentuk untuk kepentingan masyarakat Kota Surabaya agar segala hak masyarakat dalam memperoleh hunian yang layak dapat dipenuhi dan diberikan sebagaimana mestinya. Hal tersebut, nantinya akan berdampak positif pada kesehatan, keselamatan, keamanan, dan kesejahteraan masyarakat Kota Surabaya.

5.3. Arah

Sesuai dengan prinsip otonomi daerah dan tugas pembantuan, maka Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak harus dijadikan rujukan bagi penyusunan Peraturan Walikota yang diperintahkan oleh Peraturan Daerah ini dan juga harus menjadi pedoman bagi Walikota dalam menyusun Keputusan (*beschikking*) dan/atau Peraturan (*regeling*) yang berkaitan dengan penyediaan dan pemenuhan hunian yang layak. Sehingga dapat mencegah adanya disharmonisasi dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

5.4. Ruang Lingkup Materi Muatan Peraturan Daerah

Materi muatan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak terdiri dari 8 (delapan) bab yang mencakup ruang lingkup sebagai berikut:

Bab I adalah Ketentuan umum yang merupakan satu ketentuan yang berisi:

1. Batasan pengertian atau definisi
2. Singkatan atau akronim yang digunakan dalam Peraturan Daerah

3. Hal-hal lain yang bersifat umum yang berlaku bagi pasal-pasal berikutnya antara lain ketentuan yang mencerminkan asas, maksud dan tujuan.

Ketentuan umum yang dimuat dalam Rancangan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak mencakup hal-hal sebagai berikut:

1. Daerah adalah Daerah Kota Surabaya.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Kota Surabaya.
3. Walikota adalah Walikota Surabaya.
4. Dinas adalah Perangkat Daerah Kota Surabaya yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang perumahan dan kawasan permukiman.
5. Kepala Dinas adalah Kepala Perangkat Daerah Kota Surabaya yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang perumahan dan kawasan permukiman.
6. Hunian yang layak adalah rumah atau rumah susun yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, kecukupan minimum luas bangunan, dan kesehatan penghuni.
7. Perumahan adalah kumpulan Rumah sebagai bagian dari Permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagai hasil upaya pemenuhan Rumah yang layak huni.
8. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, Sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
9. Perumahan Kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
10. 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.

11. Pencegahan adalah tindakan yang dilakukan untuk menghindari tumbuh dan berkembangnya permukiman kumuh baru.
12. Peningkatan Kualitas terhadap permukiman kumuh adalah upaya untuk meningkatkan kualitas bangunan, serta Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
13. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
14. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
15. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
16. Pemugaran adalah kegiatan yang dilakukan untuk Perbaikan dan/atau pembangunan kembali Perumahan dan Permukiman menjadi Perumahan dan Permukiman yang layak huni.
17. Peremajaan adalah kegiatan perombakan dan penataan mendasar secara menyeluruh meliputi rumah dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman.
18. Pemukiman Kembali adalah kegiatan memindahkan masyarakat terdampak dari lokasi Perumahan Kumuh atau Permukiman Kumuh yang tidak mungkin dibangun kembali karena tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan/atau rawan bencana.
19. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Perumahan dan Permukiman beserta Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum agar tetap laik fungsi.

20. Perbaikan adalah pola penanganan dengan titik berat kegiatan Perbaikan dan pembangunan Sarana dan Prasarana lingkungan termasuk sebagian aspek tata bangunan.
21. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
22. Rumah Susun Umum adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
23. Rumah Susun Khusus adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
24. Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut Rusunawa adalah rumah susun umum dan rumah susun khusus yang disewakan kepada masyarakat berpenghasilan rendah.
25. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Sarusun adalah unit Rumah Susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
26. Bagian Bersama adalah bagian rumah susun umum sederhana milik yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
27. Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun umum sederhana milik melainkan bagian yang

dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

28. Sertifikat Hak Milik Sarusun yang selanjutnya disebut SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun pada rumah susun umum sederhana milik di atas aset Pemerintah Daerah.
29. Nilai Perbandingan Proporsional yang selanjutnya disingkat NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara sarusun terhadap hak atas Bagian Bersama dan Benda Bersama yang dihitung berdasarkan nilai sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun umum sederhana milik secara keseluruhan pada waktu Pemerintah Daerah pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.
30. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat PPPSRS adalah Badan Hukum yang beranggotakan para Pemilik atau Penghuni rumah susun umum sederhana milik.
31. Rumah Tidak Layak Huni yang selanjutnya disebut Rutilahu adalah rumah tinggal yang tidak memenuhi syarat kesehatan, keamanan dan sosial.
32. Perbaikan Rutilahu adalah proses mengembalikan fungsi sosial fakir miskin melalui upaya memperbaiki kondisi rutilahu baik sebagian atau seluruhnya yang dilakukan secara gotong royong/swadaya masyarakat agar tercipta kondisi rumah yang layak sebagai tempat tinggal.
33. Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.

34. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah Kota Surabaya yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kota.
35. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah sebuah dokumen yang merupakan panduan rancang bangun suatu lingkungan/kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
36. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).
37. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).
38. Bangunan Gedung Hijau yang selanjutnya disingkat BGH adalah Bangunan Gedung yang memenuhi Standar Teknis bangunan Gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air, dan sumber daya lainnya melalui penerapan prinsip BGH sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya.

39. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah untuk memperoleh rumah atau Sarusun.

Bab II adalah Maksud, Tujuan, dan Ruang Lingkup yang memuat sistematika dan susunan Peraturan Daerah ini yang meliputi:

- Pengaturan hunian yang layak dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan untuk mewujudkan kebutuhan dasar warga masyarakat Daerah berupa hunian yang layak melalui penataan permukiman kumuh, penyediaan rumah susun, dan perbaikan Rutilahu.
- Peraturan Daerah ini bertujuan untuk menjadi pedoman bagi Pemerintah Daerah dalam:
 - a. mewujudkan kawasan permukiman yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu dan berkelanjutan;
 - b. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya permukiman kumuh;
 - c. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
 - d. meningkatkan kualitas tempat tinggal melalui perbaikan kondisi rumah tidak layak huni baik secara sebagian dan/atau seluruhnya menjadi rumah layak huni, sehat dan

aman dengan menggunakan semangat kebersamaan, kegotongroyongan, keswadayaan dan nilai kesetiakawanan sosial masyarakat;

- e. mengoptimalkan partisipasi masyarakat;
 - f. mewujudkan penggunaan sumber daya secara efisien, efektif, berkeadilan, dan berkelanjutan; dan
 - g. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan hunian yang layak di Daerah.
- Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi:
- a. penataan permukiman kumuh;
 - b. perbaikan Rutilahu;
 - c. penyediaan rumah susun;
 - d. partisipasi masyarakat;
 - e. pengawasan dan pengendalian; dan
 - f. pembiayaan.

Bab III adalah Penataan Permukiman Kumuh yang memuat beberapa ketentuan sebagai berikut:

- Pemerintah Daerah berwenang melakukan penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas di bawah 10 (sepuluh) hektar.
- Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dilakukan terhadap permukiman kumuh yang memenuhi kriteria kekumuhan yang ditinjau dari:
 - a. bangunan gedung;
 - b. jalan lingkungan;
 - c. penyediaan air minum;
 - d. drainase lingkungan;
 - e. pengelolaan air limbah;

- f. pengelolaan persampahan; dan
- g. proteksi kebakaran.
- Penataan permukiman kumuh dilakukan terhadap permukiman kumuh yang memenuhi kriteria kekumuhan serta dilakukan melalui tahapan:
 - a. penetapan lokasi, meliputi:
 - 1. pendataan lokasi;
 - 2. hasil penetapan lokasi; dan
 - 3. peninjauan ulang hasil penetapan lokasi;
 - b. perencanaan penanganan, meliputi:
 - 1. penyusunan rencana; dan
 - 2. penetapan rencana;
 - c. penanganan, meliputi:
 - 1. pemugaran;
 - 2. peremajaan; atau
 - 3. pemukiman kembali;
 - d. pengelolaan pasca penataan, meliputi:
 - 1. pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat; dan
 - 2. pemeliharaan dan perbaikan.
- Kriteria kekumuhan ditinjau dari bangunan gedung mencakup:
 - a. ketidakteraturan bangunan;
 - b. tingkat kepadatan bangunan yang tinggi yang tidak sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang; dan/atau
 - c. kualitas bangunan yang tidak memenuhi syarat.
- Ketidakteraturan bangunan merupakan kondisi bangunan gedung pada permukiman:
 - a. tidak memenuhi ketentuan tata bangunan dalam RDTR dan RTBL, paling sedikit pengaturan:
 - 1. bentuk;

- 2. besaran;
 - 3. perletakan; dan
 - 4. tampilan;

bangunan pada suatu zona, dan/atau
- b. tidak memenuhi ketentuan tata bangunan dan tata kualitas lingkungan dalam RTBL, paling sedikit pengaturan:
 - 1. blok lingkungan;
 - 2. kapling;
 - 3. bangunan;
 - 4. ketinggian dan elevasi lantai;
 - 5. konsep identitas lingkungan;
 - 6. konsep orientasi lingkungan; dan
 - 7. wajah jalan.
- Tingkat kepadatan bangunan yang tinggi yang tidak sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang merupakan kondisi bangunan gedung pada kawasan permukiman dengan:
 - a. KDB yang melebihi ketentuan RDTR, dan/atau RTBL; dan/atau
 - b. KLB yang melebihi ketentuan dalam RDTR, dan/atau RTBL.
- Kualitas bangunan yang tidak memenuhi syarat merupakan kondisi bangunan gedung pada permukiman yang tidak sesuai dengan persyaratan teknis.
- Persyaratan teknis bangunan gedung terdiri atas:
 - a. persyaratan tata bangunan; dan
 - b. persyaratan keandalan bangunan gedung.
- Persyaratan tata bangunan terdiri atas:
 - a. peruntukan lokasi dan intensitas bangunan gedung;

- b. arsitektur bangunan gedung;
 - c. pengendalian dampak lingkungan;
 - d. RTBL; dan
 - e. pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum.
- Persyaratan keandalan bangunan gedung terdiri atas persyaratan:
 - a. keselamatan;
 - b. kesehatan;
 - c. kenyamanan; dan
 - d. kemudahan,
 bangunan gedung.
 - Kriteria kekumuhan ditinjau dari jalan lingkungan mencakup:
 - a. jaringan jalan lingkungan tidak melayani seluruh lingkungan kawasan permukiman; dan/atau
 - b. kualitas permukaan jalan lingkungan buruk.
 - Jaringan jalan lingkungan tidak melayani seluruh lingkungan permukiman merupakan kondisi dimana jaringan jalan tidak terhubung antar dan/atau dalam suatu lingkungan permukiman.
 - Kualitas permukaan jalan lingkungan merupakan kondisi sebagian atau seluruh jalan lingkungan terjadi kerusakan permukaan jalan yang meliputi retak dan perubahan bentuk.
 - Kriteria kekumuhan ditinjau dari penyediaan air minum mencakup:
 - a. akses aman air minum tidak tersedia; dan/atau
 - b. kebutuhan air minum minimal setiap individu tidak terpenuhi.

- Akses aman air minum tidak tersedia merupakan kondisi dimana masyarakat tidak dapat mengakses air minum yang memenuhi syarat kualitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Kebutuhan air minum minimal setiap individu tidak terpenuhi merupakan kondisi dimana kebutuhan air minum masyarakat dalam kawasan permukiman tersebut tidak mencapai minimal sebanyak 60 (enam puluh) liter/orang/hari.
- Kriteria kekumuhan ditinjau dari drainase lingkungan mencakup:
 - a. drainase lingkungan tidak tersedia;
 - b. drainase lingkungan tidak mampu mengalirkan limpasan air hujan sehingga menimbulkan genangan; dan/atau
 - c. kualitas konstruksi drainase lingkungan buruk.
- Drainase lingkungan tidak tersedia merupakan kondisi dimana:
 - a. saluran tersier dan/atau saluran lokal tidak tersedia; dan/atau
 - b. tidak terhubung dengan saluran pada hierarki di atasnya,
- sehingga menyebabkan air tidak dapat mengalir dan menimbulkan genangan.
- Drainase lingkungan tidak mampu mengalirkan limpasan air hujan sehingga menimbulkan genangan merupakan kondisi dimana jaringan drainase lingkungan tidak mampu mengalirkan limpasan air sehingga menimbulkan genangan dengan tinggi lebih dari 30 cm (tiga puluh sentimeter) selama lebih dari 2 (dua) jam dan terjadi lebih dari 2 (dua) kali setahun.
- Kualitas konstruksi drainase lingkungan buruk merupakan kondisi dimana kualitas konstruksi drainase buruk karena

berupa galian tanah tanpa material pelapis atau penutup atau telah terjadi kerusakan.

- Kriteria kekumuhan ditinjau dari pengelolaan air limbah mencakup:
 - a. sistem pengelolaan air limbah tidak memenuhi persyaratan teknis; dan/atau
 - b. Prasarana dan Sarana pengelolaan air limbah tidak memenuhi persyaratan teknis.
- Sistem pengelolaan air limbah tidak memenuhi persyaratan teknis yang berlaku merupakan kondisi dimana pengelolaan air limbah pada kawasan permukiman tidak memiliki sistem yang memadai, yaitu terdiri atas kakus/kloset yang terhubung dengan tangki septik baik secara individual/domestik, komunal maupun terpusat.
- Prasarana dan Sarana pengelolaan air limbah tidak memenuhi persyaratan teknis merupakan kondisi Prasarana dan Sarana pengelolaan air limbah pada permukiman dimana:
 - a. kakus/kloset tidak terhubung dengan tangki septik; atau
 - b. tidak tersedianya sistem pengolahan limbah setempat atau terpusat.
- Kriteria kekumuhan ditinjau dari pengelolaan persampahan mencakup:
 - a. Prasarana dan Sarana persampahan tidak memenuhi persyaratan teknis; dan/atau
 - b. sistem pengelolaan persampahan tidak memenuhi persyaratan teknis.
- Prasarana dan Sarana persampahan tidak memenuhi persyaratan teknis merupakan kondisi dimana Prasarana dan

Sarana persampahan pada kawasan permukiman tidak memadai sebagai berikut:

- a. tempat sampah dengan pemilahan sampah pada skala domestik atau rumah tangga;
 - b. tempat pengumpulan sampah (TPS) atau TPS 3R (*reduce, reuse, recycle*) pada skala lingkungan;
 - c. Sarana pengangkut sampah pada skala lingkungan; dan
 - d. tempat pengolahan sampah terpadu (TPST) pada skala lingkungan.
- Sistem pengelolaan persampahan tidak memenuhi persyaratan teknis merupakan kondisi dimana pengelolaan persampahan pada kawasan permukiman tidak memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. pewadahan dan pemilahan domestik;
 - b. pengumpulan sampah lingkungan;
 - c. pengangkutan sampah lingkungan; dan
 - d. pengolahan sampah lingkungan.
 - Kriteria kekumuhan ditinjau dari proteksi kebakaran mencakup:
 - a. Prasarana proteksi kebakaran tidak tersedia; dan
 - b. Sarana proteksi kebakaran tidak tersedia.
 - Prasarana proteksi kebakaran tidak tersedia merupakan kondisi dimana tidak tersedianya:
 - a. pasokan air yang diperoleh dari sumber alam maupun buatan;
 - b. jalan lingkungan yang memudahkan masuk keluarnya kendaraan pemadam kebakaran;
 - c. Sarana komunikasi untuk pemberitahuan terjadinya kebakaran; dan/atau

- d. data tentang sistem proteksi kebakaran lingkungan yang mudah diakses.
- Sarana proteksi kebakaran tidak tersedia terdiri atas:
 - a. Alat Pemadam Api Ringan (APAR);
 - b. kendaraan pemadam kebakaran; dan/atau
 - c. mobil tangga sesuai dengan kebutuhan.
- Penetapan lokasi permukiman kumuh didahului proses pendataan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- Proses pendataan meliputi:
 - a. identifikasi lokasi; dan
 - b. penilaian lokasi.
- Identifikasi lokasi dan penilaian lokasi meliputi identifikasi terhadap:
 - a. kondisi kekumuhan;
 - b. legalitas tanah; dan
 - c. pertimbangan lain.
- Identifikasi lokasi dilakukan sesuai dengan prosedur pendataan identifikasi lokasi permukiman kumuh.
- Proses identifikasi lokasi didahului dengan identifikasi permukiman.
- Prosedur pendataan identifikasi lokasi Permukiman Kumuh dilakukan oleh Dinas.
- Prosedur pendataan dilakukan dengan melibatkan peran masyarakat pada lokasi yang terindikasi sebagai permukiman kumuh.
- Lokasi yang terindikasi merupakan lokasi yang memiliki tingkat kepadatan yang tidak sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang.

- Dinas menyiapkan format isian identifikasi lokasi dan format numerik lokasi permukiman kumuh.
- Identifikasi permukiman merupakan upaya untuk menentukan batasan atau lingkup entitas permukiman dari setiap lokasi dalam wilayah Daerah.
- Penentuan permukiman kumuh dilakukan dengan pendekatan fungsional melalui identifikasi deliniasi.
- Identifikasi kondisi kekumuhan merupakan upaya untuk menentukan tingkat kekumuhan pada permukiman dengan menemukan dan mengenali permasalahan kondisi bangunan gedung beserta Prasarana dan Sarana pendukungnya.
- Identifikasi kondisi kekumuhan dilakukan berdasarkan kriteria permukiman kumuh.
- Identifikasi legalitas tanah merupakan tahap identifikasi untuk menentukan status legalitas tanah pada setiap lokasi permukiman kumuh sebagai dasar penentuan bentuk penanganan.
- Identifikasi legalitas tanah meliputi:
 - a. kejelasan status penguasaan tanah; dan
 - b. kesesuaian dengan rencana tata ruang.
- Status penguasaan tanah merupakan kejelasan terhadap status penguasaan tanah berupa:
 - a. kepemilikan sendiri, dengan bukti dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah; atau
 - b. kepemilikan pihak lain termasuk milik adat/ulayat dan/atau milik pihak lain, dengan bukti izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas

tanah atau pemilik tanah dengan pemanfaat tanah.

- Kesesuaian dengan rencana tata ruang merupakan kesesuaian terhadap peruntukan tanah dalam rencana tata ruang, yang dibuktikan dengan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK).
- Dalam hal pada kawasan permukiman kumuh dimaksud, bukti penguasaan tanah lebih dari 50% (lima puluh persen) dari total seluruh luasan kawasan permukiman kumuh, Pemerintah Daerah tetap dapat melakukan penataan permukiman kumuh.
- Dalam hal pada kawasan permukiman kumuh dimaksud, bukti penguasaan kurang dari 50% (lima puluh persen) dari total seluruh luasan kawasan permukiman kumuh, Pemerintah Daerah melakukan fasilitasi sertifikasi hak atas tanah dan/atau fasilitasi pemanfaatan tanah antara warga yang menguasai/menempati tanah dengan pemilik tanah.
- Identifikasi pertimbangan lain merupakan tahap identifikasi terhadap beberapa hal lain yang bersifat non fisik untuk menentukan skala prioritas penanganan permukiman kumuh.
- Identifikasi pertimbangan meliputi aspek:
 - a. nilai strategis lokasi;
 - b. kependudukan; dan
 - c. kondisi sosial, ekonomi, dan budaya.
- Nilai strategis lokasi merupakan pertimbangan letak lokasi permukiman pada:
 - a. fungsi strategis Daerah; atau
 - b. bukan fungsi strategis Daerah.
- Kependudukan merupakan pertimbangan kepadatan penduduk pada lokasi Perumahan atau Permukiman dengan klasifikasi:
 - a. rendah yaitu kepadatan penduduk di bawah 150 (seratus lima puluh) jiwa/hektar;

- b. sedang yaitu kepadatan penduduk antara 151–200 (seratus lima puluh satu sampai dengan dua ratus) jiwa/ hektar;
 - c. tinggi yaitu kepadatan penduduk antara 201–400 (dua ratus satu sampai dengan empat ratus) jiwa/ hektar; dan
 - d. sangat padat yaitu kepadatan penduduk di atas 400 (empat ratus) jiwa/ hektar.
- Kondisi sosial, ekonomi, dan budaya merupakan pertimbangan potensi yang dimiliki lokasi Perumahan atau Permukiman berupa:
 - a. potensi sosial yaitu tingkat partisipasi masyarakat dalam mendukung pembangunan;
 - b. potensi ekonomi yaitu adanya kegiatan ekonomi tertentu yang bersifat strategis bagi masyarakat setempat; dan
 - c. potensi budaya yaitu adanya kegiatan atau warisan budaya tertentu yang dimiliki masyarakat setempat.
- Penilaian lokasi dilakukan untuk menilai hasil identifikasi lokasi dan skala prioritas penanganan berdasarkan aspek:
 - a. kondisi kekumuhan;
 - b. legalitas tanah; dan
 - c. pertimbangan lain.
- Penilaian lokasi berdasarkan aspek kondisi kekumuhan mengklasifikasikan kondisi kekumuhan sebagai berikut:
 - a. ringan;
 - b. sedang; dan
 - c. berat.
- Penilaian lokasi berdasarkan aspek legalitas tanah terdiri atas klasifikasi:
 - a. status tanah legal; dan
 - b. status tanah tidak legal.

- Penilaian lokasi berdasarkan pertimbangan lain terdiri atas pertimbangan lain:
 - a. kategori rendah;
 - b. kategori sedang; dan
 - c. kategori tinggi.
- Penilaian lokasi dihitung berdasarkan formulasi penilaian dan formulasi penentuan skala prioritas penanganan.
- Hasil penilaian lokasi harus mendapatkan verifikasi dari:
 - a. Pemerintah Pusat untuk kawasan permukiman kumuh dengan luas lebih dari 15 (lima belas) hektar;
 - b. Pemerintah Provinsi untuk kawasan permukiman kumuh dengan luas 10 (sepuluh) hektar sampai dengan 15 (lima belas) hektar; dan
 - c. Walikota untuk kawasan permukiman kumuh dengan luas dibawah 10 (sepuluh) hektar.
- Lokasi yang telah dinilai dan diverifikasi ditetapkan oleh Walikota dengan Keputusan Walikota tentang Penetapan Lokasi Permukiman Kumuh.
- Pelaksanaan penataan permukiman kumuh oleh Pemerintah Daerah dilakukan terhadap permukiman kumuh.
- Walikota berkoordinasi dan/atau mengajukan usulan penataan permukiman kumuh kepada Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Provinsi.
- Ketentuan lebih lanjut mengenai pendataan lokasi permukiman kumuh diatur dalam Peraturan Walikota.
- Hasil penetapan lokasi dilengkapi dengan:
 - a. tabel daftar lokasi permukiman kumuh; dan
 - b. peta sebaran permukiman kumuh.
- Tabel daftar lokasi, berisi data terkait:

- a. nama lokasi;
- b. luas;
- c. lingkup administrative;
- d. titik koordinat;
- e. kondisi kekumuhan;
- f. status tanah; dan
- g. prioritas penanganan,

untuk setiap lokasi permukiman kumuh yang ditetapkan.

- Prioritas penanganan berdasarkan hasil penilaian aspek pertimbangan lain.
- Peta sebaran lokasi dibuat kedalam suatu wilayah Daerah berdasarkan tabel daftar lokasi.
- Penetapan lokasi ditindaklanjuti dengan perencanaan penanganan permukiman kumuh yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan masyarakat serta Pemerintah Pusat dan Pemerintah Provinsi sesuai dengan kewenangannya.
- Ketentuan lebih lanjut mengenai hasil penetapan lokasi diatur dalam Peraturan Walikota.
- Penetapan lokasi dapat dilakukan peninjauan ulang paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- Peninjauan ulang dilakukan melalui proses pendataan ulang lokasi.
- Peninjauan ulang dilakukan oleh Pemerintah Daerah untuk menilai pengurangan jumlah lokasi dan/atau luasan permukiman kumuh sebagai hasil dari penanganan yang telah dilakukan, serta pengurangan tingkat kekumuhan.
- Pengurangan luasan permukiman kumuh terjadi karena pengurangan jumlah lokasi permukiman kumuh.

- Penilaian terhadap hasil peninjauan ulang dihitung berdasarkan formulasi penilaian lokasi.
- Hasil peninjauan ulang ditetapkan dengan Keputusan Walikota.
- Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara peninjauan ulang hasil penetapan lokasi diatur dalam Peraturan Walikota.
- Perencanaan penanganan permukiman kumuh dilakukan melalui tahap:
 - a. persiapan;
 - b. survei;
 - c. penyusunan data dan fakta;
 - d. analisis;
 - e. penyusunan konsep pencegahan dan peningkatan kualitas permukiman kumuh; dan
 - f. penyusunan rencana pencegahan dan peningkatan kualitas permukiman kumuh.
- Perencanaan penanganan permukiman kumuh harus melibatkan warga masyarakat, Pemerintah Pusat dan Pemerintah Provinsi sesuai dengan kewenangannya serta lembaga/instansi lainnya dan/atau pemangku kepentingan lainnya.
- Penyusunan rencana penanganan permukiman kumuh dilakukan melalui proses konsultasi publik.
- Penyusunan rencana pencegahan dan peningkatan kualitas permukiman kumuh paling sedikit memuat:
 - a. profil permukiman kumuh;
 - b. rumusan permasalahan permukiman kumuh;
 - c. rumusan konsep pencegahan dan peningkatan kualitas permukiman kumuh;

- d. rencana pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya permukiman kumuh;
- e. rencana peningkatan kualitas terhadap permukiman kumuh;
- f. rumusan perencanaan penyediaan tanah;
- g. rumusan rencana investasi dan pembiayaan; dan
- h. rumusan peran pemangku kepentingan.
- Rumusan konsep pencegahan dan peningkatan kualitas permukiman kumuh memuat prinsip desain universal.
- Prinsip desain universal meliputi:
 - a. kesetaraan penggunaan ruang;
 - b. keselamatan dan keamanan bagi semua;
 - c. kemudahan akses tanpa hambatan;
 - d. kemudahan akses informasi;
 - e. kemandirian penggunaan ruang;
 - f. efisiensi upaya pengguna; dan
 - g. kesesuaian ukuran dan ruang secara ergonomis.
- Prinsip desain universal mempertimbangkan prinsip kebutuhan seluruh masyarakat termasuk penyandang disabilitas, anak-anak, lanjut usia, dan ibu hamil.
- Rencana peningkatan kualitas terhadap permukiman kumuh meliputi rencana:
 - a. jangka pendek untuk periode 1 (satu) tahun kegiatan, dengan muatan rencana aksi tahunan;
 - b. jangka menengah untuk periode 1 (satu) hingga 5 (lima) tahun, dengan muatan kegiatan rencana umum jangka menengah dan rencana aksi tahun pertama; dan
 - c. jangka panjang untuk periode lebih dari 5 (lima) tahun kegiatan, dengan muatan rencana umum jangka panjang,

arahan rencana prioritas tahunan, dan rencana aksi tahun pertama.

- Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyusunan rencana pencegahan dan peningkatan kualitas permukiman kumuh diatur dalam Peraturan Walikota.
- Rencana peningkatan kualitas ditetapkan dengan Peraturan Walikota.
- Peraturan Walikota merupakan dasar penanganan atau penataan permukiman kumuh.
- Dalam upaya peningkatan kualitas terhadap permukiman kumuh, Pemerintah Daerah menetapkan kebijakan, strategi, serta pola penanganan yang manusiawi, berbudaya, berkeadilan, dan ekonomis.
- Pola penanganan berdasarkan hasil penilaian aspek kondisi kekumuhan dan aspek legalitas tanah.
- Pola penanganan direncanakan dengan mempertimbangkan tipologi permukiman kumuh.
- Pola penanganan meliputi:
 - a. pemugaran;
 - b. peremajaan; atau
 - c. pemukiman Kembali.
- Pemugaran dilakukan untuk perbaikan dan/atau pembangunan kembali permukiman kumuh menjadi permukiman yang layak huni.
- Peremajaan dan pemukiman kembali dilakukan untuk mewujudkan kondisi rumah, permukiman yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat sekitar.

- Pelaksanaan pemugaran, peremajaan, dan/atau pemukiman kembali dilakukan dengan memperhatikan:
 - a. hak keperdataan masyarakat terdampak;
 - b. kondisi ekologis lokasi; dan
 - c. kondisi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat terdampak.
- Pola penanganan dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- Pola penanganan diatur dengan ketentuan:
 - a. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan berat dan sedang dengan status tanah legal, pola penanganan yang dilakukan yaitu peremajaan;
 - b. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan berat dan sedang dengan status tanah ilegal, pola penanganan yang dilakukan yaitu pemukiman kembali;
 - c. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan ringan dengan status tanah legal, pola penanganan yang dilakukan yaitu pemugaran; dan
 - d. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan ringan dengan status tanah ilegal, pola penanganan yang dilakukan yaitu pemukiman kembali.
- Pola penanganan permukiman kumuh dengan mempertimbangkan tipologi diatur dengan ketentuan:
 - a. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi permukiman kumuh di atas air, penanganan yang dilakukan harus memperhatikan karakteristik daya guna, daya dukung, daya rusak air serta kelestarian air;
 - b. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi permukiman kumuh di tepi air, penanganan yang dilakukan harus

- memperhatikan karakteristik daya dukung tanah tepi air, pasang surut air serta kelestarian air dan tanah;
- c. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi permukiman kumuh di dataran rendah, penanganan yang dilakukan harus memperhatikan karakteristik daya dukung tanah, jenis tanah serta kelestarian tanah;
 - d. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi permukiman kumuh di perbukitan, penanganan yang dilakukan harus memperhatikan karakteristik kelerengan, daya dukung tanah, jenis tanah serta kelestarian tanah;
 - e. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi permukiman kumuh di kawasan rawan bencana, penanganan yang dilakukan harus memperhatikan karakteristik kebencanaan, daya dukung tanah, jenis tanah serta kelestarian tanah.
- Dalam mendukung keberhasilan pola penanganan permukiman kumuh, dilaksanakan penanganan non fisik yang terkait.
 - Pemugaran merupakan kegiatan Perbaikan rumah, Prasarana, Sarana, dan/atau Utilitas Umum untuk mengembalikan fungsi sebagaimana semula.
 - Pemugaran dilakukan melalui tahap:
 - a. pra konstruksi;
 - b. konstruksi; dan
 - c. pasca konstruksi.
 - Pemugaran pada tahap pra konstruksi meliputi:
 - a. identifikasi permasalahan dan kajian kebutuhan Pemugaran;
 - b. sosialisasi dan rembuk warga pada masyarakat terdampak;
 - c. pendataan masyarakat terdampak;

- d. penyusunan rencana pemugaran; dan
- e. musyawarah untuk penyepakatan.
- Pemugaran pada tahap konstruksi meliputi:
 - a. proses pelaksanaan konstruksi; dan
 - b. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan konstruksi.
- Pemugaran pada tahap pasca konstruksi meliputi:
 - a. pemanfaatan; dan
 - b. pemeliharaan dan perbaikan.
- Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemugaran diatur dalam Peraturan Walikota.
- Peremajaan dilakukan melalui pembongkaran dan penataan secara menyeluruh terhadap rumah, Prasarana, Sarana, dan/atau Utilitas Umum.
- Peremajaan harus dilakukan dengan terlebih dahulu menyediakan tempat tinggal sementara bagi masyarakat terdampak.
- Peremajaan dilakukan melalui tahap:
 - a. pra konstruksi;
 - b. konstruksi; dan
 - c. pasca konstruksi.
- Peremajaan pada tahap pra konstruksi meliputi:
 - a. identifikasi permasalahan dan kajian kebutuhan Peremajaan;
 - b. penghunian sementara untuk masyarakat terdampak;
 - c. sosialisasi dan rembuk warga pada masyarakat terdampak;
 - d. pendataan masyarakat terdampak;
 - e. penyusunan rencana peremajaan; dan
 - f. musyawarah dan diskusi penyepakatan.
- Peremajaan pada tahap konstruksi meliputi:

- a. proses ganti rugi bagi masyarakat terdampak berdasarkan hasil kesepakatan;
- b. penghunian sementara masyarakat terdampak pada lokasi lain;
- c. proses pelaksanaan konstruksi permukiman pada lokasi permukiman eksisting;
- d. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan konstruksi Peremajaan; dan
- e. proses penghunian kembali masyarakat terdampak.
- Peremajaan pada tahap pasca konstruksi meliputi:
 - a. pemanfaatan; dan
 - b. pemeliharaan dan perbaikan.
- Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara peremajaan diatur dalam Peraturan Walikota.
- Pemukiman kembali dilakukan melalui pembangunan dan penataan secara menyeluruh terhadap rumah, Prasarana, Sarana, dan/atau Utilitas Umum pada lokasi baru yang sesuai dengan rencana tata ruang.
- Pemukiman kembali harus dilakukan dengan terlebih dahulu menyediakan tempat tinggal sementara bagi masyarakat terdampak.
- Pemukiman kembali dilakukan melalui tahap:
 - a. pra konstruksi;
 - b. konstruksi; dan
 - c. pasca konstruksi.
- Pemukiman kembali pada tahap pra konstruksi meliputi:
 - a. kajian pemanfaatan ruang dan/atau kajian legalitas tanah;
 - b. penghunian sementara untuk masyarakat di permukiman kumuh pada lokasi rawan bencana;

- c. sosialisasi dan rembuk warga pada masyarakat terdampak;
- d. pendataan masyarakat terdampak;
- e. penyusunan rencana permukiman baru, rencana pembongkaran permukiman eksisting dan rencana pelaksanaan pemukiman kembali; dan
- f. musyawarah dan diskusi penyepakatan.
- Pemukiman kembali pada tahap konstruksi meliputi:
 - a. proses ganti rugi bagi masyarakat terdampak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. proses legalisasi tanah pada lokasi pemukiman baru;
 - c. proses pelaksanaan konstruksi pembangunan Permukiman baru;
 - d. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan konstruksi pemukiman kembali;
 - e. proses penghunian kembali masyarakat terdampak; dan
 - f. proses pembongkaran pada lokasi pemukiman eksisting.
- Pemukiman kembali pada tahap pasca konstruksi meliputi:
 - a. pemanfaatan; dan
 - b. pemeliharaan dan perbaikan.
- Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemukiman kembali diatur dalam Peraturan Walikota.
- Pasca peningkatan kualitas terhadap permukiman kumuh dilakukan pengelolaan untuk mempertahankan dan menjaga kualitas permukiman secara berkelanjutan.
- Pengelolaan dilakukan oleh masyarakat secara swadaya.
- Pengelolaan dapat difasilitasi oleh Pemerintah Daerah untuk meningkatkan keswadayaan masyarakat dalam pengelolaan permukiman layak huni.
- Pengelolaan terdiri atas:

- a. pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat; dan
 - b. pemeliharaan dan perbaikan.
- Pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat merupakan upaya untuk mengoptimalkan peran masyarakat dalam mengelola permukiman layak huni dan berkelanjutan serta untuk mengoptimalkan peran masyarakat dalam peningkatan kualitas terhadap dan permukiman kumuh.
- Pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat dilakukan pada tingkat komunitas sampai pada tingkat Daerah sebagai fasilitator pengelolaan permukiman layak huni.
- Pembentukan Kelompok Swadaya dibentuk berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- Pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat dapat difasilitasi oleh Pemerintah Daerah.
- Fasilitasi dilakukan dalam bentuk:
 - a. penyediaan dan sosialisasi norma, standar, pedoman, dan kriteria;
 - b. pemberian bimbingan, pelatihan/penyuluhan, supervisi, dan konsultasi; dan/atau
 - c. pemberian kemudahan dan/atau bantuan.
- Kelompok Swadaya Masyarakat dibiayai secara swadaya oleh masyarakat.
- Pembiayaan Kelompok Swadaya Masyarakat selain secara swadaya oleh masyarakat, dapat diperoleh melalui kontribusi/partisipasi pelaku usaha dan/atau warga masyarakat lainnya.
- Kelompok Swadaya Masyarakat dibentuk oleh masyarakat secara swadaya atau atas prakarsa Pemerintah Daerah.

- Pembentukan tidak perlu dilakukan dalam hal sudah terdapat Kelompok Swadaya Masyarakat yang sejenis.
- Pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara fasilitasi dan prakarsa pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat oleh Pemerintah Daerah diatur dalam Peraturan Walikota.
- Pemeliharaan dan perbaikan merupakan upaya menjaga kondisi permukiman yang layak huni dan berkelanjutan.
- Pemeliharaan dan perbaikan dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeliharaan dan perbaikan diatur dalam Peraturan Walikota.

Bab IV adalah Perbaikan Rumah Tidak Layak Huni yang memuat beberapa ketentuan sebagai berikut:

- Perbaikan Rutilahu dilakukan untuk meningkatkan kualitas tempat tinggal melalui perbaikan kondisi rumah tidak layak huni baik secara sebagian dan/atau seluruhnya menjadi rumah layak huni, sehat, aman, serasi, dan teratur sehingga penghuninya dapat hidup sejahtera lahir dan batin.
- Pengaturan perbaikan Rutilahu meliputi:
 - a. bentuk, jenis kegiatan, dan besaran bantuan;
 - b. kriteria dan persyaratan penerima manfaat;
 - c. kelembagaan;
 - d. pelaksanaan kegiatan; dan
 - e. pengawasan dan pengendalian.
- Perbaikan Rutilahu dapat dilaksanakan dalam bentuk pemberian bantuan:

- a. uang; atau
 - b. barang.
- Bantuan dalam bentuk uang atau barang diserahkan kepada Kelompok Teknis Perbaikan/Pembangunan Rumah atau sebutan lainnya guna perbaikan Rutilahu dengan mekanisme Swakelola sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang pengadaan barang/jasa pemerintah.
- Bantuan dalam bentuk barang diserahkan kepada penerima manfaat atau pemilik Rutilahu.
- Jenis kegiatan perbaikan Rutilahu terdiri atas:
 - a. peningkatan kualitas rumah swadaya; dan
 - b. pembangunan baru rumah swadaya.
- Kegiatan perbaikan Rutilahu dilakukan untuk memperbaiki Rutilahu menjadi layak huni dengan memenuhi persyaratan:
 - a. keselamatan bangunan;
 - b. kesehatan penghuni; dan
 - c. kecukupan minimum luas bangunan.
- Keselamatan bangunan meliputi pemenuhan standar keandalan komponen struktur bangunan serta peningkatan kualitas bahan penutup atap, lantai, dan dinding bangunan.
- Kesehatan penghuni meliputi pemenuhan standar kecukupan sarana pencahayaan dan penghawaan serta ketersediaan sarana utilitas bangunan meliputi sarana mandi, cuci, dan kakus serta akses terhadap air bersih.
- Kecukupan minimum luas bangunan meliputi pemenuhan standar ruang gerak minimum per-orang untuk kenyamanan bangunan.

- Kegiatan peningkatan kualitas rumah swadaya dilakukan oleh penerima manfaat yang memiliki dan menempati satu-satunya rumah dengan kondisi tidak layak huni.
- Kegiatan peningkatan kualitas rumah swadaya dilakukan untuk memenuhi persyaratan layak huni.
- Pelaksanaan kegiatan peningkatan kualitas rumah swadaya dilakukan oleh Kelompok Teknis Perbaikan Rumah atau sebutan lainnya.
- Kegiatan pembangunan baru rumah swadaya dilakukan oleh penerima manfaat dengan persyaratan:
 - a. pembangunan rumah baru pengganti rumah rusak total; atau
 - b. pembangunan rumah baru di atas kavling tanah matang.
- Pelaksanaan kegiatan peningkatan kualitas rumah swadaya dilakukan oleh Kelompok Teknis Pembangunan Rumah atau sebutan lainnya.
- Besaran nilai bantuan perbaikan Rutilahu ditetapkan oleh Walikota dan dianggarkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
- Jenis kegiatan perbaikan Rutilahu dapat dilakukan untuk:
 - a. rumah yang terdampak bencana dan/atau kebakaran;
 - b. rumah yang terdampak program Pemerintah Daerah; dan/atau
 - c. rumah dengan ukuran lantai paling luas 45 m² (empat puluh lima meter persegi), yang dikuasai secara fisik oleh penerima manfaat dan jelas batas-batasnya, dengan kriteria:
 - 1. rumah yang rusak total;
 - 2. rumah yang tidak memiliki jamban atau sudah memiliki

- jamban akan tetapi kondisinya kurang layak, kurang pencahayaan dan sirkulasi udara;
3. dinding dan/atau atap dalam kondisi rusak dan/atau lapuk yang dapat membahayakan kesehatan dan keselamatan penghuni; dan/atau
 4. posisi lantai lebih rendah dari jalan dan/atau lantai terbuat dari tanah, papan, bambu, semen atau keramik dalam kondisi rusak.
- Kriteria penerima manfaat kegiatan perbaikan Rutilahu adalah:
 - a. penduduk Daerah yang termasuk dalam kriteria MBR atau graduasi MBR paling lama 1 (satu) tahun sejak ditetapkan sebagai penerima manfaat; dan
 - b. belum pernah mendapat bantuan perbaikan Rutilahu, kecuali untuk korban bencana.
 - Kriteria MBR adalah warga masyarakat yang berpenghasilan paling banyak sebesar Upah Minimum Provinsi (UMP).
 - Terhadap Rutilahu yang disebabkan karena terjadinya bencana dan/atau kebakaran, tidak mempersyaratkan kriteria MBR, sepanjang korban bencana tersebut merupakan penduduk Daerah dan memiliki alas hak yang sah atas rumah dan/atau tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - Penanganan perbaikan Rutilahu akibat bencana yang membutuhkan penanganan segera/darurat dapat dilaksanakan oleh Dinas berdasarkan penetapan perbaikan Rutilahu oleh Perangkat Daerah yang melaksanakan urusan pemerintahan dibidang penanggulangan bencana.
 - Persyaratan penerima manfaat kegiatan perbaikan Rutilahu, meliputi:

- a. memiliki Kartu Tanda Penduduk dan/atau Kartu Keluarga serta berdomisili di rumah yang diusulkan dan dibuktikan dengan Surat Keterangan Domisili yang diterbitkan oleh Kelurahan setempat;
- b. kondisi rumah tidak layak huni/korban kebakaran dan/atau bencana;
- c. rumah berdiri diatas tanah yang memiliki dasar penguasaan yang sah;
- d. mendapatkan rekomendasi dari Lurah;
- e. surat pernyataan:
 - 1. rumah/tanah tidak dalam sengketa dan akan menghuni sendiri rumah yang diperbaiki dengan diketahui secara kewilayahan oleh Lurah;
 - 2. belum pernah menerima bantuan perbaikan rumah dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dikecualikan untuk pembuatan jamban sehat dan bencana; dan
 - 3. kesediaan tidak menjual atau menyewakan rumah hasil rehabilitasi dalam kurun waktu 5 (lima) Tahun, bermeterai cukup.
- Kegiatan perbaikan Rutilahu dilaksanakan oleh Dinas dengan melibatkan:
 - a. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang sosial;
 - b. kecamatan;
 - c. kelurahan; dan
 - d. pemangku kepentingan lainnya, meliputi:
 - 1. Kelompok Teknis Perbaikan/Pembangunan Rumah; dan
 - 2. Rukun Warga dan Rukun Tetangga;
 - 3. Lembaga Pemerdayaan Masyarakat Kelurahan;

4. tokoh masyarakat; dan
 5. tokoh agama.
- Ketentuan lebih lanjut mengenai pelibatan, peran, dan fungsi Perangkat Daerah dan pemangku kepentingan lainnya dalam pelaksanaan kegiatan perbaikan Rutilahu diatur dalam Peraturan Walikota.
 - Pelaksanaan kegiatan perbaikan Rutilahu paling sedikit harus melalui tahapan:
 - a. sosialisasi;
 - b. pengumpulan usulan calon penerima manfaat;
 - c. musyawarah pemangku kepentingan;
 - d. perencanaan kegiatan;
 - e. persiapan kegiatan;
 - f. pelaksanaan kegiatan;
 - g. pengawasan kegiatan;
 - h. pelaporan dan pertanggungjawaban kegiatan; dan
 - i. penyerahan hasil kegiatan.
 - Ketentuan lebih lanjut mengenai tahapan pelaksanaan kegiatan perbaikan Rutilahu diatur dalam Peraturan Walikota.
 - Pelaksanaan kegiatan perbaikan Rutilahu meliputi:
 - a. pembangunan baru rumah swadaya;
 - b. perbaikan bagian bangunan rumah penerima manfaat, terdiri dari:
 1. perbaikan atap;
 2. perbaikan dinding;
 3. perbaikan lantai;
 4. perbaikan atau pembuatan jamban; dan/atau
 5. komponen bangunan lainnya.
 - c. penetapan prioritas bagian bangunan rumah yang akan

diperbaiki dilaksanakan sesuai dengan kondisi kerusakan di lapangan, berdasarkan pada fungsi bangunan dan ketersediaan anggaran; dan

- d. dilaksanakan oleh Tim Pelaksana sesuai dengan mekanisme swakelola sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan dibidang pengadaan barang/jasa pemerintah.
- Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan perbaikan Rutilahu diatur dalam Peraturan Walikota.
 - Walikota melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan kegiatan perbaikan Rutilahu.
 - Pelaksanaan pengawasan dan pengendalian dilaksanakan oleh Kepala Dinas.
 - Pengawasan dilakukan untuk mengamati, mengidentifikasi serta mengantisipasi permasalahan untuk pencapaian sasaran kegiatan perbaikan Rutilahu.
 - Pengawasan dilakukan pada semua tahap.
 - Pengawasan sebagaimana dilakukan oleh Kepala Dinas dengan melibatkan camat dan lurah.
 - Dalam melaksanakan pengawasan Kepala Dinas dapat menunjuk pihak ketiga sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - Pihak ketiga merupakan perorangan/tenaga ahli.
 - Pengendalian dilakukan untuk menjamin kesesuaian antara rencana dengan realisasi pelaksanaan kegiatan perbaikan Rutilahu.
 - Bantuan perbaikan Rutilahu yang diberikan kepada penerima manfaat dapat dilakukan pembatalan atau penarikan kembali.

- Dalam hal penerima manfaat tidak memenuhi persyaratan sebagai penerima manfaat maka bantuan perbaikan Rutilahu dilakukan pembatalan oleh Pejabat Pembuat Komitmen sebelum bantuan disalurkan.
- Dalam hal penerima manfaat dan/atau Kelompok Teknis Perbaikan/Pembangunan Rumah menyalahgunakan atau tidak memanfaatkan bantuan perbaikan Rutilahu maka dilakukan penarikan kembali oleh Pejabat Pembuat Komitmen setelah dana bantuan perbaikan Rutilahu disalurkan dengan cara menyetorkan dana ke Rekening Kas Umum Daerah.

Bab V adalah Penyediaan Rumah Susun yang memuat beberapa ketentuan sebagai berikut:

- Dalam rangka mewujudkan hunian yang layak dan terjangkau bagi MBR, Pemerintah Daerah wajib menyediakan rumah susun.
- Rumah susun meliputi:
 - a. rumah susun umum; dan
 - b. rumah susun khusus.
- Lingkup pengaturan mengenai penyediaan rumah susun sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan;
 - c. pemanfaatan;
 - d. pemeliharaan;
 - e. kelembagaan; dan
 - f. hak dan kewajiban penghuni.
- Selain disediakan oleh Pemerintah Daerah, rumah susun umum dan rumah susun khusus juga disediakan oleh

Pemerintah Pusat menggunakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.

- Pemerintah Daerah berkoordinasi dengan Pemerintah Pusat dalam penyediaan rumah susun umum dan rumah susun khusus.
- Pelaku Pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun umum dengan luas paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
- Ketentuan mengenai tata cara pemenuhan kewajiban penyediaan rumah susun umum oleh Pelaku Pembangunan rumah susun komersial dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Rumah susun umum dapat berbentuk:
 - a. rumah susun sederhana sewa; dan/atau
 - b. rumah susun sederhana milik.
- Rumah susun khusus disediakan dalam rangka pemenuhan kebutuhan khusus bagi:
 - a. pasangan muda;
 - b. nelayan;
 - c. pegawai pemerintah dengan perjanjian kerja;
 - d. tenaga jasa atau pegawai di lingkungan Pemerintah Daerah;
 - e. masyarakat yang terkena dampak program pembangunan Pemerintah Daerah;
 - f. lanjut usia;
 - g. korban bencana; dan/atau
 - h. kebutuhan khusus lainnya,yang merupakan penduduk Daerah.

- Rumah susun sederhana dan rumah susun khusus merupakan Rusunawa.
- Perencanaan pembangunan rumah susun meliputi:
 - a. penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun;
 - b. penetapan zonasi pembangunan rumah susun; dan
 - c. penetapan lokasi pembangunan rumah susun.
- Penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun dilakukan berdasarkan kelompok sasaran, pelaku, dan sumber daya pembangunan yang meliputi rumah susun umum dan rumah susun khusus.
- Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun sesuai dengan RDTR.
- Dalam menetapkan lokasi rumah susun Pemerintah Daerah wajib melibatkan pemangku kepentingan lainnya, antara lain:
 - a. Badan Usaha Milik Daerah yang bidang usahanya pada penyediaan air bersih/minum;
 - b. Perusahaan Listrik Negara;
 - c. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan penunjang pemerintahan bidang perencanaan pembangunan Daerah;
 - d. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan sub urusan pemerintahan bidang pemadam kebakaran; dan
 - e. Perangkat Daerah dan instansi terkait lainnya.
- Penetapan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun menjadi dasar bagi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam melakukan pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus serta bagi Pelaku Pembangunan rumah susun komersial dalam menyediakan rumah susun umum.

- Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan pembangunan rumah susun diatur dalam Peraturan Walikota.
- Pembangunan rumah susun wajib memenuhi persyaratan:
 - a. administratif;
 - b. teknis; dan
 - c. ekologis.
- Dalam melakukan pembangunan rumah susun, Pemerintah Daerah wajib melibatkan pemangku kepentingan.
- Pelibatan pemangku kepentingan dilakukan dengan pembentukan Tim Terpadu Pembangunan Rumah Susun dengan Keputusan Walikota.
- Persyaratan administratif meliputi:
 - a. status hak atas tanah;
 - b. persetujuan bangunan gedung; dan
 - c. sertifikat laik fungsi.
- Pembangunan rumah susun harus dilakukan pada tanah aset Pemerintah Daerah dengan status:
 - a. hak pakai;
 - b. hak pengelolaan; atau
 - c. tanah yang dikuasi oleh Pemerintah Daerah dan tercatat dalam daftar barang milik Daerah.
- Dalam hal tanah aset Pemerintah Daerah tidak tersedia pada lokasi yang direncanakan, Pemerintah Daerah dapat melakukan penyediaan tanah melalui pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum atau pengadaan secara langsung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Selain pada tanah aset Pemerintah Daerah, Pemerintah Daerah dapat menetapkan lokasi pembangunan rumah susun pada tanah aset Badan Usaha Milik Daerah.

- Dalam hal penetapan lokasi pembangunan rumah susun dilakukan pada tanah aset Badan Usaha Milik Daerah, Pemerintah Daerah melakukan kerja sama sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Rumah susun yang dibangun pada tanah aset Badan Usaha Milik Daerah merupakan rumah susun dengan fungsi campuran.
- Fungsi campuran meliputi fungsi hunian dan fungsi usaha yang disesuaikan dengan bidang usaha Badan Usaha Milik Daerah dan/atau fungsi komersial lainnya.
- Persetujuan bangunan gedung dan sertifikat laik fungsi diterbitkan atas nama Pemerintah Daerah.
- Dokumen persetujuan bangunan gedung dan sertifikat laik fungsi untuk rumah susun sederhana milik, wajib diserahkan oleh Pemerintah Daerah kepada pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) setelah terbentuknya PPPSRS bersamaan dengan penyerahan dokumen rumah susun lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Persyaratan teknis pembangunan rumah susun harus berdasarkan ketentuan teknis bangunan gedung, terdiri dari:
 - a. tata bangunan yang meliputi persyaratan peruntukan lokasi serta intensitas dan arsitektur bangunan; dan
 - b. keandalan bangunan yang meliputi persyaratan:
 - 1. keselamatan;
 - 2. kemudahan;
 - 3. kesehatan; dan
 - 4. kenyamanan.

- Arsitektur bangunan gedung rumah susun wajib memiliki ciri khas Daerah.
- Guna memenuhi persyaratan keselamatan dan kemudahan, lokasi pembangunan rumah susun wajib dilakukan pada lahan dengan akses jalan paling kurang jalan lokal primer atau lebar jalan paling kurang 7,5 m (tujuh koma lima meter).
- Guna memenuhi persyaratan kesehatan, Pemerintah Daerah wajib menyediakan pos pelayanan kesehatan disertai dengan tenaga medis yang memadai pada rumah susun, kecuali lokasi rumah susun berdekatan dengan fasilitas kesehatan seperti pusat pelayanan kesehatan masyarakat, rumah sakit, dan/atau klinik milik Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi, dan atau Pemerintah Daerah.
- Kedekatan lokasi rumah susun dengan pusat pelayanan kesehatan masyarakat, rumah sakit, dan/atau klinik milik Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi adalah jarak atau radius paling jauh 2 km (dua kilometer).
- Guna memenuhi persyaratan kenyamanan, rumah susun wajib dilengkapi dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum yang memadai sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Bangunan gedung Rusunawa meliputi:
 - a. bangunan gedung konvensional paling tinggi 8 (delapan) lantai; dan
 - b. bangunan gedung bertingkat tinggi dengan ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai sampai dengan paling tinggi 20 (dua puluh) lantai.
- Bangunan gedung rumah susun umum sederhana milik wajib berbentuk bangunan gedung bertingkat tinggi dengan

ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai sampai dengan paling tinggi 20 (dua puluh) lantai.

- Pembangunan rumah susun bertingkat tinggi dilakukan berdasarkan ketentuan teknis bangunan gedung rumah susun bertingkat tinggi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Luas sarusun pada Rusunawa paling sedikit 24 m² (dua puluh empat meter persegi) dan paling luas 36 m² (tiga puluh enam meter persegi).
- Luas sarusun pada rumah susun umum sederhana milik seluas 36 m² (tiga puluh enam meter persegi).
- Bangunan gedung rumah susun wajib memiliki fungsi campuran.
- Fungsi campuran meliputi fungsi hunian dan fungsi bukan hunian.
- Fungsi bukan hunian meliputi fungsi komersial, fungsi umum, dan fungsi bukan hunian lainnya.
- Area bangunan gedung rumah susun dengan fungsi komersial digunakan dalam rangka kepentingan komersial yang keuntungannya digunakan sebagai alternatif pembiayaan pengelolaan rumah susun.
- Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan ekologis yang mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan, dengan menyusun dokumen lingkungan hidup.
- Pembangunan rumah susun yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan wajib dilengkapi persyaratan dokumen analisis dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- Setiap pembangunan rumah susun, wajib memenuhi prinsip penyelenggaraan BGH (*green building*).
- Prinsip penyelenggaraan BGH meliputi:
 - a. perumusan kesamaan tujuan, pemahaman, serta rencana tindak;
 - b. pengurangan (*reduce*) penggunaan sumber daya, baik berupa lahan, material, air, sumber daya alam, maupun sumber daya manusia;
 - c. pengurangan timbulan limbah, baik fisik maupun nonfisik;
 - d. penggunaan kembali (*reuse*) sumber daya yang telah digunakan sebelumnya;
 - e. penggunaan sumber daya hasil siklus ulang (*recycle*);
 - f. perlindungan dan pengelolaan terhadap lingkungan hidup melalui upaya pelestarian;
 - g. mitigasi risiko keselamatan, kesehatan, perubahan iklim, dan bencana;
 - h. orientasi pada siklus hidup;
 - i. orientasi pada pencapaian mutu yang diinginkan;
 - j. inovasi teknologi untuk perbaikan yang berkelanjutan; dan
 - k. peningkatan dukungan kelembagaan, kepemimpinan, dan manajemen dalam implementasi.
- Bagunan gedung rumah susun dengan prinsip penyelenggaraan BGH wajib memenuhi standar teknis BGH sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Dalam rangka pemberdayaan penghuni rumah susun, Pemerintah Daerah wajib menyediakan ruang bangunan dan/atau area atap (*rooftop*) bangunan gedung rumah susun untuk kegiatan budidaya tanaman hidroponik.

- Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang pertanian wajib memberikan pelatihan dan pendampingan kepada penghuni dalam melakukan kegiatan budidaya tanaman hidroponik.
- Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang usaha mikro, kecil, dan menengah, wajib memfasilitasi akses permodalan dan pemasaran kepada penghuni dalam melakukan kegiatan budidaya tanaman hidroponik.
- Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan kegiatan budidaya tanaman hidroponik diatur dalam Peraturan Walikota.
- Sarusun pada Rusunawa dimanfaatkan melalui skema:
 - a. retribusi Daerah; atau
 - b. sewa barang milik Daerah melalui perjanjian sewa.
- Rusunawa yang telah ditetapkan sebagai objek retribusi Daerah tidak dapat dijadikan objek sewa barang milik Daerah.
- Penetapan nilai retribusi Daerah dan tarif sewa barang milik Daerah wajib mempertimbangkan kemampuan warga masyarakat Daerah yang berstatus MBR.
- Sarusun pada Rusunawa hanya dapat dimanfaatkan oleh warga Daerah yang berstatus MBR.
- Untuk dapat memanfaatkan sarusun pada Rusunawa, warga masyarakat mengajukan permohonan kepada Pemerintah Daerah.
- Pemanfaatan sarusun oleh MBR dilakukan untuk jangka waktu paling lama 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun.

- Penghuni Rusunawa dilarang mengalihkan pemanfaatan sarusun kepada pihak lain.
- Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara pengajuan permohonan pemanfaatan sarusun pada Rusunawa diatur dalam Peraturan Walikota.
- Sarusun pada rumah susun umum sederhana milik dijual oleh Pemerintah Daerah kepada masyarakat Daerah yang berstatus MBR.
- Pengadaan atau pembangunan rumah susun umum sederhana milik merupakan jenis belanja barang/jasa yang akan dijual kepada masyarakat/pihak ketiga sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang pengelolaan keuangan daerah.
- Harga jual sarusun pada rumah susun umum sederhana milik ditetapkan oleh Walikota dengan berpedoman pada harga jual sarusun pada rumah susun umum sederhana milik yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- Sarusun pada rumah susun umum sederhana milik hanya dapat dijual kepada masyarakat Daerah yang berstatus MBR.
- Masyarakat MBR yang telah mendapatkan sarusun hanya dapat mengalihkan dan/atau menjual kepada pihak lain dengan syarat:
 - a. peralihan melalui pewarisan;
 - b. dialihkan atau dijual kepada warga masyarakat MBR lainnya setelah mendapat persetujuan dari Pemerintah Daerah; atau
 - c. dialihkan atau dijual kepada Badan Pelaksana.
- Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara penjualan dan pengalihan sarusun pada rumah susun umum sederhana milik diatur dalam Peraturan Walikota.

- Pemerintah Daerah dalam melakukan pembangunan rumah susun umum sederhana milik diatas tanah aset Pemerintah Daerah, wajib memisahkan rumah susun atas:
 - a. sarusun;
 - b. Bagian Bersama; dan
 - c. Benda Bersama.
- Pemisahan rumah susun bertujuan untuk memberikan kejelasan atas:
 - a. batas sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap Pemilik; dan
 - b. batas dan uraian atas Bagian Bersama dan Benda Bersama yang menjadi hak setiap sarusun.
- Pemerintah Daerah membuat pemisahan rumah susun umum sederhana milik yang wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian menjadi dasar untuk menetapkan NPP, SHM Sarusun, dan perjanjian pengikatan jual beli.
- Gambar dan uraian merupakan Pertelaan yang dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan rumah susun umum sederhana milik.
- Ketentuan lebih lanjut mengenai pemisahan rumah susun umum sederhana milik diatur dalam Peraturan Walikota.
- Kriteria MBR yang dapat memanfaatkan sarusun pada Rusunawa dan MBR yang dapat memiliki sarusun pada rumah susun umum sederhana milik merupakan MBR yang memenuhi kriteria sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan MBR diatur dalam Peraturan Walikota.

- Pemeliharaan rumah susun merupakan kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung Rusunawa beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum agar rumah susun tetap laik fungsi.
- Pemeliharaan rumah susun dilakukan secara berkala sesuai kebutuhan yang dilakukan oleh:
 - a. penghuni bersama dengan Dinas untuk Rusunawa;
 - b. Badan Pelaksana rumah susun untuk rumah susun umum sederhana milik.
- Pemeliharaan rumah susun dapat difasilitasi oleh Dinas.
- Pengelolaan Rusunawa dilakukan oleh Dinas.
- Dalam melakukan pengelolaan Rusunawa oleh Dinas Walikota dapat membentuk Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) sebagai Badan Pengelola Rusunawa.
- UPTD menerapkan pola pengelolaan keuangan Badan Layanan Umum Daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Pengelolaan rumah susun umum sederhana milik dilakukan oleh Badan Pelaksana.
- Badan Pelaksana adalah Badan Usaha Milik Daerah yang khusus dibentuk untuk melaksanakan penugasan Pemerintah Daerah dalam bidang pengelolaan rumah susun umum sederhana milik.
- Badan Pelaksana dapat berbentuk anak perusahaan Badan Usaha Milik Daerah.
- Penunjukan Badan Usaha Milik Daerah atau anak perusahaan Badan Usaha Milik Daerah sebagai Badan Pelaksana ditetapkan dengan Peraturan Walikota sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang badan usaha milik daerah.

- Badan Pelaksana bertugas:
 - a. melakukan pengelolaan rumah susun umum sederhana milik;
 - b. menyelenggarakan koordinasi operasional lintas sektor, termasuk dalam penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas umum;
 - c. melaksanakan peningkatan kualitas rumah susun umum sederhana milik;
 - d. memfasilitasi penyediaan tanah untuk pembangunan rumah susun umum sederhana milik;
 - e. memfasilitasi penghunian, pengalihan, pemanfaatan, serta pengelolaan rumah susun umum sederhana milik;
 - f. melaksanakan verifikasi pemenuhan persyaratan terhadap calon pemilik dan/atau penghuni rumah susun umum sederhana milik;
 - g. melakukan hubungan hukum dengan calon pemilik dan/atau penghuni rumah susun umum sederhana milik;
 - h. melakukan pengembangan hubungan kerja sama di bidang rumah susun dengan berbagai instansi; dan
 - i. melaksanakan penugasan lainnya dari Pemerintah Daerah.
- Besaran iuran pengelolaan rumah susun umum sederhana milik ditetapkan oleh Walikota dengan mempertimbangkan pertimbangan dari Badan Pelaksana dan pengurus PPPSRS rumah susun umum sederhana milik.
- Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penunjukan Badan Pelaksana, tugas Badan Pelaksana, dan tata cara penetapan iuran pengelolaan rumah susun umum sederhana milik diatur dalam Peraturan Walikota.

- Pemilik sarusun pada rumah susun umum sederhana milik wajib membentuk PPPSRS.
- PPPSRS bertanggung jawab untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan penghunian.
- Pengelolaan kepemilikan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan penghunian dilakukan oleh Badan Pelaksana.
- Dalam melakukan pengelolaan kepemilikan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan penghunian, Badan Pelaksana melakukan koordinasi dengan pengurus PPPSRS.
- Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembentukan PPPSRS dan hubungan antara PPPSRS dengan Badan Pelaksana diatur dalam Peraturan Walikota dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan.
- Penghuni Rusunawa berhak:
 - a. menempati unit sarusun sesuai dengan izin pemakaian atau perjanjian sewa;
 - b. memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas umum di lingkungan kompleks Rusunawa sesuai dengan ketentuan yang berlaku; dan/atau
 - c. hak lainnya sesuai perjanjian sewa.
- Penghuni Rusunawa berkewajiban:
 - a. memanfaatkan sarusun sesuai dengan fungsinya;
 - b. mematuhi ketentuan sebagaimana dinyatakan dalam surat izin atau perjanjian sewa serta tata tertib Rusunawa;
 - c. memelihara, merawat dan melestarikan bangunan gedung Rusunawa beserta fasilitasnya;
 - d. memelihara dan membina kehidupan bertetangga di dalam

- lingkungan Rusunawa agar tercapai lingkungan kehidupan yang aman, nyaman dan tertib;
- e. memiliki Kartu Tanda Penduduk yang beralamat Rusunawa; dan
 - f. membayar rekening listrik, air bersih dan rekening lainnya sesuai ketentuan yang berlaku.
- Pemilik sarusun pada rumah susun umum sederhana milik berhak:
 - a. menempati unit sarusun yang dimilikinya;
 - b. memanfaatkan Prasarana, Sarana dan Utilitas umum di lingkungan kompleks rumah susun sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - c. memanfaatkan Bagian Bersama dan Benda Bersama;
 - d. memiliki SHM Sarusun; dan/atau
 - e. menjadi pengurus PPPSRS.
 - Penghuni rumah susun umum sederhana milik berkewajiban:
 - a. memanfaatkan sarusun sesuai dengan fungsinya;
 - b. memelihara, merawat dan melestarikan bangunan gedung rumah susun beserta fasilitasnya;
 - c. memelihara dan membina kehidupan bertetangga di dalam lingkungan rumah susun agar tercapai lingkungan kehidupan yang aman, nyaman dan tertib;
 - d. membayar iuran pengelolaan rumah susun;
 - e. memiliki Kartu Tanda Penduduk yang beralamat rumah susun umum sederhana milik; dan
 - f. membentuk PPPSRS.

Bab VI adalah Partisipasi Masyarakat yang memuat beberapa ketentuan sebagai berikut:

- Setiap orang berhak berpartisipasi dalam mewujudkan hunian yang layak.
- Partisipasi dapat dilakukan secara perseorangan dan/atau berkelompok.
- Partisipasi yang dilakukan oleh perusahaan dilakukan dengan mengalokasikan dana tanggung jawab sosial perusahaan untuk mewujudkan hunian yang layak, meliputi:
 - a. penataan permukiman kumuh;
 - b. perbaikan rutilahu;
 - c. penyediaan rumah susun
- Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara partisipasi masyarakat diatur dalam Peraturan Walikota.

Bab VII adalah Pembiayaan yang memuat ketentuan sebagai berikut:

- Pembiayaan untuk penyelenggaraan hunian yang layak bersumber dari:
 - a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah; dan
 - b. sumber pembiayaan lain yang sah dan tidak mengikat.

Bab VIII adalah Ketentuan Penutup yang memuat beberapa ketentuan sebagai berikut:

- Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
- Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Surabaya.

Dari penjelasan-penjelasan di atas, maka jangkauan, arah pengaturan dan ruang lingkup materi muatan Rancangan Peraturan

Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak adalah sebagai berikut:

- BAB I : KETENTUAN UMUM
- BAB II : MAKSUD, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP
- BAB III : PENATAAN PERMUKIMAN KUMUH
- BAB IV : PERBAIKAN RUMAH TIDAK LAYAK HUNI
- BAB V : PENYEDIAAN RUMAH SUSUN
- BAB VI : PARTISIPASI MASYARAKAT
- BAB VII : PEMBIAYAN
- BAB VIII : KETENTUAN PENUTUP

BAB VI

PENUTUP

6.1. Kesimpulan

Pasal 28H ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 menentukan “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Ketentuan tersebut mengandung makna bahwa, setiap orang berhak untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak beserta lingkungan hidup yang baik dan sehat. Hal tersebut merupakan hak dasar yang harus dipenuhi oleh negara baik pemerintah maupun pemerintah daerah.

Kota Surabaya sebagai salah satu daerah otonom yang mempunyai tugas dan tanggung jawab dalam penyediaan hunian yang layak bagi masyarakat Kota Surabaya harus menjamin dan memastikan bahwa tiap-tiap penduduk Kota Surabaya bertempat tinggal di rumah atau rumah susun atau permukiman yang layak huni. Secara faktual, kendati pun Pemerintah Kota Surabaya telah melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya dalam penyediaan hunian yang layak bagi masyarakat Kota Surabaya, namun upaya tersebut belum cukup optimal karena permasalahan dari beberapa faktor sebagai berikut:

1. pembangunan rumah susun masih menggunakan metode konvensional, yaitu pembiayaan pembangunan masih bertumpu pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah dan jumlah lantai dalam pembangunan rumah susun hanya sejumlah paling banyak 5 (lima) lantai;
2. pembangunan rumah susun hanya diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah saja, padahal kebutuhan

terhadap rumah susun sebagai upaya untuk meningkatkan kualitas hunian juga menjadi kebutuhan masyarakat yang lebih luas yang cakupannya tidak memenuhi kriteria masyarakat berpenghasilan rendah;

3. belum atau tidak adanya kelembagaan yang terpadu dalam pembangunan dan pengelolaan rumah susun, sehingga sering menghambat proses pembangunan dan pengelolaan rumah susun yang berakibat pada tidak terpenuhinya hak-hak masyarakat Kota Surabaya terhadap rumah susun;
4. pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum pada rumah susun banyak yang belum memenuhi standar teknis sehingga berdampak pada kelayakan operasional rumah susun;
5. ketersediaan rumah susun tidak paralel dengan jumlah masyarakat calon penghuni rumah susun karena tidak adanya batasan waktu yang pasti dalam menghuni rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah akibat tidak efektifnya pemberdayaan terhadap masyarakat berpenghasilan rendah tersebut;
6. biaya operasional rumah susun masih bergantung pada subsidi dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Surabaya;
7. perbaikan atau bantuan renovasi terhadap rumah tidak layak huni masih dipersyaratkan berdasarkan subjek yakni masyarakat berpenghasilan rendah, padahal, bantuan perbaikan terhadap rumah tidak layak huni seyogyanya difokuskan pada objek berupa rumah yang tidak layak huni, baik subjek penghuninya termasuk kriteria masyarakat berpenghasilan rendah maupun tidak, misalnya rumah tidak layak huni akibat kebakaran, maka bantuan perbaikan harus diberikan tanpa

melihat subjeknya masyarakat berpenghasilan rendah atau tidak;

8. rumah tidak layak huni masih banyak yang berdiri diatas lahan yang menjadi objek sengketa, atau bahkan secara nyata-nyata berdiri diatas lahan milik pihak lain yang dibuktikan dengan dokumen hukum;
9. bantuan perbaikan terhadap rumah tidak layak huni akibat korban bencana masih diwajibkan memenuhi persyaratan yang rumit, padahal masyarakat dalam keadaan bencana belum tentu dapat menunjukkan dokumen yang dipersyaratkan karena dokumen terbut rusak/hilang/musnah akibat bencana yang dialami; dan
10. penataan pada lingkungan permukiman kumuh masih terkendala masalah status kepemilikan lahan dan keterbatasan jumlah rumah susun yang dapat menampung sementara penduduk yang bertempat tinggal di permukiman kumuh.

Selain masalah yang sifatnya faktual-lapangan, ada masalah lain yang sifatnya faktual-administratif, yakni masih banyaknya data mengenai masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Surabaya yang berbeda satu sama lain. Hal tersebut tidak hanya berkaitan dengan perbedaan antar bidang, melainkan perbedaan dasar acuan atau parameter yang dijadikan ukuran dalam menetapkan data masyarakat berpenghasilan rendah. Atas dasar itu, maka diperlukan kebijakan hukum (*legal policy*) yang bisa menjadi dasar penyelesaian masalah-masalah (*problem solving*) tersebut, agar masyarakat Kota Surabaya bisa mendapatkan haknya berupa pemenuhan atas hunian yang layak secara cepat dan tepat sasaran sesuai dengan kondisi riil di lapangan.

6.2. Saran/Rekomendasi

Untuk mengatasi berbagai problematika sebagaimana dijelaskan di atas serta sebagai solusi atas adanya kekosongan aturan (*wet vacuum*), maka Pemerintah Daerah Kota Surabaya bersama-sama dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Surabaya perlu membentuk Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak. Untuk itu, perlu juga disusun Naskah Akademik sebagai dasar pertanggungjawaban secara akademik dan landasan pemikiran serta pedoman dalam penyusunan Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Hunian Yang Layak.

DAFTAR PUSTAKA

- BPS, 2021. Indikator Kesejahteraan Rakyat Kota Surabaya 2021. BPS Surabaya
- BPS, 2022. Kota Surabaya Dalam Angka 2022. BPS Kota Surabaya
- Chambers, Robert. 1994. The origins and practice of participatory rural appraisal. *World Development*, 1994, vol. 22, issue 7, 953-969.
- Chambers, Robert. 1997. Whose Reality Really Counts? Putting The First Last. *Community Development Journal*. Vol. 33, No. 1 (January 1998), pp. 69-71. Oxford University Press
- CPRC (2004). The State of the Poorest 2004/2005: Chronic Poverty in Bangladesh - Tales of Ascent, Descent, Marginality and Persistence - Overview, CPRC Working Paper No. 43.
- Depit Rudianto, A.F. 2021 Pengaruh Bencana Alam terhadap Kemiskinan di Indonesia. Tesis. Magister Ekonomi Pembangunan.
- E Philip Davis dan Miguel Sanchez-Martinez. 2014. A review of the economic theories of poverty. National Institute of Economic and Social Research.
- Eko Budiharjo, *Arsitektur Perumahan Perkotaan*, Alumni : Bandung, 2011.
- Faradisa, dkk. 2020. Tipologi Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kota Surabaya. *Jurnal Teknik ITS* Vol 9 no 2. ISSN: 2337-3539
- Guritno Mangkoesubroto, *Kebijakan Umum Perumahan dan Permukiman*, Laksbang: Yogyakarta, 2013.
- Hamid Attamimi dalam Hamzah Halim dan Kemal Redindo S. Putra.
- Hans Kelsen, *Teori Umum Hukum dan Negara* (Terjemahan Somardi), Jakarta: Bee Media Indonesia, 2007,
- Henry Campbell Black, Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, 4ed, St. Paul: West Publishing, 1968.

- Komaruddin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, PT. Rakasindo : Jakarta, 1997.
- Laderchi, Caterina Ruggeri; Ruhi Saith & Frances Stewart. 2003. Does it Matter that We do not Agree on the Definition of Poverty? A Comparison of Four Approaches. *Oxford Development Studies*, Vol. 31, No. 3, September 2003.
- Lal, dkk. 2009. Relationship Between Natural Disasters and Poverty: A Fiji Case Study. A report prepared for the United Nations International Strategy for Disaster Reduction Secretariat's 2009 Global Assessment Report on Disaster Reduction
- OECD, 2022. Housing and Inclusive Growth.
- Paul Scholten dalam J.J.H. Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum* (Terjemahan Arief Sidharta), Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cet. 6, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Philipus M. Hadjon, *Sistem Pembagian Kekuasaan Negara (Analisis Hukum Tata Negara)*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
- Pramitasari, dkk, 2019. Peran Karakteristik Spasial Rumah Susun Umum di Kota Malang Dalam Kerangka Arsitektur Berkelanjutan. In: Seminar Nasional Infrastruktur Berkelanjutan 2019 Era Revolusi Industri 4.0 Teknik Sipil dan Perencanaan, 31 oktober, ITN Malang.
- Ragheb, Amany, dkk. 2015. Green Architecture: A Concept of Sustainability. *Procedia - Social and Behavioral Sciences* 216 (2016)
- Rindrojono, *Slum : Kajian Permukiman Kumuh Dalam Perspektif Spasial*, Media Perkasa Yuma Pustaka: Bandung, 2013.
- Sen, Amartya. 1993. Capability and Well-Being. In: Nussbaum, Sen The Quality of Life. Oxford: Clarendon Press ; 1993. Harvard University Press.
- , 1999. Development as Freedom. Oxford University Press.
- Siswanto Sunarno, *Hukum Pemerintahan Daerah di Indonesia*, Cet. 3, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1984.

Tunstall, et al. 2013. *The Links Between Housing and Poverty: An Evidence Review*. Joseph Rowntree Foundation.

Van der Vlies dalam Hamzah Halim dan Kemal Redindo S. Putra, *Cara Praktis Menyusun & Merancang Peraturan Daerah; Suatu Kajian Teoretis dan Praktis Disertai Manual*, Jakarta: Kencana, 2013.