

# **NASKAH AKADEMIK**

## **RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN DEMAK TENTANG PENCEGAHAN DAN PENINGKATAN KUALITAS TERHADAP PERUMAHAN KUMUH DAN PERMUKIMAN KUMUH**



**BAGIAN HUKUM  
PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN DEMAK  
2021**

# DAFTAR ISI

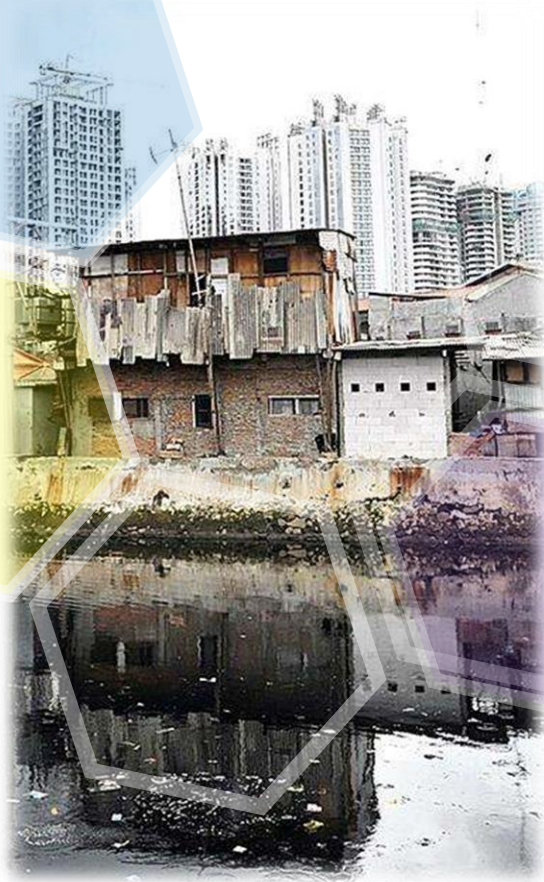
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>ii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1-1</b>
1.1 LATAR BELAKANG .....	1-2
1.2 MAKSUD DAN TUJUAN .....	1-5
1.3 SASARAN.....	1-6
1.4 METODE.....	1-6
<b>BAB II KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIS EMPIRIS .....</b>	<b>2-1</b>
2.1. KAJIAN TEORITIS.....	2-2
2.1.1. Pengertian Substansi Terkait.....	2-2
2.1.2. Definisi dari Berbagai Sumber .....	2-5
2.1.3. Faktor Penyebab Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh ....	2-7
2.1.4. Karakteristik Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh .....	2-8
2.1.5. Tipologi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh .....	2-8
2.2. KAJIAN ASAS/PRINSIP.....	2-9
2.3. KAJIAN PRAKTEK PENYELENGGARAAN, KONDISI EKSISTING DAN PERMASALAHAN.....	2-9
2.3.1 Karakteristik Perumahan dan Permukiman Kumuh .....	2-9
2.3. KAJIAN IMPLIKASI PENERAPAN SISTEM BARU.....	2-15
<b>BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANGAN     TERKAIT .....</b>	<b>3-1</b>
3.1. TINJAUAN DASAR HUKUM .....	3-2
3.1.1. UUD 1945.....	3-2
3.1.2. UU HAM.....	3-2
3.1.3. UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman .....	3-2
3.1.4. UU No. 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.....	3-8
3.1.5. UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah .....	3-9

3.1.6. UU Pembentukan Daerah.....	3-10
3.1.7. Peraturan Perundang-Undangan Terkait Lainnya .....	3-10
3.2. TINJAUAN KEBIJAKAN TERKAIT .....	3-12
3.2.1. Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia .....	3-12
3.2.2. Kovenan Internasional Hak-hak Ekonomi, Sosial dan Budaya .....	3-12
3.2.3. SDGs.....	3-13
<b>BAB IV LANDASAN FISILOGIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS .....</b>	<b>4-1</b>
4.1. LANDASAN FILOSOFIS.....	4-2
4.2. LANDASAN SOSIOLOGIS .....	4-2
4.3. LANDASAN YURIDIS .....	4-4
<b>BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN DAN LINGKUP .....</b>	<b>5-1</b>
5.1. KEDUDUKAN PERDA DAN PROGRAM .....	5-2
5.1.1. Kedudukan Peraturan Daerah (Perda) .....	5-2
5.1.2. Kedudukan Program Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh .....	5-2
5.2. LINGKUP PENGATURAN .....	5-3
5.3. KRITERIA DAN TIPOLOGI PERUMAHAN KUMUH DAN PERMUKIMAN KUMUH .....	5-4
5.3.1. Kriteria Kekumuhan Ditinjau Dari Bangunan Gedung.....	5-4
5.3.2. Kriteria Kekumuhan Ditinjau Dari Jalan Lingkungan.....	5-6
5.3.3. Kriteria Kekumuhan Ditinjau Dari Penyediaan Air Minum.....	5-6
5.3.4. Kriteria Kekumuhan Ditinjau Dari Drainase Lingkungan .....	5-7
5.3.5. Kriteria Kekumuhan Ditinjau Dari Pengelolaan Air Limbah .....	5-7
5.3.6. Kriteria Kekumuhan Ditinjau Dari Pengelolaan Persampahan.....	5-8
5.3.7. Kriteria Kekumuhan Ditinjau Dari Proteksi Kebakaran.....	5-8
5.3.8. Tipologi Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh (Disesuaikan dengan kondisi daerah) .....	5-9
5.4. PENCEGAHAN TERHADAP TUMBUH DAN BERKEMBANGNYA PERUMAHAN KUMUH DAN PERMUKIMAN KUMUH BARU .....	5-10
5.4.1. Pengawasan dan Pengendalian (Disesuaikan dengan kondisi daerah).....	5-10

5.4.2. Pemberdayaan Masyarakat (Disesuaikan dengan kondisi daerah).....	5-12
5.5. PENINGKATAN KUALITAS TERHADAP PERUMAHAN KUMUH DAN PERMUKIMAN KUMUH.....	5-15
5.5.1. Penetapan Lokasi.....	5-15
5.5.2. Pola - pola Penanganan (Disesuaikan dengan kondisi daerah) ...	5-28
5.5.3. Pengelolaan.....	5-33
5.6. PENYEDIAAN TANAH (Disesuaikan dengan kondisi daerah).....	5-34
5.6.1 Pemberian Hak Atas Tanah Terhadap Tanah yang Langsung Dikuasai Negara.....	5-34
5.6.2 Penyelenggaraan Konsolidasi Tanah.....	5-35
5.6.3 Peralihan Atau Pelepasan Hak Atas Tanah Oleh Pemilik Tanah.....	5-36
5.6.4 Pemanfaatan Dan Pemindahtanganan Tanah Barang Milik Negara Atau Milik Daerah.....	5-37
5.6.5 Pengadaan dan Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar.....	5-37
5.6.6 Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum.....	5-37
5.7. PENDANAAN DAN SISTEM PEMBIAYAAN.....	5-38
5.8. TUGAS DAN KEWAJIBAN PEMERINTAH DAERAH.....	5-38
5.8.1. Tugas Pemerintah Daerah.....	5-38
5.8.2. Kewajiban Pemerintah Daerah.....	5-39
5.8.3. Pola Koordinasi.....	5-41
5.9. POLA KEMITRAAN, PERAN MASYARAKAT, DAN KEARIFAN LOKAL (Disesuaikan dengan kondisi daerah).....	5-41
5.9.1. Pola Kemitraan.....	5-41
5.9.2. Peran Masyarakat.....	5-41
5.9.3. Kearifan Lokal.....	5-44
5.10. KETENTUAN LAIN DAN LARANGAN (Disesuaikan dengan kondisi daerah).....	5-45
5.10.1. Ketentuan Lain.....	5-45
5.10.2. Larangan.....	5-46
5.11. SANKSI ADMINISTRATIF (Disesuaikan dengan kondisi daerah) ....	5-47

5.12. KETENTUAN PENYIDIKAN.....	5-47
5.13. KETENTUAN PIDANA (Disesuaikan dengan kondisi daerah) .....	5-48
<b>BAB VI PENUTUP .....</b>	<b>6-1</b>
6.1. KESIMPULAN.....	6-2
6.2. REKOMENDASI DAN SARAN.....	6-4
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>6-5</b>

# BAB I PENDAHULUAN



## 1.1 LATAR BELAKANG

Poin ke sebelas dari tujuh belas target Program Pembangunan Berkelanjutan (SDGs) yang disusun oleh Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) menekankan pada pengurangan penduduk miskin perkotaan dengan menarget permukiman kumuh menjadi permukiman yang layak huni bagi warganya. Target ini diproyeksikan selesai pada tahun 2030. Semua negara, tak terkecuali Indonesia, harus melakukan upaya-upaya pembangunan yang menuju kepada target SDGs tersebut, yakni dengan memberikan akses perumahan layak bagi semua, aman dan terjangkau dan penanganan kawasan kumuh yang berkelanjutan.

Menindaklanjuti grand desain pembangunan berbasis SDGs tersebut, Pemerintah Provinsi Jawa Tengah juga mulai berkemas diri dengan mendorong kabupaten dan kota di Jawa Tengah untuk mulai menyiapkan kebijakan yang sejalan dengan target SDGs yang ke sebelas tersebut. Kabupaten Demak menjadi salah satu target Provinsi Jawa Tengah untuk program SDGs pada poin kesebelas tersebut, karena masih memiliki banyak permasalahan terkait permukiman kumuh di wilayah tersebut. Studi yang dilakukan oleh para ahli perkotaan menunjukkan, bahwa kawasan permukiman kumuh perkotaan timbul karena disebabkan oleh dua hal yang saling berkait, yakni kurang berhasilnya pembangunan permukiman di perkotaan dan keterbatasan lahan perkotaan (Wijaya, 2016).

Permukiman kumuh perkotaan tersebut memiliki sejumlah karakteristik yang mencolok yaitu: ketidakteraturan bangunan, kepadatan bangunan hunian, ketidaksesuaian dengan persyaratan teknis bangunan, dan legalitas bangunan (Amalia, 2018). Selain itu, permukiman kumuh juga dicirikan oleh kondisi sarana, prasarana & utilitas yang buruk dan kelayakan bangunan rendah (Amri, 2013). Kondisi tersebut berakar dari penghasilan masyarakat yang tinggal di daerah permukiman yang kumuh tersebut umumnya rendah, sehingga tidak memiliki kemampuan untuk hidup layak dan tinggal di perumahan yang lebih baik (Surtiani, 2006).

Hidup dalam situasi permukiman kumuh tersebut memiliki dampak sosial, budaya dan mental bagi masyarakatnya. Studi yang dilakukan para ahli psyo-sosial menunjukkan bahwa kualitas tidur warga yang tinggal di permukiman kumuh tersebut umumnya kurang baik, sehingga berpengaruh terhadap kesehatan fisik dan psikisnya (Simonelli et al., 2013). Sementara bagi kelompok muda, tinggal di kawasan permukiman yang kumuh akan berpengaruh terhadap sikap agresif mereka dalam pergaulan (Susantyo, 2016).

Kawasan kumuh perkotaan di Kabupaten Demak terdapat di tiga kecamatan yaitu Kecamatan Demak, Mranggen dan Sayung. Dari ketiga kawasan kumuh perkotaan tersebut, luas kawasan kumuh di kawasan perkotaan Demak paling tinggi yaitu 144,52 ha. Sedangkan kawasan kumuh di Kecamatan Mranggen seluas 45,43 ha dan terbagi pada kawasan perkotaan Brumbung, Kembangarum, Batur Sari, dan Kebonbatur. Luas permukiman kumuh

di Kecamatan Sayung seluas 126,09 ha yang berada pada kawasan perkotaan Sriwulan, Sayung, Purwosari dan Sidogemah. Tingkat kekumuhan di Kecamatan Sayung lebih parah dibandingkan dengan di Kecamatan Demak maupun Kecamatan Mranggen tersebut dikarenakan di kondisi kawasan kumuh di Kecamatan Sayung diperparah dengan adanya rob yang terjadi di wilayah pesisir tersebut (Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, 2018).

Luas kumuh yang ada pada SK Kumuh Kabupaten Demak Tahun 2016 adalah 368 ha. Total pengurangan luasan kumuh hingga tahun 2018 ini adalah 51,96 ha, sebanyak 35,3 ha dilakukan penataan pada tahun 2017 dan 16,64 ha pada tahun 2018 ini. Sehingga luasan kawasan kumuh yang harus ditangani hingga akhir tahun perencanaan adalah 315,36 ha. Angka tersebut memiliki perbedaan yang jauh dengan target yang harus ditangani yaitu 184 ha, sehingga capaian kinerja kawasan kumuh perkotaan hanya mencapai angka 28,2% (Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, 2018).

Kawasan kumuh di Kecamatan Sayung, umumnya berada di wilayah tepian pantai yang kondisinya semakin parah akibat banjir rob yang kerap datang, seperti di kawasan permukiman kumuh di Kecamatan Sayung. Situasi yang dihadapi masyarakat di kawasan tersebut menuntut pola kebijakan pembangunan yang berbeda dengan daerah kumuh yang tidak terdampak banjir rob, yakni dengan melakukan tiga pendekatan sekaligus: adaptasi secara fisik, ekonomi dan sosial (Asrofi et al., 2017). Selain Sayung, berdasarkan SK Kumuh Tahun 2016 terdapat 2 Kecamatan lainnya dengan 25 kawasan yang masuk dalam deliniasi kumuh yang telah memiliki baseline yaitu Kecamatan Demak dan Mranggen (Admindinperkim, 2020).

Kecamatan Mranggen memiliki beban persoalan tersendiri, sebab posisinya yang berfungsi sebagai salah satu daerah penyangga Kota Semarang yang teridentifikasi memiliki kawasan permukiman kumuh. Munculnya kawasan permukiman kumuh di Kecamatan Mranggen merupakan dampak dari meningkatnya jumlah penduduk Kota Semarang. Pertambahan luas permukiman dan pemadatan rumah mukim menjadi konsekuensi logis yang selalu menyertai gejala ini. Hal ini menjadi pemicu terbentuknya permukiman kumuh (Ramadhan & Pigawati, 2014). Menghadapi situasi tersebut, masyarakat pendatang di Mranggen yang membutuhkan tempat tinggal terpaksa memanfaatkan sempadan sungai untuk membangun rumahnya, sehingga menyebabkan kekumuhan di sempadan sungai tersebut (Kurniawan, 2019). Rendahnya penghasilan masyarakat juga berkontribusi pada tumbuhnya permukiman kumuh di Kabupaten Demak. Rumah-rumah di permukiman kumuh tersebut umumnya tidak memenuhi standar kesehatan, tidak layak huni dan tidak memiliki utilitas yang dibutuhkan seperti kakus (Tjiptadi, 2004).



Donny Wahyu Wijaya berdasarkan hasil studinya memberikan sejumlah rekomendasi untuk pembangunan kawasan permukiman kumuh, yakni dengan melakukan penyusunan rencana peningkatan kualitas infrastruktur pada kawasan permukiman kumuh secara komprehensif; meningkatkan koordinasi dan sinkronisasi program dan kegiatan; melibatkan masyarakat dalam proses penyusunan rencana; meningkatkan koordinasi dan sinergi dengan instansi terkait dalam pemanfaatan ruang wilayah kota serta pada kawasan sempadan dan bantaran; meningkatkan sosialisasi sebagai upaya peningkatan pemahaman dan kesadaran bagi masyarakat; dan mengupayakan peluang kerjasama dengan serta sektor swasta dalam peningkatan kualitas infrastruktur permukiman kumuh (Wijaya, 2016). Disisi lain Lembaga Swadaya Masyarakat yang aktif mengadvokasi hak warga yang tinggal di daerah kumuh juga signifikan menarik perhatian pemerintah. Mereka secara aktif menyuarakan kepentingan warga perkampungan kumuh kepada pemerintah supaya mendapatkan keadilan dalam pembangunan (Ramanath & Ebrahim, 2010). Selain itu, upaya kreatif juga menjadi alternatif kebijakan dalam pembangunan kawasan permukiman kumuh, misalnya membuat kampung tematik yang banyak dipakai di berbagai kota di Indonesia, seperti Surabaya, Malang, Semarang, Bandung dan lain sebagainya (Akbar, 2018).

Berbagai skenario usulan pembangunan kawasan permukiman tersebut memerlukan payung hukum sebagai pedoman bagi semua pihak agar bisa lebih efektif dalam mencapai tujuan dan target pembangunan yang akan dicapai sesuai dengan SDGs. Dalam kaitan ini, pembangunan Indonesia secara makro yang terpatut dalam pembukaan UUD 1945 dan di detailkan dalam sejumlah hak konstitusional dan HAM warga—yang diantaranya adalah hak untuk mendapatkan penghidupan yang layak (Firdaus, 2016; Waha & Jemmy, 2014).

Pada level Daerah, Kabupaten Demak sebagai daerah otonom memiliki kewenangan konstitusional untuk menyelenggarakan pembangunan yang diatur dalam UU No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan sejumlah regulasi turunannya. Dalam kaitan ini, maka Demak memiliki kewenangan membuat regulasi daerah dalam bentuk Peraturan Daerah dan Peraturan Kepala Daerah yang diatur dalam UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

Sementara itu, dengan diundangkannya UU Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa, maka Pemerintah Daerah memiliki satu 'kewajiban' untuk mulai merevitalisasi kawasan permukiman kumuh yang berpusat di level desa. Gagasan untuk mewujudkan rumah yang layak ini menjadi sebuah program pemerintah yang dicanangkan dan ditangani khusus didalam rangka membantu percepatan pembangunan provinsi melalui pemberdayaan daerah (Desa) masing-masing. Kebutuhan rumah layak huni menjadi hak bagi setiap warga, dan Negara dalam hal ini membantu menyediakan perumahan dan kawasan permukiman satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan

permukiman, pemeliharaan dan perbaikan serta pembiayaan dan pembiadaan di dalamnya. Di Kabupaten Demak, program ini sudah bergulir di level desa, seperti di Cangkring Rembang, Kecamatan Karanganyar. Hal yang krusial dalam pelaksanaan program pembangunan rumah layak huni tersebut adalah dukungan data yang kredibel (Jazuli & Nurkamid, 2017).

Peraturan Daerah terkait pembangunan kawasan kumuh dan upaya penanggulangan dampak determinannya, merupakan manifestasi dari kewenangan konstitusional Pemda. Melalui Perda tersebut, gerak pembangunan dapat diarahkan dan dikendalikan agar sesuai dengan target besar yang ingin dicapai, yakni mewujudkan masyarakat yang sejahtera dan berkeadilan sesuai dengan tujuan pembangunan nasional dan SDGs. Di sisi lain, perda merupakan instrument hukum yang efektif dalam merekayasa kehidupan masyarakat (*law as a social engineering*) menuju sejahtera dan sekaligus sebagai sarana kontrol (*law as a social control*) bagi semua pihak agar patuh dan komitmen terhadap garis kebijakan regulasi yang disepakati dan menjadi aspirasi bersama dalam Peraturan Daerah (Diab, 2014; Djasmani, 2011; Kusumawati, 2017; Setiyanto, 2018).

## 1.2 MAKSUD DAN TUJUAN

Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik ini dimaksudkan untuk menghasilkan suatu kajian hukum dan hasil penelitian terkait upaya pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dalam suatu rancangan peraturan daerah sebagai solusi terhadap permasalahan dan kebutuhan hukum masyarakat di Kabupaten Demak, yang selanjutnya dijadikan dasar sebagai acuan penyusunan Raperda terkait.

Sedangkan yang menjadi tujuan dari dilaksanakannya kegiatan ini adalah sebagai berikut :

1. Merumuskan permasalahan yang dihadapi dalam penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh
2. Melaksanakan amanat dari UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terkait pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh
3. Merumuskan pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis pembentukan Raperda tentang pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh
4. Merumuskan sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan dan arah pengaturan dalam Raperda tentang pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh

### 1.3 SASARAN

Sasaran dari pelaksanaan Penyusunan Naskah Akademik Peraturan Daerah Kabupaten Demak Tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh adalah:

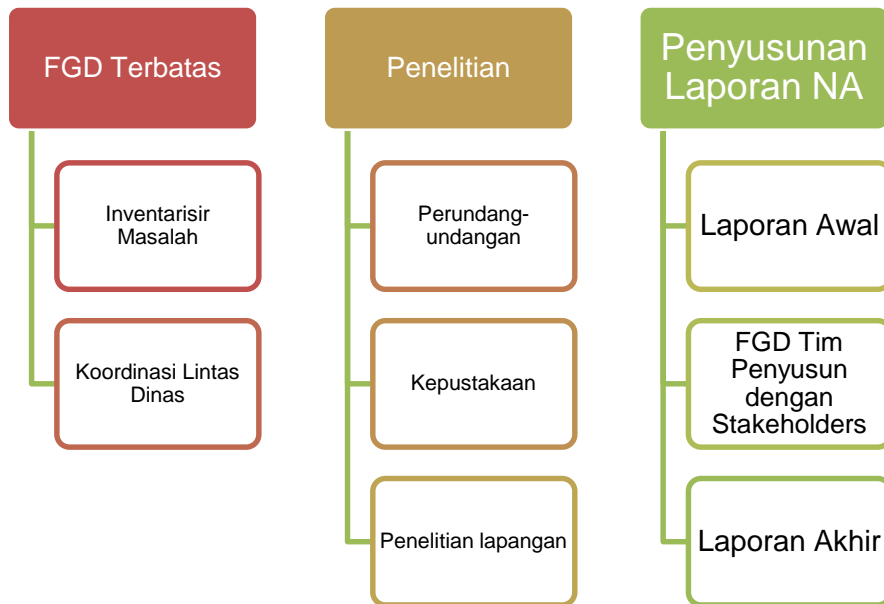
1. Diperolehnya berbagai dokumen rencana / hasil penelitian terkait dengan perumahan dan permukiman
2. Terumuskannya permasalahan yang dihadapi dalam penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh
3. Terlaksananya amanat dari UU No. Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terkait pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh
4. Terumuskannya pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis pembentukan Raperda tentang pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh
5. Terumuskannya sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan dan arah pengaturan dalam Raperda tentang pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh
6. Terumuskannya konten lokal terkait upaya pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh
7. Terlaksananya rapat pembahasan sebagai upaya penyepakatan materi Naskah Akademik

### 1.4 METODE

Metode yang digunakan dalam Penyusunan Naskah Akademik Peraturan Daerah Tentang Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh adalah metode yuridis normatif. Adapun lingkup dari metode tersebut adalah sebagai berikut:

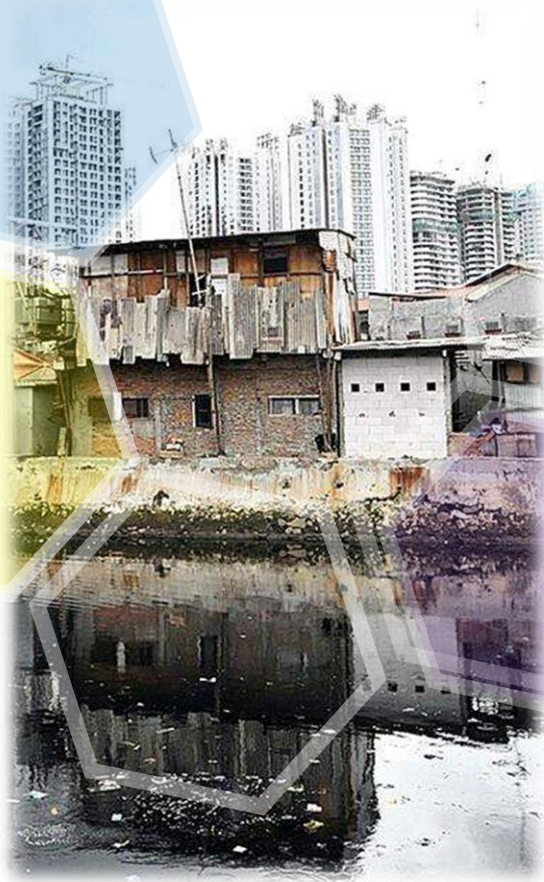
1. Studi pustaka, menelaah data sekunder berdasarkan peraturan perundang-undangan dan dokumen rencana terkait.
2. Melakukan konsultasi dengan pakar atau konsultasi publik dengan mengadakan serangkaian diskusi untuk memperoleh masukan dan tanggapan dari berbagai pemangku kepentingan guna memperkaya materi yang akan disusun untuk menyempurnakan Naskah Akademik.
3. Melakukan berbagai rapat pembahasan yang dilakukan secara simultan:
  - a. pelaksanaan rapat pembahasan awal
  - b. pelaksanaan rapat pembahasan tengah
  - c. pelaksanaan rapat pembahasan pra konsensus
  - d. pelaksanaan rapat pembahasan konsensus

Skema Metodologi Pelaksanaan Studi dibuat secara menyeluruh, komprehensif, integral dan saling berkaitan, yang memperlihatkan alur pelaksanaan studi dari tahap awal hingga tahap akhir untuk menghasilkan produk keluaran. Secara lebih jelas, Skema Metodologi Pelaksanaan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik Peraturan Daerah Tentang Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dapat dilihat pada gambar berikut ini.



**Gambar 1. 1** Skema Metodologi Penyusunan Naskah Akademik Peraturan Daerah Tentang Peningkatan Kualitas-Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh

## **BAB II KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIS EMPIRIS**



## 2.1. KAJIAN TEORITIS

### 2.1.1. Pengertian Substansi Terkait

Pengertian beberapa terminologi yang berkaitan dengan penyelenggaraan pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh dapat dijelaskan sebagai berikut:

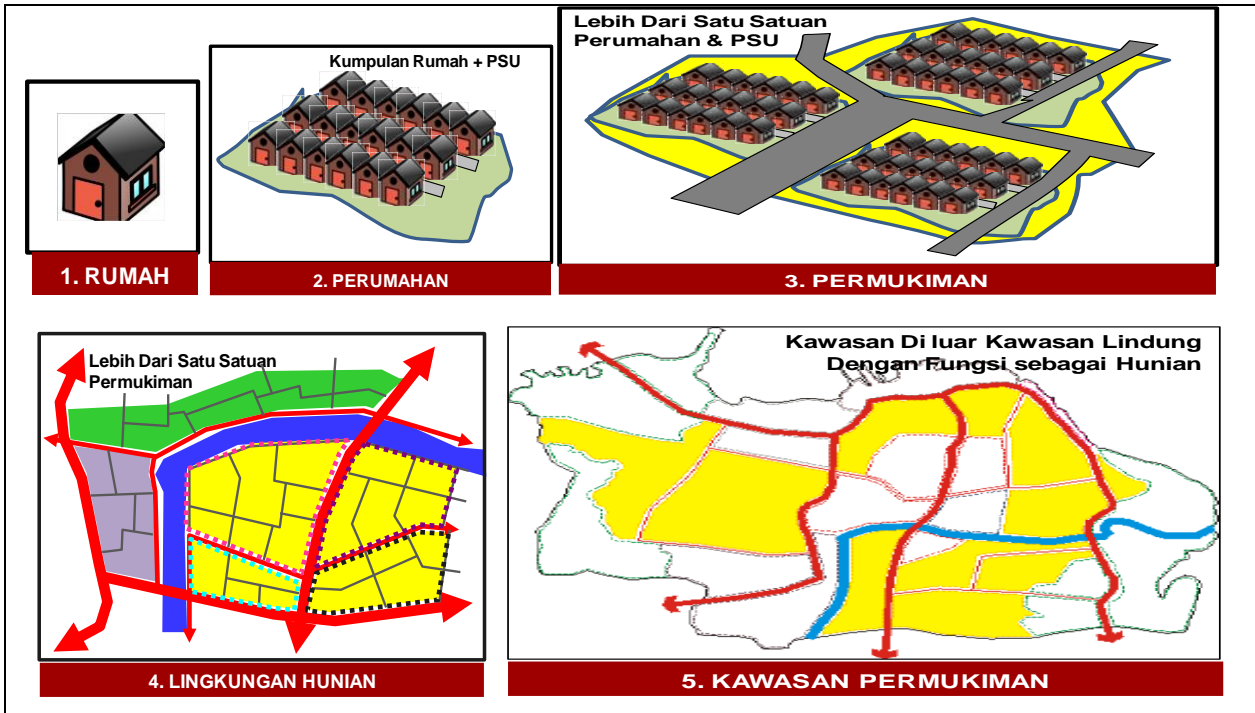
1. **Rumah** adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang laik huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
2. **Perumahan** adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang laik huni.
3. **Permukiman** adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
4. **Lingkungan Hunian** adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
5. **Kawasan Permukiman** adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
6. **Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman** adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
7. **Perumahan Kumuh** adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
8. **Permukiman Kumuh** adalah permukiman yang tidak laik huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.
9. **Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh** adalah upaya untuk meningkatkan kualitas bangunan, serta prasarana, sarana dan utilitas umum.
10. **Prasarana** adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang laik, sehat, aman, dan nyaman.

11. **Sarana** adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
12. **Utilitas** adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
13. **Penetapan Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh** adalah penetapan atas lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang ditetapkan oleh walikota, yang dipergunakan sebagai dasar dalam peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh
14. **Lingkungan Siap Bangunan**, yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang merupakan bagian dari Kasiba ataupun berdiri sendiri yang telah dipersiapkan dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan selain itu juga sesuai dengan persyaratan pembakuan tata lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan pelayanan lingkungan untuk membangun kaveling tanah matang
15. **Pemeliharaan** adalah kegiatan menjaga keandalan perumahan dan permukiman beserta prasarana, sarana dan utilitas umum.
16. **Perbaikan** adalah pola penanganan dengan titik berat kegiatan perbaikan dan pembangunan sarana dan prasarana lingkungan termasuk sebagian aspek tata bangunan.
17. **Pemugaran** adalah kegiatan perbaikan tanpa perombakan mendasar, serta bersifat parsial terhadap rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum jika terjadi kerusakan untuk mengembalikan fungsi sebagaimana semula.
18. **Peremajaan** adalah kegiatan perombakan dan penataan mendasar secara menyeluruh meliputi rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan permukiman.
19. **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.
20. **Izin Mendirikan Bangunan Gedung** yang selanjutnya disebut **IMB** adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
21. **Masyarakat Berpenghasilan Rendah** yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
22. **Pemberdayaan Masyarakat** adalah upaya meningkatkan peran masyarakat dengan memobilisasi potensi dan sumber daya secara proporsional untuk mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman laik huni.

23. **Pendampingan** adalah kegiatan pelayanan kepada masyarakat dalam bentuk pembimbingan, penyuluhan, dan bantuan teknis untuk mewujudkan kesadaran masyarakat dalam mencegah tumbuh berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
24. **Pendanaan** adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
25. **Insentif** adalah perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman.
26. **Disinsentif** adalah perangkat atau upaya untuk mencegah, membatasi, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan upaya pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
27. **Setiap Orang** adalah orang perseorangan atau badan hukum.
28. **Badan hukum** adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
29. **Kelompok swadaya masyarakat** adalah kumpulan orang yang menyatukan diri secara sukarela dalam kelompok dikarenakan adanya ikatan pemersatu, yaitu adanya visi, kepentingan, dan kebutuhan yang sama, sehingga kelompok tersebut memiliki kesamaan tujuan yang ingin dicapai bersama
30. **Pemerintah Daerah** adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom
31. **Dewan Perwakilan Rakyat Daerah** yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
32. **Pemerintah Pusat** adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945..

Beberapa ilustrasi di bawah ini dibuat untuk menjelaskan pemahaman mengenai rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman.





Sumber: Tim Penyusun, 2021

Gambar 2. 1 Ilustrasi Pengertian Terkait

**2.1.2. Definisi Permukiman Kumuh**

Permukiman kumuh terdiri dari dua kata, yakni: permukiman dan kumuh. Permukiman mengandung makna himpunan para pemukim beserta perilakunya dalam suatu lingkungan. Dalam konteks ini, permukiman menitikberatkan kepada manusianya, yakni pemukim. Sementara perumahan, lebih berkonotasi pada makna himpunan perumahan dalam suatu lingkungan. Jadi, dalam arti ini perumahan lebih menonjolkan makna fisik bangunan (Handryant, 2011). Sementara Global Report on Human Settlements (2010), mendefinisikan permukiman sebagai kawasan kota berkepadatan penduduk tinggi dan memiliki karakteristik permukiman dibawah standar kelayakan. Karakteristik dasar dari permukiman kumuh yaitu berkepadatan tinggi dan kondisi perumahan dibawah standar (fisik serta sarana dan prasarana).

Adapun kumuh, menurut Handryant, bermakna sikap dan tingkah laku yang rendah dilihat dari standar hidup dan penghasilan kelas menengah. Dengan kata lain, kumuh dapat diartikan sebagai tanda atau cap yang diberikan golongan atas yang sudah mapan kepada golongan bawah yang belum mapan. Kumuh dapat ditempatkan sebagai sebab dan dapat pula ditempatkan sebagai akibat. Namun ditempatkan dimanapun juga kata kumuh tetap menjurus pada sesuatu hal yang bersifat negatif. Pemahaman kumuh dapat ditinjau sebagai berikut (Handryant, 2011):

1. sebab kumuh, yakni suatu kemunduran atau kerusakan lingkungan hidup dilihat dari dua perseptif, yakni: secara fisik munculnya gangguan yang ditimbulkan oleh unsur-unsur alam seperti air dan udara; sementara dari segi masyarakat atau sosial adalah timbulnya gangguan yang ditimbulkan oleh manusia sendiri seperti kepadatan lalu lintas dan sampah.
2. akibat kumuh, yakni karena perkembangan dari gejala-gejala seperti: kondisi perumahan yang buruk, penduduk yang terlalu padat, fasilitas lingkungan yang kurang memadai, tingkah laku menyimpang, budaya kumuh, apati dan isolasi.

Sementara pengertian kawasan kumuh adalah kawasan dimana rumah dan kondisi hunian masyarakat di kawasan tersebut sangat buruk. Rumah maupun sarana dan prasarana yang ada tidak sesuai dengan standar yang berlaku, baik standar kebutuhan, kepadatan bangunan, persyaratan rumah sehat, kebutuhan sarana air bersih, sanitasi maupun persyaratan kelengkapan prasarana jalan, ruang terbuka, serta kelengkapan fasilitas sosial lainnya (Handryant, 2011).

Parsudi Suparlan menjelaskan bahwa kawasan kumuh adalah kawasan dimana rumah dan kondisi hunian masyarakat di kawasan tersebut sangat buruk. Rumah maupun sarana dan prasarana yang ada tidak sesuai dengan dengan standar yang berlaku, baik standar kebutuhan, kepadatan bangunan, persyaratan rumah sehat, kebutuhan sarana air bersih, sanitasi maupun persyaratan kelengkapan prasarana jalan, ruang terbuka, serta kelengkapan fasilitas sosial lainnya. Sementara LUMANTI (NGO Permukiman Kumuh di Nepal) mendefinisikan kawasan permukiman kumuh sebagai kemiskinan, pendapatan rendah, kondisi rumah yang tidak layak serta kualitas fasilitas yang sub-standar. Kawasan permukiman kumuh dihuni oleh golongan masyarakat minoritas berpenghasilan rendah, sebagian besar memiliki hak milik atas lahan dan huniannya. *Squatters* umumnya merupakan kawasan kumuh, namun kawasan permukiman kumuh belum tentu merupakan suatu permukiman kumuh ilegal (*squatters*).

Sementara Eko Budiharjo (1997) mendefinisikan kawasan permukiman kumuh sebagai lingkungan hunian yang kualitasnya sangat tidak layak huni, ciri-cirinya antara lain kepadatan bangunan sangat tinggi dalam luasan yang sangat terbatas, rawan penyakit sosial dan penyakit lingkungan, serta kualitas bangunan yang sangat rendah, tidak terlayani prasarana lingkungan yang memadai dan membahayakan keberlangsungan kehidupan dan penghidupan penghuninya.

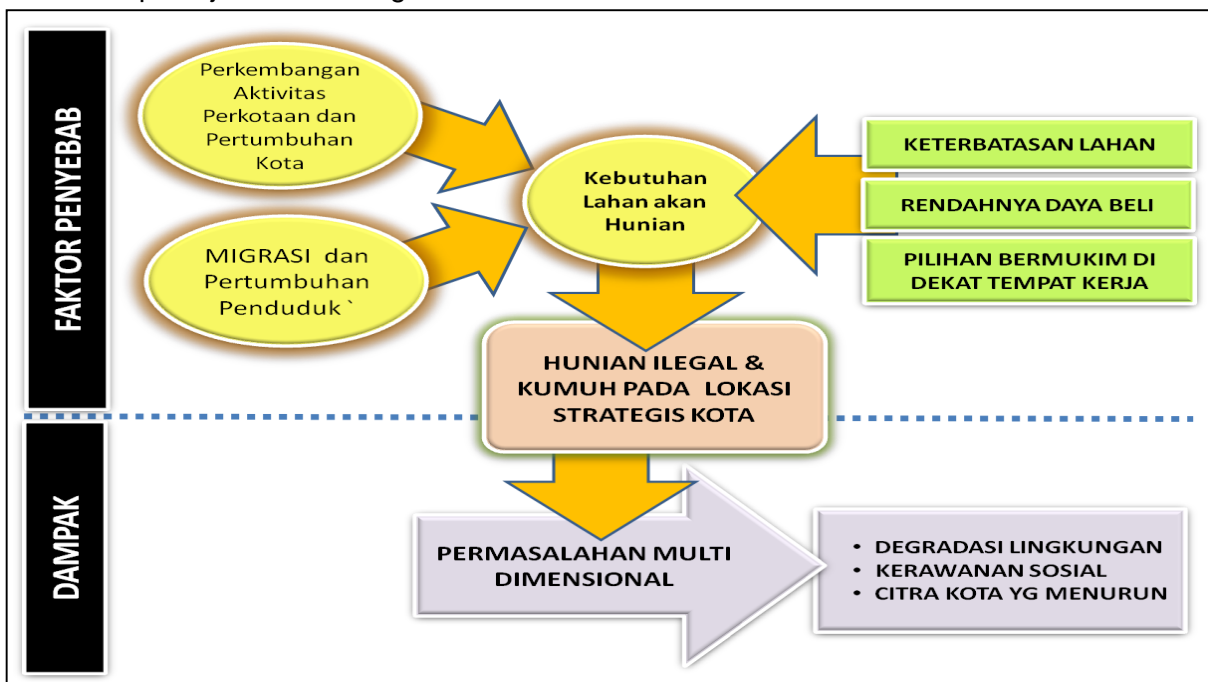
Berbagai Definisi tersebut digunakan sebagai sumber referensi pengayaan, sedangkan pengertian yang digunakan adalah pengertian dari UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

### 2.1.3. Faktor Penyebab Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

Ada banyak faktor penyebab tumbuhnya perumahan atau permukiman kumuh di perkotaan yang saling berkait antara yang satu dengan lainnya. Pada masa awal aturan tentang daerah kumuh justru bukan atas pertimbangan kekumuhan dan kemiskinan yang dialami oleh para penghuninya (1895), melainkan regulasi kebakaran yang terjadi di daerah kumuh tersebut sehingga mengancam keselamatan kota. Persoalan kekumuhan tersebut kemudian beranjak kepada persoalan kriminalitas yang tumbuh dari permukiman kumuh tersebut. Sementara persoalan kenyamanan, kemiskinan, budaya dan kelayakan tinggal bersifat relatif, karena hal itu sudut pandang dari orang luar kawasan kumuh itu sendiri (Friedman, 1967).

Persoalan permukiman kumuh pada masa sekarang, tidak lagi bersifat otonom, tetapi sudah menjadi persoalan publik, karena dampak determinan yang menyertainya. Studi mutakhir yang dilakukan beberapa ahli perkotaan menunjukkan bahwa penyebab timbulnya permukiman kumuh adalah urbanisasi yang berlangsung secara besar-besaran ke sebuah kota, sehingga berdampak pada kebutuhan perumahan dan akhirnya ketersediaan lahan yang memadai (Ooi & Phua, 2007). Pada umumnya, mereka yang berpenghasilan rendah dan tidak memiliki kemampuan untuk menyewa rumah yang layak apalagi membelinya, memaksa mereka untuk memilih tempat tinggal yang murah untuk dihuni (Alves, 2021; O’Hare et al., 1998; Surtiani, 2006).

Secara umum, faktor penyebab timbulnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dapat dijelaskan sebagai berikut.



Sumber: Masukan Teknis Penyusunan Pedoman Penanganan Permukiman Kumuh Perkotaan, 2011

Gambar 2. 2 Faktor Penyebab dan Dampak Keberadaan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

Studi lainnya menjelaskan faktor penyebab munculnya permukiman kumuh adalah karena kegagalan pemerintah kota dalam menyediakan perumahan yang terjangkau bagi para pendatang, akibatnya hak dasar mereka untuk mendapatkan hunian yang layak tidak terpenuhi (Wells, 2018). Hal ini juga diperparah oleh lemahnya manajemen urban dan perekonomian yang menyulut kedatangan para urban ke kota tersebut (Alves, 2021; Daniel et al., 2015). Dalam banyak kasus di permukiman kumuh di Indonesia, dikarenakan penghasilan para penghuni permukiman kumuh tidak cukup untuk menyewa rumah yang layak, sehingga dengan pikiran yang sama mereka secara gradual menghimpun diri di lokasi permukiman kumuh tersebut (Surtiani, 2006). Situasi tersebut dalam perkembangan mutakhir direkomendasikan oleh Loison dan Waha untuk direspon melalui legislasi. Sebab, hak untuk mendapatkan hunian yang layak merupakan bagian dari hak hak asasi warga, baik bagi tuna wisma maupun penduduk miskin kota (Loison, 2007; Waha & Jemmy, 2014).

#### **2.1.4. Karakteristik Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh**

Berdasarkan UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dijelaskan bahwa Permukiman Kumuh adalah permukiman yang tidak laik huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat, sedangkan Perumahan Kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.

Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat dirumuskan karakteristik perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagai berikut, yaitu:

1. Merupakan satuan entitas perumahan dan permukiman;
2. Kondisi bangunan tidak memenuhi syarat, tidak teratur dan memiliki kepadatan tinggi;
3. Kondisi sarana dan prasarana tidak memenuhi syarat (batasan sarana dan prasarana ditetapkan dalam lingkup keciptakaryaannya), yaitu:
  - a. Jalan Lingkungan,
  - b. Drainase Lingkungan,
  - c. Penyediaan Air Bersih/Minum,
  - d. Pengelolaan Persampahan,
  - e. Pengelolaan Air Limbah,
  - f. Pengamanan Kebakaran.

Karakteristik tersebut selanjutnya menjadi dasar perumusan kriteria dan indikator dalam proses identifikasi lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

#### **2.1.5. Tipologi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh**

Tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh merupakan pengelompokan perumahan kumuh dan permukiman kumuh berdasarkan letak lokasi menurut bio-region.

Secara umum, pembagian tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh dapat dijelaskan sebagai berikut.

**Tabel 2. 1 Pembagian Tipologi Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh**

NO	TIPOLOGI	BATASAN
1.	perumahan kumuh dan permukiman kumuh di atas air	perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang berada di atas air, baik daerah pasang surut, rawa, sungai ataupun laut.
2.	perumahan kumuh dan permukiman kumuh di tepi air	perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang berada tepi badan air (sungai, pantai, danau, waduk dan sebagainya), namun berada di luar Garis Sempadan Badan Air.
3.	perumahan kumuh dan permukiman kumuh di dataran rendah	perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang berada di daerah dataran rendah dengan kemiringan lereng < 10%.
4.	perumahan kumuh dan permukiman kumuh di perbukitan	perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang berada di daerah dataran tinggi dengan kemiringan lereng > 10 % dan < 40%
5.	perumahan kumuh dan permukiman kumuh di daerah rawan bencana	perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang terletak di daerah rawan bencana alam, khususnya bencana alam tanah longsor, gempa bumi dan banjir.

Sumber: Tim Penyusun, 2021

## 2.2. KAJIAN ASAS/PRINSIP

Prinsip pelaksanaan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh adalah mewujudkan perumahan dan permukiman yang laik huni dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan, sebagaimana merupakan cita-cita penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Indonesia. Sedangkan azas pelaksanaan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh yaitu: responsif; inisiatif; aspiratif; partisipatif; terukur; dan berkelanjutan.

## 2.3. KAJIAN PRAKTEK PENYELENGGARAAN, KONDISI EKSISTING DAN PERMASALAHAN

### 2.3.1 Karakteristik Perumahan dan Permukiman Kumuh

Menurut UU No 11 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman karakteristik perumahan dan permukiman kumuh adalah sebagai berikut:

1. Merupakan satuan entitas perumahan dan permukiman;
2. Kondisi bangunan tidak memenuhi syarat, tidak teratur dan memiliki kepadatan tinggi;

3. Kondisi sarana dan prasarana tidak memenuhi syarat (Batasan sarana dan prasarana dalam lingkup keciptakarya), yaitu:
  - a. Jalan lingkungan;
  - b. Drainase lingkungan;
  - c. Penyediaan Air Bersih/Minum;
  - d. Pengelolaan Persampahan;
  - e. Pengelolaan Air Limbah;
  - f. Pengamanan Kebakaran.

#### **A. Upaya Pencegahan Tumbuh dan Berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh**

Pencegahan tumbuh dan berkembangnya perumahan dan permukiman kumuh merupakan bagian dari sistem penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang menjadi perhatian dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 sebagai perubahan dari PP Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam PP 12 Tahun 2021, tersebut nampak jelas komitmen negara dalam upaya pencegahan tumbuh dan berkembangnya perumahan dan permukiman kumuh dengan memberikan perhatian khusus kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)—yakni masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli, sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah—dengan memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.

Secara teknis, operasionalisasi penyediaan perumahan bagi kelompok masyarakat yang tergolong MBR tersebut, PP 12 Tahun 2021 memberikan alternatif kewajiban bagi Badan Hukum yang melakukan pembangunan perumahan, dimana Badan Hukum tersebut wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang. Kewajiban ini bisa dilakukan alternatif pemenuhannya dengan skema konversi ke dalam bentuk rumah susun umum yang dibangun dalam 1 (satu) hamparan yang sama atau bentuk dana untuk pembangunan Rumah Umum. Guna memperkuat kebijakan afirmasi tersebut, maka untuk mewujudkan pemenuhan kewajiban serta percepatan penyediaan Rumah umum yang layak dan terjangkau bagi kelompok masyarakat yang tergolong MBR, maka pemerintah membentuk suatu Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan (BP3). BP3 ini yang akan menjadi supervisor dalam setiap aktivitas penyelenggaraan pembangunan perumahan yang dilakukan oleh Badan Hukum. Misalnya, kewajiban yang diembankan kepada Badan Hukum dalam Pasal 21G ayat (3) tentang perhitungan konversi ke kewajiban, maka Badan Hukum harus menunjukkannya kepada BP3 (Pasal 21H).

Tugas BP3 selanjutnya adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 211 sebagai berikut:

- a) melakukan upaya percepatan pembangunan Perumahan. Dalam kaitan ini, Pemerintah Pusat memberikan jaminan kredit pemilikan Rumah umum dan Rumah susun umum yang dikelola oleh BP3.
- b) melaksanakan pengelolaan Dana Konversi dan pembangunan Rumah sederhana serta Rumah susun umum;
- c) melakukan koordinasi dalam proses perizinan dan pemastian kelayakan hunian;
- d) melaksanakan penyediaan tanah bagi Perumahan;
- e) melaksanakan pengelolaan Rumah susun umum dan Rumah susun khusus serta
- f) memfasilitasi penghunian, pengalihan, dan pemanfaatan;
- g) melaksanakan pengalihan kepemilikan Rumah umum dengan kemudahan yang
- h) diberikan oleh pemerintah;
- i) menyelenggarakan koordinasi operasional lintas sektor, termasuk dalam penyediaan
- j) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
- k) melakukan pengembangan hubungan kerja sama di bidang Rurrrah susun dengan berbagai instansi di dalam dan di luar negeri.

Selanjutnya, Pasal 22K (4) PP 12 Tahun 2021 juga menunjukkan komitmennya yang kuat terhadap kelompok masyarakat dalam kategori MBR yang akan membeli rumah, maka honorarium atas jasa hukum notaris ditetapkan sebesar 1% (satu per mil) dari harga jual Rumah umum yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

## **B. Proses Identifikasi Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh**

Langkah awal dalam proses identifikasi lokasi perumahan dan permukiman kumuh adalah dengan pematangan konsep mengenai kedua kategori tersebut supaya dalam pelaksanaannya di lapangan tepat sasaran. Pasal 1 PP 12 Tahun 2021 mendefinisikan perumahan Kumuh sebagai Perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian. Konsep ini menunjukkan, bahwa suatu perumahan yang sudah terbangun dalam jangka waktu tertentu mengalami penurunan fungsinya sebagai tempat hunian yang layak bagi penghuninya. Sementara, 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 syarakat. Definisi ini menunjuk pada kelompok perumahan kumuh yang berderet dalam satu kawasan tertentu dengan situasi sebagaimana digambarkan tersebut.

Kedua definisi tersebut dengan jelas memberikan distingsi antara perumahan kumuh yang bisa bersifat tunggal dalam sebuah kawasan, dan permukiman yang merupakan himpunan dari berbagai perumahan kumuh dengan karakteristik yang lebih komprehensif dalam hal ketidaklayakannya dibandingkan dengan perumahan kumuh.

Pemerintah Pusat melalui Cipta Karya menerbitkan buku pedoman dalam mengidentifikasi kawasan permukiman kumuh. Panduan tersebut dimaksudkan untuk melakukan identifikasi kawasan permukiman kumuh digunakan kriteria. Penentuan kriteria kawasan permukiman kumuh dilakukan dengan mempertimbangkan berbagai aspek atau dimensi seperti kesesuaian peruntukan lokasi dengan rencana tata ruang, status (kepemilikan) tanah, letak/kedudukan lokasi, tingkat kepadatan penduduk, tingkat kepadatan bangunan, kondisi fisik, sosial, ekonomi dan budaya masyarakat lokal. Selain itu digunakan kriteria sebagai kawasan penyangga kota metropolitan seperti kawasan permukiman kumuh teridentifikasi yang berdekatan atau berbatasan langsung dengan kawasan yang menjadi bagian dari kota metropolitan.

Berdasarkan uraian diatas maka untuk menetapkan lokasi kawasan permukiman kumuh digunakan kriteria-kriteria yang dikelompok kedalam kriteria:

1. Vitalitas Non Ekonomi
2. Vitalitas Ekonomi Kawasan
3. Status Kepemilikan Tanah
4. Keadaan Prasarana dan Sarana
5. Komitmen Pemerintah Kabupaten/Kota
6. Prioritas Penanganan

Kegiatan penilaian kawasan permukiman kumuh dilakukan dengan sistem pembobotan pada masing-masing kriteria diatas. Umumnya dimaksudkan bahwa setiap kriteria memiliki bobot pengaruh yang berbeda-beda. Selanjutnya dalam penentuan bobot kriteria bersifat relatif dan bergantung pada preferensi individu atau kelompok masyarakat dalam melihat pengaruh masing-masing kriteria.

#### 1.1. Kriteria Vitalitas Non Ekonomi

Kriteria Vitalitas Non Ekonomi dipertimbangkan sebagai penentuan penilaian kawasan kumuh dengan indikasi terhadap penanganan peremajaan kawasan kumuh yang dapat memberikan tingkat kelayakan kawasan permukiman tersebut apakah masih layak sebagai kawasan permukiman atau sudah tidak sesuai lagi. Kriteria ini terdiri atas variabel sebagai berikut:



- a. Kesesuaian pemanfaatan ruang kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota atau RDTK, dipandang perlu sebagai legalitas kawasan dalam ruang kota.
- b. Fisik bangunan perumahan permukiman dalam kawasan kumuh memiliki indikasi terhadap penanganan kawasan permukiman kumuh dalam hal kelayakan suatu hunian berdasarkan intensitas bangunan yang terdapat didalamnya.
- c. Kondisi Kependudukan dalam kawasan permukiman kumuh yang dinilai, mempunyai indikasi terhadap penanganan kawasan permukiman kumuh berdasarkan kerapatan dan kepadatan penduduk.

#### 1.2. Kriteria Vitalitas Ekonomi

Kriteria Vitalitas Ekonomi dinilai mempunyai kepentingan atas dasar sasaran program penanganan kawasan permukiman kumuh terutama pada kawasan kumuh sesuai gerakan *city without slum* sebagaimana menjadi komitmen dalam Hari Habitat Internasional. Oleh karenanya kriteria ini akan mempunyai tingkat kepentingan penanganan kawasan permukiman kumuh dalam kaitannya dengan indikasi pengelolaan kawasan sehingga peubah penilai untuk kriteria ini meliputi:

- a. Tingkat kepentingan kawasan dalam letak kedudukannya pada wilayah kota, apakah apakah kawasan itu strategis atau kurang strategis.
- b. Fungsi kawasan dalam peruntukan ruang kota, dimana keterkaitan dengan faktor ekonomi memberikan ketertarikan pada investor untuk dapat menangani kawasan kumuh yang ada. Kawasan yang termasuk dalam kelompok ini adalah pusat pusat aktivitas bisnis dan perdagangan seperti pasar, terminal/stasiun, pertokoan, atau fungsi lainnya.
- c. Jarak jangkauan kawasan terhadap tempat mata pencaharian penduduk kawasan permukiman kumuh.

#### 1.3. Kriteria Status Tanah

Kriteria status tanah sebagai mana tertuang dalam Inpres No. 5 tahun 1990 tentang Peremajaan Permukiman Kumuh adalah merupakan hal penting untuk kelancaran dan kemudahan pengelolaannya. Kemudahan pengurusan masalah status tanah dapat menjadikan jaminan terhadap ketertarikan investasi dalam suatu kawasan perkotaan. Perubah penilai dari kriteria ini meliputi:

- a. Status kepemilikan lahan kawasan perumahan permukiman.
- b. Status sertifikat tanah yang ada.

#### 1.4. Kriteria Kondisi Prasarana dan Sarana

Kriteria Kondisi Prasarana dan sarana yang mempengaruhi suatu kawasan permukiman menjadi kumuh, paling tidak terdiri atas:

- a. Kondisi Jalan
- b. Drainase
- c. Air bersih
- d. Air limbah

#### 1.5. Kriteria Komitmen Pemerintah Setempat

Komitmen pemerintah daerah (kabupaten/kota/propinsi) dinilai mempunyai andil sangat besar untuk terselenggaranya penanganan kawasan permukiman kumuh. Hal ini mempunyai indikasi bahwa pemerintah daerah menginginkan adanya keteraturan pembangunan khususnya kawasan yang ada di daerahnya. Perubahan penilai dari kriteria ini akan meliputi:

- a. Keinginan pemerintah untuk penyelenggaraan penanganan kawasan kumuh dengan indikasi penyediaan dana dan mekanisme kelembagaan penanganannya.
- b. Ketersediaan perangkat dalam penanganan, seperti halnya rencana penanganan (*grand scenario*) kawasan, rencana induk (*master plan*) kawasan dan lainnya.

#### 1.6. Kriteria Prioritas Penanganan

Untuk menentukan lokasi prioritas penanganan, selanjutnya digunakan kriteria lokasi kawasan permukiman kumuh yang diindikasikan memiliki pengaruh terhadap (bagian) kawasan perkotaan metropolitan sekaligus sebagai kawasan permukiman penyangga. Kriteria ini akan menghasilkan lokasi kawasan permukiman yang prioritas ditangani karena letaknya yang berdekatan dengan kawasan perkotaan. Penentuan kriteria ini menggunakan variabel sebagai berikut:

- a. Kedekatan lokasi kawasan permukiman kumuh dengan pusat kota metropolitan.
- b. Kedekatan lokasi kawasan permukiman kumuh dengan kawasan pusat pertumbuhan bagian kota metropolitan.
- c. Kedekatan lokasi kawasan permukiman kumuh dengan kawasan lain (perbatasan) bagian kota metropolitan.
- d. Kedekatan lokasi kawasan kumuh dengan letak ibukota daerah yang bersangkutan.

### C. Proses Penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

Permukiman kumuh merupakan bagian dari permukiman yang tidak layak huni yang dicirikan oleh beberapa indikator, seperti: ketidakaturan, kepadatan dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat. Strategi Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Kabupaten Demak dalam penanganan kawasan kumuh bekerja sama dengan tim fasilitator Kotaku, yakni dengan melakukan kegiatan penataan lingkungan dan penyediaan sarana dan prasarana yang sesuai standar (Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, 2018).

Pada tahun 2017 dan 2018, anggaran dana yang dialokasikan untuk penanganan kawasan kumuh sangat terbatas. Sedangkan target yang ditentukan pemerintah daerah Kabupaten Demak cukup tinggi. Apalagi jika dibandingkan dengan target yang ditentukan pemerintah pusat yaitu 0% kumuh pada tahun 2019. Jumlah kegiatan pembangunan PSU di kawasan permukiman yang telah dilaksanakan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman cukup banyak, namun hanya sebagian saja yang lokasinya berada di kawasan kumuh. Sehingga capaian penanganan kumuh masih sangat kecil. Diharapkan kedepannya anggaran dana untuk penanganan kumuh dan usulan pembangunan di kawasan kumuh Kabupaten Demak lebih diprioritaskan agar target dapat tercapai dan kualitas lingkungan hunian penduduk Kabupaten Demak meningkat (Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, 2018).

## 2.4. KAJIAN IMPLIKASI PENERAPAN SISTEM BARU

Dengan dikeluarkannya Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mengamanatkan disusunnya Peraturan Pemerintah tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh maka pelaksanaan dilakukan oleh para pelaku pembangunan sesuai dengan tugas dan wewenang masing-masing pelaku pembangunan.

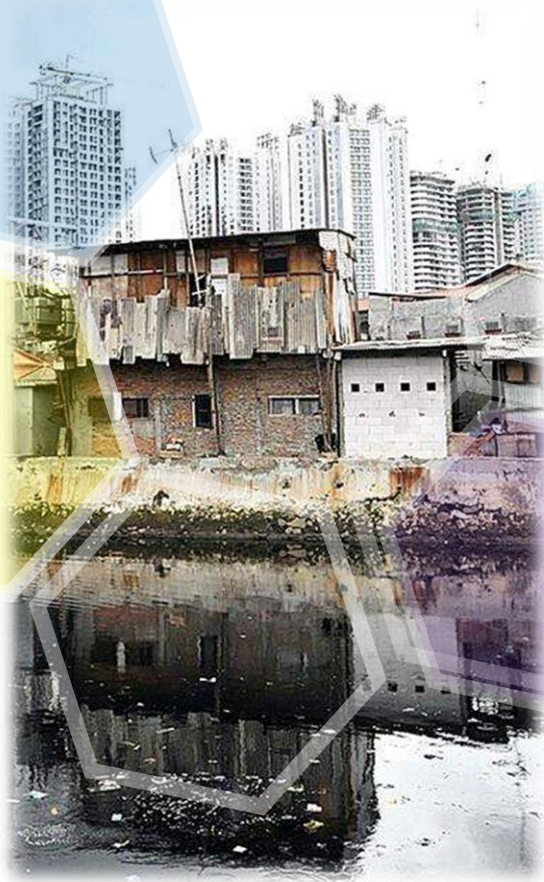
Tujuan dari pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman kumuh adalah untuk mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan guna mendukung kemandirian dan produktifitas masyarakat. Kualitas perumahan dan kawasan permukiman yang layak huni secara ideal perlu didukung dengan kualitas lingkungan permukiman yang lebih luas sebagai satu kesatuan hunian yang tidak terpisahkan guna mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan. Peningkatan kualitas perumahan dan kawasan permukiman diupayakan menjadi salah-satu kondisi yang dapat membantu mengatasi tarikan urbanisasi, mendorong pertumbuhan wilayah, mendukung keterkaitan kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan secara baik, yang sekaligus dapat

mewujudkan permukiman di kawasan perkotaan yang mendukung perwujudan pembangunan sosial, ekonomi dan lingkungan secara keseluruhan dan berkelanjutan.

Tujuan lain dari pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh adalah untuk meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Hal ini dilaksanakan berdasarkan prinsip kepastian bermukim yang menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, memiliki dan/ atau menikmati tempat tinggal yang dilaksanakan sejalan dengan kebijakan penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

# **BAB III**

## **EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANGAN TERKAIT**



### 3.1. TINJAUAN DASAR HUKUM

#### 3.1.1. UUD 1945

Landasan fundamental untuk peningkatan kualitas permukiman kumuh adalah Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28 H ayat (1) yang mengamanatkan bahwa:

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

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

#### 3.1.2. UU HAM

Landasan fundamental yang berikutnya yang berkaitan dengan upaya peningkatan kualitas permukiman kumuh adalah Undang-undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia khususnya pada Pasal 40 yang mengamanatkan bahwa:

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

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

#### 3.1.3. UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan

##### Permukiman

Undang-undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU-PKP) merupakan peraturan perundang-undangan yang memerintahkan pembentukan Peraturan Daerah terkait dengan upaya pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Terdapat 2 (dua) pasal yang melandasi peraturan daerah tersebut, yaitu pasal 94 ayat 3 dan pasal 98 ayat 3.

Pasal 94 ayat 3 mengamanatkan kepada daerah untuk melaksanakan pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Dalam upaya pencegahan dan peningkatan kualitas, terdapat berbagai substansi meliputi: pengawasan dan pengendalian serta pemberdayaan masyarakat, perencanaan, pelaksanaan peningkatan kualitas, serta pengelolaan yang harus dirumuskan dalam suatu lingkup pengaturan.

Lebih jauh dalam Pasal 98 ayat 3 juga telah dirumuskan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan lokasi dilaksanakan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah. Pasal ini jelas mengamanatkan bahwa proses serta berbagai komponen pendukung dalam penetapan lokasi harus dimuat di dalam suatu Peraturan Daerah.

Selain kedua pasal yang menjadi acuan dalam penyusunan Peraturan Daerah, terdapat beberapa substansi pengaturan dalam UU-PKP yang dapat perlu diacu, dimulai dari tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman hingga berbagai elemen sanksi.

Tujuan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman:

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

Ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman meliputi:

1. pembinaan;
2. tugas dan wewenang;
3. penyelenggaraan perumahan;
4. penyelenggaraan kawasan permukiman;
5. pemeliharaan dan perbaikan;
6. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
7. penyediaan tanah;
8. pendanaan dan pembiayaan;
9. hak dan kewajiban; dan

#### 10. peran masyarakat.

Kewenangan Pemerintah yang terkait dengan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh, yaitu:

1. menyusun dan menetapkan norma, standar, pedoman, dan kriteria rumah, perumahan, permukiman, dan lingkungan hunian yang layak, sehat, dan aman;
2. menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman;
3. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
4. memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman;

Kewenangan Pemerintah Provinsi yang terkait dengan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh, yaitu:

1. menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi;
2. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi;
3. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat provinsi;

Kewenangan Pemerintah Kabupaten/Kota yang terkait dengan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh, yaitu:

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; dan
4. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota.

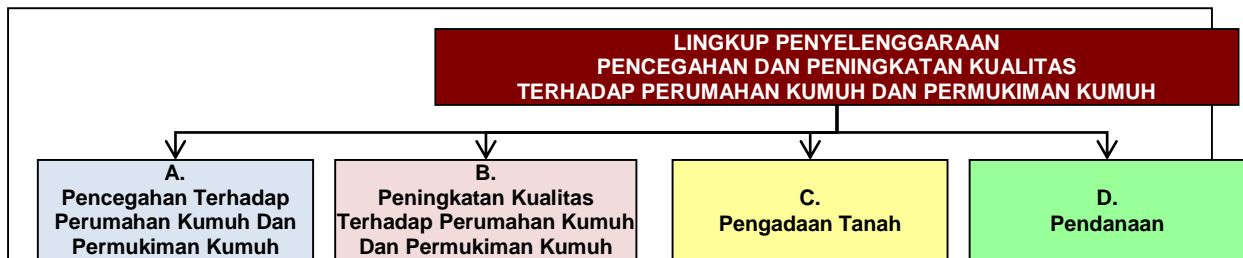
Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh bertujuan guna:

1. meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni ;



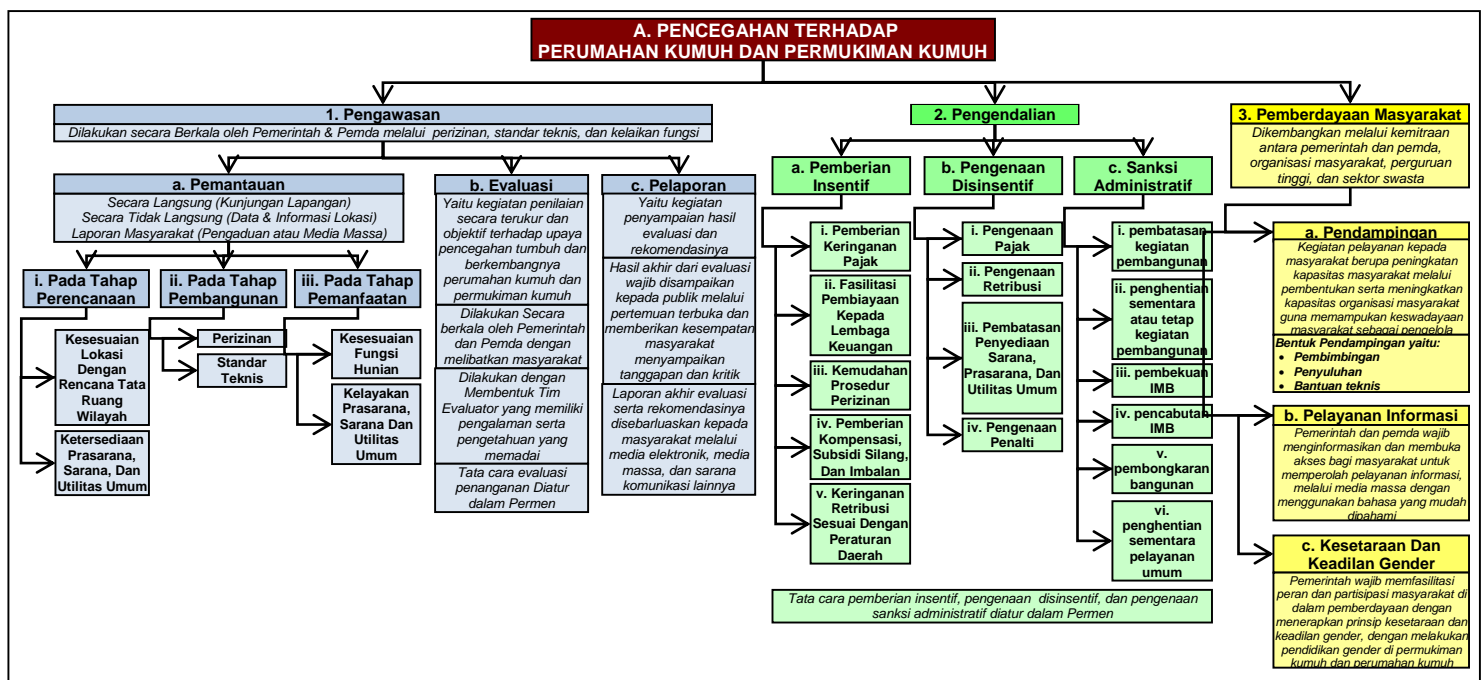
2. mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru; serta
3. menjaga dan meningkatkan kualitas dan fungsi perumahan dan permukiman.
4. Dilaksanakan berdasarkan pada prinsip kepastian bermukim yang menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki tempat tinggal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Wajib dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.

Sedangkan lingkup penyelenggaraan pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh dapat dijelaskan pada beberapa skema di bawah ini.



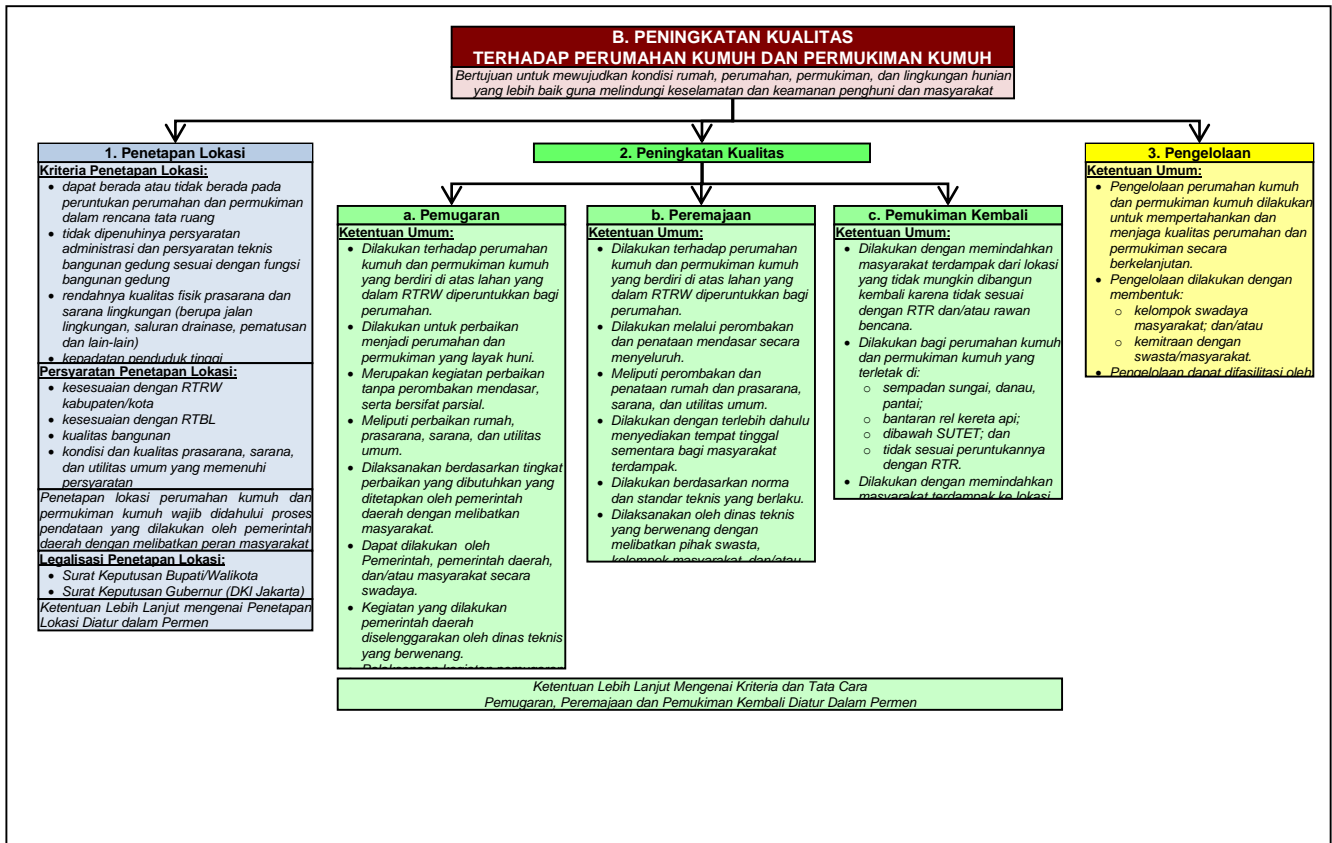
Sumber: UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, 2011

Gambar 3. 1 Skema Lingkup Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman



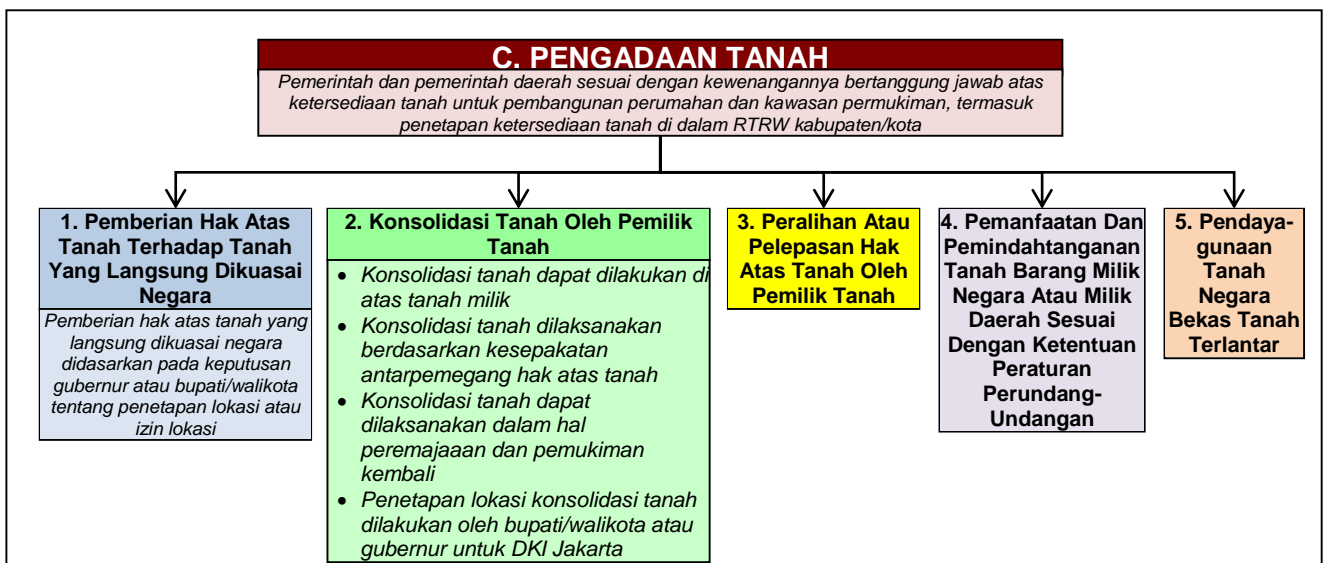
Sumber: RPP Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, 2015

Gambar 3. 2 Skema Lingkup Pencegahan Perumahan dan Permukiman Kumuh



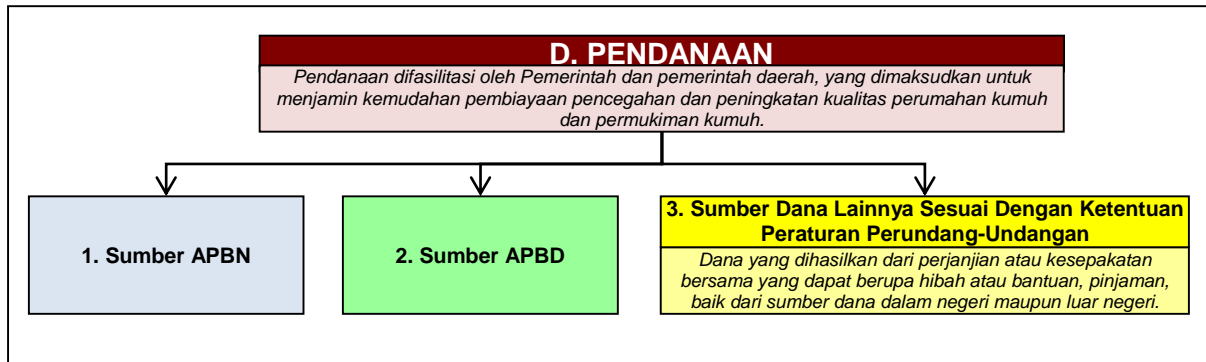
Gambar 3. 3 Skema Lingkup Peningkatan Kualitas Perumahan dan Permukiman Kumuh

Sumber: RPP Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, 2015



Gambar 3. 4 Skema Lingkup Pengadaan Tanah

Sumber: RPP Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, 2015



Gambar 3. 5 Skema Lingkup Pendanaan

Sumber: RPP Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, 2015

Ketentuan pidana yang terkait perumahan kumuh dan permukiman kumuh yaitu:

**1. Sanksi Pidana Bagi Pembangunan Di Luar Peruntukan**

Setiap orang yang dengan sengaja membangun perumahan dan/atau permukiman di luar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 139, dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

**2. Sanksi Pidana Bagi Pembangunan yang Berpotensi Bahaya**

Setiap orang yang dengan sengaja membangun perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 140, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

**3. Sanksi Pidana Bagi Pejabat yang Mengeluarkan Izin Tidak Sesuai**

Setiap pejabat yang dengan sengaja mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

**4. Sanksi Pidana Bagi Orang yang Menghalangi Kegiatan Pemukiman Kembali**

Setiap orang yang dengan sengaja menolak atau menghalang-halangi kegiatan pemukiman kembali rumah, perumahan, atau permukiman yang telah ditetapkan oleh

Pemerintah atau pemerintah daerah setelah terjadi kesepakatan dengan masyarakat setempat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 142, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

### **3.1.4. UU No. 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan**

Pembentukan Peraturan Perundang-undangan adalah pembuatan Peraturan Perundang-undangan yang mencakup tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pengundangan. Peraturan Perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan.

Jenis dan Hirarki Peraturan Perundang-undangan, terdiri dari:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
3. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
4. Peraturan Pemerintah;
5. Peraturan Presiden;
6. Peraturan Daerah Provinsi; dan
7. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Kerangka peraturan perundang-undangan meliputi:

1. JUDUL
2. PEMBUKAAN
  - a. Frasa Dengan Rahmat Tuhan Yang Maha Esa
  - b. Jabatan Pembentuk Peraturan Perundang-undangan
  - c. Konsiderans
  - d. Dasar Hukum
  - e. Diktum
3. BATANG TUBUH
  - a. Ketentuan Umum
  - b. Materi Pokok yang Diatur
  - c. Ketentuan Peralihan (jika diperlukan)
  - d. Ketentuan Penutup
4. PENUTUP

5. PENJELASAN (jika diperlukan)
6. LAMPIRAN (jika diperlukan)

### 3.1.5. UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

UU No.23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah merupakan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar kewenangan pembentukan Peraturan Daerah, karena mengatur kewenangan Pemerintah Daerah dalam urusan pemerintahan konkuren, yaitu Urusan Pemerintahan yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Daerah provinsi dan Daerah kabupaten/kota. Urusan pemerintahan konkuren yang diserahkan ke Daerah menjadi dasar pelaksanaan Otonomi Daerah.

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

Terkait dengan urusan konkuren bidang pekerjaan umum dan penataan ruang, sub urusan permukiman menurut pembagian kewenangan adalah sebagai berikut:

1. Pemerintah Pusat
  - a. Penetapan sistem pengembangan infrastruktur permukiman secara nasional.
  - b. Penyelenggaraan infrastruktur pada permukiman di kawasan strategis nasional
2. Pemerintah Daerah Provinsi
  - a. Penyelenggaraan infrastruktur pada permukiman di kawasan strategis Daerah provinsi.
3. Pemerintah Daerah Kabupaten / Kota
  - a. Penyelenggaraan infrastruktur pada permukiman di Daerah kabupaten/kota.

Sementara urusan konkuren bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman menurut pembagian kewenangan adalah sebagai berikut:

1. Pemerintah Pusat
  - a. Penetapan sistem kawasan permukiman.
  - b. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 15 (lima belas) ha atau lebih.

## 2. Pemerintah Daerah Provinsi

- a. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 10 (sepuluh) ha sampai dengan di bawah 15 (lima belas) ha.

## 3. Pemerintah Daerah Kabupaten / Kota

- a. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman.
- b. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas di bawah 10 (sepuluh) ha.

Selanjutnya di dalam Pasal 236, dinyatakan bahwa untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan, Daerah membentuk Perda, yang memuat materi muatan:

- penyelenggaraan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan; dan
- penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Selain materi muatan di atas, Perda dapat memuat materi muatan lokal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### 3.1.6. UU Pembentukan Daerah

Peraturan perundang-undangan lainnya yang menjadi dasar kewenangan pembentukan Peraturan Daerah adalah undang-undang pembentukan daerah. UU pembentukan daerah Kota/Kabupaten Demak yang menjadi acuan adalah Undang-Undang Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42), maka sebagai daerah otonom, sudah melekat pula berbagai urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Kota/Kabupaten Demak, termasuk dalam hal pembentukan peraturan daerah.

### 3.1.7. Peraturan Perundang-Undangn Terkait Lainnya

Beberapa peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh dapat dijelaskan sebagai berikut.

#### A. Undang-Undang yang terkait yaitu:

1. UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
3. UU No.25 Tahun 2004 tentang Sistem Pembangunan Nasional
4. UU No. 38 Tahun 2004 tentang Jalan;
5. UU No. 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana;
6. UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
7. UU No. 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau – Pulau Kecil;

8. UU No. 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah;
  9. UU No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
  10. UU No. 10 Tahun 2010 tentang Benda Cagar Budaya;
  11. UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  12. UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan - Perundang-Undangan dan Undang-undang (UU) No. 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan
  13. UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
  14. UU Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah
  15. UU No. 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air
- B. Peraturan Pemerintah yang terkait yaitu:
1. PP No. 18 Tahun 1999 Tentang Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya Dan Beracun;
  2. PP No. 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan;
  3. PP No. 36 Tahun 2004 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No.28 Tahun 2002 Bangunan Gedung;
  4. PP No. 16 Tahun 2005 Tentang Pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum; dan Perubahan PP Nomor 121 Tahun 2015
  5. PP No. 34 Tahun 2006 tentang Jalan;
  6. PP No. 26 Tahun 2008 tentang RTRWN;
  7. PP No. 43 Tahun 2008 tentang Air Tanah;
  8. PP No. 34 Tahun 2009 tentang Pedoman Pengelolaan Kawasan Perkotaan;
  9. PP No. 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
  10. PP No. 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang;
  11. PP No. 38 Tahun 2011 tentang Sungai.
  12. PP No. 81 Tahun 2012 Pengelolaan Sampah
  13. PP No. 122 Tahun 2015 Sistem Penyediaan Sumber Air Minum
  14. PP No. 14 Tahun 2016 Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan permukiman
  15. PP No. 2 Tahun 2018 Standara Pelayanan Minimal
  16. PP No.12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas PP 14/2016 Tentang Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan Permukiman.

C. Peraturan Menteri yang terkait yaitu:

1. Permen PU No. 63/PRT/1993 tentang Garis Sempadan Sungai, daerah Manfaat Sungai dan daerah Penguasaan Sungai;
2. Permeneg Agraria Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi;
3. Permen PU No. 29 Tahun 2006 tentang Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
4. Permen PU No. 25 Tahun 2008 tentang RISPK;
5. Permen PU No. 26 Tahun 2008 tentang Proteksi Kebakaran Bangunan Gedung & Lingkungan;
6. 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
7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No.12 Tahun 2019 Konsolidasi Tanah

D. Peraturan Daerah yang terkait yaitu:

1. Peraturan Daerah Kota/Kabupaten Demak No. 6 Tahun 2011 tentang RTRW diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2020
2. Peraturan Daerah Kota/Kabupaten Demak No 1 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung

## 3.2. TINJAUAN KEBIJAKAN TERKAIT

### 3.2.1. Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia

Pasal 25 ayat (1) Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia menyebutkan bahwa:

*“Setiap orang berhak atas taraf kehidupan yang memadai untuk kesehatan dan kesejahteraan dirinya sendiri dan keluarganya, termasuk hak atas pangan, sandang, papan, dan pelayanan kesehatan, pelayanan sosial yang diperlukan, serta hak atas keamanan pada saat menganggur, sakit, cacat, ditinggalkan oleh pasangannya, usia lanjut, atau keadaan-keadaan lain yang mengakibatkan merosotnya taraf kehidupan yang terjadi diluar kekuasaannya”.*

### 3.2.2. Kovenan Internasional Hak-hak Ekonomi, Sosial dan Budaya

Pasal 11 ayat (1) Kovenan Internasional Hak-hak Ekonomi, Sosial dan Budaya menyebutkan bahwa:

*“Negara Pihak pada Kovenan ini mengakui hak setiap orang atas standar kehidupan yang layak baginya dan keluarganya, termasuk pangan, sandang dan perumahan, dan atas perbaikan kondisi hidup terus menerus. Negara Pihak akan mengambil langkah-*



*langkah yang memadai untuk menjamin perwujudan hak ini dengan mengakui arti penting kerjasama internasional yang berdasarkan kesepakatan sukarela”.*

### 3.2.3. SDGs

Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (*Sustainable Development Goals/SDG's*) adalah seperangkat target yang berhubungan dengan pengembangan internasional di masa mendatang. Target-target ini dibuat oleh Perserikatan Bangsa-Bangsa dan dipromosikan sebagai Tujuan Global untuk Pembangunan yang Berkelanjutan.

SDG's memiliki indikator yang bertumpu pada tiga pilar, yaitu: 1) indikator yang melekat pembangunan manusia (*Human Development*), di antaranya pendidikan, kesehatan; 2) indikator yang melekat pada lingkungan kecilnya (*Social Economic Development*), seperti ketersediaan sarana dan prasarana lingkungan, serta pertumbuhan ekonomi; 3) indikator ketiga melekat pada lingkungan yang lebih besar (*Environmental Development*), berupa ketersediaan sumber daya alam dan kualitas lingkungan yang baik

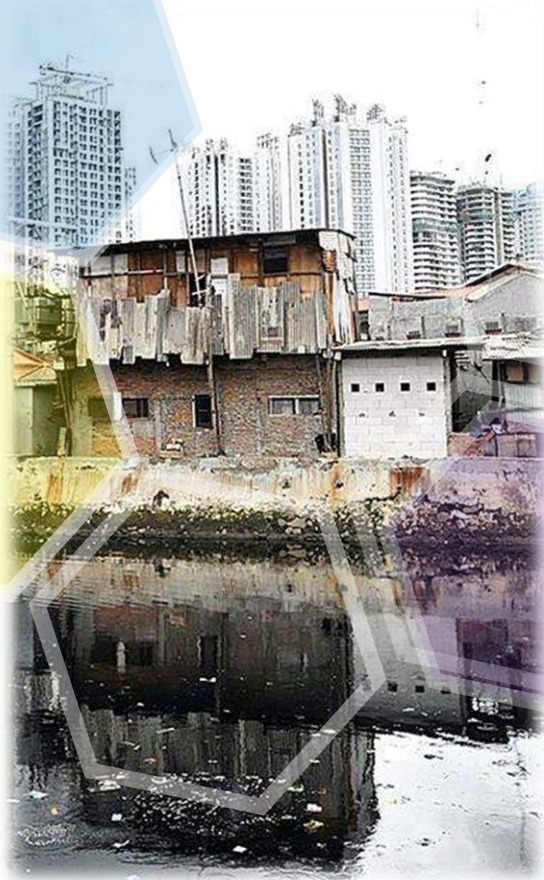
Tujuan dari agenda baru PBB tersebut (SDG's) tidak berbeda jauh dari program sebelumnya (MDG's), yang di antaranya mengakhiri kemiskinan, menjamin kehidupan sehat, mempromosikan pendidikan dan memerangi perubahan iklim. SDG's menggantikan Tujuan Pembangunan Milenium yang tidak lagi berlaku terhitung mulai akhir 2015. SDG aktif mulai tahun 2015 hingga 2030. Ada 17 tujuan dan dengan target spesifik untuk tujuan-tujuan tersebut. Dari ketujuhbelas tujuan tersebut, terdapat beberapa tujuan yang sangat terkait dengan pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, yaitu tujuan no.6 dan no.11.

Adapun ketujuh belas tujuan pembangunan berkelanjutan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Mengakhiri kemiskinan dalam segala bentuknya di semua tempat.
2. Mengakhiri kelaparan, mencapai ketahanan pangan dan perbaikan nutrisi, serta menggalakkan pertanian yang berkelanjutan.
3. Memastikan hidup yang sehat dan menggalakkan kesejahteraan untuk semua usia.
4. Memastikan pendidikan berkualitas yang terbuka dan setara serta menggalakkan kesempatan untuk belajar sepanjang umur hidup pada semua orang.
5. Mencapai kesetaraan gender dan memberdayakan semua wanita dan anak perempuan.
- 6. Memastikan ketersediaan dan pengelolaan yang berkesinambungan atas air dan sanitasi untuk semua orang.**
7. Memastikan akses pada energi yang terjangkau, andal, berkelanjutan, dan modern bagi semua orang.

8. Menggalakkan perkembangan ekonomi yang berkesinambungan, terbuka, dan berkelanjutan, lapangan kerja yang utuh dan produktif, serta pekerjaan yang layak bagi semua orang.
9. Membangun infrastruktur yang tahan lama, menggalakkan industrialisasi yang berkesinambungan dan terbuka, serta mendorong inovasi.
10. Mengurangi kesenjangan di dalam dan di antara negara.
- 11. Membuat kota dan pemukiman manusia terbuka, aman, tahan lama, serta berkesinambungan.**
12. Memastikan pola-pola konsumsi dan produksi yang berkesinambungan.
13. Mengambil tindakan mendesak untuk memerangi perubahan iklim dan pengaruhpengaruhnya.
14. Melestarikan dan menggunakan samudra, laut, dan sumber-sumber daya maritim secara berkesinambungan untuk pengembangan yang lestari.
15. Melindungi, mengembalikan, dan menggalakkan penggunaan yang lestari atas ekosistem daratan, mengelola hutan secara berkesinambungan, memerangi penggundulan hutan, dan memperlambat serta membalikkan degradasi tanah serta memperlambat hilangnya keragaman hayati.
16. Menggalakkan masyarakat yang damai dan terbuka untuk pengembangan yang lestari, memberikan akses pada keadilan untuk semua orang dan membangun institusi yang efektif, bertanggung jawab, serta terbuka di semua tingkatan.
17. Memperkuat cara-cara penerapan dan menghidupkan kembali kemitraan global untuk pengembangan yang berkesinambungan.

# BAB IV LANDASAN FISILOGIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS



## 4.1. LANDASAN FILOSOFIS

Perumahan dan kawasan permukiman merupakan sumber daya milik bersama/publik (*common pool resources*) yang tanpa dikelola secara efektif dan efisien, serta dijaga dengan baik dipastikan dapat menimbulkan tragedi sumber daya umum (*tragedy of common*). Untuk itu perlu pengintegrasian penggunaan dan pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman sebagai pusat permukiman masyarakat baik di kawasan perkotaan maupun di kawasan perdesaan, baik di kota megapolitan, metropolitan, kota besar, kota menengah dan kota kecil serta kota perdesaan yang terus berkembang. Perumahan dan kawasan permukiman sebagai pusat permukiman juga pusat perekonomian, pusat sosial dan budaya. Penggunaan dan pemanfaatan perkotaan sebagai sumber daya publik untuk dapat di gunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan publik.

Perumahan dan kawasan permukiman masyarakat dengan segala kegiatan di dalamnya, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang dianugerahkan kepada rakyat dan bangsa Indonesia yang berdaulat dalam wilayah kedaulatan Negara Republik Indonesia, memiliki potensi sangat besar bagi kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, maka perlu ada pengaturan penggunaan dan pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman secara terpadu, terarah, dan terintegrasi dalam rangka optimalisasi, sinergi, serta minimalisasi konflik antar kepentingan.

Setiap orang mempunyai hak untuk mendapatkan hidup dan kehidupan yang sejahtera lahir dan batin, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat di perumahan dan kawasan permukiman sebagai kebutuhan dasar manusia yang mempunyai peran sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif.

Agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta mampu menghuni rumah yang layak dan terjangkau di lokasi perumahan dan kawasan permukiman yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan, negara bertanggungjawab untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dengan menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang terjangkau oleh kemampuan masyarakat terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah baik yang mempunyai pekerjaan tetap maupun yang tidak mempunyai pekerjaan tetap.

## 4.2. LANDASAN SOSIOLOGIS

Kebutuhan materi pengaturan terhadap pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh tidak terlepas dari tujuan kehidupan berbangsa dan bernegara yang termuat pada Pasal di dalam UUD Tahun 1945 yang terkait dengan keberadaan dan kepentingan perumahan dan kawasan permukiman adalah Pasal 18 ayat (1)

yang menyatakan bahwa: “Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten, dan kota itu mempunyai Pemerintahan Daerah, yang diatur dengan undang-undang”, dan ayat (2) yang menyatakan bahwa: “Pemerintahan Daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Atas dasar ketentuan tersebut, negara diberikan kewajiban untuk memberikan sebesar-besarnya kemakmuran dan kesejahteraan rakyat yang dikelola oleh Pemerintah, pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota bagi kehidupan dan penghidupan rakyat Indonesia. Jelas Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) UUD Tahun 1945 bahwa Negara diberikan kewenangan sebagai organisasi atau lembaga untuk mengatur dan mengawasi kota untuk sebesar-besarnya kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.

Pasal 28H UUD Tahun 1945 juga menyebutkan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Untuk mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, perumahan dan kawasan permukiman perlu ditingkatkan penggunaan dan pemanfaatannya melalui pengaturan berdasarkan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, dengan memperhatikan kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keefisienan dan kemanfaatan, keterjangkauan dan kemudahan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan kelestarian dan berkelanjutan, serta keselamatan, keamanan, ketertiban dan keteraturan. Karena itu perumahan dan kawasan permukiman perlu dikelola secara terencana, terpadu, professional, dan bertanggungjawab, serta selaras, serasi dan seimbang dengan penggunaan dan pemanfaatan ruang.

Untuk mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, maka perumahan kumuh dan permukiman kumuh perlu dicegah dan ditangani melalui pengaturan berdasarkan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, dengan memperhatikan kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keefisienan dan kemanfaatan, keterjangkauan dan kemudahan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan kelestarian dan berkelanjutan, serta keselamatan, keamanan, ketertiban dan keteraturan. Karena itu perumahan dan kawasan permukiman perlu dikelola secara terencana, terpadu, professional, dan bertanggungjawab, serta selaras, serasi dan seimbang dengan penggunaan dan pemanfaatan ruang.

Guna mencapai hal tersebut di atas, maka pemerintah perlu lebih berperan dalam melakukan pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman kumuh untuk menciptakan suatu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan

sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup, dan keterbukaan dalam tatanan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

### **4.3. LANDASAN YURIDIS**

Perserikatan Bangsa-bangsa merumuskan Deklarasi Vancouver tentang Permukiman pada tahun 1976. Deklarasi itu menekankan prinsip hunian yang layak bagi semua sebagai agenda habitat dunia. Pemerintah, seperti ditetapkan di dalam Deklarasi Vancouver, memiliki tanggung jawab terhadap penyediaan hunian layak bagi warga yang tidak mampu. Dengan terbitnya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) telah menetapkan peraturan tentang perumahan dan kawasan permukiman termasuk di dalamnya pengaturan mengenai pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang selanjutnya akan dijelaskan secara detail dalam materi pengaturan pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

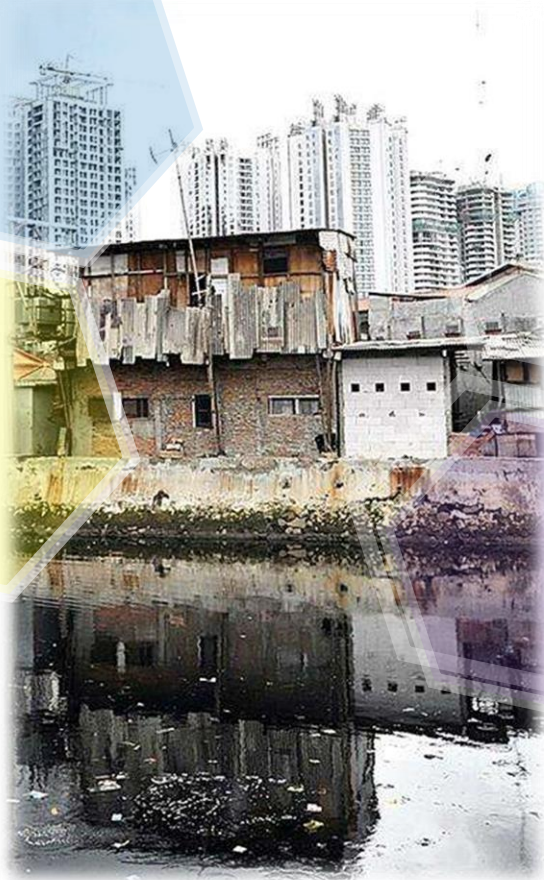
Pada Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan terdapat pengaturan tentang penyusunan Rancangan Peraturan Daerah yang disebutkan pada pasal 39 hingga pasal 40. Pada pasal-pasal tersebut diatur bahwa Perencanaan penyusunan Peraturan Daerah dilakukan dalam suatu program penyusunan Peraturan Daerah (Prolegda). Ketentuan mengenai perencanaan penyusunan Peraturan Daerah Provinsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 sampai dengan Pasal 38 berlaku secara mutatis mutandis terhadap perencanaan penyusunan Peraturan Daerah Kabupaten / Kota. Berdasarkan Pasal 33 dijelaskan bahwa Prolegda memuat program pembentukan Peraturan Daerah dengan judul rancangan Peraturan Daerah, materi yang diatur, dan keterkaitannya dengan Peraturan Perundang-undangan lainnya. Dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, terdapat pasal yang mewajibkan pemerintah daerah untuk mencegah dan melakukan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, serta pasal yang mengamanatkan kepada daerah menyusun Peraturan Daerah tentang ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan lokasi permukiman kumuh.

Dalam konteks penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, klausul yang terkait ditemukan khususnya pada Bab VIII tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh, yang akan seluruhnya akan ditindaklanjuti kedalam sebuah Rancangan Peraturan Daerah tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh, sebagaimana tersebut pada matriks di bawah ini.

<b>Bab dan Pasal</b>	<b>Amanat Penyusunan Peraturan Pemerintah</b>
Pasal 94 Ayat (3)	Mengenai pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang wajib dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang

# **BAB V**

## **JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN DAN LINGKUP**

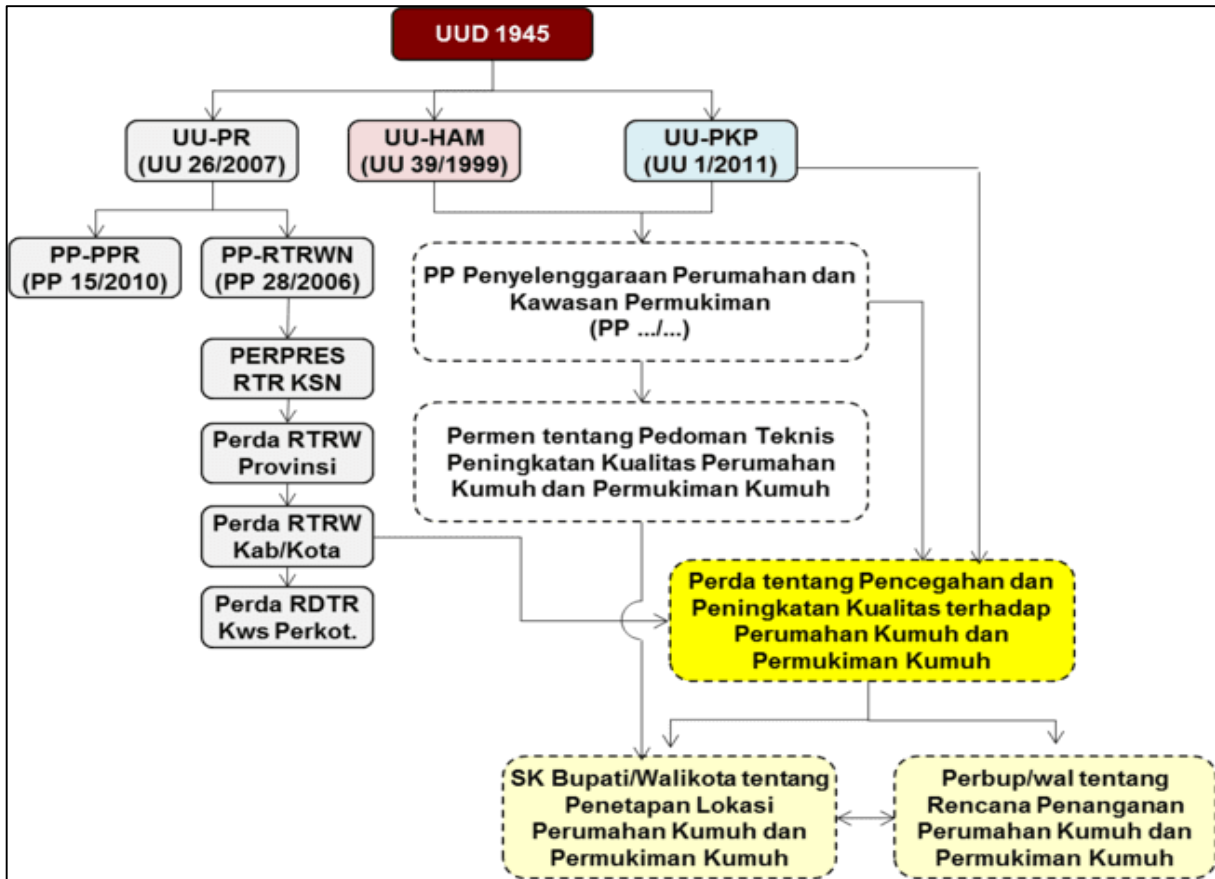




## 5.1. KEDUDUKAN PERDA DAN PROGRAM

### 5.1.1. Kedudukan Peraturan Daerah (Perda)

Kedudukan Peraturan Daerah (Perda) tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh ini dalam Konstelasi Peraturan Perundang-Undangan yang Terkait dapat dijelaskan dalam gambar berikut ini.

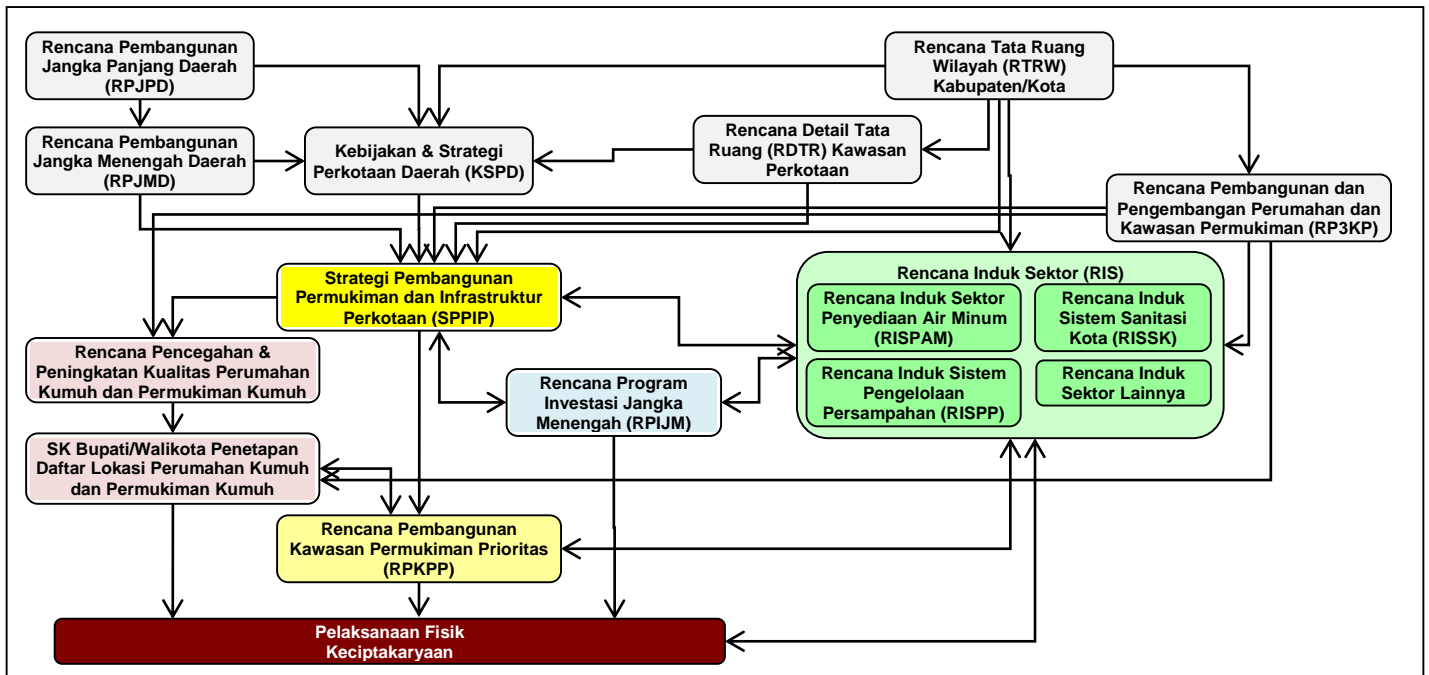


Sumber: Tim Penyusun, 2021

Gambar 5. 1 Kedudukan Peraturan Daerah (Perda) dalam Konstelasi Peraturan Perundang-Undangan Terkait

### 5.1.2. Kedudukan Program Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh

Kedudukan Program Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dalam Konstelasi Program Pembangunan di Daerah dapat dijelaskan dalam gambar 2.3 berikut ini. Kedudukan Program Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dalam Konstelasi Pembangunan di Daerah



Sumber: Tim Penyusun, 2021

Gambar 5. 2 Kedudukan Program Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh

## 5.2. LINGKUP PENGATURAN

Berdasarkan tinjauan terhadap landasan yuridis, yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang telah dilakukan pada sub-bab terdahulu, maka lingkup pengaturan dalam Peraturan Daerah (Perda) tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Lingkup pengaturan adalah aspek peningkatan kualitas, yang meliputi:
  - kriteria dan tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
  - pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru;
  - peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
  - penyediaan tanah;
  - pendanaan dan sistem pembiayaan;
  - tugas dan kewajiban pemerintah daerah; serta
  - pola kemitraan, peran masyarakat, dan kearifan lokal.
- Obyek pengaturan adalah lingkup perumahan dan permukiman, yaitu:
  - Skala entitas perumahan dan permukiman;
  - Lokasi kumuh baik legal maupun ilegal.
- Fokus pengaturan adalah aspek bangunan dan infrastruktur keciptakaryaan, yang meliputi:

- bangunan gedung;
- jalan lingkungan;
- penyediaan air minum;
- drainase lingkungan;
- pengelolaan air limbah;
- pengelolaan persampahan; dan
- proteksi kebakaran.

### **5.3. KRITERIA DAN TIPOLOGI PERUMAHAN KUMUH DAN PERMUKIMAN KUMUH**

Kriteria perumahan kumuh dan permukiman kumuh merupakan kriteria yang digunakan untuk menentukan kondisi kekumuhan pada perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Kriteria perumahan kumuh dan permukiman kumuh meliputi kriteria kekumuhan ditinjau dari:

- bangunan gedung;
- jalan lingkungan;
- penyediaan air minum;
- drainase lingkungan;
- pengelolaan air limbah;
- pengelolaan persampahan; dan
- proteksi kebakaran.

#### **5.3.1. Kriteria Kekumuhan Ditinjau Dari Bangunan Gedung**

Kriteria kekumuhan ditinjau dari bangunan gedung mencakup:

##### **1. Ketidakteraturan Bangunan**

Ketidakteraturan bangunan merupakan kondisi bangunan gedung pada perumahan dan permukiman:

- a. tidak memenuhi ketentuan tata bangunan dalam Rencana Detil Tata Ruang (RDTR), yang meliputi pengaturan bentuk, besaran, perletakan, dan tampilan bangunan pada suatu zona; dan/atau
- b. tidak memenuhi ketentuan tata bangunan dan tata kualitas lingkungan dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), yang meliputi pengaturan blok lingkungan, kapling, bangunan, ketinggian dan elevasi lantai, konsep identitas lingkungan, konsep orientasi lingkungan, dan wajah jalan.

Mengingat Pasal 18 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 menyebutkan bahwa “*bagi daerah yang belum memiliki RTRW kabupaten/kota, RDTRKP, dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan, pemerintah daerah dapat*

*memberikan persetujuan mendirikan bangunan gedung pada daerah tersebut untuk jangka waktu sementara*". Oleh karena itu, dalam hal kabupaten/kota belum memiliki RDTR dan/atau RTBL, maka penilaian ketidakteraturan bangunan dilakukan dengan merujuk pada persetujuan sementara mendirikan bangunan.

Dalam hal bangunan gedung tidak memiliki IMB dan persetujuan sementara mendirikan bangunan, maka penilaian ketidakteraturan bangunan dilakukan oleh pemerintah daerah dengan mendapatkan pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG).

## **2. Tingkat Kepadatan Bangunan Yang Tinggi Yang Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Rencana Tata Ruang**

Tingkat kepadatan bangunan yang tinggi yang tidak sesuai dengan ketentuan rencana tata merupakan kondisi bangunan gedung pada perumahan dan permukiman dengan:

- a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang melebihi ketentuan RDTR, dan/atau RTBL;
- b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang melebihi ketentuan dalam RDTR, dan/atau RTBL; dan/atau
- c. kepadatan bangunan yang tinggi pada lokasi, yaitu antara 250 unit per hektar hingga lebih dari 300 unit per hektar untuk kota metropolitan dan kota besar atau antara 200 unit per hektar hingga lebih dari 250 unit per hektar untuk kota sedang dan kota kecil.

Dalam hal kabupaten/kota belum memiliki RDTR dan/atau RTBL, maka penilaian kepadatan bangunan yang tidak sesuai dengan ketentuan dilakukan dengan merujuk pada persetujuan sementara mendirikan bangunan.

Dalam hal bangunan gedung pada lokasi tidak memiliki IMB dan persetujuan sementara mendirikan bangunan, maka penilaian kepadatan bangunan yang tidak dilakukan oleh pemerintah daerah dengan mendapatkan pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG).

## **3. Kualitas Bangunan Yang Tidak Memenuhi Syarat**

Persyaratan teknis bangunan gedung yang dimaksud adalah:

- a. pengendalian dampak lingkungan;
- b. pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana/sarana umum;
- c. keselamatan bangunan gedung;
- d. kesehatan bangunan gedung;

- e. kenyamanan bangunan gedung; dan
- f. kemudahan bangunan gedung.

Semua persyaratan yang dimaksud pada huruf a sampai f di atas secara prinsip semestinya sudah termaktub dalam IMB atau persetujuan sementara mendirikan bangunan, oleh karena itu peilaian ketidaksesuaian persyaratan teknis bangunan gedung dapat merujuk pada kedua dokumen perizinan tersebut.

Dalam hal bangunan gedung pada lokasi tidak memiliki IMB dan persetujuan sementara mendirikan bangunan, maka penilaian ketidaksesuaian persyaratan teknis bangunan gedung dilakukan oleh pemerintah daerah dengan mendapatkan pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG).

### 5.3.2. Kriteria Kekumuhan Ditinjau Dari Jalan Lingkungan

Kriteria kekumuhan ditinjau dari jalan lingkungan mencakup:

1. **Jaringan Jalan Lingkungan Tidak Melayani Seluruh Lingkungan Perumahan Atau Permukiman.**

Jaringan jalan lingkungan tidak melayani seluruh lingkungan perumahan atau permukiman merupakan kondisi sebagian lingkungan perumahan atau permukiman tidak terlayani dengan jalan lingkungan.

2. **Kualitas Permukaan Jalan Lingkungan Buruk.**

Kualitas permukaan jalan lingkungan buruk merupakan kondisi sebagian atau seluruh jalan lingkungan terjadi kerusakan permukaan jalan.

### 5.3.3. Kriteria Kekumuhan Ditinjau Dari Penyediaan Air Minum

Kriteria kekumuhan ditinjau dari penyediaan air minum mencakup:

1. **Ketidakterediaan Akses Aman Air Minum.**

Ketidakterediaan akses aman air minum merupakan kondisi dimana masyarakat tidak dapat mengakses air minum yang memiliki tingkat *suspended solid* yang rendah, kualitas tidak berwarna, tidak berbau, dan tidak berasa.

2. **Tidak Terpenuhinya Kebutuhan Air Minum Setiap Individu Sesuai Standar Yang Berlaku.**

Tidak terpenuhinya kebutuhan air minum setiap individu merupakan kondisi dimana kebutuhan air minum masyarakat dalam lingkungan perumahan atau permukiman tidak mencapai minimal sebanyak 60 liter/orang/hari.

### 5.3.4. Kriteria Kekumuhan Ditinjau Dari Drainase Lingkungan

Kriteria kekumuhan ditinjau dari drainase lingkungan mencakup:

**1. Drainase Lingkungan Tidak Mampu Mengalirkan Limpasan Air Hujan Sehingga 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 selama lebih dari 2 jam dan terjadi lebih dari 2 kali setahun;

**2. Ketidaktersediaan Drainase.**

Ketidaktersediaan drainase merupakan kondisi dimana saluran tersier, dan/atau saluran lokal tidak tersedia.

**3. Kualitas Konstruksi Drainase Lingkungan Buruk.**

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.

### 5.3.5. Kriteria Kekumuhan Ditinjau Dari Pengelolaan Air Limbah

Kriteria kekumuhan ditinjau dari pengelolaan air limbah mencakup:

**1. Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Dengan Standar Teknis Yang Berlaku.**

Sistem pengelolaan air limbah tidak sesuai dengan standar teknis yang berlaku merupakan kondisi dimana pengelolaan air limbah pada lingkungan perumahan atau permukiman tidak memiliki sistem yang memadai, yaitu terdiri dari kakus/kloset yang terhubung dengan tangki septik baik secara individual/domestik, komunal maupun terpusat.

**2. Prasarana Dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Memenuhi Persyaratan Teknis.**

Prasarana dan sarana pengelolaan air limbah tidak memenuhi persyaratan teknis merupakan kondisi prasarana dan sarana pengelolaan air limbah pada perumahan atau permukiman dimana:

- a. kloset leher angsa tidak terhubung dengan tangki septik; atau
- b. tidak tersedianya sistem pengolahan limbah setempat atau terpusat.

### 5.3.6. Kriteria Kekumuhan Ditinjau Dari Pengelolaan Persampahan

Kriteria kekumuhan ditinjau dari pengelolaan persampahan mencakup:

#### 1. Prasarana dan Sarana Persampahan Tidak Sesuai Dengan Persyaratan Teknis.

Prasarana dan sarana persampahan tidak sesuai dengan persyaratan teknis merupakan kondisi dimana prasarana dan sarana persampahan pada lingkungan perumahan atau 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. gerobak sampah dan/atau truk sampah pada skala lingkungan; dan
- d. tempat pengolahan sampah terpadu (TPST) pada skala lingkungan.

#### 2. Sistem Pengelolaan Persampahan Tidak Memenuhi Persyaratan Teknis.

Sistem pengelolaan persampahan tidak memenuhi persyaratan teknis merupakan kondisi dimana pengelolaan persampahan pada lingkungan perumahan atau permukiman tidak memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. pewadahan dan pemilahan domestik;
- b. pengumpulan lingkungan;
- c. pengangkutan lingkungan;
- d. pengolahan lingkungan.

### 5.3.7. Kriteria Kekumuhan Ditinjau Dari Proteksi Kebakaran

Kriteria kekumuhan ditinjau dari Proteksi kebakaran mencakup ketidakterersediaan:

#### 1. Ketidakterersediaan Prasarana Proteksi Kebakaran

Ketidakterersediaan prasarana proteksi kebakaran yang memenuhi persyaratan teknis merupakan kondisi dimana tidak tersedianya prasarana proteksi kebakaran yang meliputi:

- a. pasokan air dari sumber alam (kolam air, danau, sungai, sumur dalam) maupun buatan (tangki air, kolam renang, reservoir air, mobil tangki air dan hidran);
- b. jalan lingkungan yang bebas dari segala hambatan apapun yang dapat mempersulit masuk keluarnya kendaraan pemadam kebakaran, termasuk sirkulasi saat pemadaman kebakaran di lokasi;

- c. sarana komunikasi yang terdiri dari telepon umum dan alat-alat lain yang dapat dipakai untuk pemberitahuan terjadinya kebakaran kepada Instansi Pemadam Kebakaran;
- d. data tentang sistem proteksi kebakaran lingkungan yang terletak didalam ruang kendali utama dalam bangunan gedung yang terpisah dan mudah diakses; dan
- e. bangunan pos kebakaran dengan luas tanah minimal 900 m<sup>2</sup> dan luas bangunan minimal 400 m<sup>2</sup>.

## 2. Ketidakterediaan Sarana Proteksi Kebakaran

Ketidakterediaan sarana proteksi kebakaran yang memenuhi persyaratan teknis merupakan kondisi dimana tidak tersedianya sarana proteksi kebakaran yang meliputi:

- a. Alat Pemadam Api Ringan (APAR);
- b. mobil pompa;
- c. mobil tangga sesuai kebutuhan; dan
- d. peralatan pendukung lainnya

### 5.3.8. Tipologi Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh

Tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh merupakan pengelompokan perumahan kumuh dan permukiman kumuh berdasarkan letak lokasi secara geografis. Tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh terdiri dari perumahan kumuh dan permukiman kumuh:

1. di atas air;
2. di tepi air;
3. di dataran; dan
4. di perbukitan.

Secara umum, pembagian tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh dapat dijelaskan sebagai berikut.

**Tabel 5. 1 Tipologi Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh**

NO	TIPOLOGI	BATASAN
1.	perumahan kumuh dan permukiman kumuh di atas air	perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang berada di atas air, baik daerah pasang surut, rawa, sungai ataupun laut.
2.	perumahan kumuh dan permukiman kumuh di tepi air	perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang berada tepi badan air (sungai, pantai, danau, waduk dan sebagainya), namun berada di luar Garis Sempadan Badan Air.
3.	perumahan kumuh dan permukiman kumuh di dataran rendah	perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang berada di daerah dataran rendah dengan kemiringan lereng < 10%.
4.	perumahan kumuh dan permukiman kumuh di perbukitan	perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang berada di daerah dataran tinggi dengan kemiringan lereng > 10 % dan < 40%

Sumber: Tim Penyusun, 2021



## **5.4. PENCEGAHAN TERHADAP TUMBUH DAN BERKEMBANGNYA PERUMAHAN KUMUH DAN PERMUKIMAN KUMUH BARU**

Pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru dilaksanakan melalui:

1. pengawasan dan pengendalian;
2. pemberdayaan masyarakat

### **5.4.1. Pengawasan dan Pengendalian**

Pengawasan dan pengendalian dilakukan atas kesesuaian terhadap:

- o perizinan;
- o standar teknis; dan
- o kelaikan fungsi.

Pengawasan dan pengendalian dilaksanakan pada:

- o tahap perencanaan;
- o tahap pembangunan; dan
- o tahap pemanfaatan.

Pengawasan dan pengendalian kesesuaian dilakukan pada tahap perencanaan perumahan dan permukiman terhadap perizinan meliputi:

- o izin prinsip;
- o izin lokasi;
- o izin penggunaan pemanfaatan tanah;
- o izin mendirikan bangunan; dan
- o izin lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap perizinan dilakukan untuk menjamin:

- o kesesuaian lokasi perumahan dan permukiman yang direncanakan dengan rencana tata ruang; dan
- o keterpaduan rencana pengembangan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan ketentuan dan standar teknis yang berlaku.

Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap standar teknis dilakukan pada tahap pembangunan perumahan dan permukiman terhadap:

- bangunan gedung;
- jalan lingkungan;
- penyediaan air minum;
- drainase lingkungan;
- pengelolaan air limbah;
- pengelolaan persampahan; dan
- proteksi kebakaran.

Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap standar teknis dilakukan untuk menjamin:

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

Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap kelayakan fungsi pada tahap pemanfaatan perumahan dan permukiman terhadap:

- bangunan gedung;
- jalan lingkungan;
- penyediaan air minum;
- drainase lingkungan;
- pengelolaan air limbah;
- pengelolaan persampahan; dan
- proteksi kebakaran.

Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap kelayakan fungsi dilakukan untuk menjamin:

- kondisi sistem pelayanan, kuantitas kapasitas dan dimensi serta kualitas bahan atau material yang digunakan masih sesuai dengan kebutuhan fungsionalnya masing-masing;

- kondisi keberfungsian bangunan beserta prasarana, sarana dan utilitas umum dalam perumahan dan permukiman ;
- kondisi kerusakan bangunan beserta prasarana, sarana dan utilitas umum tidak mengurangi keberfungsian masing-masing.

Pengawasan dan pengendalian terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru, dilakukan dengan cara:

- Pemantauan

Pemantauan secara langsung dilakukan melalui pengamatan lapangan pada lokasi yang diindikasikan berpotensi menjadi kumuh, sementara pemantauan secara tidak langsung dilakukan berdasarkan: data dan informasi mengenai lokasi kumuh yang ditangani dan pengaduan masyarakat maupun media massa.

- Evaluasi

Evaluasi dalam rangka pencegahan tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru merupakan kegiatan penilaian secara terukur dan obyektif terhadap hasil pemantauan. Pemerintah daerah dapat dibantu oleh ahli yang memiliki pengalaman dan pengetahuan memadai dalam hal pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh

- Pelaporan

Pelaporan dalam rangka pencegahan tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru merupakan kegiatan penyampaian hasil pemantauan dan evaluasi. Pemerintah daerah dapat dibantu oleh ahli yang memiliki pengalaman dan pengetahuan memadai dalam hal pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Pelaporan hasil pemantauan dan evaluasi dijadikan dasar bagi pemerintah daerah untuk melaksanakan upaya pencegahan tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru sesuai kebutuhan.

Dalam melaksanakan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan pemerintah daerah dapat menugasi dan/atau membentuk lembaga atau kelembagaan khusus . Ketentuan lebih lanjut mengenai lembaga atau kelembagaan khusus akan diatur dengan peraturan walikota.

#### **5.4.2. Pemberdayaan Masyarakat**

Pemberdayaan masyarakat dilakukan terhadap pemangku kepentingan bidang perumahan dan kawasan permukiman melalui:

- Pendampingan

Pendampingan merupakan kegiatan pelayanan kepada masyarakat dalam bentuk:

- penyuluhan;
  - pembimbingan; dan
  - bantuan teknis
- Pelayanan Informasi

Pelayanan informasi merupakan kegiatan pelayanan kepada masyarakat dalam bentuk pemberitaan hal-hal terkait upaya pencegahan perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

#### **A. Pendampingan**

Pendampingan dilaksanakan dengan ketentuan tata cara sebagai berikut:

- pendampingan dilaksanakan oleh pemerintah daerah melalui satuan kerja perangkat daerah yang bertanggung jawab dalam urusan perumahan dan permukiman;
- pendampingan dilaksanakan secara berkala untuk mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru;
- pendampingan dilaksanakan dengan melibatkan ahli, akademisi dan/atau tokoh masyarakat yang memiliki pengetahuan dan pengalaman memadai dalam hal pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- pendampingan dilaksanakan dengan menentukan lokasi perumahan dan permukiman yang membutuhkan pendampingan;
- pendampingan dilaksanakan dengan terlebih dahulu mempelajari pelaporan hasil pemantauan dan evaluasi yang telah dibuat baik secara berkala maupun sesuai kebutuhan atau insidental;
- pendampingan dilaksanakan berdasarkan rencana pelaksanaan dan alokasi anggaran yang telah ditentukan sebelumnya

Penyuluhan merupakan kegiatan untuk memberikan informasi dalam meningkatkan pengetahuan dan kesadaran masyarakat terkait pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Penyuluhan yang dilakukan dapat berupa sosialisasi dan diseminasi, dengan menggunakan alat bantu dan/atau alat peraga.

Pembimbingan merupakan kegiatan untuk memberikan petunjuk atau penjelasan mengenai cara untuk mengerjakan kegiatan atau larangan aktivitas tertentu terkait pencegahan

terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Pembimbingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:

- pembimbingan kepada kelompok masyarakat;
- pembimbingan kepada masyarakat perorangan; dan
- pembimbingan kepada dunia usaha.

Bantuan teknis merupakan kegiatan untuk memberikan bantuan yang bersifat teknis baik yang bersifat fisik maupun non fisik.

Bantuan teknis yang bersifat fisik diarahkan pada upaya pemeliharaan dan atau perbaikan komponen fisik yang menjadi paramater kekumuhan, yaitu bangunan dan PSU nya..

Arahan fasilitasi pemeliharaan dan/atau perbaikan, meliputi komponen:

- bangunan;
- jalan lingkungan;
- drainase lingkungan;
- sarana dan prasarana air minum;
- sarana dan prasarana air limbah;
- sarana dan prasarana persampahan; dan/atau
- sarana dan prasarana proteksi kebakaran.

Bantuan teknis non fisik diarahkan pada kegiatan penyusunan elemen software pengaturan dan perencanaan, meliputi

- fasilitasi penyusunan perencanaan;
- fasilitasi penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria;
- fasilitasi penguatan kapasitas kelembagaan;
- fasilitasi pengembangan alternatif pembiayaan; dan/atau
- fasilitasi persiapan pelaksanaan kerjasama pemerintah dengan swasta.

## **B. Pelayanan Informasi**

Pelayanan informasi yang diberikan meliputi informasi terkait:

- rencana tata ruang;
- penataan bangunan dan lingkungan;
- perizinan; dan

- o standar perumahan dan permukiman.

Pelayanan informasi dilakukan pemerintah daerah untuk membuka akses informasi bagi masyarakat. Pemerintah daerah menyampaikan informasi melalui media elektronik dan/atau cetak atau secara langsung kepada masyarakat dengan menggunakan bahasa yang mudah dipahami.

## **5.5. PENINGKATAN KUALITAS TERHADAP PERUMAHAN KUMUH DAN PERMUKIMAN KUMUH**

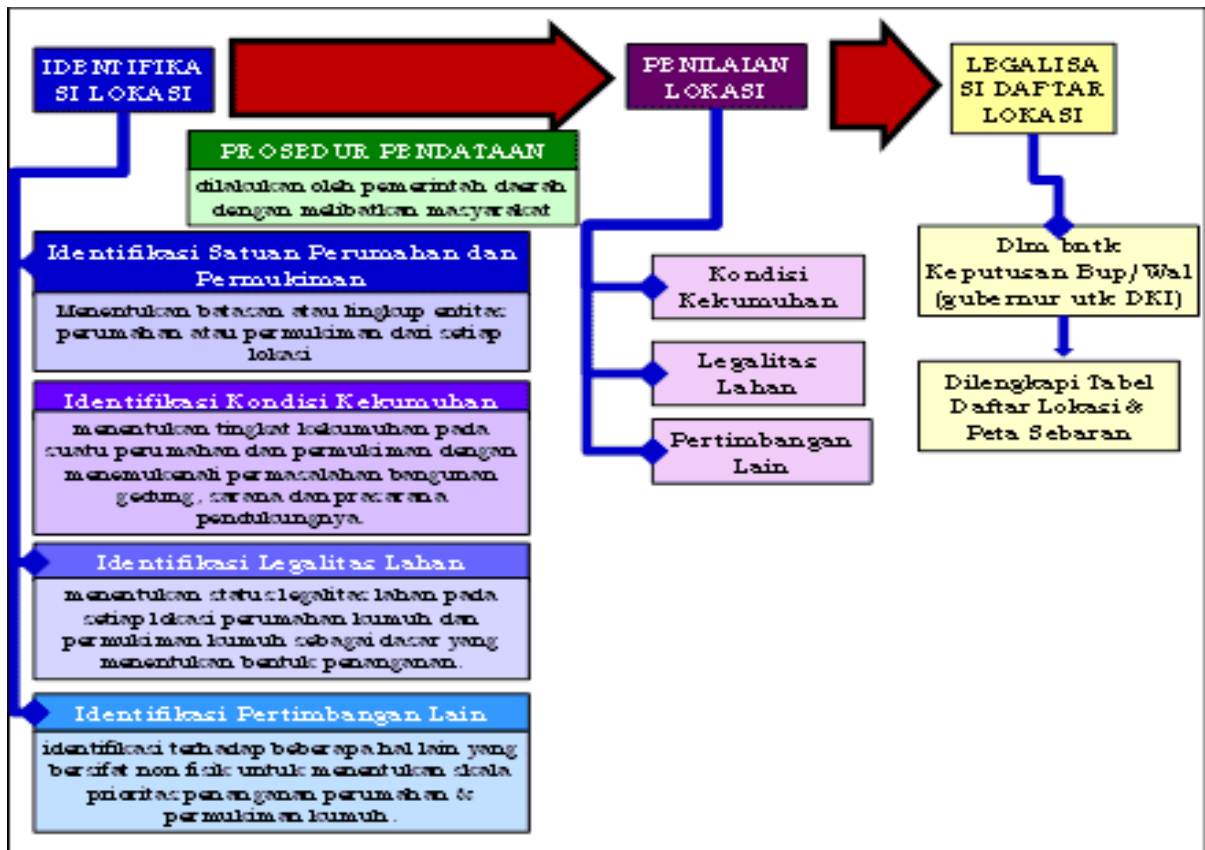
Peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh didahului dengan penetapan lokasi dan perencanaan penanganan, yang kemudian ditindaklanjuti dengan pengelolaan untuk mempertahankan dan menjaga kualitas perumahan dan permukiman secara berkelanjutan.

Sesuai kewenangannya, maka peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan pada perumahan kumuh dan permukiman kumuh dengan luasan kurang di bawah 10 Ha yang menjadi kewenangan pemerintah daerah. Sementara peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh dengan luasan di atas di atas 10 Ha menjadi kewenangan pemerintah pusat dan pemerintah provinsi.

### **5.5.1. Penetapan Lokasi**

Penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh wajib didahului proses pendataan yang dilakukan oleh pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat. Proses pendataan meliputi proses:

- a. identifikasi lokasi; dan
- b. penilaian lokasi.



Gambar 5. 3 Skema Penetapan Lokasi

## A. Identifikasi Lokasi

### A.1. Identifikasi Satuan Perumahan dan Permukiman

Identifikasi satuan perumahan dan permukiman merupakan tahap identifikasi untuk menentukan batasan atau lingkup entitas perumahan dan permukiman swadaya dari setiap lokasi dalam suatu wilayah kota.. Penentuan satuan perumahan dan permukiman untuk perumahan dan permukiman swadaya dilakukan dengan pendekatan administratif, dimana:

- Penentuan satuan perumahan swadaya dilakukan dengan pendekatan administratif pada tingkat rukun tetangga.
- Penentuan satuan permukiman swadaya dilakukan dengan pendekatan administratif pada tingkat kelurahan/desa.

### A.2. Identifikasi Kondisi Kekumuhan

Identifikasi kondisi kekumuhan merupakan upaya untuk menentukan tingkat kekumuhan pada suatu perumahan dan permukiman dengan menemukan masalah kondisi bangunan gedung beserta sarana dan prasarana pendukungnya. Identifikasi kondisi kekumuhan dilakukan berdasarkan kriteria perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

### A.3. Identifikasi Legalitas Lahan

Identifikasi legalitas lahan merupakan tahap identifikasi untuk menentukan status legalitas lahan pada setiap lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagai dasar yang menentukan bentuk penanganan.

Identifikasi legalitas lahan meliputi aspek:

#### 1. Kejelasan Status Penguasaan Lahan

Kejelasan status penguasaan lahan merupakan kejelasan terhadap status penguasaan lahan 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), 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 pengguna tanah.

#### 2. Kesesuaian Dengan Rencana Tata Ruang

Kesesuaian dengan rencana tata ruang merupakan kesesuaian terhadap peruntukan lahan dalam rencana tata ruang, dengan bukti KRK (Keterangan Rencana Kabupaten Demak)

### A.4. Identifikasi Pertimbangan Lain

Identifikasi pertimbangan lain merupakan tahap identifikasi terhadap beberapa hal lain yang bersifat non fisik untuk menentukan skala prioritas penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Identifikasi pertimbangan lain meliputi aspek:

#### 1. Nilai Strategis Lokasi

Nilai strategis lokasi merupakan pertimbangan letak lokasi perumahan atau permukiman pada:

- a. fungsi strategis kabupaten/kota; atau
- b. bukan fungsi strategis kabupaten/kota.

#### 2. Kependudukan

Kependudukan merupakan pertimbangan kepadatan penduduk pada lokasi perumahan atau permukiman dengan klasifikasi:

- a. rendah yaitu kepadatan penduduk di bawah 150 jiwa/ha;
- b. sedang yaitu kepadatan penduduk antara 151 – 200 jiwa/ha;
- c. tinggi yaitu kepadatan penduduk antara 201 – 400 jiwa/ha;



- d. sangat padat yaitu kepadatan penduduk di atas 400 jiwa/ha;

### 3. Masyarakat berpendapatan rendah (MBR)

MBR merupakan pertimbangan jumlah masyarakat berpendapatan rendah pada lokasi perumahan atau permukiman dengan klasifikasi:

- a. rendah yaitu jumlah masyarakat berpendapatan rendah mencapai 25% - 50% dari jumlah penduduk;
- b. sedang yaitu jumlah masyarakat berpendapatan rendah mencapai 51% - 75% dari jumlah penduduk; dan
- c. tinggi yaitu jumlah masyarakat berpendapatan rendah mencapai 76% - 100% dari jumlah penduduk

### 4. Kondisi Sosial, Ekonomi, Dan Budaya

Kondisi sosial, ekonomi, dan budaya merupakan pertimbangan potensi yang dimiliki lokasi perumahan atau permukiman berupa:

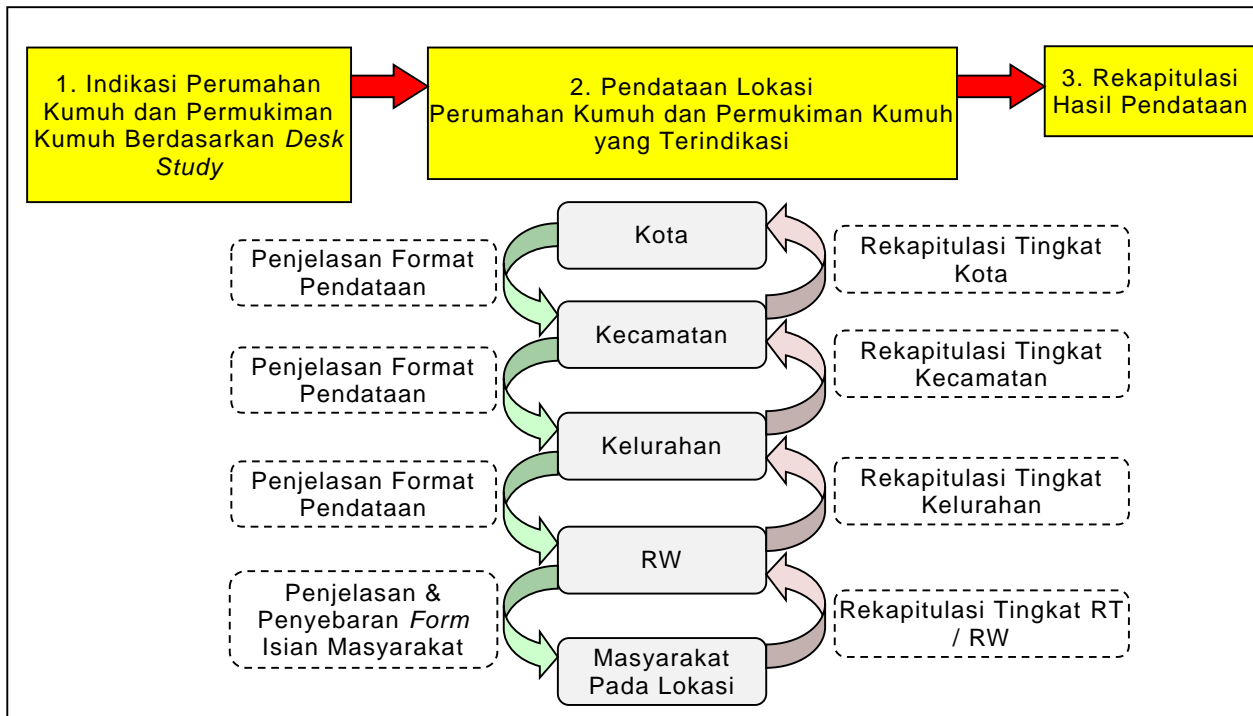
- a. potensi sosial yaitu tingkat partisipasi masyarakat dalam mendukung pembangunan;
- b. potensi ekonomi yaitu adanya kegiatan ekonomi tertentu yang bersifat strategis bagi masyarakat setempat;
- c. potensi budaya yaitu adanya kegiatan atau warisan budaya tertentu yang dimiliki masyarakat setempat

## B. Prosedur Pendataan

Prosedur pendataan identifikasi lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh dilakukan oleh pemerintah daerah yang bertanggung jawab dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman. Prosedur pendataan juga dilakukan dengan melibatkan peran masyarakat pada lokasi yang terindikasi sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

Prosedur pendataan dilakukan dengan melibatkan instansi kecamatan, kelurahan/desa, hingga rukun wilayah (RW), dan masyarakat pada lokasi yang terindikasi sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Partisipasi masyarakat dalam pendataan dilakukan dengan melakukan pengisian format isian pendataan yang disebar dan dikumpulkan oleh ketua RW. Setelah dilakukan pengisian, format isian pendataan dikumpulkan dan dilakukan rekapitulasi pada tingkat RW, dilanjutkan dengan rekapitulasi pada tingkat kelurahan/desa, rekapitulasi pada tingkat kecamatan, hingga rekapitulasi pada tingkat kabupaten/kota. Dengan pola prosedur seperti ini diharapkan hasil pendataan akan memiliki validitas dan akurasi yang tepat.

Secara skematis, prosedur pendataan perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana telah dijelaskan di atas dapat dilihat pada gambar berikut ini.



Gambar 5. 4 Prosedur Pendataan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

Sumber: Tim Penyusun, 2021

### C. Penilaian Lokasi

Penilaian lokasi dilakukan untuk menilai hasil identifikasi lokasi yang telah dilakukan terhadap aspek:

#### 1. Kondisi Kekumuhan

Penilaian lokasi berdasarkan aspek permasalahan kekumuhan terdiri atas klasifikasi:

- a. kumuh kategori ringan;
- b. kumuh kategori sedang; dan
- c. kumuh kategori berat.

#### 2. Legalitas Lahan

Penilaian lokasi berdasarkan aspek legalitas lahan terdiri atas klasifikasi:

- a. status lahan legal; dan
- b. status lahan 19legal

#### 3. Pertimbangan Lain

Penilaian berdasarkan aspek pertimbangan lain terdiri atas:

- a. pertimbangan lain kategori rendah;
- b. pertimbangan lain kategori sedang; dan
- c. pertimbangan lain kategori tinggi.

Formulasi penilaian lokasi dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 5. 2 Formula Penilaian Lokasi Berdasarkan Kriteria, Indikator dan Parameter Kekumuhan

ASPEK	KRITERIA	INDIKATOR	PARAMETER	NILAI	SUMBER DATA
<b>A. IDENTIFIKASI KONDISI KEKUMUHAN</b>					
<b>1. KONDISI BANGUNAN GEDUNG</b>	a. Ketidakteraturan Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tidak memenuhi ketentuan tata bangunan dalam RDTR, meliputi pengaturan bentuk, besaran, perletakan, dan tampilan bangunan pada suatu zona; dan/atau</li> <li>• Tidak memenuhi ketentuan tata bangunan dan tata kualitas lingkungan dalam RTBL, meliputi pengaturan blok lingkungan, kapling, bangunan, ketinggian dan elevasi lantai, konsep identitas lingkungan, konsep orientasi lingkungan, dan wajah jalan.</li> </ul>	• 76% - 100% bangunan pada lokasi tidak memiliki keteraturan	5	Dokumen RDTR & RTBL, Format Isian, Observasi
			• 51% - 75% bangunan pada lokasi tidak memiliki keteraturan	3	
			• 25% - 50% bangunan pada lokasi tidak memiliki keteraturan	1	
	b. Tingkat Kepadatan Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KDB melebihi ketentuan RDTR, dan/atau RTBL;</li> <li>• KLB melebihi ketentuan dalam RDTR, dan/atau RTBL; dan/atau</li> <li>• Kepadatan bangunan yang tinggi pada lokasi, yaitu:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o untuk kota metropolitan dan kota besar <math>\geq 250</math> unit/Ha</li> <li>o untuk kota sedang dan kota kecil <math>\geq 200</math> unit/Ha</li> </ul> </li> </ul>	• 76% - 100% bangunan memiliki lepadatan tidak sesuai ketentuan	5	Dokumen RDTR & RTBL, Dokumen IMB, Format Isian, Peta Lokasi
			• 51% - 75% bangunan memiliki lepadatan tidak sesuai ketentuan	3	
			• 25% - 50% bangunan memiliki lepadatan tidak sesuai ketentuan	1	
	c. Ketidaksesuaian dengan Persyaratan Teknis Bangunan	Kondisi bangunan pada lokasi tidak memenuhi persyaratan: <ul style="list-style-type: none"> <li>• pengendalian dampak lingkungan</li> <li>• pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana/sarana umum</li> <li>• keselamatan bangunan gedung</li> <li>• kesehatan bangunan gedung</li> <li>• kenyamanan bangunan gedung</li> <li>• kemudahan bangunan gedung</li> </ul>	• 76% - 100% bangunan pada lokasi tidak memenuhi persyaratan teknis	5	Wawancara, Format Isian, Dokumen IMB, Observasi
			• 51% - 75% bangunan pada lokasi tidak memenuhi persyaratan teknis	3	
			• 25% - 50% bangunan pada lokasi tidak memenuhi persyaratan teknis	1	
<b>2. KONDISI JALAN LINGKUNGAN</b>	a. Cakupan Pelayanan Jalan Lingkungan	Sebagian lokasi perumahan atau permukiman tidak terlayani dengan jalan lingkungan yang sesuai dengan ketentuan teknis	• 76% - 100% area tidak terlayani oleh jaringan jalan lingkungan	5	Wawancara, Format Isian, Peta Lokasi, Observasi
			• 51% - 75% area tidak terlayani oleh jaringan jalan lingkungan	3	
			• 25% - 50% area tidak terlayani oleh jaringan jalan lingkungan	1	
	b. Kualitas Permukaan Jalan Lingkungan	Sebagian atau seluruh jalan lingkungan terjadi kerusakan permukaan jalan pada lokasi perumahan atau permukiman	• 76% - 100% area memiliki kualitas permukaan jalan yang buruk	5	Wawancara, Format Isian, Peta Lokasi, Observasi
			• 51% - 75% area memiliki kualitas permukaan jalan yang buruk	3	
			• 25% - 50% area memiliki kualitas permukaan jalan yang buruk	1	
<b>3. KONDISI PENYEDIAAN AIR MINUM</b>	a. Ketidaktersediaan Akses Aman Air Minum	Masyarakat pada lokasi perumahan dan permukiman tidak dapat mengakses air minum yang memiliki kualitas tidak berwarna, tidak berbau, dan tidak berasa	• 76% - 100% populasi tidak dapat mengakses air minum yang aman	5	Wawancara, Format Isian, Observasi
			• 51% - 75% populasi tidak dapat mengakses air minum yang aman	3	
			• 25% - 50% populasi tidak dapat mengakses air minum yang aman	1	

ASPEK	KRITERIA	INDIKATOR	PARAMETER	NILAI	SUMBER DATA
	b. Tidak Terpenuhinya Kebutuhan Air Minum	Kebutuhan air minum masyarakat pada lokasi perumahan atau permukiman tidak mencapai minimal sebanyak 60 liter/orang/hari	• 76% - 100% populasi tidak terpenuhi kebutuhan air minum minimalnya	5	Wawancara, Format Isian, Observasi
			• 51% - 75% populasi tidak terpenuhi kebutuhan air minum minimalnya	3	
			• 25% - 50% populasi tidak terpenuhi kebutuhan air minum minimalnya	1	
<b>4. KONDISI DRAINASE LINGKUNGAN</b>	a. Ketidakmampuan Mengalirkan Limpasan Air	Jaringan drainase lingkungan tidak mampu mengalirkan limpasan air sehingga menimbulkan genangan dengan tinggi lebih dari 30 cm selama lebih dari 2 jam dan terjadi lebih dari 2 kali setahun	• 76% - 100% area terjadi genangan >30cm, > 2 jam dan > 2 x setahun	5	Wawancara, Format Isian, Peta Lokasi, Observasi
			• 51% - 75% area terjadi genangan >30cm, > 2 jam dan > 2 x setahun	3	
			• 25% - 50% area terjadi genangan >30cm, > 2 jam dan > 2 x setahun	1	
	b. Ketidakterediaan Drainase	Tidak tersedianya saluran drainase lingkungan pada lingkungan perumahan atau permukiman, yaitu saluran tersier dan/atau saluran lokal	• 76% - 100% area tidak tersedia drainase lingkungan	5	Wawancara, Format Isian, Peta RIS, Observasi
			• 51% - 75% area tidak tersedia drainase lingkungan	3	
			• 25% - 50% area tidak tersedia drainase lingkungan	1	
	c. Ketidakterhubungan dengan Sistem Drainase Perkotaan	Saluran drainase lingkungan tidak terhubung dengan saluran pada hirarki di atasnya sehingga menyebabkan air tidak dapat mengalir dan menimbulkan genangan	• 76% - 100% drainase lingkungan tidak terhubung dengan hirarki di atasnya	5	Wawancara, Format Isian, Peta RIS, Observasi
			• 51% - 75% drainase lingkungan tidak terhubung dengan hirarki di atasnya	3	
			• 25% - 50% drainase lingkungan tidak terhubung dengan hirarki di atasnya	1	
	d. Tidak Terpeliharanya Drainase	Tidak dilaksanakannya pemeliharaan saluran drainase lingkungan pada lokasi perumahan atau permukiman, baik: <ul style="list-style-type: none"> <li>• pemeliharaan rutin; dan/atau</li> <li>• pemeliharaan berkala</li> </ul>	• 76% - 100% area memiliki drainase lingkungan yang kotor dan berbau	5	Wawancara, Format Isian, Peta RIS, Observasi
			• 51% - 75% area memiliki drainase lingkungan yang kotor dan berbau	3	
			• 25% - 50% area memiliki drainase lingkungan yang kotor dan berbau	1	
	e. Kualitas Konstruksi Drainase	Kualitas konstruksi drainase buruk, karena berupa galian tanah tanpa material pelapis atau penutup maupun karena telah terjadi kerusakan	• 76% - 100% area memiliki kualitas kontruksi drainase lingkungan buruk	5	Wawancara, Format Isian, Peta RIS, Observasi
			• 51% - 75% area memiliki kualitas kontruksi drainase lingkungan buruk	3	
			• 25% - 50% area memiliki kualitas kontruksi drainase lingkungan buruk	1	
<b>5. KONDISI PENGELOLAAN AIR LIMBAH</b>	a. Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis	Pengelolaan air limbah pada lokasi perumahan atau permukiman tidak memiliki sistem yang memadai, yaitu kakus/kloset yang tidak terhubung dengan tangki septik baik secara individual/domestik, komunal maupun terpusat.	• 76% - 100% area memiliki sistem air limbah yang tidak sesuai standar teknis	5	Wawancara, Format Isian, Peta RIS, Observasi
			• 51% - 75% area memiliki sistem air limbah yang tidak sesuai standar teknis	3	

ASPEK	KRITERIA	INDIKATOR	PARAMETER	NILAI	SUMBER DATA
	b. Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	Kondisi prasarana dan sarana pengelolaan air limbah pada lokasi perumahan atau permukiman dimana: <ul style="list-style-type: none"> <li>• kloset leher angsa tidak terhubung dengan tangki septik;</li> <li>• tidak tersedianya sistem pengolahan limbah setempat atau terpusat</li> </ul>	• 25% - 50% area memiliki sistem air limbah yang tidak sesuai standar teknis	1	Wawancara, Format Isian, Peta RIS, Observasi
			• 76% - 100% area memiliki sarpras air limbah tidak sesuai persyaratan teknis	5	
			• 51% - 75% area memiliki sarpras air limbah tidak sesuai persyaratan teknis	3	
			• 25% - 50% area memiliki sarpras air limbah tidak sesuai persyaratan teknis	1	
6. KONDISI PENGELOLAAN PERSAMPAHAN	a. Prasarana dan Sarana Persampahan Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	Prasarana dan sarana persampahan pada lokasi perumahan atau permukiman tidak sesuai dengan persyaratan teknis, yaitu: <ul style="list-style-type: none"> <li>• tempat sampah dengan pemilahan sampah pada skala domestik atau rumah tangga;</li> <li>• tempat pengumpulan sampah (TPS) atau TPS 3R (<i>reduce, reuse, recycle</i>) pada skala lingkungan;</li> <li>• gerobak sampah dan/atau truk sampah pada skala lingkungan; dan</li> <li>• tempat pengolahan sampah terpadu (TPST) pada skala lingkungan.</li> </ul>	• 76% - 100% area memiliki sarpras pengelolaan persampahan yang tidak memenuhi persyaratan teknis	5	Wawancara, Format Isian, Peta RIS, Observasi
			• 51% - 75% area memiliki sarpras pengelolaan persampahan yang tidak memenuhi persyaratan teknis	3	
			• 25% - 50% area memiliki sarpras pengelolaan persampahan yang tidak memenuhi persyaratan teknis	1	
	b. Sistem Pengelolaan Persampahan yang Tidak Sesuai Standar Teknis	Pengelolaan persampahan pada lingkungan perumahan atau permukiman tidak memenuhi persyaratan sebagai berikut: <ul style="list-style-type: none"> <li>• pewadahan dan pemilahan domestik;</li> <li>• pengumpulan lingkungan;</li> <li>• pengangkutan lingkungan;</li> <li>• pengolahan lingkungan</li> </ul>	• 76% - 100% area memiliki sistem persampahan tidak sesuai standar	5	Wawancara, Format Isian, Peta RIS, Observasi
			• 51% - 75% area memiliki sistem persampahan tidak sesuai standar	3	
			• 25% - 50% area memiliki sistem persampahan tidak sesuai standar	1	
c. Tidak terpeliharanya Sarana dan Prasarana Pengelolaan Persampahan	Tidak dilakukannya pemeliharaan sarana dan prasarana pengelolaan persampahan pada lokasi perumahan atau permukiman, baik: <ul style="list-style-type: none"> <li>• pemeliharaan rutin; dan/atau</li> <li>• pemeliharaan berkala</li> </ul>	• 76% - 100% area memiliki sarpras persampahan yang tidak terpelihara	5	Wawancara, Format Isian, Peta RIS, Observasi	
		• 51% - 75% area memiliki sarpras persampahan yang tidak terpelihara	3		
		• 25% - 50% area memiliki sarpras persampahan yang tidak terpelihara	1		
7. KONDISI PROTEKSI KEBAKARAN	a. Ketidakterediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	Tidak tersedianya prasarana proteksi kebakaran pada lokasi, yaitu: <ul style="list-style-type: none"> <li>• pasokan air;</li> <li>• jalan lingkungan;</li> <li>• sarana komunikasi;</li> <li>• data sistem proteksi kebakaran lingkungan; dan</li> <li>• bangunan pos kebakaran</li> </ul>	• 76% - 100% area tidak memiliki prasarana proteksi kebakaran	5	Wawancara, Format Isian, Peta RIS, Observasi
			• 51% - 75% area tidak memiliki prasarana proteksi kebakaran	3	
			• 25% - 50% area tidak memiliki prasarana proteksi kebakaran	1	
	b. Ketidakterediaan Sarana Proteksi Kebakaran	Tidak tersedianya sarana proteksi kebakaran pada lokasi, yaitu: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alat Pemadam Api Ringan (APAR);</li> </ul>	• 76% - 100% area tidak memiliki sarana proteksi kebakaran	5	Wawancara, Format Isian,
• 51% - 75% area tidak memiliki sarana proteksi kebakaran			3		

ASPEK	KRITERIA	INDIKATOR	PARAMETER	NILAI	SUMBER DATA
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• mobil pompa;</li> <li>• mobil tangga sesuai kebutuhan; dan</li> <li>• peralatan pendukung lainnya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 25% - 50% area tidak memiliki sarana proteksi kebakaran</li> </ul>	1	Peta RIS, Observasi
<b>B. IDENTIFIKASI PERTIMBANGAN LAIN</b>					
<b>7. PERTIMBANGAN LAIN</b>	a. Nilai Strategis Lokasi	Pertimbangan letak lokasi perumahan atau permukiman pada: <ul style="list-style-type: none"> <li>• fungsi strategis kabupaten/kota; atau</li> <li>• bukan fungsi strategis kabupaten/kota</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokasi terletak pada fungsi strategis kabupaten/kota</li> <li>• Lokasi tidak terletak pada fungsi strategis kabupaten/kota</li> </ul>	5 1	Wawancara, Format Isian, RTRW, RDTR, Observasi
	b. Kependudukan .	Pertimbangan kepadatan penduduk pada lokasi perumahan atau permukiman dengan klasifikasi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• rendah yaitu kepadatan penduduk di bawah 150 jiwa/ha;</li> <li>• sedang yaitu kepadatan penduduk antara 151 – 200 jiwa/ha;</li> <li>• tinggi yaitu kepadatan penduduk antara 201 – 400 jiwa/ha;</li> <li>• sangat padat yaitu kepadatan penduduk di atas 400 jiwa/ha;</li> </ul>	<u>Untuk Metropolitan &amp; Kota Besar</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kepadatan Penduduk pada Lokasi sebesar &gt;400 Jiwa/Ha</li> </ul> <u>Untuk Kota Sedang &amp; Kota Kecil</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kepadatan Penduduk pada Lokasi sebesar &gt;200 Jiwa/Ha</li> <li>• Kepadatan Penduduk pada Lokasi sebesar 151 - 200 Jiwa/Ha</li> <li>• Kepadatan Penduduk pada Lokasi sebesar &lt;150 Jiwa/Ha</li> </ul>	5 3 1	Wawancara, Format Isian, Statistik, Observasi
	c. Masyarakat berpendapatan rendah	pertimbangan jumlah masyarakat berpendapatan rendah pada lokasi perumahan atau permukiman	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 76% - 100% dari jumlah penduduk</li> <li>• 51% - 75% dari jumlah penduduk</li> <li>• 25% - 50% dari jumlah penduduk</li> </ul>	5 3 1	Wawancara, Format Isian, Statistik, Observasi
	c. Kondisi Sosial, Ekonomi, dan Budaya	Pertimbangan potensi yang dimiliki lokasi perumahan atau permukiman berupa: <ul style="list-style-type: none"> <li>• potensi sosial yaitu tingkat partisipasi masyarakat dalam mendukung pembangunan;</li> <li>• potensi ekonomi yaitu adanya kegiatan ekonomi tertentu yang bersifat strategis bagi masyarakat setempat;</li> <li>• potensi budaya yaitu adanya kegiatan atau warisan budaya tertentu yang dimiliki masyarakat setempat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokasi memiliki potensi sosial, ekonomi dan budaya untuk dikembangkan atau dipelihara</li> <li>• Lokasi tidak memiliki potensi sosial, ekonomi dan budaya tinggi untuk dikembangkan atau dipelihara</li> </ul>	5 1	Wawancara, Format Isian, Observasi
	<b>C. IDENTIFIKASI LEGALITAS LAHAN</b>				
<b>8. LEGALITAS LAHAN</b>	1. Kejelasan Status Penguasaan Lahan	Kejelasan terhadap status penguasaan lahan berupa: <ul style="list-style-type: none"> <li>• kepemilikan sendiri, dengan bukti dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah; atau</li> <li>• kepemilikan pihak lain (termasuk milik adat/ulayat), 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keseluruhan lokasi memiliki kejelasan status penguasaan lahan, baik milik sendiri atau milik pihak lain</li> <li>• Sebagian atau keseluruhan lokasi tidak memiliki kejelasan status penguasaan lahan, baik milik sendiri atau milik pihak lain</li> </ul>	(+) (-)	Wawancara, Format Isian, Dokumen Pertanahan, Observasi
	2. Kesesuaian RTR	Kesesuaian terhadap peruntukan lahan dalam rencana tata ruang (RTR), dengan bukti Izin Mendirikan Bangunan atau Surat Keterangan Rencana Kabupaten/Kota (SKRK).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keseluruhan lokasi berada pada zona peruntukan perumahan/permukiman sesuai RTR</li> <li>• Sebagian atau keseluruhan lokasi berada bukan pada zona peruntukan perumahan/permukiman sesuai RTR</li> </ul>	(+) (-)	Wawancara, Format Isian, RTRW, RDTR, Observasi



Berdasarkan penilaian yang telah dilakukan berdasarkan formula penilaian tersebut di atas, selanjutnya lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh dapat dikelompokkan dalam berbagai klasifikasi sebagaimana ditunjukkan dalam tabel berikut.

Tabel 5. 3 Formula Hasil Penilaian Penentuan Klasifikasi dan Skala Prioritas Penanganan

NILAI	KETERANGAN	BERBAGAI KEMUNGKINAN KLASIFIKASI																	
		A1	A2	A3	A4	A5	A6	B1	B2	B3	B4	B5	B6	C1	C2	C3	C4	C5	C6
<b>Kondisi Kekumuhan</b>																			
71 – 95	Kumuh Berat	X	X	X	X	X	X												
45 – 70	Kumuh Sedang							X	X	X	X	X	X						
19 – 44	Kumuh Ringan													X	X	X	X	X	X
<b>Pertimbangan Lain</b>																			
18 – 25	Pertimbangan Lain Tinggi	X	X					X	X					X	X				
9 – 17	Pertimbangan Lain Sedang			X	X					X	X					X	X		
1 – 8	Pertimbangan Lain Rendah					X	X					X	X					X	X
<b>Legalitas Lahan</b>																			
(+)	Status Lahan Legal	X		X		X		X		X		X		X		X		X	
(-)	Status Lahan Tidak Legal		X		X		X		X		X		X		X		X		X
<b>SKALA PRIORITAS PENANGANAN =</b>		<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

Sumber: Tim Penyusun, 2021

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa:

- Berdasarkan kondisi kekumuhan, suatu lokasi merupakan:
  - kumuh berat bila memiliki nilai 71-95;
  - kumuh sedang bila memiliki nilai 45-70;
  - kumuh ringan bila memiliki nilai 19-44;
- Berdasarkan pertimbangan lain, suatu lokasi memiliki:
  - pertimbangan lain tinggi bila memiliki nilai 18-25;
  - pertimbangan lain sedang bila memiliki nilai 9-17;
  - pertimbangan lain rendah bila memiliki nilai 1-8;
- Berdasarkan kondisi kekumuhan, suatu lokasi memiliki:
  - status lahan legal bila memiliki nilai positif (+);
  - status lahan tidak legal bila memiliki nilai negatif (-).

Berdasarkan penilaian tersebut, maka dapat terdapat 18 kemungkinan klasifikasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh, yaitu:

1. A1 merupakan lokasi kumuh berat, dengan pertimbangan lain tinggi, dan status lahan legal;
2. A2 merupakan lokasi kumuh berat, dengan pertimbangan lain tinggi, dan status lahan tidak legal;



3. A3 merupakan lokasi kumuh berat, dengan pertimbangan lain sedang, dan status lahan legal;
4. A4 merupakan lokasi kumuh berat, dengan pertimbangan lain sedang, dan status lahan tidak legal;
5. A5 merupakan lokasi kumuh berat, dengan pertimbangan lain rendah, dan status lahan legal;
6. A6 merupakan lokasi kumuh berat, dengan pertimbangan lain rendah, dan status lahan tidak legal;
7. B1 merupakan lokasi kumuh sedang, dengan pertimbangan lain tinggi, dan status lahan legal;
8. B2 merupakan lokasi kumuh sedang, dengan pertimbangan lain tinggi, dan status lahan tidak legal;
9. B3 merupakan lokasi kumuh sedang, dengan pertimbangan lain sedang, dan status lahan legal;
10. B4 merupakan lokasi kumuh sedang, dengan pertimbangan lain sedang, dan status lahan tidak legal;
11. B5 merupakan lokasi kumuh sedang, dengan pertimbangan lain rendah, dan status lahan legal;
12. B6 merupakan lokasi kumuh sedang, dengan pertimbangan lain rendah, dan status lahan tidak legal;
13. C1 merupakan lokasi kumuh rendah, dengan pertimbangan lain tinggi, dan status lahan legal;
14. C2 merupakan lokasi kumuh rendah, dengan pertimbangan lain tinggi, dan status lahan tidak legal;
15. C3 merupakan lokasi kumuh rendah, dengan pertimbangan lain sedang, dan status lahan legal;
16. C4 merupakan lokasi kumuh rendah, dengan pertimbangan lain sedang, dan status lahan tidak legal;
17. C5 merupakan lokasi kumuh rendah, dengan pertimbangan lain rendah, dan status lahan legal;
18. C6 merupakan lokasi kumuh rendah, dengan pertimbangan lain rendah, dan status lahan tidak legal.

Berdasarkan berbagai klasifikasi tersebut, maka dapat ditentukan skala prioritas penanganan, sebagai berikut:

- Prioritas 1 yaitu untuk klasifikasi A1 dan A2;
- Prioritas 2 yaitu untuk klasifikasi B1 dan B2;

- Prioritas 3 yaitu untuk klasifikasi C1 dan C2;
- Prioritas 4 yaitu untuk klasifikasi A3 dan A4;
- Prioritas 5 yaitu untuk klasifikasi B3 dan B4;
- Prioritas 6 yaitu untuk klasifikasi C3 dan C4;
- Prioritas 7 yaitu untuk klasifikasi A5 dan A6;
- Prioritas 8 yaitu untuk klasifikasi B5 dan B6;
- Prioritas 9 yaitu untuk klasifikasi C5 dan C6

#### **D. Legalisasi Daftar Lokasi**

Penetapan lokasi dilakukan oleh pemerintah daerah dalam bentuk keputusan bupati untuk berdasarkan hasil penilaian lokasi. Penetapan lokasi berdasarkan kondisi kekumuhan, aspek legalitas lahan, dan tipologi digunakan sebagai pertimbangan dalam menentukan pola penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Penetapan lokasi berdasarkan hasil pertimbangan lain digunakan sebagai dasar penentuan prioritas penanganan.

Keputusan Bupati mengenai penetapan lokasi dilengkapi dengan:

##### **1. Tabel Daftar Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh**

Tabel daftar lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh memperlihatkan nama lokasi, luas, lingkup administratif, titik koordinat, kondisi kekumuhan, status lahan dan prioritas penanganan untuk setiap lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang teridentifikasi.

##### **2. Peta Sebaran Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh**

Peta sebaran lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh dibuat dalam suatu wilayah kota ataupun wilayah kabupaten berdasarkan tabulasi daftar lokasi.

##### **3. Buku Profil Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh**

#### **E. Perencanaan Penanganan**

Perencanaan penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh dilakukan untuk mengkaji dan merencanakan pola penanganan sesuai dengan hasil penetapan lokasi. Proses perencanaan penanganan dilakukan oleh pemerintah daerah dengan melibatkan masyarakat. Tahap perencanaan penanganan meliputi:

- a. persiapan;
- b. survei serta penyusunan data dan fakta;
- c. analisis;
- d. penyusunan konsep; dan

- e. penyusunan rencana (rencana penanganan jangka pendek, jangka menengah, dan/atau jangka panjang beserta pembiayaannya).

Dokumen perencanaan penanganan ditetapkan dalam bentuk peraturan walikota sebagai dasar penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

### **5.5.2. Pola - pola Penanganan**

Dalam upaya peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah menetapkan kebijakan, strategi, serta pola-pola penanganan yang manusiawi, berbudaya, berkeadilan, dan ekonomis. Peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh dilakukan dengan pola-pola penanganan meliputi:

- a. pemugaran;
- b. peremajaan; dan
- c. pemukiman kembali.

Pola-pola penanganan tersebut dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya dengan melibatkan peran masyarakat.

Pola-pola penanganan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh direncanakan dengan mempertimbangkan:

#### **1. Klasifikasi Kekumuhan Dan Status Legalitas Lahan**

Pertimbangan pola penanganan berdasarkan klasifikasi kekumuhan dan status legalitas lahan diatur dengan ketentuan:

- a. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan berat dengan status lahan legal, maka pola penanganan yang dilakukan adalah peremajaan;
- b. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan berat dengan status lahan ilegal, maka pola penanganan yang dilakukan adalah pemukiman kembali;
- c. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan sedang dengan status lahan legal, maka pola penanganan yang dilakukan adalah peremajaan;
- d. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan sedang dengan status lahan ilegal, maka pola penanganan yang dilakukan adalah pemukiman kembali;
- e. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan ringan dengan status lahan legal, maka pola penanganan yang dilakukan adalah pemugaran;
- f. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan ringan dengan status lahan ilegal, maka pola penanganan yang dilakukan adalah pemukiman kembali.

#### **2. Tipologi Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh**

Pertimbangan pola penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh berdasarkan tipologi diatur dengan ketentuan:

- a. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh di atas air, maka penanganan yang dilakukan harus memperhatikan karakteristik daya guna, daya dukung, daya rusak air serta kelestarian air;
- b. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh di tepi air, maka 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 perumahan kumuh dan permukiman kumuh di dataran, maka penanganan yang dilakukan harus memperhatikan karakteristik daya dukung tanah, jenis tanah serta kelestarian tanah;
- d. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh di perbukitan, maka penanganan yang dilakukan harus
- e. memperhatikan karakteristik kelerengan, daya dukung tanah, jenis tanah serta kelestarian tanah;

## **A. Pemugaran**

Pemugaran dilakukan untuk perbaikan dan/atau pembangunan kembali perumahan dan permukiman menjadi perumahan dan permukiman yang layak huni. Pemugaran merupakan kegiatan perbaikan rumah, prasarana, sarana, dan/atau utilitas umum. Pemugaran dilakukan untuk mengembalikan fungsi sebagaimana semula. Pemugaran dilakukan melalui tahap:

### **1. Pra 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 dan diskusi penyepakatan.

### **2. Konstruksi**

Pemugaran pada tahap konstruksi meliputi:

- a. proses ganti untung bagi masyarakat terdampak berdasarkan hasil kesepakatan;
- b. proses pelaksanaan fisik pemugaran; dan
- c. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan fisik pemugaran.

### 3. Pasca Konstruksi

Pemugaran pada tahap pasca konstruksi meliputi:

- a. pemanfaatan; dan
- b. pemeliharaan dan perbaikan.

## B. Peremajaan

Peremajaan dilakukan untuk mewujudkan kondisi rumah, perumahan, dan permukiman yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat sekitar. 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:

### 1. Pra Konstruksi

Peremajaan pada tahap pra konstruksi meliputi:

- a. Identifikasi permasalahan dan kajian kebutuhan peremajaan;
- b. penghunian sementara untuk masyarakat terdampak pada lokasi lain;
- c. sosialisasi dan rembuk warga pada masyarakat terdampak;
- d. pendataan masyarakat terdampak;
- e. penyusunan rencana peremajaan; dan
- f. musyawarah dan diskusi penyepakatan.

### 2. Konstruksi

Peremajaan pada tahap konstruksi meliputi:

- a. proses ganti untung bagi masyarakat terdampak berdasarkan hasil kesepakatan;
- b. proses pelaksanaan fisik peremajaan pada lokasi permukiman eksisting;
- c. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan fisik peremajaan; dan
- d. proses penghunian kembali masyarakat terdampak.

### 3. Pasca Konstruksi

Peremajaan pada tahap pasca konstruksi meliputi:

- a. pemanfaatan; dan
- b. pemeliharaan dan perbaikan.

## C. Pemukiman Kembali

Pemukiman kembali dilakukan untuk mewujudkan kondisi rumah, perumahan, dan permukiman yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat. Pemukiman kembali dilakukan melalui tahap:

### 1. Pra Konstruksi

Pemukiman kembali pada tahap pra konstruksi meliputi:

- a. kajian pemanfaatan ruang dan/atau kajian legalitas lahan;
- b. penghunian sementara untuk masyarakat terdampak pada lokasi lain;
- c. sosialisasi dan rembuk warga pada masyarakat terdampak;
- d. pendataan masyarakat terdampak;
- e. penyusunan rencana pemukiman baru, rencana pembongkaran pemukiman eksisting dan rencana pelaksanaan pemukiman kembali; dan
- f. musyawarah dan diskusi penyepakatan.

### 2. Konstruksi

Pemukiman kembali pada tahap konstruksi meliputi:

- a. proses ganti untung bagi masyarakat terdampak berdasarkan hasil kesepakatan;
- b. penghunian sementara masyarakat terdampak pada lokasi lain apabila dibutuhkan;
- c. proses legalitas lahan pada lokasi pemukiman baru;
- d. proses pelaksanaan fisik (pembangunan) perumahan dan permukiman baru;
- e. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan fisik pemukiman kembali;
- f. proses penghunian kembali masyarakat terdampak; dan
- g. proses pembongkaran pada lokasi pemukiman eksisting.

### 3. Pasca Konstruksi

Pemukiman kembali pada tahap pasca konstruksi meliputi:

- a. pemanfaatan; dan
- b. pemeliharaan dan perbaikan.

Terkait dengan pola - pola penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh, dapat diidentifikasi penanganan fisik untuk bangunan dan lingkungan serta prasarana dan sarana sesuai dengan bentuk peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

**Tabel 5. 4** Penanganan Fisik Bangunan dan Lingkungan serta Prasarana dan Sarana menurut Pola Penanganan-

Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

No.	Program Penanganan Fisik Infrastruktur	Bentuk - bentuk Pemugaran	Bentuk - bentuk Peremajaan	Bentuk - bentuk Pemukiman Kembali
1	Bangunan Gedung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemeliharaan rutin dan pemeliharaan berkala untuk menjaga bangunan gedung sesuai fungsi dan massa bangunan saat awal dibangun</li> <li>• Rehabilitasi bangunan gedung agar fungsi dan massa bangunan kembali sesuai kondisi saat awal dibangun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perubahan fungsi dan massa bangunan dari kondisi awal saat dibangun</li> <li>• Peningkatan kapasitas tampung dari bangunan gedung</li> </ul>	Pembangunan bangunan gedung pada lokasi baru yang sesuai arahan rencana tata ruang dan sesuai daya tampungnya
2	Jalan Lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemeliharaan rutin dan pemeliharaan berkala untuk menjaga jalan lingkungan sesuai fungsi dan kondisi kemantapan jalan saat pembangunan</li> <li>• Rehabilitasi jalan untuk mengembalikan kondisi kemantapan jalan saat awal dibangun, seperti perbaikan struktur jalan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perubahan fungsi jalan akibat adanya perubahan fungsi kawasan yang dihubungkan</li> <li>• Peningkatan kapasitas jalan lingkungan, seperti: penambahan lajur dan / atau pelebaran badan jalan dan / atau menghubungkan jaringan jalan yang pada lokasi yang sama namun belum tersambung</li> </ul>	Pembangunan jalan lingkungan pada lokasi baru yang sesuai arahan rencana tata ruang
3	Penyediaan Air Minum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemeliharaan rutin dan pemeliharaan berkala untuk menjaga unit penyediaan air minum bekerja sesuai dengan persyaratan teknis saat awal dibangun / disediakan</li> <li>• Rehabilitasi unit penyediaan air minum untuk mengembalikan kondisi sesuai dengan persyaratan teknis saat awal dibangun/ disediakan, seperti penggantian komponen pada unit-unit air baku, unit produksi dan jaringan unit distribusi dan unit pelayanan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peningkatan kapasitas dari unit penyediaan air minum, seperti penambahan komponen pada unit-unit air baku dan unit produksi</li> <li>• Peningkatan jangkauan pelayanan dari unit penyediaan air minum, seperti penambahan / perluasan jaringan unit distribusi dan unit pelayanan</li> </ul>	Penyediaan air minum pada lokasi baru yang sesuai arahan rencana tata ruang dan rencana induk sektor air minum
4	Drainase Lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemeliharaan rutin dan pemeliharaan berkala untuk menjaga sarana dan prasarana drainase lingkungan berfungsi sesuai dengan kriteria teknis saat awal dibangun / disediakan</li> <li>• Rehabilitasi sarana dan prasarana drainase untuk mengembalikan kondisi sesuai dengan persyaratan teknis saat awal dibangun/ disediakan, seperti penggantian komponen gorong-gorong, perbaikan struktur drainase</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peningkatan kapasitas / jumlah sarana dan prasarana drainase, seperti penambahan gorong - gorong, penambahan pompa, penambahan kapasitas kolam tandon, dan lainnya yang sejenis.</li> <li>• Peningkatan jangkauan pelayanan dari jaringan drainase, seperti pelebaran saluran atau dan / atau menghubungkan jaringan drainase pada lokasi yang sama namun belum tersambung</li> </ul>	Pembangunan drainase lingkungan pada lokasi baru yang sesuai arahan rencana tata ruang dan rencana induk sektor drainase
5	Pengelolaan Air Limbah	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemeliharaan rutin dan pemeliharaan berkala untuk menjaga unit pengelolaan air limbah bekerja sesuai dengan persyaratan teknis saat awal dibangun / disediakan</li> <li>• Rehabilitasi unit pengelolaan air limbah untuk mengembalikan kondisi sesuai dengan persyaratan teknis saat awal dibangun/ disediakan, seperti penggantian komponen pada SPAL-T seperti komponen pemipaan, penggantian komponen pada SPAL-S seperti tangki septik, cubluk, biofiter dan komponen sejenis.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peningkatan kapasitas dari unit pengelolaan air limbah, seperti penambahan komponen pada SPAL-S</li> <li>• Peningkatan jangkauan pelayanan dari sistem pemipaan pada SPAL-T</li> </ul>	Pembangunan unit pengelolaan air limbah pada lokasi baru yang sesuai arahan rencana tata ruang dan rencana induk sektor pengelolaan air limbah
6	Pengelolaan Persampahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemeliharaan rutin dan pemeliharaan berkala</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peningkatan kapasitas dari unit pengelolaan</li> </ul>	Pembangunan unit pengelolaan persampahan

No.	Program Penanganan Fisik Infrastruktur	Bentuk - bentuk Pemugaran	Bentuk - bentuk Peremajaan	Bentuk - bentuk Pemukiman Kembali
		<p>untuk menjaga unit pengelolaan persampahan bekerja sesuai dengan persyaratan teknis saat awal dibangun / disediakan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rehabilitasi unit pengelolaan persampahan untuk mengembalikan kondisi sesuai dengan persyaratan teknis saat awal dibangun, seperti penggantian sarana dan prasarana pemilahan, pengumpulan, pengangkutan, dan pengolahan.</li> </ul>	<p>persampahan, seperti penambahan komponen pewadahan, pengumpulan, dan pengolahan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Peningkatan jangkauan pelayanan dari sistem pengangkutan sampah</li> </ul>	<p>pada lokasi baru yang sesuai arahan rencana tata ruang dan rencana induk sektor pengelolaan persampahan</p>
7	Proteksi Kebakaran	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemeliharaan rutin dan pemeliharaan berkala untuk menjaga unit proteksi kebakaran bekerja sesuai dengan persyaratan teknis saat awal dibangun / disediakan</li> <li>• Rehabilitasi unit proteksi kebakaran untuk mengembalikan kondisi sesuai dengan persyaratan teknis saat awal dibangun, seperti penggantian sarana dan prasarana proteksi kebakaran</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peningkatan kapasitas dari unit proteksi kebakaran, seperti penambahan komponen sarana dan prasarana proteksi kebakaran</li> <li>• Peningkatan jangkauan pelayanan sarana proteksi kebakaran seperti lingkup pelayanan dari alat dan kendaraan pemadam kebakaran.</li> </ul>	<p>Pembangunan unit proteksi kebakaran pada lokasi baru yang sesuai arahan rencana tata ruang dan rencana induk sektor proteksi kebakaran</p>

### 5.5.3. Pengelolaan

Pengelolaan terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang telah ditangani bertujuan untuk mempertahankan dan menjaga kualitas perumahan dan permukiman secara berkelanjutan. Pengelolaan dilakukan oleh masyarakat secara swadaya. Pengelolaan oleh masyarakat secara swadaya dapat dilakukan oleh kelompok swadaya masyarakat.

Pengelolaan dilakukan melalui pemeliharaan dan perbaikan. Pengelolaan dapat difasilitasi oleh pemerintah daerah untuk meningkatkan keswadayaan masyarakat dalam pengelolaan perumahan dan permukiman layak huni. Fasilitasi oleh pemerintah daerah tersebut dilakukan antara lain dalam bentuk:

- penyediaan dan sosialisasi norma, standar, pedoman, dan kriteria;
- pemberian bimbingan, pelatihan/penyuluhan, supervisi, dan konsultasi;
- pemberian kemudahan dan/atau bantuan;
- koordinasi antar pemangku kepentingan secara periodik atau sesuai kebutuhan;
- pelaksanaan kajian perumahan dan permukiman; dan/atau
- pengembangan sistem informasi dan komunikasi.



Pemeliharaan dan perbaikan dimaksudkan untuk menjaga fungsi perumahan dan permukiman yang dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan peningkatan kualitas hidup orang perorangan. Pemeliharaan dan perbaikan dilakukan pada rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman. Pemeliharaan dan perbaikan dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.

#### **A. Pemeliharaan**

Pemeliharaan rumah, prasarana, sarana dan utilitas umum dilakukan melalui perawatan dan pemeriksaan secara berkala. Pemeliharaan rumah wajib dilakukan oleh setiap orang. Pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas umum wajib dilakukan oleh pemerintah daerah dan/atau setiap orang.

#### **B. Perbaikan**

Perbaikan rumah, prasarana, sarana dan utilitas umum dilakukan melalui rehabilitasi atau pemugaran. Perbaikan terhadap rumah wajib dilakukan oleh setiap orang. Perbaikan terhadap prasarana, sarana dan utilitas umum wajib dilakukan oleh pemerintah daerah dan/atau setiap orang.

### **5.6. PENYEDIAAN TANAH**

Pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab atas penyediaan tanah dalam rangka peningkatan kualitas perumahan kumuh dan kawasan permukiman kumuh, termasuk penetapannya di dalam rencana tata ruang wilayah.

Penyediaan tanah untuk peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh merupakan salah satu pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Penyediaan tanah dapat dilakukan melalui:

- a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
- b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
- c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
- d. pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- e. pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
- f. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

#### **5.6.1 Pemberian Hak Atas Tanah Terhadap Tanah yang Langsung Dikuasai Negara**

Pemberian hak atas tanah yang langsung dikuasai negara untuk pembangunan kawasan permukiman, lingkungan hunian, permukiman, perumahan, dan rumah diserahkan melalui

pemberian hak atas tanah kepada pelaku pembangunan dan didasarkan pada keputusan gubernur atau walikota tentang penetapan lokasi atau izin lokasi.

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

Hak atas tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman mencakup:

- Hak milik

Hak milik atas tanah untuk pembangunan kawasan permukiman, lingkungan hunian, permukiman, perumahan, dan rumah dapat diberikan kepada orang perorangan dan badan hukum keagamaan dan sosial

- Hak guna bangunan

Hak guna bangunan untuk pembangunan kawasan permukiman, lingkungan hunian, permukiman, perumahan, dan rumah dapat diberikan kepada orang perorangan dan badan hukum

- Hak pakai

Hak pakai untuk pembangunan kawasan permukiman, lingkungan hunian, permukiman, perumahan, dan rumah dapat diberikan kepada orang perorangan dan badan hukum swasta, BUMN/BUMD

Pemberian hak atas tanah kepada orang perorangan dan badan hukum baik untuk hak milik, hak guna bangunan, maupun hak pakai dilakukan secara berjenjang menurut luasannya beserta penetapannya dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

### **5.6.2 Penyelenggaraan Konsolidasi Tanah**

Konsolidasi tanah dilakukan dalam rangka penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang, sebagai upaya penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan permukiman dan perumahan. Kegiatan Konsolidasi Tanah meliputi penataan kembali bidang-bidang tanah termasuk hak atas tanah dan atau penggunaan tanahnya dengan dilengkapi prasarana, sarana, dan utilitas yang diperlukan, dengan melibatkan partisipasi para pemilik tanah dan atau penggarap tanah.

Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan bagi pembangunan permukiman dan perumahan. Konsolidasi Tanah dapat dilaksanakan apabila sekurang-kurangnya 60% dari pemilik tanah

yg luas tanahnya meliputi sekurang-kurangnya 60% dari luas seluruh areal tanah yg akan dikonsolidasi, menyatakan persetujuannya

Lokasi konsolidasi Tanah yang terletak pada satu kota ditetapkan oleh Waliikota. Penetapan lokasi konsolidasi tanah dilakukan dengan mengacu kepada Rencana Tata Ruang Wilayah. Lokasi konsolidasi tanah yang sudah ditetapkan tidak memerlukan izin lokasi.

Konsolidasi tanah bagi pembangunan permukiman, dan perumahan diutamakan bagi :

- peningkatan kualitas permukiman kumuh dan perumahan kumuh;
- permukiman dan perumahan yang tumbuh pesat secara alami;
- permukiman dan perumahan yang mulai tumbuh;
- kawasan yang direncanakan menjadi permukiman dan perumahan baru;
- kawasan yang relatif kosong di bagian pinggiran kota yang diperkirakan akan berkembang sebagai daerah permukiman dan perumahan; dan
- pembangunan kembali permukiman dan perumahan yang terkena bencana alam, kebakaran dan kerusakan sosial.

Dalam pembangunan permukiman dan perumahan yang didirikan di atas tanah hasil konsolidasi, Pemerintah wajib memberikan kemudahan berupa:

- sertifikasi hak atas tanah;
- penetapan lokasi;
- desain konsolidasi; dan
- pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

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

### **5.6.3 Peralihan Atau Pelepasan Hak Atas Tanah Oleh Pemilik Tanah**

Peralihan hak atas tanah dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sementara pelepasan hak atas tanah dilakukan oleh pihak yang berhak kepada lembaga pertanahan setelah mendapatkan ganti kerugian atas obyek pengadaan tanah

Peralihan atau pelepasan hak atas tanah dilakukan setelah badan hukum memperoleh izin lokasi. Peralihan hak atau pelepasan hak atas tanah wajib didaftarkan pada kantor pertanahan kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

#### **5.6.4 Pemanfaatan Dan Pemindahtanganan Tanah Barang Milik Negara Atau Milik Daerah**

Pemanfaatan tanah barang milik negara atau milik daerah dapat dilakukan dengan sistem sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna. Sementara pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah dilakukan dengan sistem jual beli, tukar menukar serta hibah. Pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

#### **5.6.5 Pengadaan dan Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar**

Lingkup pengadaan tanah negara bekas tanah terlantar adalah tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya. Sementara pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar untuk pembangunan perumahan dan permukiman dilakukan setelah adanya penetapan peruntukan dan pengaturan peruntukan oleh menteri terkait. Pengadaan dan pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

#### **5.6.6 Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum**

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:

- Rencana Tata Ruang Wilayah;
- Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;
- Rencana Strategis; dan
- Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.

Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum diperuntukkan bagi pembangunan perumahan dan permukiman, serta prasarana, sarana, dan utilitas umum. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui perencanaan dengan

melibatkan semua pengampu dan pemangku kepentingan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **5.7. PENDANAAN DAN SISTEM PEMBIAYAAN**

Pendanaan dimaksudkan untuk menjamin kemudahan pembiayaan pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Pendanaan merupakan tanggung jawab pemerintah daerah dan juga dapat difasilitasi oleh pemerintah pusat dan/atau pemerintah provinsi.

Sumber dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berasal dari:

- anggaran pendapatan dan belanja negara;
- anggaran pendapatan dan belanja daerah; dan/atau
- sumber dana lain yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sistem pembiayaan yang dibutuhkan dalam rangka pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh dirumuskan dalam rencana penanganan yang ditetapkan dalam peraturan kepala daerah.

## **5.8. TUGAS DAN KEWAJIBAN PEMERINTAH DAERAH**

### **5.8.1. Tugas Pemerintah Daerah**

Dalam melaksanakan pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, pemerintah daerah memiliki tugas:

- merumuskan kebijakan dan strategi kota serta rencana pembangunan kota terkait pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- melakukan survei dan pendataan skala kota mengenai lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- melakukan pemberdayaan kepada masyarakat;
- melakukan pembangunan kawasan permukiman serta sarana dan prasarana dalam upaya pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- melakukan pembangunan rumah dan perumahan yang layak huni bagi masyarakat, khususnya masyarakat miskin dan masyarakat berpenghasilan rendah;
- memberikan bantuan sosial dan pemberdayaan terhadap masyarakat miskin dan masyarakat berpenghasilan rendah;

- melakukan pembinaan terkait peran masyarakat dan kearifan lokal di bidang perumahan dan permukiman; serta
- melakukan penyediaan pertanahan dalam upaya pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

Pelaksanaan fungsi tugas Pemerintah Daerah dilakukan oleh satuan kerja perangkat daerah sesuai kewenangannya.

Di dalam melaksanakan tugasnya tersebut, Pemerintah daerah melakukan koordinasi dan sinkronisasi program antar satuan kerja perangkat daerah melalui pembentukan tim koordinasi tingkat daerah.

## **5.8.2. Kewajiban Pemerintah Daerah**

### **A. Dalam Pencegahan**

Kewajiban pemerintah daerah dalam pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh dilakukan pada tahap:

- pengawasan dan pengendalian

Kewajiban pemerintah daerah pada tahap pengawasan dan pengendalian meliputi:

- melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap kesesuaian perizinan pada tahap perencanaan perumahan dan permukiman;
- melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap kesesuaian standar teknis pada tahap pembangunan perumahan dan permukiman; dan
- melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap kesesuaian kelaikan fungsi pada tahap pemanfaatan perumahan dan permukiman.

- pemberdayaan masyarakat.

Kewajiban pemerintah daerah pada tahap pemberdayaan masyarakat meliputi:

- memberikan pendampingan kepada masyarakat untuk meningkatkan kesadaran dan partisipasi dalam rangka pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh, melalui penyuluhan, pembimbingan dan bantuan teknis; dan
- memberikan pelayanan informasi kepada masyarakat mengenai rencana tata ruang, perizinan dan standar teknis perumahan dan permukiman serta pemberitaan hal-hal terkait upaya pencegahan perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

## B. Dalam Peningkatan Kualitas

Kewajiban pemerintah daerah dalam peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh dilakukan pada tahap:

- penetapan lokasi

Kewajiban pemerintah daerah pada tahap penetapan lokasi meliputi:

- melakukan identifikasi lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh melalui survei lapangan dengan melibatkan peran masyarakat;
- melakukan penilaian lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh sesuai kriteria yang telah ditentukan;
- melakukan penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh melalui keputusan kepala daerah; dan
- melakukan peninjauan ulang terhadap ketetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.

- penanganan

Kewajiban pemerintah daerah pada tahap penanganan meliputi:

- melakukan perencanaan penanganan terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- melakukan sosialisasi dan konsultasi publik hasil perencanaan penanganan terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh; dan
- melaksanakan penanganan terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh melalui pola-pola pemugaran, peremajaan, dan/atau pemukiman kembali

- pengelolaan.

Kewajiban pemerintah daerah pada tahap pengelolaan meliputi:

- melakukan pemberdayaan kepada masyarakat untuk membangun partisipasi dalam pengelolaan;
- memberikan fasilitasi dalam upaya pembentukan kelompok swadaya masyarakat; dan
- memberikan fasilitasi dan bantuan kepada masyarakat dalam upaya pemeliharaan dan perbaikan.

### 5.8.3. Pola Koordinasi

Pemerintah daerah dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya, melakukan koordinasi dengan pemerintah pusat, dan pemerintah provinsi. Koordinasi yang dilakukan oleh pemerintah daerah meliputi:

- melakukan sinkronisasi kebijakan dan strategi kota dalam pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh dengan kebijakan dan strategi provinsi dan nasional;
- melakukan penyampaian hasil penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh kepada pemerintah provinsi dan pemerintah pusat;
- melakukan sinkronisasi rencana penanganan terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh di kota dengan rencana pembangunan provinsi dan nasional; dan
- memberikan permohonan fasilitasi dan bantuan teknis dalam bentuk pembinaan, perencanaan dan pembangunan terkait pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

## 5.9. POLA KEMITRAAN, PERAN MASYARAKAT, DAN KEARIFAN LOKAL

### 5.9.1. Pola Kemitraan

Pola kemitraan antar pemangku kepentingan yang dapat dikembangkan dalam upaya peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh yaitu:

- a. kemitraan antara Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dengan badan usaha milik negara, daerah, atau swasta; serta
- b. kemitraan antara Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dengan masyarakat.

### 5.9.2. Peran Masyarakat

Lingkup peran masyarakat dalam peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh dilakukan pada tahap:

- a. penetapan lokasi dan perencanaan penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- b. peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh; dan
- c. pengelolaan perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

#### A. Peran Masyarakat pada Tahap Penetapan Lokasi



Peran masyarakat pada tahap penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh, dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. partisipasi pada proses pendataan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh, dengan mengikuti survei lapangan dan/ atau memberikan data dan informasi yang dibutuhkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- b. pemberian pendapat terhadap hasil penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh dengan dasar pertimbangan berupa dokumen atau data dan informasi terkait yang telah diberikan saat proses pendataan.

Dalam perencanaan penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh, masyarakat:

- a. berpartisipasi aktif dalam pembahasan yang dilaksanakan pada tahapan perencanaan penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang dilakukan oleh pemerintah daerah;
- b. memberikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang dalam penyusunan rencana penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- c. memberikan komitmen dalam mendukung pelaksanaan rencana penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada lokasi terkait sesuai dengan kewenangannya; dan/atau
- d. menyampaikan pendapat dan pertimbangan terhadap hasil penetapan rencana penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh dengan dasar pertimbangan yang kuat berupa dokumen atau data dan informasi terkait yang telah diajukan dalam proses penyusunan rencana.

## **B. Peran Masyarakat pada Tahap Peningkatan Kualitas**

Peran masyarakat pada tahap peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, dapat dilakukan dalam:

### **1. Proses Pemugaran Atau Peremajaan**

Dalam proses pemugaran atau peremajaan, masyarakat:

- a. berpartisipasi aktif dalam sosialisasi dan rembuk warga pada masyarakat yang terdampak;
- b. berpartisipasi aktif dalam musyawarah dan diskusi penyepakatan rencana pemugaran dan peremajaan;
- c. berpartisipasi dalam pelaksanaan pemugaran dan peremajaan, baik berupa dana, tenaga maupun material;

- d. membantu pemerintah daerah dalam upaya penyediaan lahan yang berkaitan dengan proses pemugaran dan peremajaan terhadap rumah, prasarana, sarana, dan/atau utilitas umum;
- e. membantu menjaga ketertiban dalam pelaksanaan pemugaran dan peremajaan;
- f. mencegah perbuatan yang dapat menghambat atau menghalangi proses pelaksanaan pemugaran dan peremajaan; dan/atau
- g. melaporkan perbuatan dalam huruf f, kepada instansi berwenang agar proses pemugaran dan peremajaan dapat berjalan lancar.

## 2. Proses Pemukiman Kembali

Dalam proses pemukiman kembali, masyarakat:

- a. berpartisipasi aktif dalam sosialisasi dan rembuk warga pada masyarakat yang terdampak;
- b. berpartisipasi aktif dalam musyawarah dan diskusi penyepakatan rencana permukiman kembali;
- c. membantu pemerintah daerah dalam penyediaan lahan yang dibutuhkan untuk proses pemukiman kembali;
- d. membantu menjaga ketertiban dalam pelaksanaan pemukiman kembali;
- e. berpartisipasi dalam pelaksanaan pemukiman kembali, baik berupa dana, tenaga maupun material;
- f. mencegah perbuatan yang dapat menghambat atau menghalangi proses pelaksanaan pemukiman kembali; dan/atau
- g. melaporkan perbuatan dalam huruf d, kepada instansi berwenang agar proses pemukiman kembali dapat berjalan lancar.

## C. Peran Masyarakat pada Tahap Pengelolaan

Dalam tahap pengelolaan perumahan kumuh dan permukiman kumuh, masyarakat:

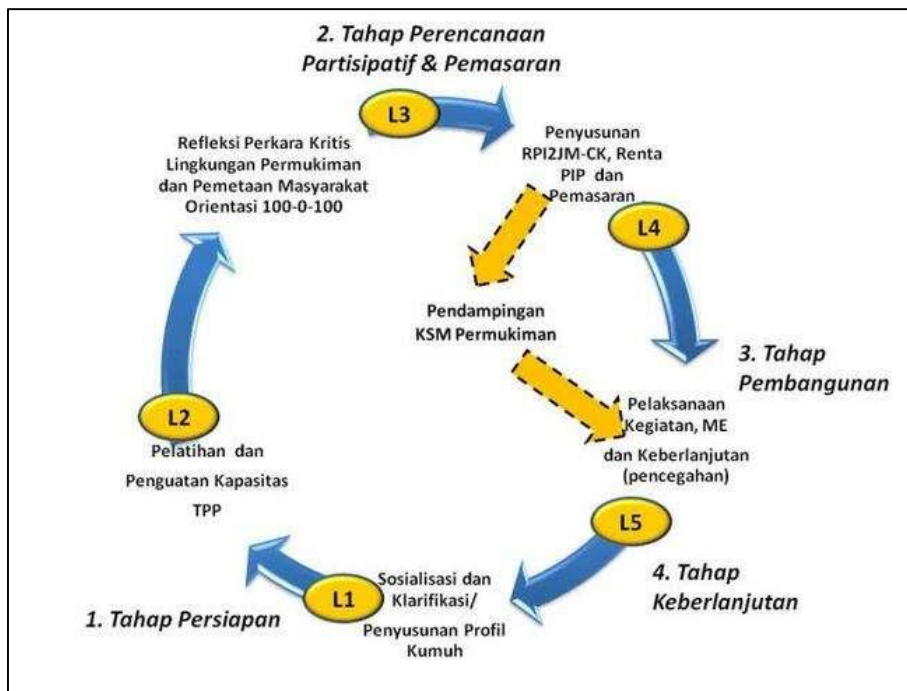
- a. berpartisipasi aktif pada berbagai program pemerintah daerah dalam pemeliharaan dan perbaikan di setiap lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang telah tertangani;
- b. berpartisipasi aktif secara swadaya dan/atau dalam kelompok swadaya masyarakat pada upaya pemeliharaan dan perbaikan baik berupa dana, tenaga maupun material;
- c. menjaga ketertiban dalam pemeliharaan dan perbaikan rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan dan permukiman;
- d. mencegah perbuatan yang dapat menghambat atau menghalangi proses pelaksanaan pemeliharaan dan perbaikan; dan/atau

- e. melaporkan perbuatan dalam huruf d, kepada instansi berwenang agar proses pemeliharaan dan perbaikan dapat berjalan lancar.

**D. Kelompok Swadaya Masyarakat**

Pelibatan kelompok swadaya masyarakat merupakan upaya untuk mengoptimalkan peran masyarakat dalam peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Kelompok swadaya masyarakat dibentuk oleh masyarakat secara swadaya atau atas prakarsa pemerintah. Pembentukan tidak perlu dilakukan dalam hal sudah terdapat kelompok swadaya masyarakat yang sejenis. Pembentukan kelompok swadaya masyarakat disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Peningkatan kualitas perumahan kumuh dn permukiman kumuh berbasis masyarakat yang dilakukan oleh Pemerintah dan / atau Pemerintah Daerah dapat mengikuti siklus sebagai berikut.



Gambar 5. 5 Siklus Pengembangan Kawasan Permukiman Berbasis Masyarakat

**5.9.3. Kearifan Lokal**

Kearifan lokal merupakan petuah atau ketentuan atau norma yang mengandung kebijaksanaan dalam berbagai perikehidupan masyarakat setempat sebagai warisan turun temurun dari leluhur. Peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh di daerah perlu dilakukan dengan mempertimbangkan kearifan lokal yang berlaku pada masyarakat setempat dengan tidak bertentangan pada ketentuan peraturan perundang-

undangan. Ketentuan lebih lanjut mengenai pertimbangan kearifan lokal dalam peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh di daerah dapat diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

## **5.10. KETENTUAN LAIN DAN LARANGAN**

### **5.10.1. Ketentuan Lain**

Perencanaan dan perancangan rumah, perumahan dan permukiman harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang, dan ekologis, sementara perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum harus memenuhi persyaratan administratif, teknis, dan ekologis. Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dapat dilakukan oleh setiap orang.

Pembangunan rumah, perumahan dan/atau permukiman harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, sementara pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan.

Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan/atau permukiman harus memenuhi persyaratan:

1. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah hunian;
2. keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan
3. ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam rangka mendorong setiap orang agar memanfaatkan kawasan permukiman sesuai dengan fungsinya, maka Pemerintah Daerah dapat memberikan insentif kepada badan hukum dan MBR.

Pemberian insentif dari pemerintah daerah kepada badan hukum dapat berupa:

1. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
2. pemberian kompensasi; dan/atau
3. kemudahan perizinan.

Pemberian insentif dari pemerintah daerah kepada MBR dapat berupa:

1. pemberian keringanan atau pembebasan pajak sesuai peraturan perundang-undangan;
2. pemberian kompensasi;
3. bantuan peningkatan kualitas rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau
4. kemudahan perizinan

Mekanisme pemberian insentif dan disinsentif dari pemerintah daerah diatur lebih lanjut dalam peraturan walikota.

### **5.10.2. Larangan**

Beberapa aturan larangan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah:

1. Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang membangun perumahan tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.
2. Setiap orang dilarang membangun perumahan dan/atau permukiman di luar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman.
3. Setiap orang dilarang membangun perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.
4. Setiap pejabat dilarang mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang.
5. Setiap orang dilarang menolak atau menghalang-halangi kegiatan pemukiman kembali rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang telah ditetapkan oleh pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah setelah terjadi kesepakatan dengan masyarakat setempat.
6. Badan Hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman, dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di luar fungsinya.
7. Badan hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah lingkungan hunian atau Lisiba, dilarang menjual satuan permukiman.
8. Orang perseorangan dilarang membangun Lisiba.
9. Badan hukum yang membangun Lisiba dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah.

## 5.11. SANKSI ADMINISTRATIF

Setiap orang yang yang tidak memenuhi ketentuan lain dan larangan dikenai sanksi administratif. Sanksi administratif yang dikenakan dapat berupa:

1. peringatan tertulis;
2. pembatasan kegiatan pembangunan;
3. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pelaksanaan pembangunan;
4. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan atau permukiman;
5. penguasaan sementara oleh pemerintah daerah (segel);
6. kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
7. pembatasan kegiatan usaha;
8. pembekuan izin mendirikan bangunan;
9. pencabutan izin mendirikan bangunan;
10. pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
11. perintah pembongkaran bangunan rumah;
12. pembekuan izin usaha;
13. pencabutan izin usaha;
14. pembatalan izin;
15. kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
16. pencabutan insentif;
17. pengenaan denda administratif; dan/atau
18. penutupan lokasi.

Pengenaan sanksi administratif dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

## 5.12. KETENTUAN PENYIDIKAN

Penyidikan terhadap suatu kasus dilaksanakan setelah diketahui terjadi suatu peristiwa yang diduga merupakan tindak pidana dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman berdasarkan laporan kejadian.

Penyidikan dugaan tindak pidana dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh penyidik umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan

### 5.13. KETENTUAN PIDANA

Ketentuan pidana ringan yang diatur dalam Perda ini adalah bahwa setiap orang yang tidak memenuhi ketentuan mengenai penetapan lokasi diancam dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

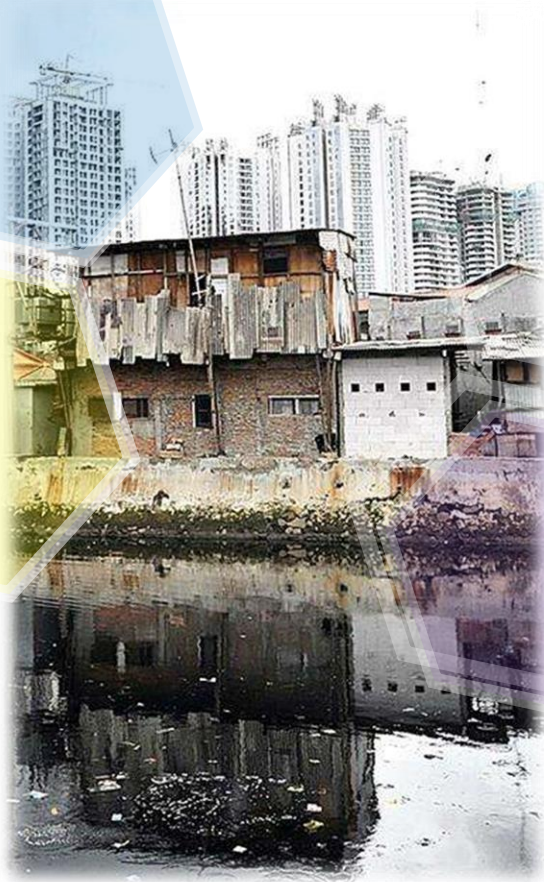
Beberapa ketentuan pidana sesuai UU No 1 Tahun 2011 adalah sebagai berikut:

1. Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang membangun perumahan tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan, diancam dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Selain pidana pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.
2. Setiap orang yang dengan sengaja membangun perumahan dan/atau permukiman di luar kawasan yang diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman, diancam dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah). Dalam hal pelanggaran dilakukan oleh badan hukum, maka selain pidana penjara dan pidana denda terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang.
3. Setiap orang yang dengan sengaja membangun perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang, diancam dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Dalam hal pelanggaran dilakukan oleh badan hukum, maka selain pidana penjara dan pidana denda terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang.
4. Setiap pejabat yang dengan sengaja mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang, diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

5. Setiap orang yang dengan sengaja menolak atau menghalang-halangi kegiatan pemukiman kembali rumah, perumahan, atau permukiman yang telah ditetapkan oleh pemerintah pusat atau pemerintah daerah setelah terjadi kesepakatan dengan masyarakat setempat, diancam dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
6. Setiap Badan Hukum yang mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di luar fungsinya, diancam dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah),



# BAB VI PENUTUP



## 6.1. KESIMPULAN

Berdasarkan penjabaran substansial dari Bab I hingga Bab V dalam konsepsi Rancangan Peraturan Daerah tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh ini, maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Konsepsi pengaturan ini adalah sebagai gagasan awal pokok-pokok pemikiran berdasarkan hasil kajian teknis kebijakan perumahan dan kawasan permukiman serta pengkajian pendalamannya.
2. Penyusunan Konsepsi Pengaturan ini berdasarkan amanat dari Undang-Undang 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta amanat Rancangan Peraturan Pemerintah tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
3. Pada prinsipnya setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, dimana hal ini merupakan hak asasi manusia yang diakui pada skala nasional dalam konstitusi (UUD 1945) dan peraturan perundang-undangan di bawahnya serta pada skala global sebagai komitmen internasional dalam Deklarasi HAM.
4. Perumahan kumuh dan permukiman kumuh merupakan permasalahan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman, khususnya di perkotaan, yang diakibatkan oleh pesatnya tingkat urbanisasi di perkotaan yang terlambat atau tidak mampu diantisipasi penyediaan lahan, perumahan dan permukiman beserta infrastruktur pendukungnya.
5. Berdasarkan pengertian perumahan kumuh dan permukiman kumuh dalam UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, karakteristik kekumuhan diindikasikan dari faktor fisik yaitu bangunan (kepadatan tinggi, ketidakteraturan dan kualitas) serta sarana dan prasarana (khususnya bidang keciptakaryaan) yang tidak memenuhi syarat.
6. Berdasarkan berbagai kondisi perumahan dan permukiman yang ada di Indonesia, maka secara umum perumahan kumuh dan permukiman kumuh dapat dikelompokkan menjadi beberapa tipologi, yaitu di atas air, di tepi air, di dataran rendah, di perbukitan, dan di daerah rawan bencana.
7. Prinsip pelaksanaan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh adalah mewujudkan perumahan dan permukiman yang laik huni dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan, sebagaimana merupakan cita-cita penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Indonesia.

8. Sedangkan azas pelaksanaan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh yaitu: responsif; inisiatif; aspiratif; partisipatif; terukur; dan berkelanjutan.
9. Rancangan Peraturan Daerah tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh ini merupakan peraturan turunan dari Undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman, khususnya pada Pasal 94 ayat (3) dan Pasal 98 ayat (3).
10. Program peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang pada tataran implementasi akan dilakukan oleh pemerintah daerah akan menjadi dasar pelaksanaan fisik bidang perumahan dan permukiman serta infrastruktur keciptakarya, dari berbagai pemangku kepentingan terkait di tingkat pusat, provinsi maupun kabupaten/kota.
11. Pemerintah daerah melakukan identifikasi dan penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh melalui proses pendataan dengan menggunakan kriteria dan indikator kekumuhan beserta formula penilaian yang telah dirumuskan dalam pengaturan ini. Setelah itu, dilakukan penetapan daftar lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh dalam bentuk keputusan kepala daerah dengan lampiran tabel dan peta lokasi.
12. Dalam rangka pengentasan perumahan kumuh dan permukiman kumuh, pemerintah daerah perlu melakukan studi dan perencanaan program penanganan untuk jangka menengah maupun jangka panjang, sebagai dasar penetapan peraturan daerah tentang rencana pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
13. Upaya peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh dilakukan melalui pemugaran, peremajaan dan pemukiman kembali, sesuai kondisi kekumuhan setiap lokasi yang telah diidentifikasi. Upaya peningkatan kualitas difokuskan pada bangunan dan lingkungan, jaringan jalan lingkungan, sistem drainase lingkungan, sistem penyediaan air minum, pengelolaan air limbah, pengelolaan persampahan, serta disesuaikan dengan tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
14. Upaya pengelolaan terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh bertujuan untuk menjaga kualitas perumahan dan permukiman yang telah tertangani agar tidak kembali menjadi kumuh melalui pembinaan; pembentukan kelompok swadaya masyarakat; kegiatan pengendalian, pemeliharaan dan perbaikan; serta pemberian

penghargaan dan kompensasi. Upaya pengelolaan dititikberatkan pada peran masyarakat secara swadaya untuk menjamin keberlanjutan.

15. Pembiayaan dalam rangka peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh dapat berasal dari berbagai sumber, baik pemerintah (pusat, provinsi dan/atau kabupaten/kota), swasta serta swadaya masyarakat.
16. Dibutuhkan sinergitas kelembagaan pemerintahan dalam rangka peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, baik pada tingkat pusat maupun tingkat daerah.
17. Kunci keberhasilan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh adalah peran masyarakat pada setiap tahapannya.
18. Upaya peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh diselenggarakan dengan memperhatikan kearifan lokal setiap daerah yang memiliki karakteristik spesifik.

## 6.2. REKOMENDASI DAN SARAN

Beberapa hal yang merupakan rekomendasi dan saran yang terkait dengan kajian dalam konsepsi Rancangan Peraturan Daerah tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh ini, antara lain:

1. Substansi pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh merupakan acuan operasionalisasi bagi pemerintah daerah, yang perlu ditindaklanjuti ke dalam:
  - a. Peraturan Bupati tentang Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh; serta
  - b. Keputusan Bupati tentang Penetapan Daftar Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
2. Dalam rangka pemantapan substansi pengaturan, perlu dilakukan uji publik di daerah untuk mendapatkan masukan dari berbagai pemangku kepentingan terkait dan uji kasus di daerah untuk menguji implementasi substansi pengaturan yang telah disusun.
3. Dalam rangka mendapatkan legitimasi substansi pengaturan, perlu dilakukan rapat SKPD dan narasumber terkait untuk mendapatkan masukan dan koreksi dalam rangka penyempurnaan dan penetapan Peraturan Daerah tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh ini.

## DAFTAR PUSTAKA

- Admindinperkim. (2020). *Menuju Demak Bebas Kumuh*. Dinperkim.Demakkab.Go.Id. <https://dinperkim.demakkab.go.id/?p=12028>
- Akbar, T. (2018). Kampung Tematik Sebagai Bentuk Partisipasi Masyarakat Dalam Permasalahan Permukiman Kumuh di Kota Malang. *Wahana*, 70(2), 37–48.
- Alves, G. (2021). Slum growth in Brazilian cities. *Journal of Urban Economics*, 122(October 2018), 103327. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103327>
- Amalia, A. A. (2018). Karakteristik Hunian Permukiman Kumuh Kampung Sapiria Kelurahan Lembo Kota Makassar. *Nature: National Academic Journal of Architecture*, 5(1), 13–22. <https://doi.org/https://doi.org/10.24252/nature.v5i1a2>
- Amri, N. (2013). Karakteristik Lingkungan Permukiman Kumuh Tepian Sungai Kecamatan Kolaka, Sulawesi Tenggara. *Jurnal Jupiter*, 12(1). <https://core.ac.uk/download/pdf/25489355.pdf>
- Asrofi, A., Hardoyo, S. R., & Sri Hadmoko, D. (2017). Strategi Adaptasi Masyarakat Pesisir Dalam Penanganan Bencana Banjir Rob Dan Implikasinya Terhadap Ketahanan Wilayah (Studi Di Desa Bedono Kecamatan Sayung Kabupaten Demak Jawa Tengah). *Jurnal Ketahanan Nasional*, 23(2), 1. <https://doi.org/10.22146/jkn.26257>
- Daniel, M. M., Wapwera, S. D., Akande, E. M., Musa, C. C., & Aliyu, A. A. (2015). Slum housing conditions and eradication practices in some selected Nigerian cities. *Journal of Sustainable Development*, 8(2), 230–249. <https://doi.org/10.5539/jsd.v8n2p230>
- Diab, A. L. (2014). Peranan Hukum sebagai Social Control, Social Engineering dan Social Welfare. *Jurnal Al-'Adl*, 7(2), 53–66.
- Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman. (2018). Laporan Kinerja Instansi Pemerintah. In [dinperkim.demakkab.go.id](https://dinperkim.demakkab.go.id). <https://dinperkim.demakkab.go.id/wp-content/uploads/2019/09/LKJiP-DINPERKIM-2018-1.pdf>
- Djasmani, H. Y. (2011). Hukum sebagai alat Rekayasa Sosial dalam Praktek Berhukum di Indonesia. *Masalah Masalah Hukum*, 40(3), 365–374.
- Firdaus. (2016). Pemenuhan Hak atas Perumahan yang Layak bagi Masyarakat Miskin Kota dalam Perspektif HAM. *Jurnal Penelitian HAM*, 7(2), 85–97. <http://www.komnasham.go.id/sites/default/files/dokumen/ISI JURNAL HAM 2011.pdf>
- Friedman, L. M. (1967). Government and Slum Housing: Some General Considerations. *Law and Contemporary Problems*, 32(2), 357–370. <https://www.jstor.org/stable/119>
- Handryant, A. N. (2011). Permukiman Kumuh, Sebuah Kegagalan Pemenuhan Aspek Permukiman Islami. *Journal of Islamic Architecture*, 1(3), 144–150. <https://doi.org/10.18860/jia.v1i3.1774>
- Jazuli, A., & Nurkamid, M. (2017). Sistem Pendukung Keputusan untuk Penentuan Rumah tidak Layak Huni di Cangkring Rembang Kecamatan Karanganyar Demak. *Prosiding SNATIF*, 265–272.
- Kurniawan, H. A. (2019). *Penggunaan Tanah Sempadan Sungai Untuk Bangunan di Desa Batusari Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak*. Universitas Negeri Semarang.
- Kusumawati, Y. (2017). Representasi Rekayasa Sosial Sebagai Sarana Keadilan Hukum. *SANGAJI: Jurnal Pemikiran Syariah Dan Hukum*, 1(2), 129–141. <https://doi.org/10.52266/sangaji.v1i2.199>
- Loison, M. (2007). The Implementation of an Enforceable Right to Housing in France.

- European Journal of Homelessness*, 1(December), 185. [https://doi.org/10.1007/978-1-4020-5674-1\\_12](https://doi.org/10.1007/978-1-4020-5674-1_12)
- O'Hare, G., Abbott, D., & Barke, M. (1998). A review of slum housing policies in Mumbai. *Cities*, 15(4), 269–283. [https://doi.org/10.1016/S0264-2751\(98\)00018-3](https://doi.org/10.1016/S0264-2751(98)00018-3)
- Ooi, G. L., & Phua, K. H. (2007). Urbanization and slum formation. *Journal of Urban Health: Bulletin of the New York Academy of Medicine*, 84(1), 27–34. <https://doi.org/10.1007/s11524-007-9167-5>
- Ramadhan, R. A., & Pigawati, B. (2014). Pemanfaatan Penginderaan Jauh untuk Identifikasi Permukiman Kumuh Daerah Penyanggah Perkotaan (Studi Kasus: Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak). *Geoplanning*, 1(2), 102–113.
- Ramanath, R., & Ebrahim, A. (2010). Strategies and Tactics in NGO-Government Relations: Insights from Slum Housing in Mumbai. *Nonprofit Management and Leadership*, 21(1), 21–42. <https://doi.org/10.1002/nml.20010>
- Setiyanto, D. A. (2018). Hukum Islam sebagai rekayasa sosial dan implikasinya dalam undang-undang perkawinan di Indonesia. *Ijtihad: Jurnal Wacana Hukum Islam Dan Kemanusiaan*, 17(2), 175. <https://doi.org/10.18326/ijtihad.v17i2.175-189>
- Simonelli, G., Leanza, Y., Boilard, A., Hyland, M., Augustinavicius, J. L., Cardinali, D. P., Vallières, A., Pérez-Chada, D., & Vigo, D. E. (2013). Sleep and quality of life in urban poverty: The effect of a slum housing upgrading program. *Sleep*, 36(11), 1669–1676. <https://doi.org/10.5665/sleep.3124>
- Surtiani, E. E. (2006). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Terciptanya Kawasan Permukiman Kumuh di Kawasan Pusat Kota (Studi Kasus: Kawasan Pancuran, Salatiga. In *Doctoral Dissertation*. Universitas Diponegoro.
- Susantyo, B. (2016). Faktor-Faktor Determinan Penyebab Perilaku Agresif Remaja Di Permukiman Kumuh di Kota Bandung. *Sosio Konsepsia*, 6(1), 1–17.
- Tjiptadi, K. . (2004). *Identifikasi Kebutuhan dan Bentuk Program Penyediaan Perumahan dan Permukiman yang tepat untuk Masyarakat Bepenghasilan Rendah (Miskin) di Kabupaten Demak*. Universitas Diponegoro.
- Waha, C., & Jemmy, S. (2014). Pemenuhan Hak Atas Perumahan Yang Layak Bagi Masyarakat Miskin di Perkotaan (Suatu Kajian Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia). *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum*, 1(2), 86–102.
- Wells, K. (2018). The Right to Housing. *Political Studies*, 67(2), 1–16. <https://doi.org/10.1177/0032321718769009>
- Wijaya, D. W. (2016). Perencanaan Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh (Studi Penentuan Kawasan Prioritas untuk Peningkatan Kualitas Infrastruktur pada Kawasan Permukiman Kumuh di Kota Malang). *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik*, 2(1), 1–10. <https://doi.org/10.21776/ub.jiap.2016.002.01.1>