



UNIVERSITAS
KRISNADWIPAYANA

**NASKAH AKADEMIS
RANCANGAN PERATURAN DAERAH
TENTANG HUNIAN BERIMBANG
DI KOTA BEKASI**

2018

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, sehingga Naskah Akademis Penyelenggaraan Hunian Berimbang Kota Bekasi dapat disusun. Landasan filosofi mengenai hunian sebenarnya termakhtub dalam Pancasila sebagai dasar negara Republik Indonesia, yaitu Sila Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia. Sila keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia menunjukkan bahwa manusia Indonesia menyadari hak dan kewajiban yang sama untuk menciptakan keadilan sosial dalam masyarakat Indonesia. Keadilan sosial memiliki unsur pemerataan, persamaan dan kebebasan yang bersifat komunal. Nilai keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia mengandung makna sebagai dasar sekaligus tujuan, yaitu tercapainya masyarakat Indonesia yang adil dan makmur secara lahiriah maupun batiniah.

Penegakan hukum dan keadilan ini ialah wujud kesejahteraan manusia lahir dan batin, sosial dan moral. Kesejahteraan rakyat lahir batin, terutama terjaminnya keadilan sosial bagi seluruh rakyat, yaitu sandang, pangan, papan, rasa keamanan dan keadilan, serta kebebasan beragama/kepercayaan. Cita-cita keadilan sosial ini harus diwujudkan berdasarkan UUD dan hukum perundangan yang berlaku dan ditegakkan secara melembaga berdasarkan UUD 1945.

Semoga Naskah Akademis Penyelenggaraan Hunian Berimbang ini dapat memberi gambaran akhir mengenai implementasi pembangunan hunian berimbang terutama di Kota Bekasi dan mendapat masukan guna perbaikan selanjutnya.

Bekasi, 2018

Tim Penyusun

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	ii
BAB 1 PENDAHULUAN	1-1
1 1 Latar Belakang Masalah.....	1-1
1 2 Identifikasi Masalah.....	1-3
1 3 Maksud dan Tujuan Penyusunan Naskah Akademik.....	1-3
1 4 Metode Penyusunan Naskah Akademik	1-4
BAB 2 KAIAN TEORITIS DAN EMPIRIS TENTANG PENYELENGGARAAN HUNIAN BERIMBANG.....	2-1
2.1 Kajian Teoritis.....	2-1
2.1.1 Tinjauan Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	2-3
2.1.2 Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman.....	2-7
2.1.3 Tinjauan Tentang Hunian Berimbang	2-9
2.1.4 Kajian terhadap Asas/Prinsip yang terkait dengan Penyusunan Norma	2-10
2.1.5 Urgensi Pengaturan Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman oleh Pemerintah Daerah	2-12
2.2 Kajian Empiris	2-15
BAB 3 EVALUASI DAN ANALISIS TERKAIT PERATURAN PERUNDANGAN TERKAIT HUNIAN BERIMBANG.....	3-1
3.1 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan	3-1
3.2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.....	3-2
3.3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman	3-3
3.4 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun	3-4
3.5 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang	3-5
3.6 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung	3-6
3.7 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman	3-7

3.8	Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	3-8
3.9	Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang	3-8
3.10	Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang	3-9
3.11	Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).....	3-10
BAB 4	LANDASAN FISOLOGI, SOSIOLOGI, DAN YURIDIS	4-1
4.1	Landasan Fisiologis.....	4-1
4.2	Landasan Sosiologis.....	4-1
4.3	Landasan Yuridis	4-5
BAB 5	JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN DAN RUANG LINGKUP	5-1
5.1	Jangkauan dan Arah Pengaturan	5-1
5.2	Ketentuan Umum	5-2
5.3	Materi Muatan Peraturan Daerah Teriat Hunian Berimbang.....	5-6

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Sejak beberapa dekade terakhir, terjadi perkembangan penduduk dunia yang demikian pesat. Tercatat populasi penduduk dunia saat ini telah mencapai 6,5 miliar jiwa. Jumlah tersebut akan terus bertambah sehingga pada tahun 2050 diperkirakan mencapai 9 miliar. Hal yang menarik bahwa perkembangan penduduk perkotaan ternyata juga meningkat tajam. Pada tahun 2008, batas psikologis 50% proporsi penduduk perkotaan telah terlampaui (PBB, 2008).

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia. Selain sebagai pelindung terhadap gangguan alam maupun cuaca serta makhluk lainnya, rumah juga memiliki fungsi sosial sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, nilai kehidupan, penyiapan generasi muda, dan sebagai manifestasi jatidiri. Dalam kerangka hubungan ekologis antara manusia dan lingkungan pemukimannya, maka terlihat bahwa kualitas sumberdaya manusia di masa yang akan datang sangat dipengaruhi oleh kualitas perumahan dan pemukiman dimana manusia menempatkannya.

Berdasarkan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 dinyatakan bahwa: Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Kosekuensi dari ketentuan tersebut adalah bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yg mempunyai peran yg sangat strategis dlm pembentukan watak serta kepribadian bangsa sbg salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif.

Masalah perumahan adalah masalah yang kompleks, yang bukan semata-mata aspek fisik membangun rumah, tetapi terkait sektor yang amat luas dalam pengadaannya, seperti pertanahan, industri bahan bangunan, lingkungan hidup dan aspek sosial ekonomi budaya masyarakat, dalam upaya membangun aspek-aspek kehidupan masyarakat yang harmonis. Oleh karena itu, pembangunan perumahan secara keseluruhan tidak dapat dilepaskan dari keseluruhan pembangunan permukiman dan bagian penting dalam membangun kehidupan masyarakat yang efisien dan produktif

Di tengah sulitnya akses untuk memperoleh hunian yang layak, sementara kebutuhan akan perumahan semakin tak terelakkan, maka jalan pintas untuk mendirikan tempat tinggal di atas tanah negara yang bukan diperuntukkan bagi pemukiman menjadi pilihan yang amat menyenangkan. Hal ini didukung oleh lemahnya pengawasan yang dilakukan pemerintah.

Akibatnya rumah-rumah liar pun bermunculan, tanpa usaha untuk membendunginya. Permukiman kumuh juga tumbuh terutama pada wilayah perkotaan.

Berdasarkan data analisis dari Kementerian Pekerjaan Umum pada tahun 2017, backlog di Indonesia mencapai 11.459.87 unit. Ini menunjukkan bahwa masih terdapat masyarakat yang belum memiliki (menguasai) rumah sebagai elemen dasar hidup. Data lain yang mencengangkan adalah bertambahnya jumlah perumahan eksklusif (mewah) di kawasan permukiman dan menurunnya penyediaan rumah sederhana bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Kebijakan hunian berimbang sebagaimana amanat dalam undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pada pasal 34 menyatakan bahwa Badan Hukum yang melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang”, kemudian pada Undang-Undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun pada pasal 14 (1) huruf (h) menyatakan bahwa “perencanaan pembangunan rumah susun dilaksanakan berdasarkan konsep hunian berimbang”. Kemudian pada aturan turunannya dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 10 Tahun 2012 dan Peraturan Menteri No.7 Th 2013 Tentang Perubahan Peraturan Menteri No.10 Tahun 2012 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang pada pasal 5 dinyatakan bahwa “Setiap orang yang membangun perumahan dan kawasan permukiman wajib dengan hunian berimbang, kecuali seluruhnya diperuntukkan bagi rumah sederhana dan/atau rumah susun umum”.

Kota Bekasi merupakan salah satu kota yang terdapat di Provinsi Jawa Barat, Indonesia. Kota Bekasi merupakan bagian dari megapolitan Jabodetabek dan menjadi kota satelit dengan jumlah penduduk terbanyak se-Indonesia. Saat ini Kota Bekasi berkembang menjadi tempat tinggal kaum urban dan sentra industri. Kota Bekasi juga dijuluki sebagai Kota Patriot dan/ Kota Pejuang.

Perkembangan penduduk Kota Bekasi dari segi kuantitas memang cukup mengesankan bila dilihat dari tingkat perkembangan dari tahun ke tahun, mengingat Kota Bekasi sebagai kota penyeimbang Ibukota DKI Jakarta sekaligus Ibukota Negara. Sejak dibentuk sebagai Kotamadya pada tanggal 10 Maret 1997, mulanya penduduk Kota Bekasi hanya berjumlah 1.471.477 jiwa yang terdiri dari laki-laki 740.467 jiwa dan penduduk perempuan sekitar 731.010 jiwa. Namun pada tahun 2013, berdasarkan BPS Kota Bekasi jumlah penduduk Kota Bekasi mencapai 2.592.819 jiwa. Jumlah ini ternyata meningkat selama dua tahun terakhir, yaitu jadi 2.523.032 jiwa pada 2012 dari 2.422.922 jiwa tahun 2011 dan meningkat menjadi 2.805.299 pada tahun 2016.

Kota Bekasi sebagai penyangga Kota Bekasi mempunyai permasalahan yang kompleks, diantaranya tingginya tingkat migrasi, persoalan kemacetan, keamanan dan kenyamanan warga kota, persoalan sampah, persoalan tata kelola pemerintahan, persoalan sosial ekonomi sampai persoalan lingkungan. Posisi Kota Bekasi sebagai kota penyangga Jakarta tersebut menyebabkan

tingginya kebutuhan akan rumah di Kota Bekasi. Keberagaman masyarakat yang menghuni Bekasi dari segi etnis, budaya serta pendapatan, maka pemerintah daerah juga harus memperhatikan kebutuhan hunian untuk Masyarakat Berpendapatan Rendah (MBR). Untuk pemenuhan rumah bagi MBR tersebut serta untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat dan mengurangi backlog rumah makan pemerintah Bekasi menyusun Naskah Akademik Hunian Berimbang. Secara keseluruhan, naskah akademis ini merekomendasikan perlunya penyusunan Perda tentang Rencana Penerapan Hunian Berimbang di Kota Bekasi sebagai pedoman perencanaan pembangunan, pedoman penerapan Hunian Berimbang di Kota Bekasi

1.2 Identifikasi Masalah

Kota Bekasi yang berbatasan langsung dengan Jakarta mengalami pertumbuhan penduduk yang cukup pesat. Terjadinya lonjakan penduduk tersebut menimbulkan persoalan seperti penurunan kualitas pelayanan publik, berkurangnya ketersediaan lahan pemukiman, kemacetan di jalan raya, kesulitan mendapatkan tempat parkir, membengkaknya tingkat konsumsi energi, penumpukan sampah, peningkatan angka kriminal, dan masalah-masalah sosial lainnya. Maraknya pembangunan apartemen yang di bangun oleh developer hanya mampu memenuhi kebutuhan hunian untuk masyarakat berpendapatan tinggi, sedangkan untuk masyarakat miskin (MBR) masih terkendala untuk mendapatkan hunian.

1.3 Maksud dan Tujuan Penyusunan Naskah Akademik

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan dicantumkan bahwa setiap pembentukan Peraturan Daerah baik Provinsi maupun Kabupaten/Kota disertai dengan adanya keterangan atau penjelasan yang biasa disebut dengan naskah akademik. Naskah akademik adalah naskah hasil penelitian atau pengkajian hukum dan hasil penelitian lainnya terhadap suatu masalah tertentu yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah mengenai pengaturan masalah tersebut dalam suatu Rancangan Undang-Undang, Rancangan Peraturan Daerah Provinsi, Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten/kota sebagai solusi terhadap permasalahan dan kebutuhan hukum masyarakat.

Sesuai dengan definisi diatas, naskah akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Rencana Penerapan Hunian Berimbang di Kota Bekasi bertujuan untuk:

1. Melakukan penelitian dan kajian atas permasalahan dalam penerapan Hunian Berimbang di Kota Bekasi dan solusi untuk mengatasi permasalahan tersebut;
2. Merumuskan permasalahan hukum dalam penyusunan rencana penerapan Hunian Berimbang sebagai dasar dalam penyusunan Rancangan Peraturan Daerah sebagai dasar hukum dan atau solusi;

3. Merumuskan pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, yuridis pembentukan Rancangan Peraturan Daerah tentang rencana penerapan Hunian Berimbang di Kota Bekasi;
4. Merumuskan sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan dan arah pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang rencana penerapan Hunian Berimbang di Kota Bekasi.

Maksud dari naskah akademik ini adalah sebagai acuan atau referensi penyusunan dan pembahasan Rancangan Peraturan Daerah tentang rencana penerapan Hunian Berimbang di Kota Bekasi.

1 4 Metode Penyusunan Naskah Akademik

Metoda yang digunakan dalam penyusunan naskah akademik ini adalah metode yuridis empiris atau dikenal juga dengan penelitian sosiolegal dan metoda yuridis normatif yang dilakukan melalui studi pustaka untuk menelaah data sekunder berupa peraturan perundangan, hasil penelitian dan referensi lainnya.

Penelitian sosiolegal dilakukan dengan menelaah kaidah-kaidah hukum dalam peraturan perundangan yang sudah ada secara normatif dilanjutkan dengan observasi mendalam untuk mendapatkan data terkait faktor-faktor yang berpengaruh terhadap Rancangan Peraturan Daerah tentang Rencana Penerapan Hunian Berimbang di Kota Bekasi. Metoda ini dilandasi konsep hukum yang menyatakan bahwa hukum yang baik adalah hukum yang berlandaskan juga pada kenyataan yang ada di masyarakat, tidak saja ditentukan berdasarkan kehendak pemerintah. Dalam hal ini pemahaman mengenai gambaran kondisi Kota Bekasi yang menjadi lokus hukum yang diteliti menjadi sangat penting.

Metode yuridis normatif dilakukan dengan melakukan kajian pustaka terhadap peraturan perundangan terkait penataan ruang, wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil, pemerintahan daerah, lingkungan hidup dan pembangunan perkotaan, serta kajian terhadap hasil penelitian dan referensi terkait lainnya.

Proses penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Rencana Penerapan Hunian Berimbang di Kota Bekasi meliputi tiga tahapan sebagai berikut:

1. Tahap Identifikasi Permasalahan

Tahap ini adalah tahap awal penyusunan naskah akademik dimulai dengan identifikasi permasalahan yang dihadapi pemangku kepentingan, baik permasalahan hukum maupun permasalahan non hukum terkait penerapan Hunian Berimbang di Kota Bekasi. Identifikasi permasalahan dilakukan melalui metode kajian pustaka dan diskusi kelompok terbatas.

2. Tahap Penyusunan Naskah Akademik

Berdasarkan hasil identifikasi permasalahan dan kajian terhadap peraturan perundang-undangan, tahap selanjutnya adalah penyusunan naskah akademik sesuai dengan ketentuan dalam Undang Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Naskah akademik sangat diperlukan dalam pembentukan Rancangan Peraturan Daerah sebagai kajian yang mendalam dan komprehensif mengenai teori atau pemikiran ilmiah yang berkaitan dengan materi muatan Rancangan Peraturan Daerah yang akan dibentuk.

3. Tahap Konsultasi

Pada tahap ini dilakukan konsultasi sebagai salah satu cara untuk melaksanakan partisipasi dalam penyusunan peraturan perundang-undangan. Proses konsultasi ini merupakan upaya untuk menyampaikan materi Rancangan Peraturan Daerah kepada semua pemangku kepentingan agar memperoleh masukan dan saran penyempurnaan sehingga penerapan Hunian Berimbang di Kota Bekasi dapat dilaksanakan secara optimal

BAB 2

KAJIAN TEORITIS DAN EMPIRIS TENTANG PENYELENGGARAAN HUNIAN BERIMBANG

2.1 Kajian Teoritis

Manusia memiliki kebutuhan dasar yang bersifat heterogen. Setiap orang pada dasarnya memiliki kebutuhan yang sama, akan tetapi karena budaya, maka kebutuhan tersebut pun ikut berbeda. Dalam memenuhi kebutuhan manusia menyesuaikan diri dengan prioritas yang ada. Lalu jika gagal memenuhi kebutuhannya, maka akan berpikir lebih keras dan bergerak untuk berusaha mendapatkannya.

Kebutuhan dasar manusia merupakan unsur yang dibutuhkan oleh manusia dalam mempertahankan keseimbangan fisiologis maupun psikologis, yang tentunya bertujuan untuk mempertahankan kehidupan dan kesehatan. Maslow mengembangkan teori tentang kebutuhan manusia yang terbagi menjadi lima tingkat. Ketika satu tingkat kebutuhan terpenuhi atau didominasi, orang tidak lagi mendapat motivasi dari kebutuhan tersebut. Selanjutnya orang akan berusaha memenuhi kebutuhan tingkat berikutnya. Maslow (Terj. 1984:39) membagi tingkat kebutuhan manusia menjadi sebagai berikut: (1) Kebutuhan fisiologis: kebutuhan yang dasarnya, misalnya rasa lapar, haus, tempat berteduh, seks, tidur, oksigen, dan kebutuhan jasmani lainnya. (2) Kebutuhan akan rasa aman: mencakup antara lain keselamatan dan perlindungan terhadap kerugian fisik dan emosional. (3) Kebutuhan sosial: mencakup kebutuhan akan rasa memiliki dan dimiliki, kasih sayang, diterima, dan persahabatan. (4) Kebutuhan akan penghargaan: mencakup faktor penghormatan internal seperti harga diri, otonomi, dan prestasi; serta faktor eksternal seperti status, pangkat, dan perhatian. (5) Kebutuhan akan aktualisasi diri: mencakup hasrat untuk makin menjadi diri sepenuh kemampuannya sendiri, menjadi apa saja menurut kemampuannya.

Amanat yang terkandung dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28 H ayat (1) bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang merupakan hasil revisi Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman menegaskan bahwa rumah adalah salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Salah satu

langkah penting dalam upaya pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat adalah pengembangan dan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, yang pada prinsipnya bertujuan untuk menyiapkan lokasi bagi pembangunan perumahan sejahtera yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas yang memadai dan terjangkau.

Satu bidang dimana selalu ada kekurangan baik di negara maju maupun berkembang yang diakibatkan tekanan penduduk ialah bidang perumahan dan permukiman. Sebagian besar permintaan akan perumahan berasal dari berjuta-juta migran luar kota yang datang berbondong-bondong. Secara nasional kebutuhan perumahan relatif besar, meliputi kebutuhan rumah yang belum terpenuhi (*backlog*) sekitar 11,4 juta unit; pertumbuhan kebutuhan rumah baru setiap tahunnya sekitar 800 ribu unit; serta kebutuhan peningkatan kualitas perumahan yang tidak memenuhi persyaratan layak huni. Kondisi di atas jelas menimbulkan permasalahan lingkungan, khususnya pusat kota (*inner-city*) dimana akan tercipta kawasan dan lingkungan kumuh (*sick districts and neighborhoods*) yang dapat diindikasikan dengan munculnya permukiman kumuh dan liar (*slum dan squatters*), kematian dan kerusakan kawasan bersejarah, kesemrawutan dan kemacetan lalu lintas (*traffic congestion*), kerusakan kawasan tepian air, bantaran sungai dan tepian laut, kekacauan ruang-ruang publik (*public domain, public space, public easement*), lingkungan pedestrian, isi dan arti komunitas, ketidak sinambungan ekologi kota serta ketidak seragaman morfologi dan tipologi kota.

Persoalan perumahan dan permukiman di Indonesia sesungguhnya tidak terlepas dari dinamika yang terjadi dalam kehidupan masyarakat maupun kebijakan pemerintah di dalam mengelola perumahan dan permukiman. Penyusunan arahan untuk penyelenggaraan perumahan dan permukiman, sesungguhnya secara lebih komprehensif telah dilakukan sejak Pelita V dalam bentuk Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan, namun penekanannya masih terbatas kepada aspek perumahan saja. Dalam perjalanannya, acuan tersebut dirasakan kurang sesuai lagi dengan berbagai perkembangan permasalahan yang semakin kompleks, sehingga diperlukan pengaturan dan penanganan perumahan dan permukiman yang lebih terintegrasi. Sehingga untuk itu perlu disusun suatu kebijakan dan strategi baru yang cakupannya dapat meliputi bidang perumahan dan permukiman sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Pengembangan permukiman baik di perkotaan maupun pedesaan pada hakekatnya untuk mewujudkan kondisi perkotaan dan pedesaan yang layak huni, aman, nyaman, damai dan sejahtera serta berkelanjutan. Permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Pemerintah wajib memberikan akses kepada masyarakat untuk dapat memperoleh permukiman yang layak huni, sejahtera, berbudaya, dan berkeadilan sosial.

Pengembangan permukiman ini meliputi pengembangan prasarana dan sarana dasar perkotaan, pengembangan permukiman yang terjangkau, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah, proses penyelenggaraan lahan, pengembangan ekonomi kota, serta penciptaan sosial budaya di perkotaan.

2.1.1 Tinjauan Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

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

Dalam banyak istilah rumah lebih digambarkan sebagai sesuatu yang bersifat fisik (house, dwelling, shelter) atau bangunan untuk tempat tinggal/ bangunan pada umumnya (seperti gedung dan sebagainya). Jika ditinjau secara lebih dalam rumah tidak sekedar bangunan melainkan konteks sosial dari kehidupan keluarga di mana manusia saling mencintai dan berbagi dengan orang-orang terdekatnya (Aminudin, 2007: 12).

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

1. Rumah sebagai pengejawantahan jati diri, rumah sebagai simbol dan pencerminan tata nilai selera pribadi penghuninya;
2. Rumah sebagai wadah keakraban, rasa memiliki, rasa kebersamaan, kehangatan, kasih dan rasa aman;
3. Rumah sebagai tempat menyendiri dan menyepi. tempat melepaskan diri dari dunia luar, dari tekanan dan ketegangan, dari dunia rutin;
4. Rumah sebagai akar dan kesinambungan; rumah merupakan tempat kembali pada akar dan menumbuhkan rasa kesinambungan dalam untaian proses ke masa depan;
5. Rumah sebagai wadah kegiatan utama sehari-hari;
6. Rumah sebagai pusat jaringan sosial; dan
7. Rumah sebagai Struktur Fisik

Masalah perumahan di Indonesia berakar dari pergeseran konsentrasi penduduk dari desa ke kota. Pertumbuhan penduduk kota di Indonesia yang cukup tinggi, sekitar 4 % pertahun, lebih tinggi dari pertumbuhan nasional, dan cenderung akan terus meningkat. Hal ini menunjukkan kecenderungan yang tinggi tumbuhnya kota-kota di Indonesia. Sayangnya, terjadi keadaan yang tidak sesuai antara tingkat kemampuan dengan kebutuhan sumber daya manusia untuk lapangan kerja yang ada di perkotaan, mengakibatkan timbulnya kelas sosial yang tingkat ekonominya

sangat rendah. Hal ini berakibat terhadap tingkat pemenuhan kebutuhan dasar kaum papa itu yang dapat dikatakan sangat minim. Rumah dan tempat hunian mereka tidak lebih merupakan tempat untuk tetap survive di tengah kehidupan kota. Kualitas permukiman mereka dianggap rendah dan tidak memenuhi standar hidup yang layak (Widyaningsih, 2006:14).

Berbagai program pengadaan perumahan telah dilakukan Pemerintah dan swasta (real estat). Tetapi apa yang dilakukan belum mencukupi, baik dari segi kualitas maupun kuantitas. Dari segi jumlah ternyata Pemerintah dan swasta hanya mampu menyediakan lebih kurang 10 % saja dari kebutuhan rumah, sementara sisanya dibangun sendiri oleh masyarakat. Dari segi kualitas, banyak pihak yang berpendapat bahwa program yang ada belum menyentuh secara holistik dimensi sosial masyarakat, sehingga masih perlu diupayakan perbaikan-perbaikan.

Perbedaan persepsi tentang rumah layak huni. Masalah rumah dan perumahan sering hanya didekati dengan penyelesaian teknis-ekonomi yang sepihak, tanpa melibatkan masyarakat pemakai yang berhubungan erat dengan latar belakang budaya, tradisi dan perilaku mereka. Hal ini menimbulkan kesenjangan dalam memandang rumah yang layak huni. Salah satu akibatnya adalah rumah siap huni berupa rumah susun, misalnya, ditinggalkan oleh penghuninya, atau berkembang menjadi sangat rawan akan kriminalitas, atau dipugar, yang tentunya membutuhkan biaya tambahan.

Ketidakseimbangan pasokan (supply) dan permintaan (demand). Kebutuhan paling banyak adalah berasal dari golongan rumah menengah ke bawah, sementara ada kecenderungan pihak pengembang-terutama swasta-membangun untuk masyarakat menengah atas yang memamng menjanjikan keuntungan yang lebih besar. Keberlanjutan (sustainability) rumah dan perumahan. Belum ada sistem yang efektif untuk mengevaluasi perumahan, agar dapat diperoleh gambaran kehidupan masyarakat di dalamnya pasca okupansi. Padahal hal ini penting untuk perbaikan kualitas perumahan secara berkelanjutan (Eko Budiarto)

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

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

Rumah tidak dapat dipandang secara sendiri-sendiri, karena ia terkait dan harus peduli dengan lingkungan sosialnya, maka perumahan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari sistem

sosial lingkungannya. Perencanaan perumahan harus dipandang sebagai unit yang menjadi satu kesatuan dengan lingkungan sekitarnya, sehingga harus terdapat ruang-ruang sosial (ruang bersama) untuk masyarakat berinteraksi satu sama lain. Unit-unit rumah adalah pengorganisasian kebutuhan akan privasi dan kebutuhan untuk berinteraksi sosial (Zulfie Syarief, 2000).

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

Perencanaan perumahan harus menggunakan pendekatan ekologi, rumah dipandang sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari ekosistem. Keseluruhan bagian rumah, mulai dari proses pembuatan, pemakaian, sampai pembongkarannya akan sangat berpengaruh terhadap keseimbangan alam. Menurunnya kualitas lingkungan-meningkatnya suhu global; meningkatnya pencemaran air, udara dan tanah; berkurangnya keanekaragaman hayati; berkurangnya cadangan energi dari minyak dan gas dsb-yang sebagian besar diakibatkan oleh pembangunan yang tidak terkendali, adalah masalah yang harus dipecahkan dengan pendekatan teknologi yang ramah lingkungan. Berdasarkan kenyataan ini maka perumahan adalah rumah yang seluruh prosesnya-pembangunan, pemakaian dan pembongkaran-berusaha untuk tidak mengganggu keseimbangan alam, bahkan jika mungkin memperbaiki kualitas lingkungan.

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

1. Jaminan perlindungan hukum.; Perlindungan hukum mengambil banyak bentuk, diantaranya penyewaan akomodasi (publik dan swasta), perumahan kolektif, kredit, perumahan darurat, permukiman informal, termasuk penguasaan tanah dan properti. Meskipun ada beragam jenis perlindungan hukum, setiap orang harus memiliki tingkat perlindungan hukum yang menjamin perlindungan hukum dari pengusiran paksa, pelecehan, dan ancaman lainnya. Negara Pihak harus secara bertanggung jawab, segera mengambil tindakan-tindakan yang bertujuan mengkonsultasikan jaminan perlindungan hukum terhadap orang-orang tersebut dan rumah tangga yang saat ini belum memiliki perlindungan, konsultasi secara benar dengan orang-orang atau kelompok yang terkena.
2. Ketersediaan layanan, bahan-bahan baku, fasilitas, dan infra struktur. Tempat tinggal yang layak harus memiliki fasilitas tertentu yang penting bagi kesehatan, keamanan, kenyamanan, dan nutrisi. Semua penerima manfaat dari hak atas tempat tinggal yang layak harus memiliki akses yang berkelanjutan terhadap sumber daya alam dan publik, air minum yang aman, energi untuk memasak, suhu dan cahaya, alat-alat untuk menyimpan makanan, pembuangan sampah, saluran air, layanan darurat.

3. Keterjangkauan; Biaya pengeluaran seseorang atau rumah tangga yang bertempat tinggal harus pada tingkat tertentu dimana pencapaian dan pemenuhan terhadap kebutuhan dasar lainnya tidak terancam atau terganggu. Tindakan harus diambil oleh Negara Pihak untuk memastikan bahwa persentasi biaya yang berhubungan dengan tempat tinggal, secara umum sepadan dengan tingkat pendapatan. Negara Pihak harus menyediakan subsidi untuk tempat tinggal bagi mereka yang tidak mampu memiliki tempat tinggal, dalam bentuk dan tingkat kredit perumahan yang secara layak mencerminkan kebutuhan tempat tinggal. Dalam kaitannya dengan prinsip keterjangkauan, penghuni harus dilindungi dengan perlengkapan yang layak ketika berhadapan dengan tingkat sewa yang tidak masuk akal atau kenaikan uang sewa. Di masyarakat, dimana bahan-bahan baku alam merupakan sumber daya utama bahan baku pembuatan rumah, Negara Pihak harus mengambil langkah-langkah untuk memastikan ketersediaan bahan baku tersebut.
4. Layak huni; Tempat tinggal yang memadai haruslah layak dihuni, artinya dapat menyediakan ruang yang cukup bagi penghuninya dan dapat melindungi mereka dari cuaca dingin, lembab, panas, hujan, angin, atau ancaman-ancaman bagi kesehatan, bahaya fisik bangunan, dan vektor penyakit. Keamanan fisik penghuni harus pula terjamin. Komite mendorong Negara Pihak untuk secara menyeluruh menerapkan Prinsip Rumah Sehat yang disusun oleh WHO yang menggolongkan tempat tinggal sebagai faktor lingkungan yang paling sering dikaitkan dengan kondisi-kondisi penyebab penyakit berdasarkan berbagai analisis epidemiologi; yaitu, tempat tinggal dan kondisi kehidupan yang tidak layak dan kurang sempurna selalu berkaitan dengan tingginya tingkat kematian dan ketidaksehatan.
5. Aksesibilitas; Tempat tinggal yang layak harus dapat diakses oleh semua orang yang berhak atasnya. Kelompok-kelompok yang kurang beruntung seperti halnya manula, anak-anak, penderita cacat fisik, penderita sakit stadium akhir, penderita HIV-positif, penderita sakit menahun, penderita cacat mental, korban bencana alam, penghuni kawasan rawan bencana, dan lain-lain harus diyakinkan mengenai standar prioritas untuk lingkungan tempat tinggal mereka.
6. Lokasi; Tempat tinggal yang layak harus berada di lokasi yang terbuka terhadap akses pekerjaan, pelayanan kesehatan, sekolah, pusat kesehatan anak, dan fasilitas-fasilitas umum lainnya. Di samping itu, rumah hendaknya tidak didirikan di lokasi-lokasi yang telah atau akan segera terpolusi, yang mengancam hak untuk hidup sehat para penghuninya.
7. Kelayakan budaya; Cara rumah didirikan, bahan baku bangunan yang digunakan, dan kebijakan-kebijakan yang mendukung kedua unsur tersebut harus memungkinkan pernyataan identitas budaya dan keragaman tempat tinggal. Berbagai aktivitas yang ditujukan bagi peningkatan dan modernisasi dalam lingkungan tempat tinggal harus dapat memastikan bahwa dimensi-dimensi budaya dari tempat tinggal tidak dikorbankan, dan

bahwa, diantaranya, fasilitas-fasilitas berteknologi modern, juga telah dilengkapi dengan semestinya (Zulfie Syarief, 2000).

2.1.2 Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman

Prasarana sebagaimana dimuat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Perukiman di Daerah adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

Adapun sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelegaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, social dan budaya. Sedangkan utilitas merupakan sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.

Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman sangat tergantung pada minimal jumlah penduduk pendukung yang dibutuhkan untuk pengadaan fasilitas sosial dimaksud. Standar pengadaan fasilitas sosial pada perumahan/ permukiman antara lain ditentukan berdasarkan ketentuan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 278/KPTS/1987.

Pelimpahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan melalui beberapa tahapan seperti perencanaan, pelaksanaan, dan pasca pelaksanaan. Proses pelimpahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/ atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

a. Tahap Perencanaan

Tata cara persiapan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan itu dapat dirinci sebagai berikut:

- 1) Walikota menerima permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang;
- 2) Walikota menugaskan Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman;
- 3) Tim Verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan;
- 4) Tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan meliputi: rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah, tata letak bangunan dan lahan, serta besar prasarana, sarana, dan utilitas dan
- 5) Tim Verifikasi menyusun jadwal kerja tim.

b. Tahap Pelaksanaan

Tata cara pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan itu, meliputi:

- 1) Tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
- 2) Tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas;
- 3) Tim verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas serta merumuskan prasarana, sarana, dan utilitas yang layak atau tidak layak diterima.
- 4) Prasarana, sarana, dan utilitas yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
- 5) Hasil perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali.
- 6) Prasarana, sarana, dan utilitas layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Walikota.
- 7) Walikota menetapkan prasarana, sarana, dan utilitas yang diterima.
- 8) Tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan SKPD yang berwenang mengelola; dan
- 9) Penandatanganan berita acara serah terima prasarana, sarana, dan utilitas dilakukan oleh pengembang dan Walikota dengan melampirkan daftar prasarana, sarana, dan utilitas, dokumen teknis dan administrasi.

c. Tahap Pasca Penyerahan

Selanjutnya tata cara pasca penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas itu diatur secara rinci, meliputi:

- 1) Walikota menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada SKPD yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan prasarana, sarana dan utilitas dilaksanakan.
- 2) Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan asset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).
- 3) SKPD yang menerima asset prasarana, sarana dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP); dan
- 4) SKPD yang menerima asset prasarana, sarana dan utilitas menginformasikan kepada masyarakat mengenai prasarana, sarana dan utilitas yang sudah diserahkan oleh pengembang.

2.1.3 Tinjauan Tentang Hunian Berimbang

Peraturan Pemerintah No. 88 Tahun 2014 merupakan sebagai pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman merupakan upaya yang dilakukan oleh Menteri, gubernur, dan/atau Walikota/walikota untuk mewujudkan tercapainya tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pembinaan dilakukan dalam lingkup perencanaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan. Tanggung jawab pemerintah dilakukan melalui koordinasi; sosialisasi peraturan perundang-undangan; bimbingan, supervisi dan konsultasi; pendidikan dan pelatihan; penelitian dan pengembangan; pendampingan dan pemberdayaan; serta pengembangan sistem informasi dan komunikasi.

Pada hakekatnya peraturan pelaksana pembangunan perumahan dan kawasan permukiman sudah jelas sebagai tanggung jawab pemerintah, seperti yang sudah diuraikan diatas bahwasannya peran pemerintah menentukan pengembangan dalam bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Program Pemerintah pusat dengan 1 (satu) juta rumah bersubsidi kiranya juga lebih memperhatikan pada kinerja pelaksanaannya, sehingga peraturan pelaksana yang sudah ada tidak hanya menjadi hukum yang pasif. Di Indonesia saat ini masih banyak peraturan yang pada akhirnya menjadi gejala permasalahan di negara sendiri.

Perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar, sampai dengan saat ini sebagian besar disediakan secara mandiri oleh masyarakat baik membangun sendiri maupun sewa kepada pihak lain. Kendala utama yang dihadapi masyarakat pada umumnya keterjangkauan pembiayaan rumah. Di lain pihak, kredit pemilikan rumah dari perbankan memerlukan berbagai persyaratan yang tidak setiap pihak dapat memperolehnya dengan mudah serta suku bunga yang tidak murah.

Konsep hunian berimbang dimulai pada zaman orde baru, ketika 3 (tiga) menteri terkait yaitu Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Negara Perumahan Rakyat menerbitkan Surat Keputusan Bersama Nomor 648-384 Tahun 1992, Nomor 739/KPTS/1992 dan Nomor 09/KPTS/1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang. Latar belakang diterbitkannya SKB ini adalah untuk menghindari terciptanya lingkungan perumahan dengan pengelompokan hunian yang dapat mendorong terjadinya kerawanan sosial. Selain itu, disebutkan pula tentang perlunya kesetiakawanan diantara berbagai kelompok masyarakat, sehingga dimungkinkan kelompok masyarakat mampu membantu masyarakat yang kurang mampu.

Di dalam Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah dicantumkan pengaturan tentang hunian berimbang ini. Secara jelas diamanatkan bahwa hunian berimbang dikembangkan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Selanjutnya, substansi hunian berimbang diatur dalam pasal 34 sampai pasal 37. Prinsip utama yang diatur adalah (a) badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang; (b)

pembangunan perumahan skala besar yang dilakukan oleh badan hukum wajib mewujudkan hunian berimbang dalam satu hamparan. Hal yang menarik bahwa dalam hal pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan harus dilaksanakan dalam satu daerah kabupaten/kota oleh badan hukum yang sama; (c) Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dapat memberikan insentif kepada badan hukum untuk mendorong pembangunan perumahan dengan hunian berimbang.

2.1.4 Kajian terhadap Asas/Prinsip yang terkait dengan Penyusunan Norma

Dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dinyatakan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum, dengan demikian berarti bahwa setiap pelaksanaan kenegaraan serta segala ketentuan di negeri ini harus diatur dengan hukum atau suatu peraturan perundangan. Istilah perundang-undangan mempunyai dua pengertian, yaitu:

- a. Proses pembentukan peraturan negara, baik pada tingkat pusat maupun daerah.
- b. Segala peraturan negara yang merupakan hasil pembentukan peraturan-peraturan, baik oleh pemerintah pusat maupun daerah.

Berdasarkan kajian ilmu hukum dalam kehidupan bermasyarakat dikenal adanya berbagai norma hukum, yaitu:

- a. Norma hukum umum dan norma hukum individual.
- b. Norma hukum abstrak dan norma hukum konkrit.
- b. Norma hukum einmalig (sekali selesai) dan norma hukum dauerhafig (berlaku terus menerus).
- c. Norma hukum tunggal dan norma hukum berpasangan.

Hal yang perlu untuk diperhatikan dalam pembentukan peraturan perundang-undangan adalah mengenai daya laku dan daya guna serta keabsahan dari bagian-bagian pembentuknya. Apabila suatu peraturan perundangan dibentuk oleh suatu lembaga yang berwenang dan sesuai dengan norma hukum yang berlaku dan sah, maka peraturan tersebut memiliki legitimasi dan dapat ditaati oleh masyarakat. Norma hukum diklasifikasikan menjadi 4 (empat) kelompok, yaitu:

- a. Norma fundamental negara (Stats Fundamental Form) yang merupakan norma yang tertinggi dalam sebuah negara dan ditetapkan oleh masyarakat.
- b. Aturan dasar, yaitu aturan yang bersifat pokok, umum, dan masih bersifat tunggal.
- b. Undang-undang formal.
- c. Aturan pelaksana atau otonom.

Dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Pasal 5 dijelaskan bahwa dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi: (i) kejelasan tujuan; (ii) kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat; (iii)

kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan; (iv) dapat dilaksanakan; (v) kedayagunaan dan kehasilgunaan; (vi) kejelasan rumusan; dan (vii) keterbukaan.

Azaz muatan peraturan daerah Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 Pasal 6 menjelaskan beberapa asas-asas yang harus dipenuhi dalam materi muatan peraturan perundang-undangan daerah meliputi:

- a) Asas pengayoman adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus berfungsi memberikan perlindungan untuk menciptakan ketentraman masyarakat.
- b) Asas kemanusiaan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan perlindungan dan penghormatan hak asasi manusia serta harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
- c) Asas kebangsaan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan sifat dan watak bangsa Indonesia yang majemuk dengan tetap menjaga prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- d) Asas kekeluargaan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam setiap pengambilan keputusan.
- e) Asas kenusantaraan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan senantiasa memperhatikan kepentingan seluruh wilayah Indonesia dan Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan yang dibuat di daerah merupakan bagian dari sistem hukum nasional yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- f) Asas bhinneka tunggal ika adalah bahwa Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus memperhatikan keragaman penduduk, agama, suku dan golongan, kondisi khusus daerah serta budaya dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.
- g) Asas keadilan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara.
- h) Asas kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan tidak boleh memuat hal yang bersifat membedakan berdasarkan latar belakang, antara lain, agama, suku, ras, golongan, gender, atau status sosial.
- i) Asas ketertiban dan kepastian hukum adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus dapat mewujudkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan kepastian hukum.
- j) Asas keseimbangan, keserasian, dan keselarasan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan, antara kepentingan individu, masyarakat dan kepentingan bangsa dan negara.

- k) Asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan antara lain: dalam Hukum Pidana, misalnya, asas legalitas, asas tiada hukuman tanpa kesalahan, asas pembinaan narapidana, dan asas praduga tak bersalah; dalam Hukum Perdata, misalnya, dalam hukum perjanjian, antara lain, asas kesepakatan, kebebasan berkontrak, dan itikad baik.

2.1.5 Urgensi Pengaturan Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman oleh Pemerintah Daerah

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

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah bahwa pemerintah daerah menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya, kecuali urusan yang menjadi urusan pemerintah pusat. Dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya daerah, pemerintah daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan. Menurut Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah menegaskan bahwa urusan pemerintah yang menjadi wewenang Pemerintah Kabupaten/Kota diantaranya adalah perumahan rakyat dan kawasan permukiman.

Pemerintah harus mengupayakan perlindungan hak penghuni rumah untuk kenyamanan dan kesehatan, terutama untuk registrasi material hasil industri. Hal ini dapat dilakukan misalnya dengan labelisasi material bangunan. Jadi, labelisasi tidak hanya berlaku untuk makanan, karena pengaruh material bangunan juga sangat besar terhadap kesehatan penghuni. Apa lagi rumah didiami bukan untuk waktu yang singkat, tetapi untuk puluhan tahun, bahkan seumur hidup.

Untuk Rumah siap huni-misalnya yang dibangun oleh real estate dan Perumnas harus jelas spesifikasi bangunan, yang tidak sekedar spesifikasi teknis, tetapi juga spesifikasi efek bahan terhadap kesehatan. Hal tersebut harus disertakan dalam dokumen rumah, dan disepakati dalam acara serah terima resmi antara pengembang dan pemilik rumah. Kesenjangan cara pandang dan persepsi antara perencana dan masyarakat harus diminimalkan, dengan dialog yang aktif dan terbuka. Perencana harus mengembalikan kedudukannya sebagai mediator dan penterjemah aspirasi pemilik rumah, sebagai pihak yang mengupayakan yang terbaik bagi penghuni rumah, bukan sebagai pihak yang berada pada posisi „pihak sok tahu” dengan dalih ilmu pengetahuan yang dimilikinya.

Harus diupayakan pengembangan teknologi konstruksi, material dan alat-alat rumah tangga yang akrab lingkungan sebagai tanggung jawab akan kelestarian alam dan kualitas kehidupan manusia yang berkelanjutan, misalnya:

- a. Labelisasi/sertifikasi bahan bangunan untuk menjamin bahan tersebut tidak menimbulkan efek yang tidak menguntungkan bagi kesehatan penghuni rumah;
- b. Penelitian dan pengembangan industri material bangunan organik-misalnya dari limbah pertanian-sebagai bahan bangunan alternatif yang murah, sehat dan nyaman;
- b. Perencanaan hutan produksi yang berkesinambungan untuk bahan bangunan yang berkelanjutan, sehingga hutan konservasi yang ada tidak rusak untuk kebutuhan material rumah/perumahan;
- c. Penelitian dan pengembangan teknologi tepat guna untuk kebutuhan akan energi, mengingat cadangan bahan bakar minyak dan gas terbatas (IBID, hal: 12).

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

- 1) Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- 2) Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota bersama DPRD;
- 3) Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- 4) Melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- 5) Mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR);
- 6) Menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat kabupaten/kota;
- 7) Memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- 8) Menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota; dan
- 9) Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota.

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

tingkat penerimaan yang wajar terhadap budaya masyarakat pada kelas sosial rendah dalam mengatasi masalah perumahan yang mereka hadapi dengan cara yang mereka pilih. Untuk mendukung mereka, harus diupayakan kebijaksanaan khusus untuk penyediaan prasarana dasar lingkungan yang murah.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa pemerintah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:

- a. Menyusun dan menetapkan norma, standar, pedoman, dan kriteria rumah, perumahan, permukiman, dan lingkungan hunian yang layak, sehat, dan aman;
- b. Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman;
- b. Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- c. Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
- d. Melaksanakan koordinasi, sinkronisasi, dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dalam rangka mewujudkan jaminan dan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bermukim;
- e. Mengoordinasikan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal;
- f. Mengoordinasikan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- g. Mengevaluasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
- h. Mengendalikan pelaksanaan kebijakan dan strategi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- i. Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- j. Menetapkan kebijakan dan strategi nasional dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- k. Memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman; dan
- l. Memfasilitasi kerja sama tingkat nasional dan internasional antara pemerintah dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

2.2 Kajian Empiris

Untuk menjawab secara empiris pelaksanaan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terutama terkait dengan amanat pembangunan hunian berimbang yang diturunkan dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat (PUPR) No. 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang, perlu dilakukan kajian umpan balik kepada tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang, yakni (i) menjamin tersedianya rumah mewah, rumah menengah, dan rumah sederhana bagi masyarakat yang dibangun dalam satu hamparan atau tidak dalam satu hamparan untuk rumah sederhana; (ii) mewujudkan kerukunan antar berbagai golongan masyarakat dari berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial dalam perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman; (iii) mewujudkan subsidi silang untuk penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum, serta pembiayaan pembangunan perumahan; (iv) menciptakan keserasian tempat bermukim baik secara sosial dan ekonomi; dan (v) mendayagunakan penggunaan lahan yang diperuntukkan bagi perumahan dan kawasan permukiman.

Berdasarkan hasil kajian yang telah dilakukan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat terhadap pelaksanaan kebijakan hunian berimbang yang dilakukan di 6 lokasi yang berada di Kota dan Kabupaten, diantaranya Kota Tangerang Selatan (Provinsi Banten), Kota Bogor dan Kabupaten Bogor (Provinsi Jawa Barat), Kota Pontianak (Provinsi Kalimantan Barat), Kota Balikpapan (Provinsi Kalimantan Timur), Kota Denpasar (Provinsi Bali) dan Kota Pekanbaru (Provinsi Riau). Kota Mandiri Publik Maja atau dikenal di Banten dengan sebutan Kota Kekerabatan Maja menjadi salah satu perhatian penting karena diarahkan untuk pengembangan dan pembangunan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang sejak 1994 sudah dipersiapkan sebagai kota satelit penyangga Ibukota Jakarta. Ruang lingkup uji petik yang dilakukan meliputi semua lingkup sebagaimana pada pasal (4) Permenpera No. 10 Tahun 2012, yang meliputi: (i) Lokasi dan Komposisi; (ii) Perencanaan dan Pembangunan; (iii) Pengendalian; (iv) Tanggungjawab Pemerintah dan Pemerintah Daerah; dan (v) Insentif dan disinsentif. Berdasarkan hasil penelitian tersebut diperoleh hasil sebagai berikut:

1. Meskipun sudah ada amanat peraturan kebijakan terkait pembangunan perumahan dengan komposisi hunian berimbang yakni undang-undang dan peraturan menteri perumahan rakyat, namun belum adanya peraturan daerah yang mengatur tentang komposisi hunian berimbang pada pembangunan hunian baik tapak dan rumah susun (komersil) menyebabkan amanat tersebut belum terimplementasi dengan baik.
2. Adanya pergeseran pola bermukim masyarakat terutama pada kawasan perkotaan menunjukkan pola bermukim yang ber-segresi, sehingga hal ini menguatkan amanat peraturan menteri perumahan rakyat Peraturan Menteri Nomor 10 Tahun 2012 tentang

Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang terutama pada pasal 7 ayat (4) dan (5).

3. Sosialisasi yang utuh, mudah dipahami dalam konteks substansi teknis dan legal serta peningkatan kapasitas pemerintah daerah diperlukan untuk mendorong terwujudnya amanat UU terkait penerapan hunian berimbang

BAB 3

EVALUASI DAN ANALISIS TERKAIT PERATURAN PERUNDANGAN TERKAIT HUNIAN BERIMBANG

3.1 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

Asas pembentukan peraturan perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan Dalam Pasal 5 Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234), disebutkan bahwa dalam membentuk peraturan perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik.

Dalam pembentukan peraturan perundang-undangan yang dilakukan Pemerintah dan Pemerintah Daerah harus mengacu dan melaksanakan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagai pedoman untuk membentuk peraturan perundang-undangan terutama terkait dengan azas-azas pembentukan peraturan perundang-undangan yang tertuang dalam Pasal 5 dan Pasal 6, yaitu tentang azas formil dan azas materiil pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik. Azas-azas pembentukan peraturan perundang-undangan yang bersifat formil tertuang dalam Pasal 5 yang meliputi :

- a. Kejelasan tujuan;
- b. Kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
- c. Kesesuaian antara jenis, hierarki dan materi muatan;
- d. Dapat dilaksanakan;
- e. Kedayagunaan dan kehasilgunaan;
- f. Kejelasan rumusan; dan
- g. Keterbukaan.

Azas-azas pembentukan peraturan perundang-undangan yang bersifat materiil dituangkan dalam Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang meliputi :

- a. Pengayoman;
- b. Kemanusiaan;
- c. Kebangsaan;
- d. Kekeluargaan;
- e. Kenusantaraan;
- f. Bhineka Tunggal Ika;

- g. Keadilan;
- h. Kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;
- i. Ketertiban dan kepastian hukum; dan/ atau
- j. Keseimbangan, keserasian; dan keselarasan.

3.2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

Konsiderans UUPA menyebutkan bahwa hukum agraria Nasional berdasarkan atas hukum adat, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak menjabarkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Menyimak konsiderans dari UUPA tersebut, maka pembangunan Hukum Tanah Nasional harus dilakukan dalam bentuk penguasaan norma-norma hukum adat dalam peraturan perundang-undangan menjadi hukum yang tertulis “selama hukum adat yang bersangkutan tetap berlaku penuh serta menunjukkan adanya hubungan fungsional antara hukum adat dan Hukum Tanah Nasional itu.

Pasal 6 UUPA yang mengatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Menurut Yamin (2004 : 118) bahwa kewenangan hak menguasai dari negara, diatur secara terperinci dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, yaitu berupa kegiatan :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dalam lingkup hak bangsa, para warga negara mempunyai hak bersama untuk menguasai tanah dan menggunakannya, serta dimungkinkannya para warga untuk menguasai dan menggunakannya secara individual dengan hak-hak yang bersifat pribadi, artinya bahwa tanah tersebut tidak harus dikuasai dan digunakan secara bersama-sama dengan orang lain.

Hak-hak individual yang bersifat pribadi tersebut, dalam konsepnya mengandung unsur kebersamaan, karena semua hak pribadi secara langsung atau tidak langsung bersumber pada hak bersama. Hak-hak primer (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai) langsung bersumber dari hak bangsa, melalui pemberian oleh negara sebagai petugas bangsa. Hak-hak yang lain seperti hak sewa, hak bagi hasil dan lain-lainnya merupakan hak-hak sekunder yang bersumber pada Hak Bangsa secara tidak langsung, melalui pemegang hak primer.

Adanya unsur kebersamaan dalam hak individual ini sesuai dengan alam pikiran asli orang Indonesia yang menegaskan bahwa manusia Indonesia adalah manusia pribadi yang sekaligus

mahluk sosial, yang mengusahakan terwujudnya keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan bersama.

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

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Mengacu pada Undang-Undang No 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau didalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Setiap orang dapat berpartisipasi untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal melalui pembangunan rumah susun yang layak, aman, harmonis, terjangkau secara mandiri, dan berkelanjutan. Negara berkewajiban memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Pasal 16 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa pemerintah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:

- a. Menyusun dan menetapkan norma, standar, pedoman, dan kriteria rumah, perumahan, permukiman, dan lingkungan hunian yang layak, sehat, dan aman;
- b. Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman;
- c. Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- d. Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
- e. Melaksanakan koordinasi, sinkronisasi, dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dalam rangka mewujudkan jaminan dan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bermukim;
- f. Mengoordinasikan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal;
- g. Mengoordinasikan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;

- h. Mengevaluasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
- i. Mengendalikan pelaksanaan kebijakan dan strategi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- j. Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- k. Menetapkan kebijakan dan strategi nasional dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- l. Memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman; dan
- m. Memfasilitasi kerja sama tingkat nasional dan internasional antara pemerintah dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

3.4 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Aturan hukum mengenai rumah susun pada awalnya terdapat di Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1986 tentang Rumah Susun. Seiring dengan perkembangan zaman, aturan-aturan yang terdapat di Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1986 tersebut tidak mampu mengimbangi perkembangan pesat yang terjadi di bidang pemukiman, terutama di bidang rumah susun. Terlebih adanya pengaruh globalisasi, budaya serta kehidupan masyarakat yang berkembang dengan sangat dinamis menjadikan aturan-aturan yang terdapat di undang-undang ini menjadi kurang memadai.

Pemerintah pada tanggal 10 November 2011 mengundangkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Ada beberapa tujuan penyelenggaraan rumah susun yang terdapat di undang-undang ini, yaitu :

- a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang;
- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan;
- e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi;
- f. memberdayakan para pemangku kepentingan;
- g. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan dan kepemilikan rumah susun.

Tujuan utama dari diundangkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 adalah untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang dapat dijangkau oleh masyarakat berkemampuan rendah. Sangat disayangkan niat mulia dari pemerintah tersebut tidak dibarengi dengan kehadiran berbagai peraturan pemerintah yang menjadi peraturan pelaksana atau aturan lanjutan dari berbagai ketentuan yang terdapat di undang-undang ini. Peraturan pelaksana dari Undang-

Undang Nomor 20 Tahun 2011 masih mengikuti peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1986. Peraturan pelaksana yang utama adalah Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Selain peraturan pemerintah tersebut, terdapat beberapa peraturan yang dikeluarkan oleh Kepala BPN dan Menteri Dalam Negeri serta beberapa peraturan yang dikeluarkan oleh kepala daerah. Aturan-aturan pelaksana tersebut menurut ketentuan Pasal 118 huruf b Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan pelaksana yang baru. Meskipun demikian, beberapa aturan pelaksana sudah tidak relevan untuk diterapkan di masa sekarang, bahkan ada beberapa aturan yang bertentangan dengan UU Nomor 20 Tahun 2011.

3.5 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

Dengan disahkan Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 maka Undang-Undang No. 24 Tahun 1992 dinyatakan resmi tidak berlaku. Dan secara otomatis aturan baru menjadi pedoman penyelenggaraan penataan ruang di Indonesia. Undang-Undang No. 24 Tahun 1992 selain tidak sesuai dengan perkembangan masyarakat juga tidak memihak kepada lingkungan. Karena itulah diperlukan pembaharuan. Selain itu, aturan – aturan dalam Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 telah disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat dan ketersediaan ruang. Kebutuhan masyarakat yang semakin kompleks tidak di imbang oleh ketersediaan ruang yang semakin terbatas, oleh karena itu diperlukan aturan yang dapat mengelola kebutuhan dengan keterbatasan ruang yang ada.

Dalam Undang-Undang tata ruang terbaru ini, partisipasi masyarakat lebih terasa. Masyarakat diberikan kesempatan untuk dapat berperan aktif dalam pembangunan. Oleh karena itu, perencanaan pembangunan sekarang ini merupakan perencanaan yang berakar pada keinginan masyarakat, yang tidak dirasakan dalam aturan terdahulu, masyarakat menunggu pembangunan dari pemerintah khususnya pemerintah pusat. Musyarah rencana pembangunan (MUSRENBANG) yang sekarang ini benar - benar telah mengakomodir dari seluruh kemauan masyarakat. Dengan demikian dalam Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 masyarakat memperoleh hak partisipasinya dan juga pemerintah sudah transparansi dan demokratis dalam pembangunan. Selain daripada itu, pembangunan yang berbasis pada lingkungan merupakan prioritas utama penataan ruang yang terdapat dalam Undang-Undang No. 26 Tahun 2007.

Penyelenggaraan penataan ruang seperti yang tercantum Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Aman dapat diartikan sebagai aman dari bencana alam, bencana sosial, dan bencana kegagalan teknologi. Saat ini, baik Pemerintah maupun pemerintah daerah provinsi, masing-masing telah dan tengah menyusun rencana tata ruang Kawasan Strategis Nasional [KSN) dan rencana tata ruang wilayah (RTRW) Provinsi.

Berdasarkan amanat Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, semua pemerintah daerah (provinsi, kabupaten dan kota) wajib menyusun Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang selanjutnya dilegalisasikan menjadi Peraturan Daerah (Perda), dengan masa berlaku selama 20 tahun dan ditinjau kembali setiap 5 tahun. Sehubungan dengan upaya pengurangan risiko bencana, rencana tata ruang saat ini juga perlu memasukkan kajian risiko bencana untuk mengidentifikasi kerawanan, tingkat ancaman, tingkat kerentanan, dan tingkat kapasitas di suatu wilayah. Memasukkan upaya pengurangan risiko bencana kedalam penataan ruang, yang meliputi perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang, harus menjadi prioritas Pemerintah dalam rangka memberikan perlindungan terhadap kehidupan dan penghidupan masyarakat, khususnya masyarakat miskin dan rentan, serta berpihak pada upaya pelestarian lingkungan hidup.

Peraturan ini menjelaskan bahwa penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional. Untuk menjamin tercapainya tujuan tersebut, maka dilakukan pengawasan terhadap kinerja pengaturan, pembinaan, dan pelaksanaan penataan ruang.

Penataan ruang diklasifikasikan berdasarkan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan. Negara menyelenggarakan penataan ruang untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Negara memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada Pemerintah dan Pemerintah Daerah.

Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan:

1. terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan ;
2. terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
3. terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

3.6 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Pada dasarnya bangunan gedung memegang peranan yang sangat penting sebagai tempat dimana manusia melakukan kegiatannya sehari-hari. Pengaturan bangunan gedung secara khusus dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Dalam Undang-Undang Bangunan Gedung diatur bahwa setiap bangunan gedung memiliki fungsi antara lain fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus. Fungsi

bangunan gedung ini yang nantinya akan dicantumkan dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Dalam hal terdapat perubahan fungsi bangunan gedung dari apa yang tertera dalam IMB, perubahan tersebut wajib mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah Daerah.

Dalam lampiran Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung diuraikan penjelasan bahwa Undang-undang tentang Bangunan Gedung mengatur fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, ketentuan tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, sanksi, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup.

Keseluruhan maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya, bagi kepentingan masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan. Masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan secara aktif bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya.

Perwujudan bangunan gedung juga tidak terlepas dari peran penyedia jasa konstruksi berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas atau manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, termasuk penyedia jasa pengkaji teknis bangunan gedung. Oleh karena itu, pengaturan bangunan gedung ini juga harus berjalan seiring dengan pengaturan jasa konstruksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

3.7 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dibentuk dengan pertimbangan melaksanakan ketentuan Pasal 22, Pasal 31, Pasal 50 ayat (3), Pasal 53 ayat (3), Pasal 55 ayat (6), Pasal 58 ayat (4), Pasal 84 ayat (7), Pasal 85 ayat (5), Pasal 90, Pasal 93, Pasal 95 ayat (6), Pasal 104, Pasal 113, dan Pasal 150 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman.

Peraturan Pemerintah ini akan mencakup penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman. Selain itu juga meliputi pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman kumuh, serta konsolidasi tanah. Juga

pembangunan dengan konsep Hunian Berimbang yang mengharuskan pengembang untuk membangun 1 rumah mewah, 1 rumah menengah, dan 1 rumah sederhana.

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman memang diatur mengenai pembangunan dengan hunian berimbang. Dalam peraturan pemerintah tersebut dinyatakan bahwa pengembang yang membangun rumah mewah wajib membangun rumah menengah dan rumah sederhana dalam satu hamparan atau dalam satu kabupaten/kota, namun dalam pelaksanaannya ternyata ada keberatan dari sejumlah pengembang karena merasa dirugikan akibat harga lahan yang berbeda di setiap daerah.

3.8 Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peran dari Peraturan Pemerintah No. 88 Tahun 2014 merupakan sebagai pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman merupakan upaya yang dilakukan oleh Menteri, Gubernur, dan/atau bupati/walikota untuk mewujudkan tercapainya tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pembinaan dilakukan dalam lingkup perencanaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan. Tanggung jawab pemerintah dilakukan melalui koordinasi; sosialisasi peraturan perundang-undangan; bimbingan, supervisi dan konsultasi; pendidikan dan pelatihan; penelitian dan pengembangan; pendampingan dan pemberdayaan; serta pengembangan sistem informasi dan komunikasi.

Pada hakekatnya peraturan pelaksana pembangunan perumahan dan kawasan permukiman sudah jelas sebagai tanggung jawab pemerintah, seperti yang sudah diuraikan diatas bahwasannya peran pemerintah menentukan pengembangan dalam bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Program Pemerintah pusat dengan 1 (satu) juta rumah bersubsidi kiranya juga lebih memperhatikan pada kinerja pelaksanaannya, sehingga peraturan pelaksana yang sudah ada tidak hanya menjadi hukum yang pasif. Di Indonesia saat ini masih banyak peraturan yang pada akhirnya menjadi gejala permasalahan di negara sendiri. Perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar, sampai dengan saat ini sebagian besar disediakan secara mandiri oleh masyarakat baik membangun sendiri maupun sewa kepada pihak lain

3.9 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang

Hunian berimbang adalah perumahan dan kawasan permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu dalam bentuk rumah tunggal dan rumah deret antara rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah, atau dalam bentuk rumah susun antara rumah susun umum dan rumah susun komersial.

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

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 dan kawasan perdesaan.

Lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman. Dan kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar 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.

Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi. Dan utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang bertujuan untuk:

- a. menjamin tersedianya rumah mewah, rumah menengah, dan rumah sederhana bagi masyarakat yang dibangun dalam satu hamparan atau tidak dalam satu hamparan untuk rumah sederhana;
- b. mewujudkan kerukunan antar berbagai golongan masyarakat dari berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial dalam perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;
- c. mewujudkan subsidi silang untuk penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta pembiayaan pembangunan perumahan;
- d. menciptakan keserasian tempat bermukim baik secara sosial dan ekonomi; dan
- e. mendayagunakan penggunaan lahan yang diperuntukkan bagi perumahan dan kawasan permukiman.

3.10 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang

Hunian Berimbang adalah perumahan dan kawasan permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu dalam bentuk rumah tunggal dan rumah deret antara

rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah, atau dalam bentuk rumah susun antara rumah susun umum dan rumah susun komersial, atau dalam bentuk rumah tapak dan rumah susun umum.

- penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang dilaksanakan di perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman.
- Perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman) dengan skala sebagai berikut:
 - perumahan dengan jumlah rumah sekurang-kurangnya 15 (lima belas) sampai dengan 1.000 (seribu) rumah;
 - permukiman dengan jumlah rumah sekurang-kurangnya 1.000 (seribu) sampai dengan 3.000 (tiga ribu) rumah;
 - lingkungan hunian dengan jumlah rumah sekurang-kurangnya 3.000 (tiga ribu) sampai dengan 10.000 (sepuluh ribu) rumah; dan
 - kawasan permukiman dengan jumlah rumah lebih dari 10.000 (sepuluh ribu) rumah.
- Pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib membangun rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.

3.11 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Peraturan Menteri ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum agar:

- a. Pembangunan Perumahan bagi MBR di daerah dilaksanakan secara tertib dan berkeadilan; dan
- a. Pemerintah Daerah dan Badan Hukum melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajiban dalam pembangunan Perumahan bagi MBR di daerah dengan cepat, efisien, dan efektif.

Pada Pasal 3 dijelaskan bahwa Pemerintah Daerah memberikan kemudahan kepada Badan Hukum yang akan melaksanakan pembangunan Perumahan bagi MBR di daerah untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR. Kemudahan yang dimaksud berupa Perizinan dan Nonperizinan pada tahapan pembangunan Perumahan bagi MBR, yaitu:

- a. persiapan;
- b. prakonstruksi;

- c. konstruksi; dan
- d. pascakonstruksi.

Badan hukum melaksanakan pembangunan Perumahan bagi MBR dengan dilengkapi pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah selesai dibangun oleh Badan Hukum diserahkan kepada Pemerintah Daerah secara bertahap sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Badan Hukum yang melaksanakan pembangunan Perumahan bagi MBR di daerah dilakukan untuk luas lahan tidak lebih dari 5 (lima) hektar dan paling sedikit 0,5 (nol koma lima) hektar, serta berada dalam 1 (satu) lokasi yang diperuntukkan bagi pembangunan Rumah tapak. Pelaksanaan pembangunan ini tidak dikenakan biaya. Lahan harus berada pada lokasi yang telah sesuai dengan peruntukannya dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Dalam hal Rencana Tata Ruang Wilayah belum tersedia, Pemerintah Daerah menyiapkan Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah/Advise Planning untuk kawasan Perumahan MBR yang dimohonkan.

Pemerintah Daerah melalui Dinas Penanaman Modal dan PTSP memberikan kemudahan pelaksanaan Perizinan dan Nonperizinan pembangunan Perumahan bagi MBR. Kemudahan pelaksanaan Perizinan dan Nonperizinan dilakukan melalui Penyederhanaan Pelayanan yaitu:

- a. penghapusan Perizinan;
- b. penggabungan Perizinan; dan
- c. percepatan waktu penyelesaian.

Penghapusan perizinan yaitu berupa izin lokasi, rekomendasi peil banjir, izin cut and fill dan analisa dampak lingkungan lalu lintas.

Penggabungan Perizinan dilakukan terhadap:

- a. proposal pembangunan Perumahan bagi MBR yang diajukan badan hukum digabung dengan surat pernyataan tidak sengketa jika tanah belum bersertifikat;
- b. izin pemanfaatan tanah/izin pemanfaatan ruang digabung dengan tahap pengecekan kesesuaian rencana umum tata ruang/rencana detail tata ruang wilayah dan pertimbangan teknis penatagunaan tanah/advise planning; dan
- c. pengesahan site plan diproses bersamaan dengan surat pernyataan pengelolaan lingkungan, rekomendasi pemadam kebakaran, dan penyediaan lahan pemakaman

Percepatan waktu penyelesaian dilakukan terhadap:

- a. surat pelepasan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada Badan Hukum dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari;
- b. surat permohonan, persetujuan dan pengesahan gambar site plan dengan waktu penyelesaian paling lama 7 (tujuh) hari;

- c. pengukuran dan pembuatan peta bidang tanah dengan waktu penyelesaian paling lama 14 (empat belas) hari;
- d. penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Induk dan pemecahan Izin Mendirikan Bangunan dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari; dan
- e. evaluasi dan penerbitan Surat Keputusan tentang Penetapan Hak atas Tanah dengan waktu penyelesaian paling lama 3 (tiga) hari.

Dalam hal Dinas Penanaman Modal dan PTSP belum terbentuk, pelaksanaan Perizinan dan Nonperizinan dilakukan melalui perangkat daerah yang secara teknis menangani urusan terkait. Pelaksanaan Perizinan dan Nonperizinan dipublikasikan kepada masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Untuk percepatan pelaksanaan Perizinan dan Nonperizinan pembangunan Perumahan bagi MBR di daerah, Pemerintah Daerah provinsi dan kabupaten/kota mendelegasikan wewenang pemberian Perizinan dan Nonperizinan terkait dengan pembangunan Perumahan bagi MBR kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP

BAB 4

LANDASAN FISOLOGI, SOSIOLOGI, DAN YURIDIS

4.1 Landasan Fisiologis

Hak dasar yang diamanatkan dalam UUD 1945 pasal 28 H adalah bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh layanan kesehatan”. Rumah merupakan kebutuhan dasar (basic needs) bagi setiap manusia dalam meningkatkan harkat, martabat, mutu kehidupan dan penghidupan, serta sebagai pencerminan diri pribadi dalam upaya peningkatan taraf hidup, kepribadian serta peradaban bangsa. Rumah merupakan pusat pendidikan keluarga, penyiapan generasi muda, serta menjadi roda penggerak pembangunan ekonomi nasional.

Dalam Undang-Undang No 1 tahun 2011 pasal 5 ayat 1 yang disebutkan bahwa Negara bertanggungjawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah. Pembinaan oleh pemerintah ini dijelaskan lagi dalam pasal 6 ayat 1 meliputi perencanaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan. Selain Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, dasar pemerintah harus melaksanakan kewajibannya untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat ada di Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Dalam kedua undang-undang ini juga disebutkan bahwa setiap badan hukum maupun perorangan harus merealisasikan konsep hunian berimbang. Hal ini ada dalam pasal 34 hingga 37 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011.

Sebagai konsekuensinya, Negara dalam hal ini pemerintah bertanggungjawab agar ke-butuhan akan perumahan masyarakat dapat terpenuhi. Walaupun dalam kenyataannya, masih sekitar 8,2 juta keluarga belum menempati rumah yang layak huni. Konsep hunian berimbang kemudian menjadi salah satu jalan keluar pemenuhan hak perumahan masyarakat. Na-mun dari kacamata pengembang, pelaksanaan konsep hunian berimbang menjadi seperti pergeseran tanggungjawab dari pemerintah kepada pihak pengembang. Kondisi ini sangat terasa ketika tidak tersedia insentif yang memadai bagi pengembang dalam pelaksanaannya.

4.2 Landasan Sosiologis

Konsep hunian berimbang telah dikenal lama dalam ilmu perencanaan kota maupun sosiologi perkotaan, sebagai upaya untuk menjaga keseimbangan sosiologis masyarakat. Ide dasarnya bahwa keberadaan beragam strata sosial dalam satu lingkungan hunian akan menjamin terciptanya kerukunan diantara berbagai strata yang ada. Selain itu, akan menjamin tersedianya rumah bagi masyarakat berpendapatan rendah. Kesadaran akan pentingnya konsep ini yang mendorong pemerintah mengadopsinya melalui penetapan lingkungan hunian berimbang dalam

Surat Keputusan Bersama (SKB) 3 Menteri Tahun 1992, sehingga diharapkan bahwa konsep hunian berimbang dapat terwujud. Walaupun kemudian ternyata penerapannya tidak semudah yang dibayangkan, sehingga sampai saat ini masih sangat sedikit pembangunan perumahan yang menerapkan konsep ini. Konsep hunian berimbang kemudian dicantumkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pasal 34 sampai pasal 37, dan ditindaklanjuti dalam Permenpera Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang. Hunian berimbang didefinisikan sebagai perumahan dan kawasan permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu dalam bentuk rumah tunggal dan rumah deret antara rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah atau dalam bentuk rumah susun antara rumah susun umum dan rumah susun komersial (Pasal 1 Permenpera Nomor 10/2012).

Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi Jawa Barat Tahun 2009 – 2029, wilayah Provinsi Jawa Barat terbagi ke dalam 6 (enam) Wilayah Pengembangan (WP), yaitu WP Bodebekpunjur, WP Purwasuka, WP Ciayumajakuning, WP Priangan Timur dan Pangandaran, WP Sukabumi dan sekitarnya, serta WP Kawasan Khusus (KK) Cekungan Bandung, berikut potensi masing-masing wilayah. Wilayah Pengembangan Bodebekpunjur menurut Pasal 11 ayat (1) merupakan pengembangan kawasan perkotaan di wilayah Jawa Barat dengan kesetaraan fungsi dan peran kawasan di KSN Jabodetabekpunjur serta antisipatif terhadap perkembangan pembangunan wilayah perbatasan. Wilayah ini mencakup wilayah Kabupaten Bogor, Kabupaten Bekasi, Kota Bekasi, Kota Depok, Kota Bogor, dan sebagian Kabupaten Cianjur (Kecamatan Cugenang, Kecamatan Pacet, Kecamatan Sukaresmi dan Kecamatan Cipanas).

Selanjutnya menurut Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Pembangunan dan Pengembangan Metropolitan dan Pusat Pertumbuhan Di Jawa Barat, dikenal Metropolitan Bodebekpunjur wilayah Metropolitan Bogor, Depok, Bekasi, Karawang, dan Purwakarta sebagai satu kesatuan wilayah perkotaan yang terbentuk karena aglomerasi kegiatan ekonomi, aglomerasi aktivitas sosial masyarakat, aglomerasi lahan terbangun, aglomerasi penduduk yang mencakup 11,6 juta jiwa yang terletak di 82 kecamatan di 7 (tujuh) kabupaten/kota, yaitu: Kota Bekasi, Kota Depok, Kota Bogor, sebagian wilayah Kabupaten Bekasi, sebagian wilayah Kabupaten Bogor, sebagian wilayah Kabupaten Karawang, dan sebagian wilayah Kabupaten Purwakarta, dengan total luas 314,840 hektar.

Sejak dibentuk sebagai Kotamadya pada tanggal 10 Maret 1997, mulanya penduduk Kota Bekasi hanya berjumlah 1.471.477 jiwa yang terdiri dari laki-laki 740.467 jiwa dan penduduk perempuan sekitar 731.010 jiwa. Namun pada tahun 2013, berdasarkan BPS Kota Bekasi jumlah penduduk Kota Bekasi mencapai 2.592.819 jiwa. Jumlah ini ternyata meningkat selama dua tahun terakhir, yaitu jadi 2.523.032 jiwa pada 2012 dari 2.422.922 jiwa tahun 2011 dan meningkat menjadi 2.805.299 pada tahun 2016.

Perkembangan Kota Bekasi yang cukup pesat tidak lepas dari persoalan dan permasalahan yang mengikutinya. Permasalahan yang terjadi di Kota Bekasi, diantaranya:

1. Permasalahan Geografis,

Dari aspek geografis, permasalahan yang paling mencolok adalah semakin besarnya luasan lahan terbangun dan semakin menyusutnya luasan lahan tidak terbangun porsi Ruang Terbuka Hijau terhadap seluruh luasan wilayah Kota Bekasi baru mencapai 24,1% (amanat UU harus 30% dari luas wilayah). Hal ini berpengaruh pada daya serap tanah terhadap curah hujan dan aliran air. Di samping permasalahan luasan wilayah terbangun, permasalahan lainnya adalah terkait wilayah genangan banjir di Kota Bekasi

2. Permasalahan Kependudukan

Laju pertumbuhan penduduk menjadi permasalahan terbesar bagi Kota Bekasi pada aspek demografi. Laju pertumbuhan penduduk yang sebesar 5,12% selama rentang waktu tahun 2007 hingga tahun 2011 adalah sebuah angka laju pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi, dan sekaligus menunjukkan perkembangan Kota Bekasi. Jumlah penduduk yang semakin besar menuntut penyediaan fasilitas dasar yang juga semakin besar terutama kebutuhan akan tempat hunian dan permukiman. Laju pertumbuhan penduduk Kota Bekasi lebih didominasi oleh laju penambahan melalui arus migrasi penduduk dari luar wilayah Kota Bekasi, hal ini juga didorong oleh semakin tumbuhnya sektor industri dan perdagangan di Kota Bekasi juga peran Kota Bekasi sebagai kota satelit bagi Ibukota DKI Jakarta.

Berdasarkan laju pertumbuhan penduduk antara tahun 2008-2012 serta potensi dan pengaruh pertumbuhan penduduk yang lain maka diprediksi angka laju pertumbuhan penduduk hingga 2019 berkisar pada angka 3,24%.

3. Permasalahan Sosial Kemasyarakatan

Kualitas sumber daya manusia merupakan aspek paling penting dalam pembangunan. Sebagai subjek sekaligus objek pembangunan, keberhasilan pembangunan sebuah wilayah sangat ditentukan oleh kualitas sumber daya manusianya. Indeks Pembangunan Manusia (IPM) Kota Bekasi selama ini menunjukkan peningkatan dari tahun ke tahun hal ini ditunjukkan dari capaian IPM Kota Bekasi pada tahun 2009 dan 2010 yang diatas IPM Jawa Barat dan Indonesia. Namun angka IPM yang masih dibawah angka 8 belum bisa membuat kualitas sumber daya manusia Kota Bekasi dapat bersaing di tingkat global. Walaupun prestasi IPM Kota Bekasi cukup baik di tingkat nasional dan provinsi, jumlah penduduk miskin Kota Bekasi masih cukup tinggi yang tentunya memerlukan perhatian yang serius di masa depan untuk mengurangi jumlah penduduk miskin hingga tahun 2018. Selain itu jumlah penyandang masalah penyakit sosial (PMKS) di Kota Bekasi yang relatif tinggi menjadi permasalahan tersendiri bagi pembangunan Kota Bekasi

4. Permasalahan Pendidikan

Permasalahan yang menjadi perhatian terbesar di dalam aspek pendidikan Kota Bekasi adalah rataan lama sekolah yang masih di bawah 12 tahun, hal ini menunjukkan bahwa rata-rata penduduk Kota Bekasi tidak menamatkan jenjang Sekolah Menengah Atas atau hanya menamatkan jenjang Sekolah Menengah Pertama. Pada satu sisi, angka rataan lama sekolah ini turut mempengaruhi daya saing SDM Kota Bekasi. Namun Kota Bekasi cukup memiliki prestasi yang baik dari sisi jumlah penduduk melek aksara dimana pada rentang usia 15-44 tahun, 100% penduduk Kota Bekasi telah melek aksara. Hal ini menjadi potensi tersendiri bagi Kota Bekasi terutama dalam pencapaian IPM yang lebih baik di masa depan.

Permasalahan lain pada aspek pendidikan adalah tingkat kelulusan pada setiap jenjang pendidikan. Angka tingkat kelulusan pada setiap jenjang pendidikan atau gross enrollment ratio perlu mendapat perhatian karena di masa depan penilaian pada indikator pendidikan ini menjadi salah satu komponen penilaian penentuan IPM.

5. Permasalahan Ekonomi

Permasalahan pembangunan Kota Bekasi pada aspek perekonomian adalah seputar pertumbuhan ekonomi, pendapatan asli daerah dan pendapatan perkapita masyarakat. Pertumbuhan ekonomi Kota Bekasi yang selama ini menunjukkan pertumbuhan yang selalu positif harus terus dipertahankan dan ditingkatkan untuk mencapai tingkat pertumbuhan yang optimal. Pertumbuhan ekonomi yang positif ini menunjukkan masih banyaknya potensi Kota Bekasi yang masih dapat digali lebih lanjut untuk mencapai kesejahteraan masyarakat. Namun selain pertumbuhan ekonomi yang harus ditingkatkan, pemerataan pendapatan masyarakat haruslah mendapat perhatian yang tidak kalah utama, sehingga nilai pendapatan perkapita masyarakat Kota Bekasi benar-benar dirasakan oleh masyarakat seluruhnya.

Selain permasalahan diatas, permasalahan lainnya pada aspek perekonomian adalah mengenai Pendapatan Asli Daerah (PAD) dimana saat ini PAD Kota Bekasi hanya berkisar 23,8% dari total pendapatan daerah yang berarti pendapatan Kota Bekasi masih didominasi oleh dana perimbangan pusat ke daerah.

6. Permasalahan Daya Saing Daerah

Aspek daya saing daerah menjadi pembeda antara satu kota dengan kota lainnya. Kota Bekasi sebagai salah satu kota dengan pertumbuhan paling pesat di Indonesia harus mampu meningkatkan daya saingnya agar tidak tertinggal dari kota-kota lain. Salah satu permasalahan pada aspek daya saing adalah lamanya proses perijinan usaha di Kota Bekasi yang secara langsung mempengaruhi minat investor untuk menanamkan modalnya di Kota Bekasi. Selain itu faktor kondusifitas politik dan keamanan menjadi faktor lainnya yang mempengaruhi daya saing Kota Bekasi. Tingginya angka kriminalitas di Kota Bekasi haruslah mampu dikurangi untuk memberikan rasa aman dan nyaman bagi masyarakat yang tinggal di Kota Bekasi dan bagi para investor dan pengusaha yang hendak menanamkan modal di Kota Bekasi.

7. Permasalahan Infrastruktur dan Sarana Prasarana

Sebagai salah satu sektor yang memiliki alokasi anggaran paling besar, infrastruktur dan sarana prasarana menjadi sektor yang paling strategis dan paling menentukan kemajuan Kota Bekasi. Hanya saja seringkali hal ini terbatas oleh kemampuan anggaran pemerintah daerah. Oleh karena itu perlu adanya upaya-upaya lain dalam memenuhi kebutuhan infrastruktur dan sarana prasarana perkotaan di Kota Bekasi, serta pemenuhan hunian yang layak untuk masyarakat berpendapatan rendah.

Masalah-masalah ini akan terus bertambah seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk dan semua masalah tersebut tidak dapat diselesaikan dengan cepat dan tepat jika masih menggunakan solusi konvensional yang digunakan saat ini. Oleh karena itu, untuk menyelesaikan masalah dan mewujudkan cita-cita kota (aman dan nyaman) untuk penduduknya, diperlukan solusi cerdas dan gegas agar penyelesaian masalah dapat dilakukan lebih cepat dibandingkan pertumbuhan masalah itu sendiri.

Faktor kunci Pengembangan Hunian Berimbang, sebagai berikut :

1. Peran Aktif dan penetapan Visi, dalam mengembangkan konsep Hunian Berimbang, dibutuhkan pemimpin kota dengan visi kota berkelanjutan dan peran aktif, responsif terhadap kebutuhan masyarakat.
2. Fokus dan Pentahapan, untuk mencapai Hunian Berimbang, diperlukan road map yang jelas agar investasi dan pembangunan bersifat efektif.
3. Integrasi Perencanaan, Peraturan dan Regulasi, harus sesuai dan mendukung dokumen induk perencanaan. Melalui sinergitas tersebut diharapkan terdapat konsistensi dalam proses pembangunan.
4. Pelibatan Masyarakat, dalam konsep Hunian Berimbang diperlukan pelibatan aktif masyarakat agar sesuai dengan kebutuhan masyarakat.
5. Kerjasama Pemerintah, Swasta, Masyarakat dan Akedimisi, pengembangan Hunian Berimbang tidak bisa hanya dikerjakan oleh pemerintah tetapi harus melalui kerjasama swasta dan masyarakat.

4.3 Landasan Yuridis

Sesuai dengan amanat Undang Undang Dasar Tahun 1945 tersebut telah diterbitkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Tujuan kedua undang-undang tersebut adalah sebagai dasar pengaturan bagi pemenuhan kebutuhan dasar manusia akan rumah, baik dalam bentuk rumah tinggal maupun rumah susun.

Selain dari landasan yuridis dari peraturan perundang-undangan diatas, untuk harmonisasi dalam penyusunan rancangan undang-undang ini harus juga melihat undang-undang yang terkait, sebagai berikut:

1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang
4. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
6. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang
7. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang
8. Permenpera No. 3 Tahun 2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera.
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)
10. Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 10 Tahun 2007 Tentang Penyediaan lahan dan Prasarana Lingkungan, Fasilitas Umum, dan Fasilitas Sosial Oleh Pengembangan di Kota Bekasi

BAB 5

JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN DAN RUANG LINGKUP

5.1 Jangkauan dan Arah Pengaturan

Naskah Akademik berfungsi untuk mengarahkan ruang lingkup materi muatan Rancangan Peraturan Daerah yang akan dibentuk. Arah dari Rancangan Peraturan Daerah Kota Bekasi tentang Hunian Berimbang adalah mewujudkan adanya regulasi daerah yang dapat dijadikan acuan dan pedoman bagi pengembang serta pihak-pihak terkait dalam melaksanakan Hunian Berimbang di Kota Bekasi.

Tujuan pengaturan Penyelenggaraan Hunian Berimbang adalah:

- a. mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Hunian Berimbang ;
- c. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- d. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
- e. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- f. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- g. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka ruang lingkup materi yang akan diatur dalam Raperda ini mencakup ketentuan sebagai berikut:

- a. penyelenggaraan Perumahan dan kawasan permukiman serta hunian berimbang
- b. pemeliharaan dan perbaikan;
- c. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;

- d. penyediaan tanah;
- e. Pendanaan;
- f. peran masyarakat; dan
- g. pembinaan dan pengawasan

5.2 Ketentuan Umum

Ketentuan Umum Naskah Akademik Peraturan Daerah ini, pada dasarnya memuat definisi atau pengertian dari istilah-istilah penting yang secara berulang-ulang digunakan dalam pengaturan peraturan daerah ini. Istilah itu tentu berkaitan erat dengan Penyelenggaraan Hunian Berimbang yang akan dilakukan oleh Pengembang di Kota Bekasi. Definisi istilah-istilah itu relatif baku yang dapat dirujuk dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan disesuaikan dalam konteks daerah dan kebutuhan pengaturan yang dikehendaki.

Untuk itu pengertian-pengertian dasar yang termuat dalam ketentuan umum, merupakan pengertian dan peristilahan yang terkait dengan Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Pemukiman di Kota Bekasi. Selain pengertian-pengertian itu dapat berasal dari kutipan peraturan perundang-undangan yang ada, dapat juga didasarkan pada bahan bacaan lain yang berkaitan dengan kajian tentang Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Pemukiman tersebut, meliputi:

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Bekasi.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Wakijita adalah Walikota Bekasi.
4. Organisasi Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat OPD adalah Organisasi Perangkat Daerah di Pemerintah Kota Bekasi.
5. Penyelenggaraan Hunian Berimbang adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
6. Setiap Orang adalah orang perseorangan.
7. Badan Hukum adalah Badan Hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia yang kegiatannya dibidang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

8. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari Permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
9. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar 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.
10. Lingkungan Hunian adalah bagian dari Kawasan Permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan Permukiman.
11. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan Perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain dikawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
12. 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.
13. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut RP3KP adalah dokumen perencanaan yang merupakan jabaran pengisian rencana pola ruang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam RTRW, serta memuat skenario penyelenggaraan pengelolaan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang terkoordinasi dan terpadu secara lintas sektoral dan lintas wilayah administratif.
14. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat, serta aset bagi pemiliknya.
15. Rumah Komersial adalah Rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
16. Rumah Swadaya adalah Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
17. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
18. Rumah Khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
19. Rumah Negara adalah Rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
20. Rumah Mewah adalah rumah Komersial dengan harga jual diatas harga jual rumah menengah dengan perhitungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

21. Rumah Menengah adalah rumah komersial dengan harga jual diatas harga jual rumah sederhana dan dibawah harga jual rumah mewah dengan perhitungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
22. Rumah Sederhana adalah rumah umum yang dibangun diatas tanah dengan luas kavling antara 60 m² (enam puluh meter persegi) sampai dengan 200 m² (dua ratus meter persegi) dengan harga jual sesuai ketentuan Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
23. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masingmasing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
24. Rumah Tapak adalah rumah horizontal yang berdiri di atas tanah yang dibangun atas upaya masyarakat atau lembaga/institusi yang berbadan hukum melalui suatu proses perijinan sesuai peraturan perundang-undangan.
25. Rumah Layak Huni adalah rumah yang memenuhi syarat kesehatan, kenyamanan dan keselamatan penghuninya.
26. Perumahan Formal adalah suatu rumah atau Perumahan yang dibangun atau disiapkan oleh suatu lembaga/institusi yang berbadan hukum dan melalui suatu proses perizinan sesuai peraturan perundang-undangan.
27. Perumahan Swadaya adalah suatu rumah dan/atau Perumahan yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik sendiri atau berkelompok, yang meliputi perbaikan, pemugaran/perluasan, atau pembangunan rumah baru beserta lingkungan.
28. Permukiman Kumuh adalah Permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi,dan kualitas bangunan sertasarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.
29. Perumahan Kumuh adalah Perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
30. Kaveling Tanah Matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan.
31. 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 perundangundangan.
32. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.

33. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
34. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
35. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah.
36. Ruang Terbuka Hijau adalah area memanjang/jalur dan atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh tanaman secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
37. Septictank Komunal adalah tempat pengolahan air limbah domestik tanpa dihubungkan dengan jaringan perpipaan dalam skala besar yang digunakan secara bersama-sama oleh beberapa rumah tangga.
38. Hunian berimbang adalah Perumahan atau lingkungan hunian yang dibangun secara berimbang antara rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah.
39. Garis Sepadan Bangunan adalah garis yang menunjukkan batas untuk mendirikan bangunan di pekarangan, diantara garis sepadan dan pagar tidak boleh ada bagian gedung yang berdiri diatas tanah.
40. Izin Mendirikan Bangunan 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.

Tujuan pengaturan Penyelenggaraan Hunian Berimbang adalah:

- a. mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Hunian Berimbang;
- b. memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Hunian Berimbang;
- c. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- d. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
- e. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- f. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan

- g. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

5.3 Materi Muatan Peraturan Daerah Teriat Hunian Berimbang

Materi muatan Rancangan Peraturan Daerah Kota Bekasi tentang Penyelenggaraan Hunian Berimbang meliputi bab-bab sebagai berikut:

Bab 1 : Ketentuan Umum

Bab II: Maksud dan Tujuan

Bab III: Ruang Lingkup

Bab IV: Lokasi dan Komposisi

Bab V: Perencanaan dan Pembangunan

Bab VI: Pengendalian dan Pengawasan

Bab VII: Tanggung Jawab Pemerintah Kota

Bab VIII: Insentif dan Disinsentif

Bab IX: Ketentuan Penutup



PEMERINTAH KOTA BEKASI
PROVINSI JAWA BARAT
PERATURAN DAERAH KOTA BEKASI
NOMOR TAHUN
TENTANG
HUNIAN BERIMBANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BEKASI,

- Menimbang :
- a. bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif;
 - b. bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di wilayah Kota Bekasi;
 - c. bahwa pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, b, dan c, Kota Bekasi perlu menetapkan Peraturan Daerah Kota Bekasi tentang Hunian Berimbang ;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
 3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
 4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2011, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);

5. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 108 Tahun 2011, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 68 Tahun 2007, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Nomor 134 Tahun 2002, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
8. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 101 Tahun 2016, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5883);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Nomor 320 Tahun 2014, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5615);
10. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang (Lembaran Negara Nomor Nomor 571 Tahun 2012);
11. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 07 Tahun 2013 (Lembaran Negara Nomor 1280 Tahun 2013) tentang perubahan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang;
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan Perizinan dan Non perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) (Berita Negara Nomor 1030)

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH

KOTA BEKASI

dan

WALIKOTA KOTA BEKASI

MEMUTUSKAN :

Menimbang : PERATURAN DAERAH TENTANG HUNIAN BERIMBANG

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Bekasi.
2. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Bekasi.
3. Walikota adalah Walikota Bekasi.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Bekasi.
5. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah di Lingkungan Pemerintah Kota Bekasi.
6. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
7. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

8. Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap kawasan permukiman kumuh dan lingkungan, penyediaan tanah, pendanaan serta peran masyarakat.
9. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan sarana, prasarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
10. Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah adalah usaha, tindakan, dan kegiatan yang ditujukan untuk menjamin penyelenggaraan Pemerintahan Daerah berjalan secara efisien dan efektif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
11. Hunian Berimbang adalah perumahan dan kawasan permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu dalam bentuk rumah tunggal dan rumah deret antara rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah, atau dalam bentuk rumah susun antara rumah susun umum dan rumah susun komersial, atau dalam bentuk rumah tapak dan rumah susun umum.
12. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya.
13. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
14. Rumah Komersial adalah rumah yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
15. Rumah Sederhana adalah rumah umum yang dibangun di atas tanah dengan luas lantai dan harga jual sesuai ketentuan pemerintah.
16. Rumah Menengah adalah rumah komersial dengan harga jual lebih besar dari 1 (satu) sampai dengan 6 (enam) kali harga jual rumah sederhana.
17. Rumah Mewah adalah rumah komersial dengan harga jual lebih besar dari 6 (enam) kali harga jual rumah sederhana.
18. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
19. Rumah Susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
20. Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan yang harganya melebihi harga jual rumah susun umum yang ditentukan oleh Pemerintah.
21. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan, dan kawasan perdesaan.
22. Lingkungan Hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
23. 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.
24. Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, dan pengendalian.
25. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.

26. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
27. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
28. Masyarakat Berpenghasilan Rendah selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah
29. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah rasio/perbandingan luas lantai dasar bangunan (LLDB) yang menutupi permukaan lahan (land coverage) dengan luas persil bangunan (LPB). Batasan KDB dinyatakan dalam persen (%).
30. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka persentase perbandingan jumlah seluruh luas lantai seluruh bangunan yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
31. Pelaku Pembangunan Perumahan yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau Pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.

BAB II

MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai pedoman bagi perangkat pemerintah kota dan setiap orang dalam penyelenggaraan hunian berimbang.

Pasal 3

Penyelenggaraan hunian berimbang bertujuan untuk:

- a. Menjamin tersedianya perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat yang dibangun dalam satu hamparan atau tidak dalam satu hamparan untuk hunian berimbang;
- b. Mewujudkan kerukunan antar berbagai golongan masyarakat dari berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial dalam perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;
- c. Mewujudkan subsidi silang untuk penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta pembiayaan pembangunan perumahan;
- d. Menciptakan keserasian tempat bermukim baik secara sosial dan ekonomi; dan
- e. Mendayagunakan penggunaan lahan yang diperuntukkan bagi perumahan dan kawasan permukiman.

BAB III

RUANG LINGKUP

Pasal 4

Ruang lingkup penyelenggaraan hunian berimbang meliputi bidang:

1. Lokasi dan komposisi
2. Perencanaan dan pembangunan
3. Pengendalian dan pengawasan
4. Tanggung jawab
5. Insentif dan disinsentif.

BAB IV

LOKASI DAN KOMPOSISI

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 5

Setiap pelaku pembangunan perumahan yang membangun perumahan dan kawasan permukiman wajib dengan hunian berimbang, kecuali seluruhnya diperuntukan bagi rumah sederhana dan/atau rumah susun umum.

Pasal 6

- (1) Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang harus memenuhi persyaratan lokasi dan komposisi.
- (2) Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang dilaksanakan di perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman.
- (3) Perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan skala sebagai berikut.
 - a. Perumahan dengan jumlah rumah sekurang-kurangnya 15 (lima belas) sampai dengan 1.000 (seribu) rumah;
 - b. Permukiman dengan jumlah rumah sekurang-kurangnya 1.000 (seribu) sampai dengan 3.000 (tiga ribu) rumah;
 - c. Lingkungan hunian dengan jumlah rumah sekurang-kurangnya 3.000 (tiga ribu) sampai dengan 10.000 (sepuluh ribu) rumah; dan
 - d. Kawasan permukiman dengan jumlah lebih dari 10.000 (sepuluh ribu) rumah.

Bagian Kedua

Lokasi

Pasal 7

- (1) Persyaratan lokasi hunian berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dilaksanakan dalam satu kabupaten/kota pada:
 - a. satu hamparan; atau
 - b. tidak dalam satu hamparan.
- (2) Lokasi hunian berimbang dalam satu hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a wajib dilaksanakan pada permukiman, lingkungan hunian, kawasan permukiman.
- (3) Lokasi hunian berimbang dalam satu hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sekurang-kurangnya menampung 1.000 (seribu) rumah.
- (4) Lokasi hunian berimbang tidak dalam satu hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat dilaksanakan pada perumahan yang sekurang-kurangnya menampung 50 (lima puluh) rumah.
- (5) Dalam hal tidak dalam satu hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, maka pembangunan rumah sederhana oleh setiap orang harus memenuhi persyaratan:
 - a. dibangun dalam wilayah kota; dan
 - b. penyediaan akses ke pusat pelayanan dan tempat kerja.

Bagian Ketiga

Komposisi

Pasal 8

Komposisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) berdasarkan:

- a. jumlah rumah; atau
- b. luasan lahan.

Pasal 9

- (1) Komposisi jumlah rumah merupakan perbandingan jumlah rumah sederhana, jumlah rumah menengah, dan jumlah rumah mewah.
- (2) Perbandingan jumlah rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya 3:2:1 (tiga berbanding dua berbanding satu), yaitu 3 (tiga) atau lebih rumah sederhana berbanding 2 (dua) rumah menengah berbanding 1 (satu) rumah mewah.
- (3) Dalam hal tidak dapat dibangun rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam bentuk rumah tunggal atau rumah deret dapat dibangun dalam bentuk rumah susun umum.
- (4) Pembangunan hunian berimbang dilaksanakan bersamaan secara proporsional antara rumah mewah, rumah menengah dan rumah sederhana.

- (5) Dalam hal hanya membangun rumah mewah, setiap orang wajib membangun sekurang-kurangnya rumah menengah 2 (dua) kali dan rumah sederhana 3 (tiga) kali jumlah rumah mewah yang akan dibangun.
- (6) Dalam hal hanya membangun rumah menengah, setiap orang wajib membangun rumah sederhana sekurang-kurangnya 1 ½ (satu setengah) kali jumlah rumah menengah yang akan dibangun.
- (7) Dalam hal pelaku pembangunan perumahan tidak dapat membangun rumah sederhana, pelaku pembangunan perumahan dapat membangun Rumah Susun Umum yang jumlahnya senilai dengan harga kewajiban membangun Rumah Sederhana.
- (8) Pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib membangun rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
- (9) Kewajiban membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dan ayat (8) dapat dilakukan di luar hamparan perumahan atau kawasan rumah susun komersial namun tetap dalam wilayah kota.
- (10) Rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dapat terdiri dari rumah susun hunian dan campuran.

Pasal 10

- (1) Komposisi luasan lahan merupakan perbandingan luas lahan untuk rumah sederhana, terhadap luas lahan keseluruhan.
- (2) Luasan lahan rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sekurang-kurangnya 25% (dua puluh lima perseratus) dari luas lahan keseluruhan dengan jumlah rumah sederhana sekurang-kurangnya sama dengan jumlah rumah mewah ditambah jumlah rumah menengah.

Pasal 11

- (1) Hunian berimbang rumah susun merupakan perumahan atau lingkungan hunian yang dibangun secara berimbang antara rumah susun komersial dan rumah susun umum.
- (2) Hunian berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) khusus untuk rumah susun umum sekurang-kurangnya 20 % (dua puluh perseratus) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.
- (3) Rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibangun pada bangunan terpisah dari bangunan rumah susun komersial.
- (4) Rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibangun dalam satu hamparan dengan rumah susun komersial.
- (5) Dalam hal tidak dalam satu hamparan, maka pembangunan rumah susun umum dilaksanakan oleh setiap orang harus memenuhi persyaratan:
 - a. dibangun dalam satu wilayah kota; dan
 - b. penyediaan akses ke pusat pelayanan dan tempat kerja.

BAB V

PERENCANAAN DAN PEMBANGUNAN

Bagian Kesatu

Perencanaan

Pasal 12

- (1) Perencanaan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang dilakukan oleh setiap orang.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk lokasi baru dan/atau pada lokasi pengembangan yang sebagian sudah terbangun.
- (3) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat disusun dalam satu hamparan atau tidak dalam satu hamparan.
- (4) Perencanaan tidak dalam satu hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib diajukan oleh setiap orang yang sama.

- (5) Perencanaan lokasi baru dan/atau pada lokasi pengembangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun dalam bentuk dokumen perencanaan yang menjamin terlaksananya hunian berimbang.
- (6) Dokumen perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) sekurang-kurangnya meliputi:
 - a. rencana tapak;
 - b. desain rumah;
 - c. spesifikasi teknis rumah;
 - d. rencana kerja perwujudan hunian berimbang; dan
 - e. rencana kerjasama.
- (7) Dokumen perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) wajib mendapatkan pengesahan pemerintah kota.
- (8) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) menjadi pertimbangan dalam rangka pemberian izin lokasi.

Pasal 13

- (1) Dalam hal pembangunan rumah umum dan rumah susun umum tidak dapat dilakukan karena ketidaksesuaian dengan rencana tata ruang daerah yang telah berlaku sebelumnya, maka Pemerintah Kota dapat mengeluarkan izin terkait perubahan rencana tata ruang daerah tersebut.
- (2) Dalam hal pembangunan rumah umum dan rumah susun umum tidak dapat dilakukan karena terkendala KLB dan KDB yang telah berlaku sebelumnya maka Pemerintah Kota dapat mengeluarkan izin terkait perubahan KLB dan KDB tersebut.
- (3) Izin terkait perubahan fungsi dan pemanfaatan tata ruang daerah serta perubahan KLB dan KDB sebagai mana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dikeluarkan untuk mendukung program strategis nasional sebagaimana pelaksanaan amanat Undang-Undang Dasar 1945 pasal 28 (h) mengenai hak masyarakat untuk memiliki tempat tinggal dan lingkungan hidup yang baik dan sehat dalam rangka pengadaan perumahan dan kawasan permukiman bagi penyediaan rumah layak huni masyarakat berpenghasilan rendah yang merupakan kewajiban Pemerintah.
- (4) Izin terkait perubahan fungsi dan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan pertimbangan teknis Pemerintah Kota.

Bagian Kedua

Pembangunan

Pasal 14

- (1) Setiap orang yang membangun perumahan dan kawasan permukiman wajib mewujudkan hunian berimbang sesuai dengan perencanaan.
- (2) Pembangunan perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang hanya dilakukan oleh badan hukum bidang perumahan dan kawasan permukiman dan/atau badan hukum yang memiliki bidang usaha pembangunan.
- (3) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa badan hukum yang berdiri sendiri atau kumpulan badan hukum dalam bentuk kerjasama.
- (4) Kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berbentuk:
 - a. konsorsium;
 - b. kerjasama operasional; atau
 - c. bentuk kerjasama lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pembangunan rumah sederhana atau rumah susun umum dilaksanakan secara proporsional sesuai dengan rencana dan jadwal penyelesaian pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang tertuang dalam rencana kerja perwujudan hunian berimbang.

BAB VI

PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN

Bagian Kesatu

Pengendalian

Pasal 15

- (1) Pemerintah Kota melakukan pengendalian pelaksanaan hunian berimbang.

- (2) Pengendalian perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang dilakukan pada:
 - a. tahap perencanaan;
 - b. tahap pembangunan; dan
 - c. tahap pengembangan.
- (3) Pengendalian pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, sesuai dengan dokumen perencanaan yang telah disahkan sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 ayat (7) .
- (4) Pengendalian pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. perizinan;
 - b. penertiban; dan
 - c. penataan.
- (4) Pengendalian pada tahap pengembangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c ditujukan bagi setiap orang yang mengajukan izin pengembangan atau perluasan perumahan dan kawasan permukiman.
- (5) Unit kerja teknis yang menangani hunian berimbang dilakukan oleh unit kerja yang menangani bidang perumahan.
- (6) Pengawasan dan pengendalian pelaksanaan kebijakan hunian berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan secara berkala sebagai upaya penerapan ketentuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang di daerah.

Pasal 16

- (1) Rumah susun yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (8) dipasarkan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. Status kepemilikan tanah;
 - b. Kepemilikan IMB;
 - c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. Keterbangan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. Hal yang diperjanjikan
- (2) Hal yang diperjanjikan sebagaimana pada ayat (1) huruf e meliputi kondisi serusun yang dibangun dan dijual kepada konsumen yang dipasarkan, termasuk lokasi rumah susun, bentuk satuan rumah susun, spesifikasi bangunan, harga satuan rumah susun, prasarana, sarana dan utilitas umum rumah susun, fasilitas lain serta waktu serah terima satuan rumah susun.
- (3) Informasi mengenai hal-hal yang diperjanjikan pada ayat (2) harus dapat diketahui oleh calon konsumen satuan rumah susun secara lengkap dan mudah, dan harus dicantumkan dalam media promosi yang digunakan oleh pembangunan.

Bagian Kedua

Pengawasan

Pasal 17

- (1) Pemerintah Kota melakukan tugas Pengawasan terhadap pelaksanaan hunian berimbang.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pemantauan, evaluasi, dan koreksi.
- (3) Pengawasan terhadap pelaksanaan kebijakan Hunian Berimbang dilakukan agar setiap orang melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam UU No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 07 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang.

Bagian Ketiga
Sanksi Administrasi

Pasal 18

- (1) Koreksi sebagai bagian dari pengawasan terhadap pelaksanaan kebijakan hunian berimbang dilakukan dalam bentuk pengenaan sanksi administratif dan/atau Sanksi Pidana.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu dalam bentuk:
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Pencabutan insentif;
 - c. Pembatasan kegiatan pembangunan;
 - d. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - e. Pembekuan izin usaha; dan/atau
 - f. Pencabutan izin usaha.

Bagian Keempat

Sanksi Pidana

Pasal 19

- (1) Setiap orang yang tidak menyelenggarakan pembangunan perumahan dengan hunian berimbang, dipidana sesuai dengan ketentuan pidana Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu pidana denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar) dan dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.
- (2) Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial yang tidak melakukan pembangunan rumah susun umum sekurang kurangnya 20% dari total luas lantai rumah susun komersil yang dibangun, dipidana sesuai dengan ketentuan pidana UndangUndang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yaitu dipidana pidana paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak RP. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar)
- (3) Dalam hal terjadinya dugaan tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Pemerintah Kota dapat menyampaikan dugaan pelanggaran pidana berdasarkan hasil pengawasan Tim Pelaksana Pengawasan kepada Pihak Kepolisian dan/atau Pihak Kejaksaaan untuk ditindaklanjuti.

BAB VII

TANGGUNG JAWAB PEMERINTAH KOTA

Pasal 20

- (1) Pemerintah kota dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang mempunyai tanggung jawab:
 - a. Merumuskan dan menetapkan kebijakan penyelenggaraan hunian berimbang;
 - b. Melaksanakan pembinaan dan koordinasi kepada setiap orang yang menyelenggarakan hunian berimbang; dan
 - c. Melaksanakan pengendalian pelaksanaan penyelenggaraan hunian berimbang.
- (2) Selain melaksanakan tugas dan tanggung jawab sebagaimana dimaksud ayat (1), dalam pemberian izin lokasi pembangunan perumahan dan kawasan permukiman ketentuan tentang hunian berimbang sudah dicantumkan dalam izin lokasi tersebut.
- (3) Izin lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan bagian yang diajukan oleh setiap orang sebagaimana dimaksud dalam pasal 12.

BAB VIII
INSENTIF DAN DISINSENTIF

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 21

- (1) Pemerintah kota dalam menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang memberikan insentif dan disinsentif.
- (2) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh pemerintah kota kepada badan hukum bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (3) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan kemampuan penganggaran pemerintah kota.

Bagian Kedua

Insentif

Pasal 22

- (1) Pemerintah Kota memberikan insentif kepada badan hukum yang meliputi;
 - a. keringanan pajak untuk rumah sederhana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. bantuan prasarana, sarana dan utilitas umum;
 - c. bantuan kredit konstruksi melalui program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP); dan/atau
 - d. pemberian penghargaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada badan hukum yang memenuhi persyaratan:
 - a. menyelenggarakan hunian berimbang dalam satu hamparan; atau
 - b. menyelenggarakan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan dengan jumlah rumah sederhana lebih dari komposisi hunian berimbang.

Pasal 23

- (1) Pemerintah Kota memberikan insentif kepada badan hukum yang meliputi:
 - a. bantuan program pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
 - b. pemberian kemudahan perolehan lahan untuk pembangunan dan pengembangannya;
 - c. dukungan aksesibilitas ke lokasi;
 - d. pemberian kemudahan perizinan;
 - e. keringanan biaya retribusi;
 - f. bantuan prasarana, sarana dan utilitas umum; dan/atau
 - g. pemberian penghargaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada badan hukum yang memenuhi persyaratan:
 - a. menyelenggarakan hunian berimbang dalam satu hamparan; atau
 - b. menyelenggarakan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan dengan jumlah rumah sederhana lebih dari komposisi hunian berimbang.

Bagian Ketiga

Disinsentif

Pasal 24

- (1) Dalam hal hanya membangun rumah mewah, setiap orang wajib membangun rumah sederhana sekurang-kurangnya 3 (tiga) kali jumlah rumah mewah.
- (2) Dalam hal hanya membangun rumah menengah, setiap orang wajib membangun rumah sederhana sekurang-kurangnya 2 (dua) kali jumlah rumah menengah.
- (3) Dalam hal rumah sederhana tidak dibangun dalam satu hamparan, jumlah rumah sederhana yang harus dibangun ditambah sekurang-kurangnya 20 % (dua puluh perseratus) dari kewajiban perbandingan jumlah rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2).

Pasal 25

Dalam hal pembangunan rumah sederhana berdasarkan komposisi luasan lahan dilakukan tidak dalam satu hamparan, luasan lahan untuk rumah sederhana ditambah sekurang-kurangnya 15% (lima belas perseratus) untuk rumah sederhana dan/atau rumah susun umum dari luas lahan keseluruhan.

BAB IX KETENTUAN PENUTUP

Pasal 26

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahui, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah Kota Bekasi ini dengan menempatkannya dalam Berita Daerah Kota Bekasi.

**Ditetapkan di Bekasi
pada tanggal 2018**

WALIKOTA BEKASI,

ttd

RAHMAT EFFENDI

**Diundangkan di Bekasi
Pada tanggal 2018**

SEKRETARIS DAERAH KOTA BEKASI

ttd

RAYENDRA SUKARMADJI
LEMBARAN DAERAH KOTA BEKASI TAHUN 2018 NOMOR SERI.....
NOREG PERATURAN DAERAH KOTA BEKASI, PROVINSI JAWA BARAT :