

NASKAH AKADEMIK

**PERATURAN DAERAH PROVINSI SUMATERA UTARA
NOMOR TAHUN 2020**

TENTANG

**RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (RP3KP)
PROVINSI SUMATERA UTARA
TAHUN 2019 - 2039**



**PEMERINTAH PROVINSI SUMATERA UTARA
TAHUN ANGGARAN 2019**

KATA PENGANTAR

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang dominan mempengaruhi tingkat kesejahteraan dan kualitas hidup masyarakat. Seiring dengan berkembangnya jumlah penduduk, aktifitas masyarakat dan berbagai permasalahan yang muncul, diperlukan adanya kebijakan pemerintah yang mendukung penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan melibatkan para pemangku kepentingan di semua sektor. Untuk itu setiap daerah seyogyanya memiliki instrument perencanaan berupa Dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) yang memiliki sinergi dengan Rencana Pembangunan Daerah dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Dokumen RP3KP merupakan acuan dalam pembangunan dan pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman, agar penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di daerah dapat berjalan optimal, terencana, terarah dan terpadu.

Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) ini diamanatkan dalam rangka untuk menjamin terselenggaranya pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman yang berkelanjutan serta bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat. Adapun dalam perumusannya, rencana yang dimaksud merupakan bentuk penjabaran lebih lanjut dari rencana pola ruang perumahan dan kawasan permukiman yang ditetapkan dalam RTRW. Berdasarkan pertimbangan perkembangan eksisting pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, serta memperhatikan amanat dari UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ini, maka pemerintah Provinsi Sumatera Utara merasa perlu untuk melakukan pemutakhiran Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) sampai kepada proses legislasi daerah yang kemudian disahkan dalam bentuk Peraturan Daerah tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Provinsi Sumatera Utara.

Legalisasi RP3KP Provinsi Sumatera Utara tidak terlepas dari proses pemutakhiran materi teknis RP3KP Provinsi Sumatera Utara yang telah disusun pada tahun 2013, yang secara bertahap akan melalui proses : (1) pemutakhiran data dan sinkronisasi rencana; (2) Pemutakhiran muatan rencana dan Ranperda RP3KP; (3) Finalisasi dan konsensus Perda RP3KP.

Medan, 2019

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	2
DAFTAR ISI	3
DAFTAR TABEL	6
DAFTAR GAMBAR	7
 BAB 1 PENDAHULUAN.....	 8
1.1. Latar Belakang.....	8
1.2. Identifikasi Masalah	8
1.3. Tujuan dan Kegunaan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik	9
1.3.1. Tujuan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik	9
1.3.2. Kegunaan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik	9
1.4. Metode	9
 BAB 2 KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTEK EMPIRIS	 10
2.1. Kajian Teoritis	10
2.1.1. Definisi Perumahan dan kawasan Permukiman.....	10
2.1.1 Teori terkait Penyediaan dan Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman	11
2.1.2. Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman	15
2.1.3. Teori Terkait Peningkatan Kualitas Perumahan.....	16
2.1.4. Penyediaan Rumah Susun	20
2.1.5. Rumah Tidak Layak Huni.....	21
2.1.6. Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri.....	21
2.1.2 Teori Dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman	25
2.2. Kajian terhadap Asas-Asas.....	28
2.2.1. Asas-Asas Perumahan dan kawasan Permukiman berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011	28
2.2.2. Asas-Asas Dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.....	29
2.3. Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan	32
2.3.1. Profil Pembangunan Perumahan	32
2.3.2. Baseline Jumlah Backlog Perumahan Provinsi Sumatera Utara.....	35
2.3.3. Profil Kawasan Permukiman.....	36
2.4. Kajian terhadap implikasi	37
2.4.1. Isu Pembangunan PKP	37
2.4.2. Potensi Pembangunan PKP.....	38
2.4.3. Permasalahan Pembangunan PKP	41
2.5. Kelembagaan dan Pembiayaan Perumahan dan Kawasan Permukiman	43
2.5.1. Isu Strategis Kelembagaan dan Pembiayaan Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	43

2.5.2. Profil Kelembagaan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sumatera Utara.....	44
2.5.3. Pembagian Tugas dan Kewenangan Antara Pemerintahan dalam Bidang PKP	46
2.5.4. Kerjasama Penyelenggaraan Bidang PKP	57
2.5.5. Aspek Peran Serta Masyarakat	76
2.5.6. Profil Pembiayaan dan Pendanaan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sumatera Utara.....	78

BAB 3 EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT.....

TERKAIT.....	93
3.1. Pendekatan Evaluasi dan Analisis Peraturan Perundang-Undangan	93
3.1.1. Tinjauan Pemahaman Terkait Perumahan dan Kawasan Permukiman	93
3.1.2. Tinjauan Lingkup Tugas Dan Wewenang Pemerintah Provinsi dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	93
3.1.3. Tinjauan Kebijakan Terkait Penyusunan RP3KP.....	94
3.1.4. Tinjauan Kebijakan Terkait Arahan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Nasional	94
3.1.5. Tinjauan Kebijakan Terkait Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	94
3.1.6. Tinjauan Kebijakan Terkait Peningkatan Kualitas Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	94
3.1.7. Tinjauan Kebijakan Tentang Mitigasi Bencana di Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	94
3.1.8. Tinjauan Kebijakan Terkait Kelembagaan dan Peran Serta Masyarakat	95
3.1.9. Tinjauan Kebijakan Terkait Kerjasama	95
3.1.10. Tinjauan Kebijakan Terkait Pembiayaan	95
3.2. Tinjauan Pemahaman Terkait Perumahan Dan Kawasan Permukiman	96
3.2.1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	96
3.2.2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.....	102
3.2.3. Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri	102
3.3. Tinjauan Lingkup Tugas Dan Wewenang Pemerintah Provinsi Dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman	104
3.3.1. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah	104
3.3.2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	105
3.3.3. Pembagian Kewenangan Urusan Pemerintahan Terkait Permukiman	107
3.3.4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman	118
3.3.5. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	120
3.4. Tinjauan Kebijakan Terkait Penyusunan RP3KP.....	123
3.4.1. Tata Cara Penyusunan RP3KP	123
3.4.2. Legislasi	128
3.4.3. Kelembagaan	129
3.4.4. Pembinaan	130
3.5. Tinjauan Kebijakan Terkait Arahan Pengembangan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Nasional	130

3.5.1. Undang-Undang No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.....	130
3.5.2. Peraturan Pemerintah No.15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang	133
3.5.3. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJPN) 2005-2025.....	134
3.5.4. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2015 Tentang RPJMN .	134
BAB 4 LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS.....	137
4.1. Landasan Filosofis	137
4.2. Landasan Sosiologis.....	138
4.3. Landasan Yuridis	139
BAB 5 RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH	141
5.1. Ketentuan Umum.....	141
5.2. Ruang Lingkup Materi Perda RP3KP	142
5.3. Ketentuan Sanksi.....	145
5.4. Ketentuan Peralihan.....	146
5.5. Ketentuan Penutup.....	146
BAB 6 PENUTUP.....	147
6.1. Kesimpulan	147
6.2. Saran	147
DAFTAR PUSTAKA	149

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Kriteria Segmentasi Penghasilan Berdasarkan PERMEN PUPR 20/PRT/M/2014	14
Tabel 2	Pengertian Perumahan dan Permukiman.....	16
Tabel 3	Contoh Matriks Kebutuhan Penanganan Kawasan Kumuh.....	20
Tabel 4	Rumah Tangga Per Kabupaten/Kota di Provinsi Sumatera Utara.....	33
Tabel 5	Sebaran Penduduk Perkotaan dan Perdesaan Sumatera	34
Tabel 6	Proporsi Penduduk Miskin/MBR, dan Non MBR	35
Tabel 7	Baseline Jumlah Backlog Perumahan Provinsi Sumatera Utara.....	36
Tabel 8	Profil Kawasan Permukiman Kumuh.....	37
Tabel 9	Kriteria Pembagian Urusan Pemerintahan Daerah.....	47
Tabel 10	Pembagian Kewenangan Terkait Urusan Pemerintahan Konkuren yang Berkaitan dengan Pengembangan Kawasan Permukiman.....	48
Tabel 11	Tanggung Jawab Pemerintah Pusat Terkait Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	50
Tabel 12	Pembagian Tugas antara Pemerintah Pusat dan pemerintah Daerah dalam Pembangunan dan Pengembangan Kawasan Permukiman	53
Tabel 13	Wewenang Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam Pembangunan dan Pengembangan Kawasan Permukiman	56
Tabel 14	Kajian Bentuk Kerja Sama dalam Penyelenggaraan PKP.....	71
Tabel 15	Pengertian Perumahan dan Permukiman.....	100
Tabel 16	Pembagian Urusan Pemerintah Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	105
Tabel 17	Kriteria Pembagian Urusan Pemerintahan Daerah.....	107
Tabel 18	Pembagian Kewenangan Terkait Urusan Pemerintahan Konkuren yang Berkaitan dengan Pengembangan Kawasan Permukiman.....	108
Tabel 19	Tanggung Jawab Pemerintah Pusat Terkait Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	110
Tabel 20	Pembagian Tugas antara Pemerintah Pusat dan pemerintah Daerah dalam Pembangunan dan Pengembangan Kawasan Permukiman	114
Tabel 21	Wewenang Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam Pembangunan dan Pengembangan Kawasan Permukiman	116
Tabel 22	Kewenangan Pemerintah Provinsi di Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan	121
Tabel 23	Arahan Terkait Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam RPJMN Tahun 2015-2019 ...	135
Tabel 24	Lingkup Materi Ranperda RP3KP Provinsi Sumatera Utara.....	143

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Skema Pemahaman Backlog yang Digunakan	12
Gambar 2 Kategori Distribusi backlog Kota/Kabupaten.....	13
Gambar 3 Skema Demand Rumah.....	14
Gambar 4 Lingkup Spasial Perumahan dan Permukiman Kumuh.....	17
Gambar 5 Kriteria Penetapan Kawasan Permukiman Kumuh Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR No. 02 /PRT/M/2016	18
Gambar 6 Ilustrasi KASIBA dan LISIBA	23
Gambar 7 Ilustrasi Pembentukan KASIBA Dan LISIBA B.S.....	24
Gambar 8 Penyelenggaraan Pengelolaan KASIBA, LISIBA, dan LISIBA Berdiri Sendiri	24
Gambar 9 Tata Urutan Penyelenggaraan LISIBA Dalam KASIBA.....	24
Gambar 10 Bentuk Hubungan antara Kebijakan dengan Mekanisme Penyediaan Perumahan Formal.....	28
Gambar 11 Permasalahan Utama Pembangunan PKP Provinsi Sumatera Utara.....	41
Gambar 12 Struktur Organisasi Dinas PKP Provinsi Sumatera Utara	45
Gambar 13 Pembagian Tugas Urusan PKP antar Pemerintahan (<i>Sumber: UU No.1/Tahun 2011</i>).....	53
Gambar 14 Bentuk Kerjasama dengan badan usaha	58
Gambar 15 Model Kerja Sama Pemerintah – Swasta	59
Gambar 16 Jejaring Kerjasama dan Kemitraan PKP.....	68
Gambar 17 Pengembangan Jejaring Kerjasama dan Kemitraan.....	68
Gambar 18 Contoh Rancangan Kerjasama Kelembagaan Nasional-Provinsi-Kabupaten/Kota	70
Gambar 19 Contoh sumber-sumber pembiayaan pembangunan perumahan berbasis komunitas	81
Gambar 20 Skema FLPP.....	90
Gambar 21 Skema Subsidi Selish Bunga.....	90
Gambar 22 Skema Subsidi Uang Muka	91
Gambar 23 Hubungan antara Perumahan Kumuh dengan Permukiman Kumuh	101
Gambar 24 Lingkup Spasial Perumahan dan Permukiman Kumuh	101
Gambar 25 Landasan Filosofis	138
Gambar 26 Landasan Sosiologis.....	139
Gambar 27 Landasan Yuridis	140

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang dominan mempengaruhi tingkat kesejahteraan dan kualitas hidup masyarakat. Seiring dengan berkembangnya jumlah penduduk, aktifitas masyarakat dan berbagai permasalahan yang muncul, diperlukan adanya kebijakan pemerintah yang mendukung penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan melibatkan para pemangku kepentingan di semua sektor.

Untuk itu setiap daerah seyogyanya memiliki instrument perencanaan berupa Dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) yang memiliki sinergi dengan Rencana Pembangunan Daerah dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Dokumen RP3KP merupakan acuan dalam pembangunan dan pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman, agar penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di daerah dapat berjalan optimal, terencana, terarah dan terpadu.

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pasal 14 huruf f dan Pasal 15 huruf c, mengamanatkan tugas Pemerintah Provinsi dan Kabupaten/Kota untuk menyusun RP3KP. Naskah Ranperda merupakan salah satu hasil penyusunan RP3KP, yang harus ditindaklanjuti dengan legalisasi dokumen tersebut menjadi Peraturan Daerah, sehingga dapat menjadi dasar yang berkekuatan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan kondisi, kebutuhan dan potensi daerah, serta mengakomodir budaya dan kearifan lokal daerah.

Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) ini diamanatkan dalam rangka untuk menjamin terselenggaranya pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman yang berkelanjutan serta bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat. Adapun dalam perumusannya, rencana yang dimaksud merupakan bentuk penjabaran lebih lanjut dari rencana pola ruang perumahan dan kawasan permukiman yang ditetapkan dalam RTRW. Berdasarkan pertimbangan perkembangan eksisting pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, serta memperhatikan amanat dari UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ini, maka pemerintah Provinsi Sumatera Utara merasa perlu untuk melakukan pemutakhiran Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) sampai kepada proses legislasi daerah yang kemudian disahkan dalam bentuk Peraturan Daerah tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Provinsi Sumatera Utara.

Untuk itu, Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Sumatera Utara perlu mereview kembali dokumen RP3KP Provinsi Sumatera Utara yang telah disusun tahun 2013, dan menindaklanjuti dengan proses/tahapan legalisasi Ranperda RP3KP Provinsi Sumatera Utara pada Tahun Anggaran 2019.

Legalisasi RP3KP Provinsi Sumatera Utara tidak terlepas dari proses pemutakhiran materi teknis RP3KP Provinsi Sumatera Utara yang telah disusun pada tahun 2013, yang secara bertahap akan melalui proses :
(1) pemutakhiran data dan sinkronisasi rencana; (2) Pemutakhiran muatan rencana dan Ranperda RP3KP; (3) Finalisasi dan konsensus Perda RP3KP.

1.2. Identifikasi Masalah

Permasalahan yang dihadapi dalam penyusunan Naskah Akademik antara lain:

- Permasalahan terkait keterbatasan kewenangan Provinsi dalam bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman sementara keinginan daerah (Kabupaten/Kota) maupun berbagai instansi sektoral provinsi untuk dapat berperan lebih banyak dalam memajukan perumahan dan kawasan permukiman
- Permasalahan terkait sejumlah perubahan peraturan yang memiliki perbedaan prinsip penerapan dengan peraturan perundangan lainnya yang sudah lebih dulu berjalan.
- Permasalahan penyusunan Naskah Akademik dan Rancangan Peraturan Daerah yang bersamaan dengan proses finalisasi materi RP3KP Provinsi sehingga sangat rentan dengan berbagai macam perubahan dan dinamika yang terjadi.

1.3. Tujuan dan Kegunaan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik

1.3.1. Tujuan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik

Tujuan kegiatan dalam penyusunan Naskah Akademik

1. Merumuskan permasalahan yang dihadapi dalam pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.
2. Merumuskan permasalahan hukum yang dihadapi sebagai alasan pembentukan Rancangan Peraturan Daerah RP3KP sebagai dasar hukum penyelesaian atau solusi permasalahan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.
3. Merumuskan pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, yuridis pembentukan Rancangan Peraturan Daerah RP3KP.
4. Merumuskan sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah RP3KP.

1.3.2. Kegunaan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik

Kegunaan penyusunan Naskah Akademik adalah sebagai acuan atau referensi penyusunan dan pembahasan Rancangan Peraturan Daerah RP3KP.

1.4. Metode

Penelitian hukum dapat dilakukan melalui metode yuridis normatif dan metode yuridis empiris. Metode yuridis empiris dikenal juga dengan penelitian sosiolegal. Metode yuridis normatif dilakukan melalui studi pustaka yang menelaah (terutama) data sekunder yang berupa Peraturan Perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian, kontrak, atau dokumen hukum lainnya, serta hasil penelitian, hasil pengkajian, dan referensi lainnya.

- Metode yuridis normatif dapat dilengkapi dengan wawancara, diskusi (focus group discussion), dan rapat dengar pendapat.
- Metode yuridis empiris atau sosiolegal adalah penelitian yang diawali dengan penelitian normatif atau penelaahan terhadap Peraturan Perundang-undangan (normatif) yang dilanjutkan dengan observasi yang mendalam serta penyebaran kuesioner untuk mendapatkan data faktor nonhukum yang terkait dan yang berpengaruh terhadap Peraturan Perundang-undangan yang diteliti.

BAB 2 KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTEK EMPIRIS

2.1. Kajian Teoritis

2.1.1. Definisi Perumahan dan kawasan Permukiman

Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang terdiri atas 18 Bab dan 167 pasal ini menegaskan landasan bagi pemerintah daerah untuk lebih aktif memberikan pelayanan pada masyarakat dalam upaya pemenuhan kebutuhan rumah dan juga diharapkan dapat lebih memberikan perlindungan yang lebih tegas kepada masyarakat untuk tidak menghuni rumah di lokasi yang berpotensi menimbulkan bahaya atau tidak diperuntukan bagi perumahan, memberi landasan peran masyarakat dalam pembangunan permukiman, dan dalam sektor pendanaan dan sistem pembiayaan perumahan dan kawasan permukiman yang selama ini menjadi kendala utama bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk menghuni rumah yang layak.

Penyelenggaraan urusan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan untuk mewujudkan tersedianya rumah yang layak huni, sehat, terjangkau, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan bagi seluruh masyarakat. Selain itu pelaksanaan urusan perumahan ini dilakukan untuk memberdayakan seluruh pemangku kepentingan dalam hal penyediaan dan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

Penyelenggaraan urusan perumahan meliputi perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian, termasuk didalamnya urusan pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan serta peran masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah yang terkoordinasi dan terpadu. Pihak pemerintah dan pemerintah daerah berkewajiban untuk menyelenggarakan urusan pembiayaan untuk penyelenggaraan urusan perumahan dan permukiman yang meliputi :

- a. Lembaga Pembiayaan
- b. Pengerahan dan Pemupukan dana
- c. Pemanfaatan sumber biaya
- d. Kemudahan atau sistem bantuan pembiayaan

Pihak pemerintah dan pemerintah daerah dapat menunjuk atau membentuk satu badan hukum yang menjamin ketersediaan dana murah jangka panjang, kemudahan akses terhadap kredit dan pembiayaan, serta keterjangkauan dalam membangun, memperbaiki atau memiliki rumah bagi seluruh masyarakat.

Domain penyelenggaraan pembangunan bidang permukiman berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi dua komponen besar (**Pasal 1**), yaitu :

- a. **Perumahan** adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
- b. **Kawasan permukiman** adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Dalam Undang-Undang No. No. 1 Tahun 2011 mengenai perumahan dan permukiman dijelaskan definisi dan pengertian mengenai perumahan dan permukiman, yaitu bahwa perumahan adalah kelompok rumah

yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan (Ps 1 Ay 2); sedangkan permukiman didefinisikan sebagai bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (Ps 1 Ay 3). Selanjutnya kawasan perumahan dijelaskan sebagai bentuk satuan lingkungan permukiman dalam berbagai bentuk dan ukuran dengan penataan tanah dan ruang, prasarana dan sarana lingkungan yang terstruktur (Ps 1 Ay 4). Dalam undang-undang ini juga didefinisikan bahwa kawasan perumahan dan permukiman diantaranya terdiri atas Kasiba, Lisiba dan Lisiba BS (Ps 1 Ay 8 dan 9).

Kawasan perumahan dan permukiman dapat dibentuk apabila memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut :

- 1) Kawasan perumahan dan permukiman merupakan kawasan budidaya yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dengan fungsi utama untuk permukiman.
- 2) Kawasan perumahan dan permukiman sebagai tempat bermukim dan berlindung harus sehat, aman, serasi dan teratur.
- 3) Kawasan perumahan dan permukiman harus bebas dari gangguan pencemaran, serta bahaya lingkungan seperti rawan bencana.
- 4) Kawasan perumahan dan permukiman diupayakan dapat mendukung berlangsungnya proses sosialisasi dan nilai budaya yang berlaku di masyarakat yang bersangkutan, aman serta memberikan kemudahan pada masyarakat untuk menjangkau pusat-pusat pelayanan sosial ekonomi dan sarana prasarana lingkungan yang merupakan kebutuhan dalam kehidupan masyarakat.

Adapun Kawasan Perumahan dan Permukiman dapat berupa :

- 1) Kawasan perumahan dan permukiman skala besar baru
- 2) Kawasan perumahan dan permukiman khusus atau tematik baru
- 3) Kawasan perumahan dan permukiman sudah terbangun
- 4) Kawasan perumahan dan permukiman skala besar dengan dominasi rusun.

Di dalam suatu kawasan perumahan dan permukiman terhadap satuan lingkungan permukiman merupakan kawasan perumahan dengan luas wilayah dan jumlah penduduk yang tertentu, yang dilengkapi dengan sistem prasarana, sarana lingkungan, dan tempat kerja terbatas dan dengan penataan ruang yang terencana dan teratur sehingga memungkinkan pelayanan dan pengelolaan yang optimal.

2.1.1 Teori terkait Penyediaan dan Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman

2.1.1.1 Teori Proyeksi Penduduk

Dalam rangka perencanaan pembangunan di segala bidang, diperlukan informasi mengenai keadaan penduduk seperti jumlah penduduk, persebaran penduduk, dan susunan penduduk menurut umur. Informasi yang harus tersedia tidak hanya menyangkut keadaan pada saat perencanaan disusun, tetapi juga informasi masa lalu dan masa kini sudah tersedia dari hasil sensus dan survei-survei, sedangkan untuk masa yang akan datang, informasi tersebut perlu dibuat suatu proyeksi yaitu perkiraan jumlah penduduk dan komposisinya di masa mendatang.

Dalam Permendagri No. 40 Tahun 2012 dijelaskan bahwa :

1. Penduduk adalah Warga Negara Indonesia dan Orang Asing yang bertempat tinggal di Indonesia.

2. Proyeksi Penduduk adalah suatu perhitungan ilmiah penduduk dimasa mendatang berdasarkan asumsi-asumsi komponen pertumbuhan penduduk pada tingkat tertentu, yang hasilnya akan menunjukkan karakteristik penduduk, kelahiran, kematian dan migrasi.
3. Asumsi Proyeksi adalah faktor penentu pertumbuhan penduduk di daerah mengikuti kecenderungan data atau kondisi yang diinginkan.
4. Kelahiran adalah hasil reproduksi nyata dari seorang perempuan atau sekelompok perempuan.
5. Kematian adalah keadaan menghilangnya semua tanda-tanda kehidupan secara permanen, yang biasa terjadi setiap saat setelah kelahiran hidup.
6. Migrasi adalah perpindahan penduduk secara perorangan atau kelompok dengan tujuan untuk menetap dari suatu tempat ke tempat lain melampaui batas politik/negara maupun batas administrasi provinsi maupun kabupaten/kota.
7. Metode komponen adalah metode penyusunan proyeksi penduduk dengan menggunakan faktor penentu pertumbuhan penduduk meliputi kelahiran, kematian dan migrasi.

2.1.1.2. Pemahaman Backlog yang Digunakan

Backlog Rumah adalah salah satu indikator yang digunakan oleh Pemerintah sebagaimana tertuang dalam Rencana Strategis (Renstra) maupun Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJMN) yang terkait bidang perumahan untuk mengukur jumlah kebutuhan rumah di Indonesia. Backlog rumah dapat diukur dari dua perspektif yaitu dari sisi kepemilikan maupun dari sisi kepenghunian. Dalam hal ini, jumlah backlog yang menjadi acuan dalam program pengurangan backlog di Sumatera Utara yaitu backlog dari perspektif kepenghunian.

Backlog rumah dari perspektif kepenghunian dihitung dengan mengacu pada konsep perhitungan ideal: 1 keluarga menghuni 1 rumah. Konsep menghuni dalam perhitungan backlog tersebut merepresentasikan bahwa setiap keluarga tidak diwajibkan untuk memiliki rumah, tetapi Pemerintah memfasilitasi/mendorong agar setiap keluarga, terutama yang tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) bisa menghuni rumah yang layak, baik dengan cara sewa/kontrak, beli/menghuni rumah milik sendiri, maupun tinggal di rumah milik kerabat/keluarga selama terjamin kepastian bermukimnya (*secure tenure*).

$$\text{Backlog Kepemilikan} = \text{Jumlah KK Kontra k/s ewa} + \text{Menumpang} + \text{Lainnya}$$

$$\text{Backlog Penghunian} = \text{Jumlah KK Menumpang}$$

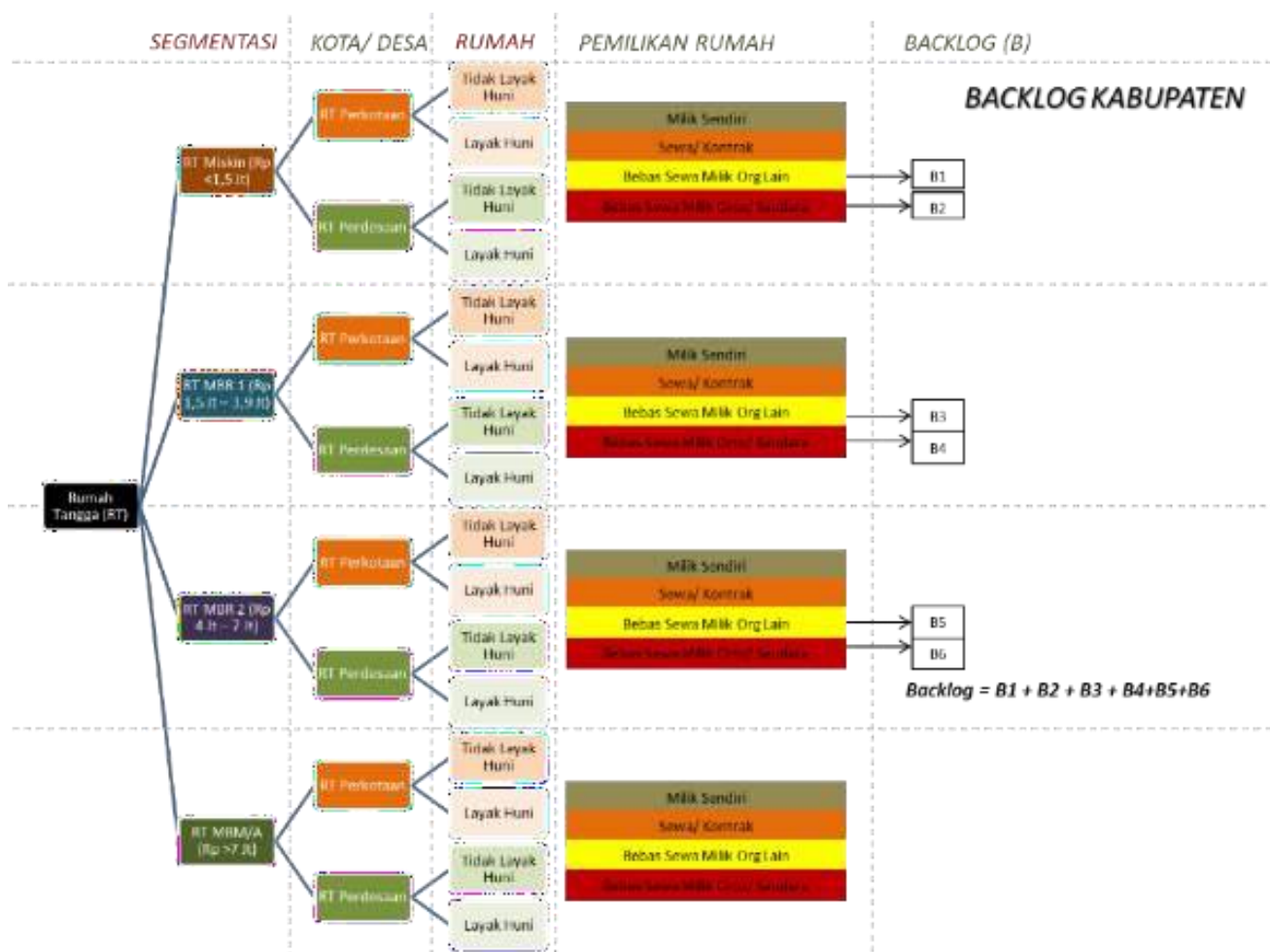
Gambar 1 Skema Pemahaman Backlog yang Digunakan

Terdapat beberapa pertimbangan, acuan, serta asumsi yang digunakan dalam menghitung backlog, antara lain:

1. **Penyebab backlog**, dikarenakan adanya:
 - **Pertumbuhan secara alami;**
 - **Pertumbuhan karena daya tarik ekonomi (migrasi);** dan
 - **Kebutuhan akibat adanya program penanganan kawasan ilegal/squatter berupa pemukiman kembali/ *resettlement*.**
2. **Proyeksi kebutuhan rumah** terdiri dari beberapa perhitungan proyeksi sebagai berikut:
 - **Proyeksi kebutuhan rumah berdasarkan pertumbuhan KK.**
 - **Pertumbuhan KK dihitung dari pertumbuhan penduduk.**
 - **1 KK diasumsikan terdiri dari 4 jiwa.**

- Proyeksi kebutuhan rumah berdasarkan segmentasi pendapatan.
 - Proyeksi kebutuhan penyediaan rumah baru berdasarkan daya tarik ekonomi (kebutuhan kota inti yang didistribusikan ke daerah hinterlandnya).
3. Proyeksi kebutuhan penyediaan rumah menggunakan **proporsi hunian berimbang**.
 4. Asumsi proporsi jumlah rumah baru yang akan dibangun secara **swadaya** dengan yang akan dibangun oleh **pengembang** adalah **80% : 20%**
 5. Pada penyusunan PKP Provinsi, perhitungan backlog untuk masing-masing kabupaten/ kota perlu **mempertimbangkan fungsi masing-masing kota** (PKN, PKW, PKL, atau PKSN)
 6. Pemenuhan *backlog* atau kebutuhan rumah untuk kota inti yang memiliki fungsi PKN Metropolitan didistribusikan ke kota-kota *hinterland*-nya, dengan asumsi **20% berupa Rumah Susun di kota inti**, dan **80% didistribusikan ke kabupaten/ kota sekitarnya**. Dengan demikian, kota atau kabupaten yang berbatasan dengan kota inti atau PKN Metropolitan harus memperhitungkan juga “limpahan” kebutuhan rumah dari kota intinya.

Berdasarkan konsensus kementerian/lembaga yang terdiri atas Bappenas, Kementerian PUPR, dan BPS, rumah tangga yang termasuk ke dalam kategori backlog dibagi ke dalam beberapa kelompok yang didasarkan pada status kepemilikan hunian dan segmentasi penghasilan, sebagaimana dapat dilihat pada skema berikut.



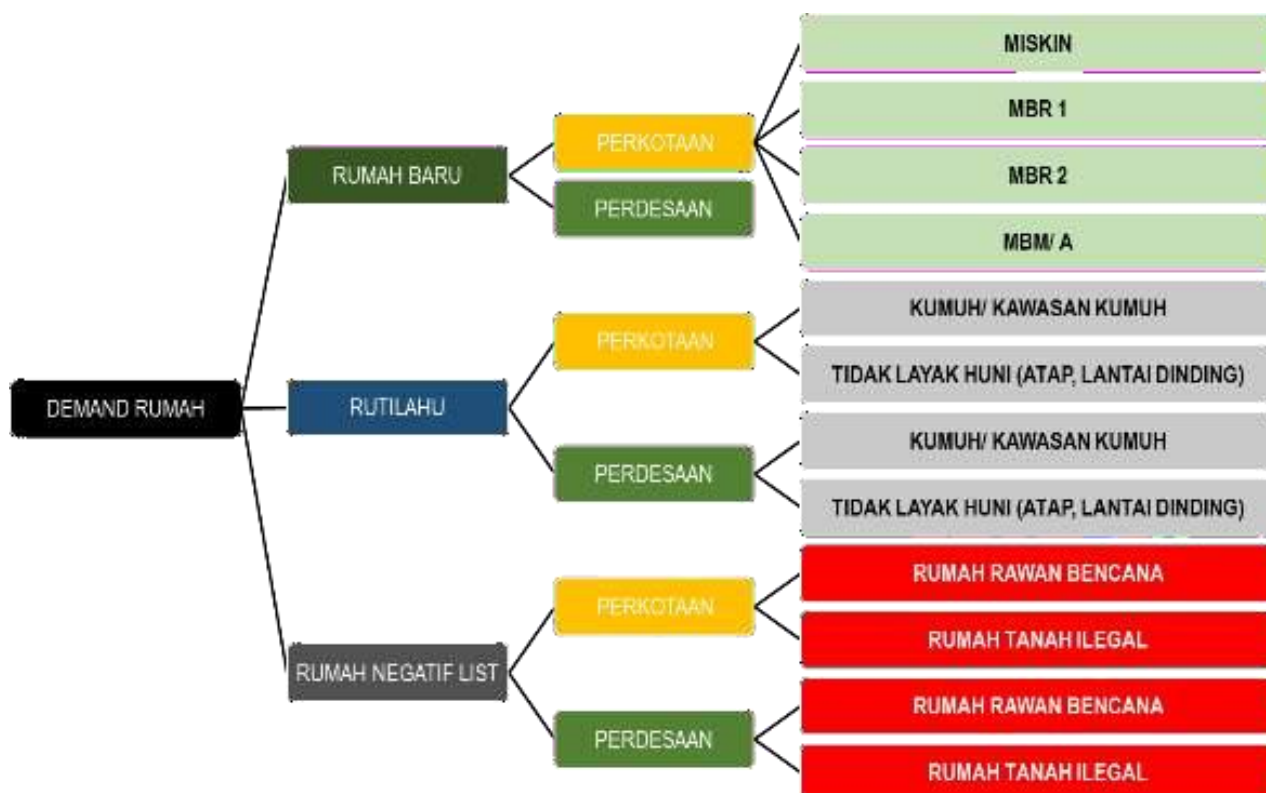
Gambar 2 Kategori Distribusi backlog Kota/Kabupaten

Terkait dengan pengelompokan segmentasi penghasilan masyarakat, acuan yang digunakan yaitu **Hasil kajian RP3KP Sumut (2019)** dengan mengadaptasi ketentuan dalam **Klasifikasi Keluarga Sejahtera (BKKBN, 1997)** dan **KEPMEN PUPR Nomor 552/KPTS/M/2016 tentang Batas Penerima Bantuan Rumah Bersubsidi**, dengan rincian sebagaimana yang dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 1 Kriteria Segmentasi Penghasilan Berdasarkan PERMEN PUPR 20/PRT/M/2014

SEGMENTASI	KRITERIA
Miskin	Pendapatan lebih kecil dari Rp. 1.500.000,00 dianggap mampu menyewa rumah, baik rumah tapak maupun rumah susun sederhana sewa.
Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) 1	Pendapatan Rp. 1.500.000,00 – 4.000.000,00 kelompok sasaran dapat memiliki rumah tapak dengan batasan harga jual antara Rp. 118.000.000,00 sampai Rp. 185.000.000,00 sesuai dengan wilayah yang ditetapkan.
Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) 2	Pendapatan Rp. 4.000.000,00 – 7.000.000,00 Kelompok Sasaran sudah dapat memiliki rumah susun sederhana milik dengan batasan harga jual rusun antara Rp. 248.000.000,00 – Rp. 565.200.000,00 sesuai dengan wilayah yang telah ditetapkan.
Masyarakat Berpenghasilan Menengah/Atas (MBM/A)	Pendapatan lebih besar dari Rp. 7.000.000,00 Kelompok Sasaran dianggap mampu membeli rumah menengah atas sampai mewah dan sebuah Apartemen.

Sementara dalam konteks demand rumah, pada dasarnya permintaan terhadap perumahan dapat dikategorikan ke dalam pembangunan baru, peningkatan kualitas rumah tidak layak huni, serta pembatasan pembangunan pada kawasan negatif list. Pembangunan rumah baru terutama yang diinisiasi oleh pemerintah diutamakan untuk menyasar masyarakat miskin dan MBR, sedangkan penanganan RTLH diarahkan pada kawasan kumuh, sebagaimana dapat dilihat pada skema berikut.



Gambar 3 Skema Demand Rumah

2.1.2. Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman

Dalam Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan bahwa Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan juga:

1. Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan Perumahan, penyelenggaraan kawasan Permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
2. 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.
3. Lingkungan Hunian adalah bagian dari kawasan Permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan Permukiman.
4. 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.
5. 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.
6. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, Sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
7. Hunian Berimbang adalah Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu dalam Rumah tunggal dan Rumah deret antara Rumah sederhana, Rumah menengah dan Rumah mewah, atau dalam Rumah susun antara Rumah susun umum dan Rumah susun komersial, atau dalam Rumah tapak dan Rumah susun umum.
8. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik Lingkungan Hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
9. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
10. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian.

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman bertujuan untuk:

- a. mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang.

2.1.3. Teori Terkait Peningkatan Kualitas Perumahan

2.1.3.1. Definisi Permukiman Kumuh

Permukiman kumuh merupakan masalah perkotaan yang sejak lama dihadapi kota-kota besar di Indonesia. Berbagai program penanganan permukiman kumuh telah dilakukan, baik oleh Pemerintah maupun pemerintah daerah, dengan pengembangan dan penyempurnaan program dari tahun ke tahun. Untuk dapat menghasilkan penanganan yang mampu mencapai tujuan penanganan, yaitu meningkatkan kualitas permukiman guna meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni, maka perlu dipahami terlebih dahulu pengertian dari permukiman kumuh dan faktor penyebab, lingkup spasial serta komponen dari penanganan permukiman kumuh tersebut.

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat. Permukiman kumuh dibedakan dari perumahan kumuh, yaitu perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian. Di dalam undang-undang tersebut juga disampaikan pengertian dari perumahan dan permukiman sehingga dari berbagai pengertian tersebut dapat diuraikan bagian-bagian dari perumahan dan permukiman kumuh sebagai berikut.

Tabel 2 Pengertian Perumahan dan Permukiman

Istilah	Pengertian dari UU No. 1 Thn. 2011	Komponen
Perumahan	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	Kumpulan rumah Prasarana Sarana
Perumahan kumuh	perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian	Utilitas umum
Permukiman	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	Perumahan (kumpulan rumah & PSU) Penunjang kegiatan fungsi lain
Permukiman kumuh	permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat	

Sumber: UU No. 1 Tahun 2011 dalam Roadmap Penanganan Permukiman Kumuh Tahun 2013

Selain perumahan dan permukiman, dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga dikenal istilah Lingkungan Hunian dan Kawasan Permukiman. Perumahan merupakan bagian dari permukiman dan permukiman merupakan bagian dari lingkungan hunian, sementara kawasan permukiman melingkupi lebih dari satu lingkungan hunian yang berada di luar kawasan lindung, baik di kawasan perkotaan maupun perdesaan. Dengan demikian, apabila membicarakan dan memandang perumahan dan permukiman kumuh secara spasial maka perumahan dan permukiman kumuh tidak dapat dilepaskan dari pengembangan kota/kawasan perkotaan. Terbentuknya perumahan dan permukiman kumuh juga tidak terlepas dari pengembangan kawasan permukiman dan pengelolaan kota, yang akan dibicarakan lebih lanjut.



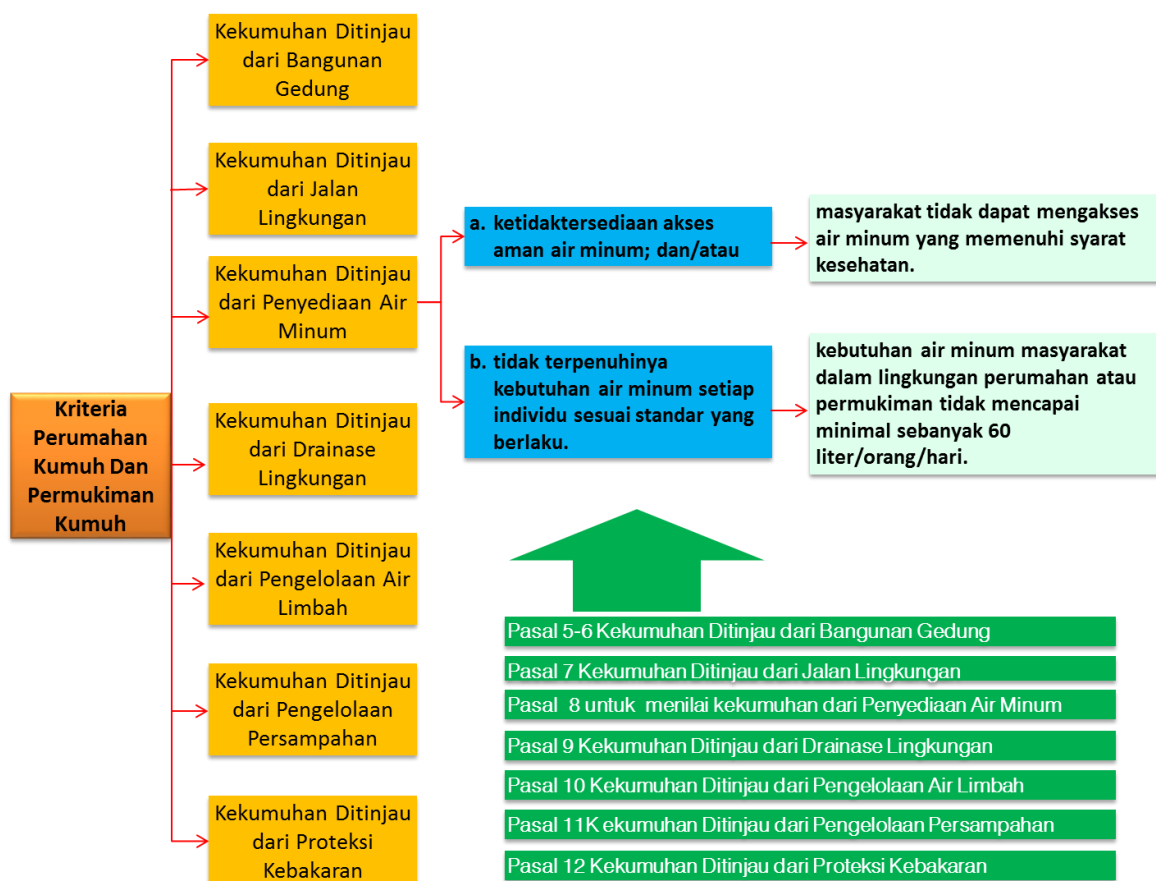
Gambar 4 Lingkup Spasial Perumahan dan Permukiman Kumuh

Sumber: UU No. 1 Tahun 2011 dalam Roadmap Penanganan Permukiman Kumuh Tahun 2013

Dari pengertian perumahan dan permukiman kumuh yang tertuang dalam undang-undang dapat diambil kesimpulan bahwa perumahan dan permukiman kumuh dapat dikenali dari karakter fisik yang mengikutinya, yaitu rumah/bangunan, tata letak, dan sarana serta prasarana yang tidak memenuhi syarat sebagai tempat hunian. Kondisi ini dapat terjadi akibat menurunnya kualitas fisik rumah dan prasarana, sarana serta utilitas (PSU) atau pun perumahan dan permukiman yang terbentuk tanpa dilengkapi PSU. Namun demikian, perumahan maupun permukiman kumuh di kawasan perkotaan atau di kota-kota tidaklah terbentuk sesederhana itu. Berdasarkan hasil kajian dari berbagai sumber, disimpulkan bahwa perumahan dan permukiman kumuh terbentuk akibat berbagai faktor penyebab yang tidak hanya berasal dari aspek fisik tetapi dapat dikelompokkan menjadi 4 (empat) faktor, yaitu faktor fisik, sosial-ekonomi, sosial-budaya dan faktor eksternal. Dikaitkan dengan lingkup spasial sebagaimana disampaikan sebelumnya, perumahan dan permukiman kumuh dalam lingkup kota juga dapat terbentuk akibat lemahnya penataan ruang, baik dari sisi perencanaan, pemanfaatan dan terutama pengendalian pemanfaatan ruang. Selain itu, kesiapan pemerintah daerah (terutama kota) dalam menyikapi urbanisasi melalui penyediaan lahan permukiman yang layak juga turut menyumbang terbentuknya kantong-kantong permukiman kumuh di perkotaan.

2.1.3.2. Penetapan Kawasan Kumuh

Penentuan pola penanganan dan skala prioritas penanganan perumahan dan permukiman kumuh tergantung pada tingkat kekumuhan dan status lahan pada kawasan. Penilaian tingkat kekumuhan ini dilakukan dengan merujuk pada kriteria kekumuhan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Sedangkan indikator dan parameter pengukurannya secara operasional, diatur dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 02 Tahun 2016 tentang Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh



Gambar 5 Kriteria Penetapan Kawasan Permukiman Kumuh Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR No. 02 /PRT/M/2016

Dalam penanganan untuk pencegahan dan peningkatan kawasan kumuh di Kabupaten Kota maka diperlukan profil detail terkait dengan permasalahan dan potensi yang ada di kawasan kumuh. Hal-hal yang perlu dipertimbangan dalam penyusunan profil kumuh sudah tertuang dalam peraturan Menteri PUPR No. 02 /PRT/M/2016.

2.1.3.3. *Kebutuhan Peningkatan Kualitas Permukiman Kumuh*

Sejalan dengan pencapaian RPJMN 2015 – 2019 secara Nasional mempunyai target *pencapaian pengentasan kumuh 0 persen (pengurangan luasan permukiman kumuh sebanyak 3.8431 Ha)*. Hal yang sama juga akan di lakukan di provinsi Sumatera Utara mempunyai target pengentasan kawasan kumuh sebesar 41.472,19 Ha yang tersebar di 30 Kabupaten/Kota (berdasarkan Rekapitulasi SK Kumuh Kab./Kota di Sumatera Utara). Terkait target penanganannya, yang menjadi kewenangan Provinsi yaitu kawasan kumuh pada luasan 10-15 Ha yang tersebar di 72 Kawasan pada 21 Kabupaten/Kota dengan luasan mencapai 911,63 Ha.. Adapun RP3KP Provinsi Sumatera Utara mentargetkan pengurangan luasan kumuh hingga 0% pada tahun 2028.

2.1.3.4. *Permasalahan dan Kebutuhan Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Kawasan Kumuh*

Banyak permasalahan perkotaan yang berakar pada kawasan permukiman, seperti tidak meratanya penyediaan infrastruktur permukiman perkotaan, ketidakterersediaan lingkungan permukiman yang layak, dan sebagainya yang pada akhirnya berimplikasi pada terciptanya permukiman kumuh di kawasan perkotaan. Permasalahan yang ditimbulkan dari munculnya kawasan permukiman kumuh seperti lingkungan yang tidak sehat, pemanfaatan lahan ilegal, dan lain sebagainya tidak hanya berpengaruh

terhadap internal kawasan itu sendiri namun juga terhadap kawasan sekitarnya dan sistem jaringan infrastruktur perkotaan secara umum.

- Belum efektifnya penanganan permukiman kumuh (khususnya dalam konteks perkotaan) hingga saat ini diakibatkan oleh beberapa kondisi sebagai berikut:
- tuntutan yang tinggi terhadap pemenuhan kebutuhan permukiman dan infrastruktur permukiman perkotaan belum didasarkan pada kebijakan dan strategi pembangunan yang memadai, tepat, berskala kabupaten/kota, dan berbasis kawasan;
- Belum terdapatnya strategi penanganan dan pentahapan baik dalam tahapan kegiatan maupun kawasan penanganan pada program penanganan permukiman kumuh skala kota;
- Kebijakan untuk meningkatkan pembangunan kota kurang memperhatikan kebutuhan penanganan kawasan kumuh, karena pembangunan kota lebih berfokus pada upaya peningkatan pertumbuhan perekonomian serta pembangunan infrastruktur skala kota dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat perkotaan secara umum;
- Upaya pencegahan dan peningkatan kualitas permukiman kumuh yang menjadi tugas dan wewenang pemerintah daerah (UU No. 1/2011) belum diimbangi dengan kemampuan pemerintah daerah dalam hal kapasitas SDM dan pembiayaan; dan
- Terdapat ketidaksinkronan antar instansi di daerah dalam menentukan kebijakan penanganan terutama penentuan lokasi dan bentuk penanganan yang akan dilakukan pada tahap selanjutnya.

Berdasarkan permasalahan pembangunan yang ada tersebut, diperlukan beberapa pertimbangan, antara lain:

- bahwa dalam penanganan permukiman kumuh memerlukan adanya arahan yang jelas hingga ke tataran teknis operasional dan selaras dengan arah pengembangan kabupaten/kota;
- bahwa dalam penanganan permukiman kumuh diperlukan arahan yang didasarkan pada kebutuhan kawasan dan berorientasi pada penanganan akar masalahnya;
- bahwa penanganan permukiman kumuh perlu diselenggarakan secara terpadu dan berkelanjutan, dengan memuat unsur pencegahan dan peningkatan kualitas sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
- bahwa dalam pengembangan kabupaten/kota dan kawasan permukiman perkotaan terdapat kebutuhan untuk merumuskan rencana pencegahan dan peningkatan kualitas permukiman kumuh yang mampu mendukung dan mengintegrasikan seluruh strategi sektoral yang terkait.

Berdasarkan kebutuhan-kebutuhan tersebut, maka suatu pemerintah provinsi harus ikut berperan dalam penanganan permukiman kumuh dalam skala dan kebutuhan kebutuhan yang sudah diatur kewenangannya baik oleh Undang – Undang maupun peraturan yang meungi dalam penanganan permukiman kumuh. Instrumen pencegahan dan peningkatan kualitas permukiman kumuh yang jelas dan komprehensif yang mempertimbangkan semua aspek pembangunan baik fisik, sosial, ekonomi, investasi, pembiayaan, kelembagaan, maupun partisipasi publik sangat diperlukan untuk malukan pengan kumuh yang lebih efektif dan efisien.

Tabel berikut adalah contoh dalam perumusan kebutuhan penanganan kawasan kumuh.

Tabel 3 Contoh Matriks Kebutuhan Penanganan Kawasan Kumuh

ASPEK YANG DIAMATI	PERMASALAHAN	KEBUTUHAN PENANGANAN	
		PENCEGAHAN	PENINGKATAN
Bangunan Gedung	43% atau 843 Bangunan hunian tidak memiliki keteraturan	Sosialisasi dan edukasi mengenai aturan dan ketentuan teknis kawasan permukiman sekitar industri	Perubahan fungsi dan massa bangunan
	41% atau 819 bangunan memiliki kepadatan tidak sesuai ketentuan (kepadatan 57 unit/Ha)	Pengendalian dan pembatasan perkembangan permukiman dengan fungsi sewa/kontrakan bagi pekerja industri	Meningkatkan kualitas lingkungan permukiman yang layak dan sehat sebagai penunjang kegiatan industri
	218 bangunan pada lokasi tidak memenuhi persyaratan teknis	Sosialisasi dan edukasi aturan bangunan dan lingkungan	Pengendalian dan pembatasan perkembangan permukiman sekitar/penunjang industri
	0% atau 0 Ha area tidak terlayani oleh jaringan jalan lingkungan	Sosialisasi, edukasi, dan promosi rumah dan lingkungan sehat	Rehabilitasi bangunan gedung sesuai dengan standar lingkungan rumah sehat
Jalan Lingkungan	3.475 M atau 5.35 Ha area memiliki kualitas permukaan jalan yang buruk	Pemeliharaan jalan lingkungan	Peningkatan kualitas jaringan jalan sesuai peruntukan dan standar teknis
Air Minum	661 populasi tidak dapat mengakses air minum yang aman	Pembuatan Sumur Resapan dan Biopori	Pengembangan akses sumber air minum baik perpipaan dan non perpipaan
	714 populasi tidak terpenuhi kebutuhan air minum minimalnya		Peningkatan sistem cakupan pelayanan air minum perpipaan PDAM dan Non PDAM
Drainase Lingkungan	23% atau 2 Ha area terjadi genangan > 30cm, > 2 jam dan > 2 x setahun	Pengembangan bidang resapan air melalui biopori & sumur resapan	Pengembangan sistem jaringan drainase tersier, sekunder dan primer (interkoneksi jaringan) melalui ecodrain
	980 M atau 11.8 Ha area memiliki kualitas konstruksi drainase lingkungan buruk	Sosialisasi dan Pemeliharaan jaringan drainase	Rehabilitasi dan peningkatan kapasitas Saluran Drainase
Pengelolaan Air Limbah	1.14 Ha area memiliki sistem air limbah yang tidak sesuai standar teknis	Meningkatkan keterlibatan masyarakat dan sektor swasta dalam pengelolaan air limbah domestik yang berwawasan lingkungan	Peningkatan cakupan pelayanan sistem air limbah kawasan (komunal)
	1.36 Ha area memiliki sarpras air limbah tidak sesuai persyaratan teknis	Mengoptimalkan kelembagaan dan aparatur dalam pengelolaan air limbah domestik pada tingkat kawasan	Meningkatkan penggunaan tanki septik bersuspek aman oleh rumah tangga
	50% Saluran Pembuangan Air Limbah Rumah Tangga tercampur dengan Drainaseperangkat daerah dalam pengelolaan air limbah Lingkungan (grey water)	Meningkatkan koordinasi antar organisasi	Rehabilitasi sistem saluran air limbah dan pembuatan IPAL Komunal
Pengelolaan Persampahan	7% Ha area sampah permukiman terangkut ke TPS/TPA kurang dari 2 kali seminggu	Sosialisasi pengelolaan persampahan berbasis komunitas melalui 3R	Meningkatkan cakupan pelayanan infrastruktur persampahan melalui peningkatan infrastruktur pewadahan dan pengangkutan sampah
Sistem Proteksi Kebakaran	15.29 Ha area tidak memiliki prasarana proteksi kebakaran	Penyuluhan pentingnya prasarana dan sarana proteksi kebakaran	Meningkatkan aksesibilitas kawasan permukiman padat untuk sistem proteksi kebakaran dan keadaan darurat lainnya melalui peningkatan jalan sesuai standar Keciptakarya

Dalam merumuskan kebutuhan penanganan kawasan kumuh perlu adanya proses besar yang harus dilakukan. Yaitu diperlukan overview Dokumen Kebijakan, baik kebijakan pembangunan, kebijakan ruang maupun kebijakan sektoral yang ada di tingkat Kota ataupun Kabupaten. Hal ini diperlukan guna melihat arah pembangunan permukiman dan juga ruang yang nantinya akan menjadi bahan pertimbangan untuk menentukan strategi penanganannya. Dari overview dokumen-dokumen kebijakan juga bisa diketahui isu-isu strategis yang akan berpengaruh terhadap kondisi permukiman terutama kawasan kumuh. Isu-isu strategis yang sudah disarikan dari dokumen – dokumen kebijakan juga perlu dilengkapi dengan kondisi faktual yang ada di lapangan.

Kondisi faktual terkait permasalahan dan potensi yang ada di lapangan sangat diperlukan juga dalam menentukan kebutuhan pencegahan dan peningkatan kualitas kawasan kumuh. Dalam pendekatan perumusan kebutuhan penanganan permukiman kumuh dilakukan dengan langkah sebagai berikut:

- Identifikasi fakta-fakta terkait kawasan kumuh, serta isu strategis, potensi, dan permasalahan permukiman dan infrastruktur skala kota
- identifikasi kebijakan kabupaten yang sudah ada terkait fakta tersebut ataupun yang sudah mencakup upaya untuk mengatasi permasalahan yang dimaksud
- Identifikasi upaya pencegahan maupun kebutuhan peningkatan kualitas yang belum ada atau yang masih dibutuhkan untuk menambah atau mengoperasionalkan kebijakan yang sudah ada.

2.1.4. Penyediaan Rumah Susun

Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, 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. Penyelenggaraan rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab. Penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada:

- a. kesejahteraan;
- b. keadilan dan pemerataan;
- c. kenasionalan;
- d. keterjangkauan dan kemudahan;
- e. keefisienan dan kemanfaatan;
- f. kemandirian dan kebersamaan;
- g. kemitraan;
- h. keserasian dan keseimbangan;
- i. keterpaduan;
- j. kesehatan;
- k. kelestarian dan berkelanjutan;
- l. keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- m. keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

2.1.5. Rumah Tidak Layak Huni

Rumah Tidak Layak Huni atau RTLH adalah rumah yang tidak memenuhi kriteria/persyaratan sebagaimana dijelaskan dalam Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, (Penjelasan Pasal 24 huruf a), yaitu::

- keselamatan bangunan (kehandalan komponen struktur bangunan & kualitas bahan komponen non struktur : penutup atap, lantai dan dinding);
- kesehatan penghuni (pencahayaan, penghawaan dan sanitasi); dan
- kecukupan minimum luas bangunan.

2.1.6. Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri

Berawal dari perturan pemerintah yang mengeluarkan UU. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman yang kemudian ditindaklanjuti dengan PP No.80 tahun 1999 tentang Kasiba dan Lisiba yang berdiri sendiri. KASIBA adalah Kawasan Siap Bangun, sedangkan LISIBA adalah Lingkungan Siap Bangun.

LISIBA merupakan bagian dari KASIBA yang dipersiapkan dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan sesuai dengan persyaratan pembakuan tata lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan pelayanan lingkungan untuk membangun kaveling tanah matang. Sedangkan LISIBA Berdiri Sendiri, adalah LISIBA yang bukan merupakan bagian dari Kasiba yang dikelilingi oleh lingkungan perumahan yang sudah terbangun atau dikelilingi oleh kawasan dengan fungsi fungsi lain.

Pembangunan perumahan dan permukiman pada KASIBA dan LISIBA yang Berdiri Sendiri, bertujuan:

1. Mengendalikan harga.
2. Membangun perumahan dengan pola berimbang.\
3. Membangun perumahan sesuai dengan kebutuhan daerah.

4. Memanfaatkan lahan dengan lebih efisien dan tertib sesuai dengan rencana tata ruang dan ketentuan-ketentuan yang berlaku.
5. Mengupayakan tidak terjadinya pemindahan penduduk.

Sasaran penyelenggaraan Kasiba/Lisiba :

1. Pemerintah Daerah dapat menentukan lokasi KASIBA, dan LISIBA BS di wilayahnya sesuai RTRW dan perkiraan kebutuhan perumahan dan permukiman
2. menunjuk Badan Pengelola KASIBA dan LISIBA sesuai ketentuan Perundangan dan Peraturan Pemerintah yang berlaku.

Proses Penyelenggaraan KASIBA dan LISIBA terdapat 3 proses yaitu :

1. Penetapan Lokasi Kasiba / Lisiba / Lisiba BS
 - berdasarkan rencana tata ruang wilayah telah disahkan oleh Pemerintah dan DPRD.
 - Besaran KASIBA ditentukan minimal 3.000 unit sampai 10.000 unit rumah,
 - LISIBA bagian dari KASIBA minimum 1.000 unit sampai 3.000 unit
 - LISIBA BS sekurang-kurangnya 1.000 unit rumah sampai dengan 2.000 unit rumah
 - Lokasi KASIBA ditentukan di kawasan dengan fungsi wisma.
 - Dalam satu wilayah kota dapat ditentukan lebih dari satu KASIBA tergantung dari kebutuhan wilayah yang bersangkutan.
 - Ketentuan jumlah KASIBA dalam satu wilayah diserahkan sepenuhnya kepada Pemerintah Daerah.
 - Dalam KASIBA dibangun jaringan primer dan sekunder prasarana dan sarana lingkungan hunian untuk melayani KASIBA.
 - Lokasi KASIBA tidak harus yang belum dihuni masyarakat, dimungkinkan adanya kelompok hunian yang terpencil belum terlayani jaringan prasarana primer dan skunder menjadi bagian dari lokasi KASIBA
 - Lokasi yang merupakan bagian dari KASIBA yang telah dipersiapkan dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan telah sesuai dengan persyaratan pembakuan tata lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan pelayanan lingkungan ditetapkan sebagai lokasi LISIBA.
 - Lokasi LISIBA ditetapkan berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Kota.
 - lokasi LISIBA BS ditetapkan dalam kawasan permukiman yang bukan dalam skala besar pada kawasan perkotaan atau kawasan tertentu yang terletak dalam satu daerah Kabupaten / Kota.
 - Jumlah lokasi LISIBA BS ditentukan berdas-sarkan kebutuhan wilayah dan penentuannya diserahkan sepenuhnya kepada Pemerintah Daerah.
 - Dalam lokasi LISIBA BS harus sudah tersedia data mengenai:
 - a. luas, batas dan kepemilikan tanah,
 - b. jaringan prasarana primer dan sekunder harus sudah terbangun
 - c. telah dilayani oleh fasos dan fasum serta fasilitas ekonomi setingkat kecamatan.
2. Pembentukan Badan Pengelola
 - Setelah ditentukan lokasi KASIBA, selanjutnya dilakukan penunjukkan badan pengelola KASIBA.
 - Badan yang dibentuk dan ditugasi untuk pengelolaan KASIBA adalah BUMN dan BUMD.
 - Badan Pengelola dimungkinkan mengadakan
 - kerjasama dengan badan usaha di bidang perumahan dan permukiman di dalam mempersiapkan KASIBA.

3. Penetapan Penyelenggara LISIBA / LISIBA yang Berdiri Sendiri.

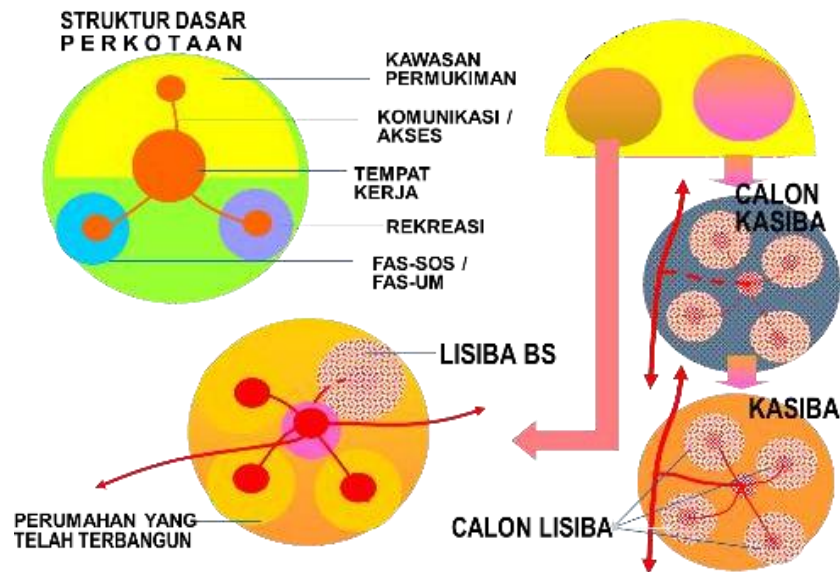
- Penetapan penyelenggara LISIBA bagian dari KASIBA dilakukan oleh Badan Pengelola/BP melalui kompetisi.
- BP dapat dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah atau badan usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman sebagai penyelenggara.
- Kepada penyelenggara LISIBA diberikan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku.
- Penunjukkan penyelenggara untuk menyelenggarakan suatu LISIBA BS yang dilakukan oleh Kepala Daerah.
- Penyelenggara LISIBA BS dapat dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah atau badan usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman.
- Pelaksanaan pembangunan setiap LISIBA BS dilakukan oleh satu penyelenggara, dan meliputi tahapan yang terdiri dari tahap perolehan tanah, pembangunan prasarana lingkungan, sarana lingkungan, utilitas umum sampai dengan pembangunan rumah.

Terkait pembinaan dalam pengembangan dan penyelenggaraan Kasiba / Lisiba, maka ketentuannya:

- Pemda bersama badan pengelola atau penyelenggara Lisiba BS memberikan penyuluhan kepada masyarakat agar tercipta suasana yang mendukung.
- Pembinaan pengelolaan kasiba dan lisiba yang berdiri dilakukan oleh pemerintah meliputi :
 - Pembinaan teknis pembangunan fisik oleh menteri yang bertanggung jawab dibidang pekerjaan umum
 - Pembinaan teknis pertanahannya / agraria oleh menteri yang bertanggung jawab bidang pertanahan / agraria
 - Pembinaan koordinasi pembangunan perumahan dan permukiman oleh menteri yang bertanggung jawab bidang perumahan dan permukiman
 - Pembinaan umum pemerintahan oleh Menteri Dalam Negeri



Gambar 6 Ilustrasi KASIBA dan LISIBA



Gambar 7 Ilustrasi Pembentukan KASIBA Dan LISIBA B.S.



Gambar 8 Penyelenggaraan Pengelolaan KASIBA, LISIBA, dan LISIBA Berdiri Sendiri



Gambar 9 Tata Urutan Penyelenggaraan LISIBA Dalam KASIBA

2.1.2 Teori Dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman

2.1.6.1. Rumah Sebagai Barang Publik

Seperti yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya bahwa tempat tinggal atau rumah merupakan hak setiap orang/warganegara (amanat UUD 1945) maka negara melalui pemerintah mempunyai kewajiban konstitusional untuk mengalokasi perumahan dan rumah, terutama bagi kelompok masyarakat yang kemampuan ekonomi terbatas. Untuk kepentingan ini maka bagi kelompok masyarakat tersebut, rumah dan perumahan dapat dikategorikan sebagai **barang publik** (public goods) atau **barang campuran** (quasi public -private goods).

Kawasan perumahan dan rumah memang tidak dapat dikategorikan sebagai barang publik murni karena ketersediannya selain dapat diproduksi baik oleh pemerintah maupun oleh pihak swasta. Namun demikian, karena rumah dan perumahan untuk kelompok masyarakat kemampuan ekonominya terbatas, atau berpenghasilan rendah, maka kelompok ini tidak akan mampu mengakses fasilitas perumahan atau rumah tanpa intervensi kebijakan pemerintah. Hal ini berarti juga bahwa perumahan atau rumah untuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah ini tidak selalu dapat disediakan atau diserahkan melalui system pasar.

Penyelenggaraan perumahan dan rumah bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah merupakan kewajiban konstitusional negara / pemerintah yang memiliki sifat pengecualian, artinya bahwa tanpa kebijakan intervensi dari pemerintah Negara tentang penyelenggaraan perumahan formal, maka kelompok masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) dan tidak memiliki daya beli untuk memiliki rumah dapat kehilangan peluang untuk mendapatkan hak atas hidup dan kehidupan yang layak.

Oleh karena itu, untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi kelompok masyarakat ini, penyelenggaraan perumahan tersebut berada di tangan negara. Perumahan yang disediakan negara tersebut harus bisa dijangkau oleh berbagai lapisan masyarakat agar mereka dapat bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak, sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan.

2.1.6.2. Teori Kerjasama dalam Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan permukiman

Perkembangan dunia yang begitu cepat dan masalah masyarakat yang semakin kompleks menempatkan setiap manusia dan kelompok manusia dalam keterbatasan untuk memenuhi kebutuhannya. Batas-batas kebutuhan dan kepentingan individu manusia dan kelompok manusia semakin kabur, pendekatan organisasi telah bergeser dari model mekanistik menjadi lebih organik yang lebih dinamis dan fleksible.

Tidak dapat dipungkiri bahwa negara-negara di dunia pada umumnya menghadapi berbagai permasalahan kemasyarakatan yang semakin kompleks. Tidak ada satu Negara pun yang dapat mengklaim bahwa dia dapat menyelesaikan permasalahan masyarakatnya secara sendirian. Batas-batas kebutuhan dan kepentingan individu manusia dan kelompok manusia semakin kabur, pendekatan organisasi telah bergeser dari model mekanistik menjadi lebih organik yang lebih dinamis dan fleksible. Berbagai praktek kehidupan bernegara menunjukkan bahwa mereka saling membutuhkan satu dengan lainnya dan bahkan saling ketergantungan. Oleh karena itu untuk memenuhi kebutuhan manusia dan kelompok manusia tersebut mereka harus mengembangkan **kerjasama** yang efektif.

Kerjasama menjadi kata kunci untuk mengatasi begitu banyak masalah dan kebutuhan masyarakat di daerah yang harus atau dipenuhi dan mungkin bisa melewati batas-batas wilayah administratif. Maju mundurnya satu daerah juga bergantung pada daerah-daerah lain, khususnya daerah yang berdekatan. Kerjasama Antar Daerah (KAD) diharapkan menjadi satu jembatan yang dapat mengubah potensi konflik kepentingan antar-daerah menjadi sebuah potensi pembangunan yang saling menguntungkan.

Faktanya, institusi pemerintah baik di pusat maupun di daerah memiliki banyak keterbatasan dalam memenuhi berbagai macam kebutuhan masyarakatnya sedangkan kebutuhan seringkali melewati batas-

batas wilayah teritorial suatu daerah, sementara itu kita juga mengenal batas wilayah administratif (sesuai peraturan perundangan), dan batas wilayah fungsional (sesuai hubungan sosial ekonomi lintas batas administratif).

Alasan lain dilakukannya kerja sama antar pemerintah dan pemerintah daerah baik secara horizontal maupun vertikal adalah sebagai berikut :

1. Pihak-pihak yang bekerjasama dapat membentuk *kekuatan yang lebih besar*. Dengan kerjasama antar pemerintah daerah, kekuatan dari masing-masing daerah yang bekerjasama dapat *disinergikan* untuk menghadapi ancaman lingkungan atau permasalahan yang rumit sifatnya daripada kalau ditangani sendiri-sendiri. Mereka bisa bekerjasama untuk mengatasi hambatan lingkungan atau mencapai tingkat produktivitas yang lebih tinggi.
2. Pihak-pihak yang bekerjasama dapat mencapai *kemajuan yang lebih tinggi*. Dengan kerjasama, masing-masing daerah akan mentransfer kepandaian, ketrampilan, dan informasi, misalnya daerah yang satu belajar kelebihan atau kepandaian dari daerah lain. Setiap daerah akan berusaha memajukan atau mengembangkan dirinya dari hasil belajar bersama.
3. Pihak-pihak yang bekerjasama *dapat lebih berdaya*. Dengan kerjasama, masing-masing institusi daerah yang terlibat lebih memiliki posisi tawar yang lebih baik, atau lebih mampu memperjuangkan kepentingannya kepada struktur pemerintahan yang lebih tinggi. Bila suatu daerah secara sendiri memperjuangkan kepentingannya, ia mungkin kurang diperhatikan, tetapi bila ia masuk menjadi anggota suatu forum kerjasama daerah, maka suaranya akan lebih diperhatikan.
4. Pihak-pihak yang bekerjasama dapat *memperkecil atau mencegah konflik*. Dengan kerjasama, daerah-daerah yang semula bersaing ketat atau sudah terlibat konflik, dapat bersikap lebih toleran dan berusaha mengambil manfaat atau belajar dari konflik tersebut.
5. Masing-masing pihak lebih *merasakan keadilan*. Masing-masing daerah akan merasa dirinya tidak dirugikan karena ada transparansi dalam melakukan hubungan kerjasama. Masing-masing daerah yang terlibat kerjasama memiliki akses yang sama terhadap informasi yang dibuat atau digunakan.
6. Masing-masing pihak yang bekerjasama akan memelihara *keberlanjutan* penanganan bidang-bidang yang dikerjakakan. Dengan kerjasama tersebut masing-masing daerah memiliki komitmen untuk tidak mengkhianati partnernya tetapi memelihara hubungan yang saling menguntungkan secara berkelanjutan.
7. Kerjasama ini dapat menghilangkan *ego daerah*. Melalui kerjasama tersebut, kecenderungan “ego daerah” dapat dihindari, dan visi tentang kebersamaan sebagai suatu bangsa dan negara dapat tumbuh.

Meskipun kerjasama penting untuk mencapai tujuan , tetapi tidak mudah dalam pelaksanaan nya. Persoalan2 kunci yang sering menjadi penghambat kerjasama antara lain adalah Masalah komunikasi antar kelompok yang bekerjasama, adanya perbedaan2 nilai di tingkat interpersonal maupun organisasional, adanya ketidak percayaan di level organisasional dan problem yang sistemik berkaitan dengan fragmentasi tanggungjawab.

Elemen-elemen penting dalam kerjasama

1. Kesamaan tujuan → masing-masing pihak dapat memberi kontribusi yang terbaik yang menjadi konsern atau tujuan nya , dimana hal tersebut tidak dapat dicapai bila dikerjakan secara sendiri.
2. Kelompok yang bekerjasama mau melaksanakan kerjasama yang solutive dan memiliki kemauan untuk memberi kontribusi terbaik dalam mencapai tujuan bersam tersebut.
3. Semua hak dan kewajiban para pihak jelas tertulis, dalam kesepakatan yang dibuat.

4. Setiap pihak harus terbuka dan memiliki kredibilitas untuk melaksanakan kesepakatan2 kerjasama

Kerangka kerjasama yang baik hendak memperhatikan beberapa aspek:

1. Berdasar pada suatu ruang dan waktu tertentu.
2. Memiliki prinsip2 keterbukaan dengan tingkat kepercayaan tinggi diantara masing2 pihak yang bekerjasama.
3. Memiliki keinginan yang kuat untuk saling membantu
4. Para pihak yang bekerjasama termasuk sebagai constituen untuk bekerjasama
5. Gaya dan tipe kepemimpinan kerjasama hendak mengikuti prinsip2 kerjasama.

2.1.6.3. *Koordinasi dan Kerjasama dalam Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan permukiman.*

Seperti yang telah diuraikan dalam bagian pendahuluan, bahwa beban penyelenggaraan perumahan formal cukup besar bila kita melihat posisi angka backlog yang selama ini masih belum mampu terpenuhi. Ini akan membutuhkan kerangka kerja nasional yang kuat khususnya dalam membangun sinergi antar pihak yang terkait dan musti turut bertanggung jawab terhadap pemenuhan penyediaan perumahan formal di Indonesia.

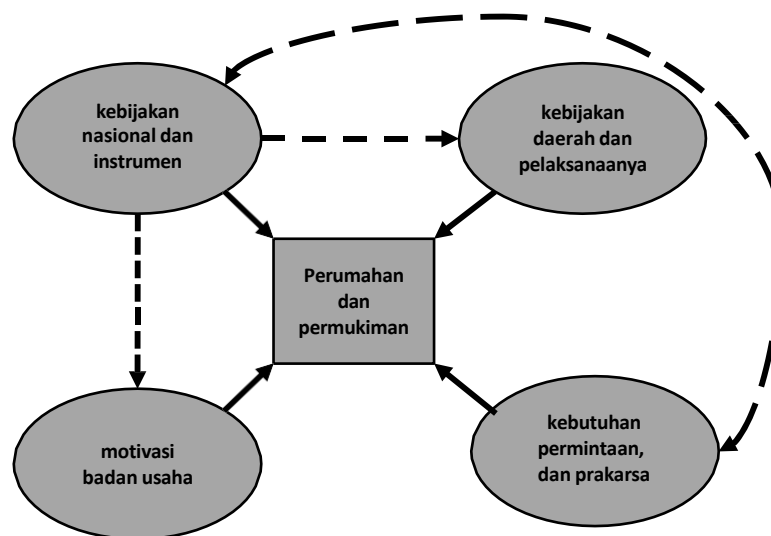
Masalah tersebut seharusnya tidak sekedar penyaluran dana dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah, namun lebih jauh dari itu bagaimana dana tersebut mampu menstimulir dana-dana lain baik dari pemerintah daerah itu sendiri, dana masyarakat maupun dana pihak stakeholders lain termasuk pihak ketiga (*private*).

Ideologi penyediaan perumahan yang dikenal selama ini, terdapat 2 (dua) aliran besar: yakni sistem yang dikembangkan oleh paham kesejahteraan (*welfare system*), dalam sistem ini peran pemerintah sangat besar perannya dimana hampir 40-50% perumahan disediakan oleh Pemerintah, umumnya pemerintah ini menganut paham sosialis. Aliran lain adalah paham liberalisme barat (seperti Amerika) yang lebih menganut sistem pasar bebas (*market system*), dimana dalam sistem ini pemerintah dalam penyediaan perumahan tidak sampai 5% dari kebutuhan perumahan negara, semua diserahkan pada pasar untuk menyediakannya.

Indonesia, seperti pada negara berkembang lainnya, penyediaan perumahan oleh pemerintah sangat kecil, namun ini bukan berarti negara kita menganut sistem liberal, tapi lebih disebabkan oleh keterbatasan kemampuan institusi, baik secara finansial maupun teknikalnya (Tjuk Kuswartoyo, 2010). Melihat kondisi keterbatasan di tingkat institusi perumahan di Indonesia tersebut, menurut Tjuk Kuswartoyo, diperlukan kapasitas institusi yang besar untuk dapat mengatur dan mengelola sumberdaya yang ada, yang potensinya tersebar baik di pusat maupun di daerah, baik sumberdaya manusia maupun alami, sumberdaya finansial publik maupun *private*. Ini membutuhkan pola pengendalian yang jelas yang melibatkan koordinasi, kolaborasi, bahkan ko-operasi antar berbagai pihak. Suatu institusi pengelolaan dan pengendalian yang dikoordinir dan dikelola dalam simpul pemerintah pusat (*central government*) dan simpul pemerintah daerah (*local government*).

Institusi pembangunan perumahan adalah suatu segregasi dari sejumlah kebijakan dan kelembagaan dari misi-misi pengembangan, pembangunan dan pengendaliannya. Issue terpenting khususnya bagi daerah adalah bagaimana hal ini dikaitkan dengan pengembangan perkotaan, pengendalian penggunaan lahan, dan pembangunan prasarana permukiman. Aspek finansial merupakan aspek penting bahkan terpenting bagi proses berlangsungnya penyediaan perumahan,. Menengok dari 2 aliran ideologi di atas, Indonesia selama dekade-dekade terakhir cenderung pada sistem pasar dalam penyediaan perumahan. Dana pemerintah pusat dialokasikan di tujuan untuk mendorong berfungsinya mekanisme pasar, yaitu untuk membuat bertemunya antara permintaan dan penyediaan (pasokan). Titik kritisnya adalah kondisi Indonesia sebagai

negara berkembang dengan sumberdaya finansial yang terbatas, sehingga langkah-langkah otoritatif beberapa hal diperlukan untuk menggali sumberdaya lain untuk pemenuhan perumahan, khususnya bagi masyarakat yang kurang mampu (MBR).



Gambar 10 Bentuk Hubungan antara Kebijakan dengan Mekanisme Penyediaan Perumahan Formal

Sumber : Tjuk Kuswartoyo, 2010.

2.1.6.4. Teori Pengaruh Metropolitan dan Pusat Pertumbuhan di Sumatera Utara

Metropolitan adalah kesatuan wilayah perkotaan yang terbentuk karena aglomerasi kegiatan ekonomi, aglomerasi aktivitas sosial masyarakat, aglomerasi lahan terbangun dan aglomerasi penduduk minimal satu juta jiwa. Wilayah Metropolitan merupakan wilayah cepat tumbuh yang berperan penting untuk membangun ekonomi wilayah, salah satu wilayah metropolitan yang sekarang ini sedang mengalami pertumbuhan yang cukup pesat yaitu wilayah metropolitan di Provinsi Sumatera Utara. Perkembangan wilayah metropolitan di Sumatera Utara ini berlangsung di wilayah perkotaan MEBIDANGRO (Kota Medan, Kota Binjai, Kabupaten Deli Serdang, Kabupaten Serdang Bedagai, dan Kabupaten Karo). Adanya kegiatan ekonomi non-pertanian yang berlangsung di wilayah metropolitan membuat wilayah tersebut mengalami pertumbuhan yang cukup pesat, namun pertumbuhan pesat yang terjadi memunculkan persaingan diantara setiap individu karena terbatasnya sumber daya untuk meningkatkan kondisi ekonomi setiap individu. Jika tidak adanya pengelolaan yang baik kondisi tersebut dapat memunculkan isu dan permasalahan, salah satunya terkait perumahan dan kawasan permukiman, seperti munculnya permukiman kumuh.

Selain wilayah metropolitan, Provinsi Sumatera Utara juga memiliki wilayah yang berpotensi untuk memacu pertumbuhan ekonomi di Sumatera Utara atau dapat dikatakan sebagai Pusat Pertumbuhan. Berbeda dengan wilayah metropolitan, pengertian pusat pertumbuhan adalah kesatuan wilayah yang dapat berperan memacu pertumbuhan ekonomi wilayah lain dalam jangkauan pengaruhnya.

2.2. Kajian terhadap Asas-Asas

2.2.1. Asas-Asas Perumahan dan kawasan Permukiman berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011

Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, dijelaskan bahwa Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:

- a. kesejahteraan;
- b. keadilan dan pemerataan;

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

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:

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

Ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman meliputi:

- a. pembinaan;
- b. tugas dan wewenang;
- c. penyelenggaraan perumahan;
- d. penyelenggaraan kawasan permukiman;
- e. pemeliharaan dan perbaikan;
- f. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- g. penyediaan tanah;
- h. pendanaan dan pembiayaan;
- i. hak dan kewajiban; dan
- j. peran masyarakat.

2.2.2. Asas-Asas Dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Asas-asas peraturan perundang-undangan, baik itu asas yang melandasi pembentukan peraturan perundang-undangan maupun asas-asas yang melandasi materi muatan peraturan perundang-undangan dapat ditemukan dalam asas-asas hukum (*rechtsbeginselen*). Asas-asas hukum itu bukan peraturan hukum. Namun, tidak ada hukum yang bisa dipahami tanpa mengetahui asas-asas hukum yang melandasinya. Asas-asas hukum tampak sebagai pengarah umum bagi positivering hukum oleh pembuat undang-undang dan

hakim dalam mewujudkan tendensi etis. Asas-asas hukum tersebut, menurut Arief Sidharta, inheren dalam hukum dan merupakan ungkapan fungsi logikal akal budi manusia.

Untuk membentuk peraturan perundang-undangan yang baik perlu diperhatikan berbagai asas hukum yang berkembang. Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto memperkenalkan asas-asas peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

1. Ketentuan perundang-undangan tidak berlaku surut (non-retroactive) artinya suatu perundang-undangan yang baru dibuat tidak dapat diberlakukan pada peristiwa hukum sebelumnya.
2. Ketentuan perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi (lex superior derogat legi inferiori).
3. Ketentuan perundang-undangan yang bersifat khusus mengesampingkan ketentuan perundang-undangan yang bersifat umum (lex specialis derogat legi generali).
4. Ketentuan perundang-undangan yang berlaku belakangan mengenyampingkan ketentuan perundang-undangan berlaku terdahulu (lex posteriori derogat legi priori).

Undang-undang tidak dapat diganggu gugat (kecuali diatur lain konstitusi atau Undang- Undang dasar).

Peraturan perundang-undangan sebagai sarana untuk mencapai kesejahteraan spiritual dan material bagi masyarakat atau individu, melalui pembaruan atau pelestarian. Asas pembentukan perundang-undangan yang baik di Indonesia, diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Bab II Pasal 5, yaitu:

1. Kejelasan tujuan; tujuan yang hendak dicapai harus jelas.
2. Kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat; pembentukannya harus dibuat oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang yang berakibat bahwa peraturan tersebut ‘dapat dibatalkan’ atau ‘dibatalkan demi hukum’.
3. Kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan; bahwa pembentukan perundang- undangan harus benar-benar memperhatikan materi muatan yang tepat dengan jenis dan hierarki perundang- undangannya.
4. Dapat dilaksanakan; yang berarti peraturan yang dibuat harus ‘implementatif’ serta efektif dalam masyarakat, baik secara filosofis, sosiologis maupun yuridis.
5. Kedayagunaan dan kehasilgunaan; bahwa peraturan yang akan dibuat harus betul-betul dibutuhkan dan bermanfaat dalam mengatur kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.
6. Kejelasan rumusan; dan pembentukan perundang-undangan ini harus mengikuti teknis pembuatan perundang-undangan, sistematika dan pilihan kata atau terminologi, serta bahasa hukum yang jelas dan mudah dimengerti, sehingga tidak menimbulkan berbagai macam interpretasi dalam pelaksanaannya.
7. Keterbukaan; bahwa dalam proses pembentukannya mulai dari perencanaan, persiapan, penyusunan, pembahasan dan pengesahan atau penetapan bersifat transparan dan terbuka. Dengan demikian seluruh lapisan masyarakat mempunyai kesempatan yang seluas-luasnya untuk memberikan masukan dalam proses pembentukannya.

Selanjutnya dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Pasal 6 Ayat (1) dan (2) dan penjelasannya juga dinyatakan bahwa ayat (1) Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan mengandung asas :

1. pengayoman;
2. kemanusiaan;

3. kebangsaan;
4. kekeluargaan;
5. kenusantaraan;
6. bhinneka tunggal ika;
7. keadilan;
8. kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;
9. ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau
10. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.

Dan pada ayat (2), selain asas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Peraturan Perundang-undangan tertentu dapat berisi asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan. Sedangkan yang dimaksud dengan "asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan", antara lain:

1. dalam hukum pidana, misalnya, asas legalitas, asas tiada hukuman tanpa kesalahan, asas pembinaan narapidana, dan asas praduga tak bersalah.
2. dalam hukum perdata, misalnya, dalam hukum perjanjian antara lain asas kesepakatan, kebebasan berkontrak, dan iktikad baik.

Asas perundang-undangan berkaitan dengan lingkungan kuasa waktu atau "tijdsgebied" atau "temporal sphere", yang dikemukakan oleh JHA Logemann, yang dikenal dengan teori tentang lingkup atau lingkungan berlakunya hukum (geldingsgebied van het recht).

Menurut Logemann lingkungan kuasa hukum meliputi empat hal, yaitu: (Ekatjahjana. W, 2008).

1. *Lingkungan kuasa tempat (ruimtegebied atau territorial sphere).*

Berlakunya aturan hukum (peraturan perundang-undangan) dibatasi oleh ruang atau tempat. Apakah sesuatu aturan hukum itu berlaku untuk suatu wilayah negara atau hanya berlaku untuk suatu bagian wilayah negara. Seperti diketahui, "daerah kekuasaan" berlakunya suatu Undang-undang dapat meliputi seluruh wilayah negara, tetapi untuk suatu keadaan tertentu atau suatu materi tertentu hanya diberlakukan untuk suatu wilayah tertentu pula. Suatu peraturan daerah hanya berlaku untuk suatu daerah tertentu (Provinsi, dan Kabupaten/Kota) saja.

2. *Lingkungan kuasa persoalan (zakegebied atau material sphere).*

Suatu materi atau persoalan tertentu yang diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan mengidentifikasi masalah tertentu. Dengan demikian maka persoalan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan menunjukkan lingkup materi yang diatur, apakah persoalannya adalah persoalan publik atau privat, persoalan perdata atau pidana dsb. Materi tersebut menunjukkan lingkup masalah atau persoalan yang diatur.

3. *Lingkungan kuasa orang (personengebied).*

Sesuatu aturan mungkin hanya diberlakukan bagi sekelompok atau segolongan orang atau penduduk tertentu. Dengan ditetapkannya subyek atau orang (orang) tertentu dalam peraturan perundang-undangan tersebut maka memperlihatkan adanya pembatasan mengenai orangnya. Undang-Undang tentang Pegawai Negeri, Undang-undang tentang Tenaga Kerja. Undang-Undang tentang Pidana Militer, Undang-Undang tentang Pajak Orang Asing, dsb; menunjukkan bahwa peraturan perundang-undangan tersebut hanya diberlakukan bagi kelompok orang yang diidentifikasi dalam peraturan perundang-undangan tersebut.

4. *Lingkungan kuasa waktu (tijdsgebiedautemporalsphere).*

Lingkungan waktu menunjukkan kapan suatu peraturan perundana-undangan berlaku, apakah beraku untuk suatu masa tertentu atau untuk masa tidak tertentu. Apakah mulai berlaku sejak ditetapkan atau berlaku surut sebelum ditetapkan. Berlakunya suatu peraturan hukum ditentukan oleh waktu.

Dalam teori tata urutan atau hirarki peraturan perundang-undangan sebagaimana dikemukakan oleh Hans Kelsen, terdapat asas-asas atau prinsip tata urutan, yaitu bahwa:

1. Perundang-undangan yang rendah derajatnya tidak dapat mengubah atau menyampingkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi;
2. Perundang-undangan hanya dapat dicabut, diubah atau ditambah oleh atau dengan perundang-undangan yang sederajat atau yang lebih tinggi tingkatannya;
3. Ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat apabila bertentangan dengan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya. Sebaliknya ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi, tetap berlaku dan mempunyai kekuatan hukum serta mengikat, walaupun diubah, ditambah, diganti atau dicabut oleh peraturan perundang-undangan yang lebih rendah;
4. Materi yang seharusnya diatur oleh perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya tidak dapat diatur oleh perundang-undanganyang lebih rendah.

2.3. Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan

2.3.1. Profil Pembangunan Perumahan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pengertian 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. Pembangunan dan pengembangan perumahan akan mengacu pada kepentingan penduduk yang nantinya akan menghuni dan memanfaatkan perumahan tersebut serta tidak akan terlepas dari pola ruang dalam RTRW Provinsi Sumatera Utara. Berdasarkan kepemilikan rumah dibagi menjadi milik sendiri, kontrak/sewa, bebas sewa milik orang lain, bebas sewa milik orang tua/sanak/saudara, dinas dan lainnya.

2.3.1.1. Permukiman Eksisting

Luas permukiman eksisting mencapai 116.153,29 Ha atau 1,61% dari total luas wilayah Prov.Sumut Terkonsentrasi di kawasan fungsional perkotaan, terutama di Kota Medan (13,34%), Deli Serdang (14,78%), Langkat (10,58%, Asahan (9,17%)

2.3.1.2. Arah Alokasi Ruang Permukiman

Arah alokasi ruang permukiman berdasarkan RTRWP Sumut (Perda No. 2/2017) mencapai 248.427,87 Ha atau 3,43% dari total luas wilayah Prov.Sumut. Alokasi terbesar ada di Deli Serdang (14,31%), di Kota Medan (9,71%), Langkat (9,16%), Asahan (8,82%)

2.3.1.3. Jumlah Rumah Tangga

Pada tabel berikut akan disajikan data terkait dengan jumlah rumah tangga pada masing-masing kabupaten/kota di Provinsi Sumatera Utara.

Tabel 4 Rumah Tangga Per Kabupaten/Kota di Provinsi Sumatera Utara

No	Kabupten/Kota	Luas Per Kabupaten/Kota (Km2)	Jumlah RT Per Kabupaten/Kota Dalam Satu Provinsi	
			2015	2018
1	Kab. Nias	1842,51	27034	28.388
2	Kab. Mandailing Natal	6134,00	100877	103.826
3	Kab. Tapanuli Selatan	6030,47	63672	64.872
4	Kab. Tapanuli Tengah	2188,00	75119	79.445
5	Kab. Tapanuli Utara	3791,64	67805	69.302
6	Kab. Toba Samosir	2328,89	44005	44.732
7	Kab. Labuhan Batu	2156,02	104137	109.610
8	Kab. Asahan	3702,21	164935	169.161
9	Kab. Simalungun	4369,00	216768	220.414
10	Kab. Dairi	1927,00	66825	67.809
11	Kab. Karo	2127,00	104955	110.365
12	Kab. Deli Serdang	2241,68	475365	504.955
3	Kab. Langkat	6262,00	249048	254.461
14	Kab. Nias Selatan	1825,20	64231	66.091
15	Kab. Humbang Hasundutan	2335,33	41493	42.738
16	Kab. Pakpak Bharat	1218,30	10171	10.752
17	Kab. Samosir	2069,05	29837	30.326
18	Kab. Serdang Bedagai	1900,22	148402	149.847
19	Kab. Batu Barat	922,20	91899	94.694
20	Kab. Padang Lawas Utara	3918,05	58759	62.291
21	Kab. Padang Lawas	3892,74	59566	63.609
22	Kab. Labuhan Batu Selatan	3596,00	74316	78.823
23	Kab. Labuhan Batu Utara	3570,98	81295	83.571
24	Kab. Nias Utara	1202,78	27509	28.147
25	Kab. Nias Barat	473,73	16756	16.090
26	Kota Sibolga	41,31	18566	18.737
27	Kota Tanjung Balai	107,83	35708	37.053
28	Kota Pemantang Siantar	55,66	57844	59.267
29	Kota Tebing Tinggi	31,00	37478	38.856
30	Kota Medan	265,00	507205	519.485
31	Kota Binjai	5919,00	60780	62.894
32	Kota Padangsidempuan	114,66	47014	49.052
33	Kota Gunungsitoli	280,78	27831	28.840

Sumber : Provinsi Sumatera Utara dalam Angka 2015 dan 2018

Apabila dikaji terhadap jumlah rumah tangga di Provinsi Sumatera Utara tahun 2015, maka kabupaten/kota dengan jumlah rumah tangganya paling besar adalah di Kota Medan dan Kabupaten Deli Serdang. Sementara itu peringkat ketiga untuk jumlah rumah tangga terbanyak di Provinsi Sumatera Utara adalah di Kabupaten Langkat, selanjutnya diikuti oleh Kabupaten Simalungun, Asahan dan Serdang Bedagai. Apabila dilihat pada peta Provinsi Sumatera Utara, bahwa Kabupaten Langkat, Simalungun, Asahan dan Serdang Bedagai berada pada wilayah sekitar Kota Medan. Kondisi ini mengindikasikan bahwa perkembangan ekonomi dan pertumbuhan jumlah penduduk yang cukup signifikan di Provinsi Sumatera Utara masih berada pada wilayah sekitar Kota Medan.

2.3.1.4. *Proporsi Penduduk Perkotaan dan Perdesaan*

Proporsi jumlah penduduk perkotaan dan perdesaan relatif hampir berimbang, penduduk di perkotaan mencapai 50,01% dan penduduk di perdesaan mencapai 49,99%.

Tabel 5 Sebaran Penduduk Perkotaan dan Perdesaan Sumatera

No	Kabupaten/Kota	Distribusi Penduduk				
		Perkotaan	Perdesaan	Jumlah	% Kota	% Desa
1	Nias	1.371	141.469	142.840	0,96	99,04
2	Mandailing Natal	74.718	368.772	443.490	16,85	83,15
3	Tapanuli Selatan	12.893	267.390	280.283	4,60	95,40
4	Tapanuli Tengah	101.613	268.558	370.171	27,45	72,55
5	Tapanuli Utara	31.778	268.103	299.881	10,60	89,40
6	Toba Samosir	45.420	137.253	182.673	24,86	75,14
7	Labuhan Batu	197.925	288.555	486.480	40,69	59,31
8	Asahan	285.848	438.531	724.379	39,46	60,54
9	Simalungun	304.243	559.450	863.693	35,23	64,77
10	Dairi	50.833	232.370	283.203	17,95	82,05
11	Karo	120.205	289.470	409.675	29,34	70,66
12	Deli Serdang	1.630.984	524.641	2.155.625	75,66	24,34
13	Langkat	352.656	682.755	1.035.411	34,06	65,94
14	Nias Selatan	9.663	307.544	317.207	3,05	96,95
15	Humbang Hasundutan	24.457	164.023	188.480	12,98	87,02
16	Pakpak Bharat	2.102	46.017	48.119	4,37	95,63
17	Samosir	12.040	113.776	125.816	9,57	90,43
18	Serdang Bedagai	246.409	368.209	614.618	40,09	59,91
19	Batu Bara	131.315	281.677	412.992	31,80	68,20
20	Padang Lawas Utara	14.836	252.935	267.771	5,54	94,46
21	Padang Lawas	29.371	246.144	275.515	10,66	89,34
22	Labuhanbatu Selatan	67.712	265.210	332.922	20,34	79,66
23	Labuhanbatu Utara	49.025	311.901	360.926	13,58	86,42
24	Nias Utara	3.357	133.645	137.002	2,45	97,55
25	Nias Barat	0	81.663	81.663	0,00	100,00
26	Sibolga	87.317	0	87.317	100,00	0,00
27	Tanjungbalai	173.302	0	173.302	100,00	0,00
28	Pematangsiantar	253.500	0	253.500	100,00	0,00
29	Tebing Tinggi	162.581	0	162.581	100,00	0,00
30	Medan	2.264.145	0	2.264.145	100,00	0,00
31	Binjai	261.472	12.420	273.892	95,47	4,53
32	Padangsidempuan	163.285	55.607	218.892	74,60	25,40
33	Gunungsitoli	42.369	98.558	140.927	30,06	69,94
Jumlah		7.208.745	7.206.646	14.415.391	50,01	49,99

Sumber: Sumut Dalam Angka, BPS Prov Sumut, 2019

2.3.1.5. *Proporsi MBR-1, MBR-2, dan Non-MBR*

Segmentasi kelompok sasaran mengadaptasi ketentuan dalam KEPMEN PUPR Nomor 552/KPTS/M/2016 tentang Batas Penerima Bantuan Rumah Bersubsidi. Berdasarkan data tsb.proposi tertinggi adalah Rumah Tangga dengan tingkat pendapatan 1-2,5 Jt, yang dikategorikan Rumah Tangga rentan miskin. Wilayah tertinggi ada di Kab.Deli Serdang 41,10%, kemudian Kota Medan 29,83%.

Tabel 6 Proporsi Penduduk Miskin/MBR, dan Non MBR

No.	Kabupaten/kota	Jumlah Rumah Tangga Berdasarkan Tingkat Pendapatan dan Segmentasinya				
		Miskin (< Rp. 1 jt)	Rentan Miskin (Rp. 1-2,5 jt)	MBR 1 (Rp. 2,5-4 jt)	MBR 2 (Rp. 4-7 jt)	MBM/ A (> Rp. 7 jt)
1	Nias	5.014	18.903	3.726	678	68
2	Mandailing Natal	12.033	44.006	31.113	12.892	3.782
3	Tapanuli Selatan	5.185	36.174	17.484	5.185	844
4	Tapanuli Tengah	4.708	34.132	22.215	13.682	4.708
5	Tapanuli Utara	7.050	36.682	15.414	8.125	2.031
6	Toba Samosir	2.436	15.398	15.690	8.089	3.119
7	Labuhan Batu	4.673	42.832	37.575	19.080	5.451
8	Asahan	7.386	77.671	58.611	21.205	4.289
9	Simalungun	19.739	113.945	59.814	20.038	6.879
10	Dairi	3.468	28.382	25.043	8.733	2.183
11	Karo	3.246	37.510	41.116	22.542	5.951
12	Deli Serdang	15.073	207.548	179.140	72.468	30.726
13	Langkat	20.206	127.059	72.605	29.453	5.137
14	Nias Selatan	10.735	43.845	9.700	1.552	259
15	Humbang Hasundutan	3.386	20.408	14.093	4.027	824
16	Pakpak Bharat	1.126	5.393	2.901	1.126	205
17	Samosir	4.039	15.891	7.085	2.649	662
18	Serdang Bedagai	7.875	73.574	43.649	18.450	6.300
19	Batu Bara	4.075	45.310	31.293	10.268	3.749
20	Padang Lawas Utara	3.786	25.238	24.320	7.342	1.606
21	Padang Lawas	4.825	31.868	18.791	6.602	1.524
22	Labuhan Batu Selatan	1.527	26.089	32.750	15.820	2.637
23	Labuhan Batu Utara	3.735	30.347	32.215	14.006	3.268
24	Nias Utara	3.700	18.138	5.399	728	182
25	Nias Barat	2.293	11.271	2.060	389	78
71	Kota Sibolga	265	6.054	6.982	3.668	1.768
72	Kota Tanjung Balai	2.406	17.644	9.464	4.732	2.807
73	Kota Pematang Siantar	2.078	24.932	18.043	9.732	4.483
74	Kota Tebing Tinggi	2.018	17.241	11.270	5.803	2.523
75	Kota Medan	3.483	154.975	166.003	121.310	73.715
76	Kota Binjai	1.985	28.408	21.585	8.932	1.985
77	Kota Padangsidimpuan	2.073	14.311	17.963	9.771	4.935
78	Kota Gunungsitoli	2.115	13.651	7.562	3.781	1.730
SUMUT		224.159	1.533.144	1.018.264	442.199	150.737

Sumber: Pengolahan Data BPS - Sumut Dalam Angka, 2019

2.3.2. Baseline Jumlah Backlog Perumahan Provinsi Sumatera Utara

Berdasarkan kesepakatan dalam beberapa kegiatan diskusi dan pembahasan laporan oleh seluruh stakeholders yang terlibat dalam kegiatan Penyusunan Strategi dan Program Perumahan di Sumatera Utara, maka disepakati bahwa jumlah backlog yang dijadikan baseline penanganan dalam kegiatan ini yaitu backlog kepemilikan dengan basis data yang diperoleh dari BPS.

Berdasarkan data publikasi BPS tahun 2019, jumlah Backlog kepemilikan Prov. Sumatera Utara mencapai 1.066.150 unit, sedangkan backlog penghunian mencapai 618.704 unit. Backlog kepemilikan tertinggi ada di Kota Medan, mencapai 239.535 unit, diikuti Kab. Deli Serdang (151.184 unit), Langkat (65.676 unit), Simalungun (65.397 unit dan Asahan (53.709 unit). Adapun backlog penghunian tertinggi ada di Kota Medan, mencapai 104.261 unit, diikuti Kab. Deli Serdang (83.267 unit), Langkat (51.096 unit), Simalungun (49.307 unit dan Asahan (40.514 unit).

Baseline Jumlah Backlog Perumahan Provinsi Sumatera Utara sebagaimana dimaksud dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 7 Baseline Jumlah Backlog Perumahan Provinsi Sumatera Utara

No	Kabupaten/Kota	Jumlah Keluarga	Kepemilikan Rumah/Bangunan Tempat Tinggal				Backlog (Unit)	
			Milik Sendiri	Kontrak/ Sewa	Menumpang	Lainnya	Kepemilikan	Penghunian
1	Nias	28.388	25.390	304	2.697	0	3.001	2.697
2	Mandailing Natal	103.826	75.565	11.587	16.664	0	28.251	16.664
3	Tapanuli Selatan	64.872	47.175	7.467	8.952	1.278	17.697	8.952
4	Tapanuli Tengah	79.445	57.042	10.240	12.171	0	22.411	12.171
5	Tapanuli Utara	69.302	52.240	5.489	11.539	35	17.062	11.539
6	Toba Samosir	44.732	29.344	7.394	7.994	0	15.388	7.994
7	Labuhan Batu	109.610	75.653	13.625	19.982	351	33.957	19.982
8	Asahan	169.161	115.452	13.195	40.514	0	53.709	40.514
9	Simalungun	220.414	155.017	15.583	49.307	507	65.397	49.307
10	Dairi	67.809	53.250	7.045	7.228	292	14.565	7.228
11	Karo	110.365	65.005	27.282	18.078	0	45.360	18.078
12	Deli Serdang	504.955	353.721	67.260	83.267	656	151.184	83.267
13	Langkat	254.461	188.785	13.054	51.096	1.527	65.676	51.096
14	Nias Selatan	66.091	57.367	912	6.332	1.474	8.717	6.332
15	Humbang Hasundutan	42.738	34.383	2.829	5.526	0	8.355	5.526
16	Pakpak Bharat	10.752	9.434	439	880	0	1.318	880
17	Samosir	30.326	20.758	1.365	8.203	0	9.568	8.203
18	Serdang Bedagai	149.847	107.935	9.725	32.187	0	41.912	32.187
19	Batu Bara	94.694	72.119	5.407	17.177	0	22.585	17.177
20	Padang Lawas Utara	62.291	46.967	5.033	10.222	75	15.330	10.222
21	Padang Lawas	63.609	50.035	5.127	8.435	6	13.568	8.435
22	Labuhanbatu Selatan	78.823	49.122	6.471	23.150	79	29.701	23.150
23	Labuhanbatu Utara	83.571	63.790	4.112	15.678	0	19.790	15.678
24	Nias Utara	28.147	23.849	220	3.794	284	4.298	3.794
25	Nias Barat	16.090	12.391	171	3.374	154	3.699	3.374
26	Sibolga	18.737	9.252	5.720	3.152	613	9.485	3.152
27	Tanjungbalai	37.053	21.969	9.352	5.732	0	15.084	5.732
28	Pematangsiantar	59.267	30.789	16.524	11.877	83	28.484	11.877
29	Tebing Tinggi	38.856	25.804	7.111	5.689	253	13.052	5.689
30	Medan	519.485	279.950	128.521	104.261	6.753	239.535	104.261
31	Binjai	62.894	44.617	6.799	11.327	151	18.277	11.327
32	Padangsidempuan	49.052	24.683	15.932	8.437	0	24.369	8.437
33	Gunungsitoli	28.840	23.476	1.549	3.784	35	5.367	3.784
Jumlah		3.368.503	2.302.329	432.842	618.704	14.605	1.066.150	618.704

Sumber: Pengolahan Data Publikasi BPS Sumut, 2019

2.3.3. Profil Kawasan Permukiman

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 perkehidupan dan penghidupan. Di wilayah Sumatera Utara pengembangan pusat-pusat permukiman diarahkan di Pusat Kegiatan Nasional Provinsi, Pusat Kegiatan Wilayah Provinsi dan Pusat Kegiatan Lokal seperti yang sudah diatatur dalam rencana struktur ruang Rencana Struktur Ruang dan Wilayah Provinsi Sumatera Utara.

2.3.3.1. Arahkan Alokasi Ruang Permukiman Perkotaan dan PERdesaan

Arahkan alokasi ruang permukiman perkotaan mencapai 119.414,94 Ha atau 48,07% dari total luas wilayah Prov.Sumut. Sementara arahan alokasi ruang permukiman perdesaan mencapai 129.012,93 Ha atau 51,93% dari total luas wilayah Prov.Sumut.

2.3.3.2. Negative List Pembangunan Permukiman

Kawasan negative list yang teridentifikasi mencapai 31.640,92 Ha atau 12,74% dari total luas rencana kawasan permukiman. Wilayah dengan Kawasan negative list terluas ada di Kabupaten Langkat, mencapai 21,74%

2.3.3.3. Kawasan Permukiman Kumuh

Terdapat perbedaan luas sangat signifikan antara data kumuh tahun 2018 (9.591,25 Ha) dengan data kumuh tahun 2019 (41.472,19 Ha). Hal ini karena pada tahun 2019 terdapat sejumlah Kabupaten yang memasukkan data luasan kumuh, yaitu : Kab. Samosir (35.304 Ha), Kab. Nias (418 Ha), Kab. Langkat (67,89 Ha), dan Kab. Labuan Batu Selatan (110,19 Ha).

Tabel 8 Profil Kawasan Permukiman Kumuh

No	Kabupaten / Kota	Nomor SK	Luas (Ha)
1	Tapanuli Tengah	123/BPTT/2015	91,29
2	Tapanuli Selatan	459/KPTS/2012	361,37
3	Karo	050/279/Bappeda/ 2015	133,06
4	Deli Serdang	1192/2015	461,00
5	Asahan	146-Bappeda-Tahun 2017	98,19
6	Labuhan Batu	050/75/BPPD/2016	93,28
7	Dairi	690/454/x/2015	443,26
8	Toba Samosir	219 Tahun 2017	45,94
9	Mandailing Natal	640/122/k/2017	59,68
10	Pakpak Bharat	No. 41 Tahun 2015	36,57
11	Humbang Hasundutan	144/2015	51,16
12	Serdang Bedagai	484/050/2014	60,03
13	Batu Bara	Nomor 333/Perkim/2017	446,50
14	Padang Lawas	648.11/058.3/ KPTS/2018	227,64
15	Labuhan Batu Utara	050/343/Bappeda/ 2014	
16	Nias Barat	600-586 tahun 2017	17,00
17	Medan	640/580.K/XI/2018	200,29
18	Pemantang Siantar	050/284/V/wk-thn 2017	188,38
19	Sibolga	050/405/Tahun 2018	203,61
20	Tanjung Balai	600/352/K/2015	428,01
21	Binjai	188.45-310/K/Tahun 2017	501,14
22	Tebing Tinggi	050/2179 Tahun 2016	191,75
23	Padang Sidempuan	91/KPTS/2017	73,11
24	Gunung Sitoli	640-223 Tahun 2017	2,85
25	Tapanuli Utara	503 Tahun 2016	1.108,00
26	Padang Lawas Utara	900/212/K/ 2018	49,00
27	Samosir	No. 100 Tahun 2018	35.304,00
28	Nias	No. 050/64/K/ Tahun 2019	418,00
29	Langkat	No. 413.2-40/K/2017	67,89
30	Labuan Batu Selatan	188.45/46/BAPPEDA/2017	110,19
Jumlah Luas Kawasan (Ha)			41.472,19

sumber: Rekap data Kumuh Kabupaten/Kota se-Sumatera Utara / Dinas PKP Prov.Sumut

2.4. Kajian terhadap implikasi

Sebagai tahap awal dalam menyusun strategi dan program perumahan di Sumatera Utara, maka perlu diidentifikasi isu strategis, potensi, dan permasalahan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di Provinsi Sumatera Utara, yang akan diuraikan pada subbab-subbab berikut.

2.4.1. Isu Pembangunan PKP

Sejalan dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk khususnya di daerah perkotaan, maka kebutuhan akan tersedianya infrastruktur perumahan yang layak huni dan terjangkau, telah menjadi salah satu isu strategis pembangunan di Provinsi Sumatera Utara yang perlu mendapat prioritas perhatian semua pihak. Saat ini Sumut masih memiliki backlog hunian 618.704. Jumlah backlog ini akan terus bertambah di tahun-tahun mendatang, seiring laju pertumbuhan penduduk alami, migrasi, dan faktor-faktor lainnya.

Perumahan atau hunian merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Dengan demikian, jika masalah perumahan di Provinsi Sumatera Utara ini tidak segera ditangani bersama secara sungguh-sungguh, maka tidak menutup kemungkinan munculnya permasalahan baru di perkotaan, mulai dari menurunnya daya dukung dan daya tampung lingkungan, terhambatnya penataan ruang, menurunnya derajat kesehatan penduduk, hingga terhadap masalah sosial bahkan meningkatnya angka kriminalitas di masyarakat. Terkait hal ini, pembangunan kawasan baru dengan lingkungan yang tertata diharapkan menumbuhkan kehidupan sosial ekonomi yang sehat dan kondusif.

Sejalan dengan program Pembangunan 1 juta rumah dan 1.000 Tower Rumah Susun Sederhana (Rusuna) yang digulirkan Pemerintah, pembangunan hunian vertikal dinilai tepat, sebagai salah satu alternatif hunian di tengah keterbatasan serta tingginya harga lahan di perkotaan. Diharapkan terbangun sinergi yang lebih mantap antara Pemerintah dan Pemerintah Daerah serta pihak swasta, dalam rangka memenuhi tingginya kebutuhan perumahan di perkotaan, khususnya bagi kalangan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

. Kolaborasi antara pemerintah daerah, asosiasi pengembang, perbankan, dan kanwil pertanahan untuk masalah proses perizinan dan sertifikasi juga menjadi salah satu isu strategis bidang perumahan. Terbitnya PP Nomor 64 tahun 2016 tentang penyederhanaan perizinan pembangunan rumah MBR menjadi salah satu insentif yang dapat meningkatkan *willingness* pengembang untuk lebih banyak menyediakan perumahan bagi MBR.

Pemerintah Provinsi Sumatera Utara dalam hal ini berfungsi sebagai regulator dan fasilitator, melalui dukungan kebijakan perijinan serta dukungan lainnya yang berpihak pada masyarakat. Untuk itu, keberpihakan tidak hanya pada Program Rumah Susun Sederhana (Sewa maupun Milik), tetapi juga fasilitasi Penyiapan Kawasan Siap Bangun (KASIBA) atau Lingkungan Siap Bangun (LISIBA), diantaranya pembangunan Rusunawa bagi para pekerja industri di Kabupaten Bandung, Kabupaten Bandung Barat, serta direncanakan pula untuk daerah Bogor, Depok dan Bekasi (BODEBEK) serta Kota Cimahi.

2.4.2. Potensi Pembangunan PKP

Dalam rangka menangani dan menyelesaikan berbagai permasalahan di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Provinsi Sumatera Utara, maka perlu diidentifikasi potensi-potensi yang ada, baik dari dalam (internal) provinsi maupun dari luar (eksternal), yang dinilai dapat memberikan pengaruh positif terhadap pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di Provinsi Sumatera Utara. Beberapa potensi bidang PKP yang dimiliki Provinsi Sumatera Utara yang berhasil ditemukan antara lain:

A. Adanya Pusat-Pusat Pertumbuhan Baru

Salah satu future development Provinsi Sumatera Utara adalah pusat-pusat pertumbuhan baru yang direncanakan dengan bentuk kota baru mandiri. Beberapa diantaranya adalah Pengembangan KEK Sei Mangkei dan Kawasan Industri Kuala Tanjung.

B. Kecenderungan Percepatan Pembangunan Perkotaan Metropolitan MEBIDANGRO

Kawasan Metropolitan Mebidangro telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Presiden No. 62 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Medan, Binjai, Deli Serdang dan Karo (Mebidangro). Perkembangan perkotaan metropolitan MEBIDANGRO yang semakin luas juga mencirikan adanya arah kecenderungan perkembangan permukiman yang akan menghasilkan pusat-pusat pertumbuhan sebagai satelit bagi kota inti Medan. Kebijakan tata ruang nasional menempatkan metropolitan mebidangro sebagai pusat kegiatan nasional (PKN) sekaligus sebagai kawasan strategis nasional (KSN) dengan fokus pengembang kegiatan ekonomi. Metropolitan mebinidangro berada di wilayah sumatera utara memiliki kedudukan strategis terhadap pengembangan Segitiga Ekonomi

Regional Indonesia - Thailand – Singapura (IMG-GT). Posisinya yang strategi ini menjadi perhatian penting dalam pengembangan Metropolitan Mebidangro kedepan.

Kebijakan Tata Ruang Nasional menempatkan Kawasan Perkotaan Mebidangro sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) sekaligus Kawasan Strategis Nasional (KSN). Kedudukan Kawasan Perkotaan Mebidangro sebagai KSN adalah Rehabilitasi/Revitalisasi Kawasan dengan sudut Kepentingan Ekonomi (Lampiran X PP 13/2017: Penetapan Kawasan Strategis Nasional). Kebijakan penataan ruang Kawasan Perkotaan Mebidangro meliputi:

- pengembangan dan pemantapan fungsi Kawasan Perkotaan Mebidangro sebagai pusat perekonomian nasional yang produktif dan efisien serta mampu bersaing secara internasional terutama dalam kerja sama ekonomi subregional Segitiga Pertumbuhan Indonesia-Malaysia-Thailand;
- peningkatan akses pelayanan pusat-pusat kegiatan perkotaan Mebidangro sebagai pembentuk struktur ruang perkotaan dan penggerak utama pengembangan wilayah Sumatera bagian utara;
- peningkatan kualitas dan jangkauan pelayanan jaringan prasarana transportasi, energi, telekomunikasi, sumber daya air, serta prasarana perkotaan Kawasan Perkotaan Mebidangro yang merata dan terpadu secara internasional, nasional, dan regional;
- peningkatan keterpaduan antarkegiatan budi daya serta keseimbangan antara perkotaan dan perdesaan sesuai dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan;
- peningkatan fungsi, kuantitas, dan kualitas RTH dan kawasan lindung lainnya di Kawasan Perkotaan Mebidangro;
- peningkatan fungsi dan fasilitas pertahanan dan keamanan negara di Kawasan Perkotaan Mebidangro; dan
- peningkatan koordinasi, integrasi, dan sinkronisasi pembangunan Kawasan Perkotaan Mebidangro melalui kerja sama antardaerah, kemitraan pemangku kepentingan, dan penguatan peran masyarakat.

C. Berkembangnya industri properti di Sumatera Utara

Sektor properti merupakan salah satu sektor yang mendominasi investasi di berbagai kota/kabupaten di Sumatera Utara, terutama pada lokasi-lokasi penyangga kota besar seperti Binjai, Karo, dan Kab.Batu Bara. Realisasi investasi di Provinsi Sumatra Utara menurut data Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP) di 2018 mencapai Rp. 24,82 triliun atau melampaui target tahunan senilai Rp. 23,64 triliun.

Seiring dengan iklim investasi yang semakin membaik, pada tahun ini target realisasi investasi di Sumut ditetapkan naik menjadi Rp. 33,91 triliun. Realisasi investasi yang terus meningkat diyakini akan mendorong pertumbuhan di sektor properti. Program pengembangan 10 Bali baru oleh pemerintah yang mempersiapkan Danau Toba sebagai kawasan pariwisata berkelas dunia juga diyakini akan semakin mengakselerasi investasi di Sumut.

Kota Medan sebagai Ibu Kota Sumatra Utara akan mengalami pertumbuhan ekonomi yang signifikan. Investasi yang tinggi akan mendorong pergerakan tenaga kerja, sehingga kebutuhan tempat tinggal pun meningkat. Oleh karena itu, untuk mengantisipasi arus tenaga kerja yang akan semakin tinggi ke Kota Medan, sejumlah proyek swasta melakukan pembangunan seperti proyek pembangunan superblook di atas lahan seluas 5,2 hektar di wilayah Kota Medan, dan berbagai bentuk pengembangan property skala besar lainnya di pinggiran Kota Medan.

D. Adanya insentif berupa penyederhanaan perizinan perumahan MBR

Pada Tahun 2016, pemerintah telah menerbitkan berbagai regulasi maupun kebijakan terkait bidang perumahan. Regulasi yang dimaksud yaitu Instruksi Presiden No. 3 Tahun 2016, Paket Kebijakan Ekonomi XIII dan puncaknya yaitu diterbitkannya Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2016 pada tanggal 29 Desember Tahun 2016. Inti dari Peraturan Pemerintah No. 64 Tahun 2016 adalah tentang penyederhanaan perijinan pembangunan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Lahirnya PP No. 64 Tahun 2016, tentunya merupakan hal positif dikarenakan dapat membantu mempermudah pembangunan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). PP No. 64 ini mengatur salah satunya tentang luasan lahan untuk rumah MBR, dimana luas lahan yang dipakai untuk perumahan MBR adalah seluas 0,5 hektar sampai 5 hektar. Selain itu, PP No. 64 juga mengatur tentang tahapan pelaksanaan pembangunan perumahan MBR, dimana ada empat tahapan pembangunan perumahan MBR yaitu tahap persiapan, tahap prakonstruksi, tahap konstruksi dan pascakonstruksi.

Di atas semua itu, tujuan utama diterbitkannya PP ini adalah untuk percepatan penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). PP ini berisi rangkaian aturan yang bertujuan untuk menyederhanakan perizinan terkait penyediaan perumahan yang sebelumnya dianggap berbelit dan memakan waktu lama. Sebelumnya, dalam paket kebijakan 13, Pemerintah memangkas waktu perizinan pembangunan perumahan dari semula 900 hari menjadi hanya 40 hari. Selain itu, jumlah izin yang perlu diurus pun dipangkas dari semula 33 izin menjadi hanya 11 izin.

Dengan perizinan yang lebih singkat dan lebih sederhana, diharapkan pengembang dapat lebih cepat menambah supply rumah. Dalam PP 64/2016, seluruh proses perizinan terkait penyediaan rumah dilakukan melalui mekanisme pelayanan terpadu satu pintu (PTSP). Harapannya, proses penyederhanaan perizinan bisa benar-benar tercapai. Bunyi Pasal 8 PP 64/2016: "Dalam rangka pelaksanaan PTSP, bupati/wali kota wajib mendelegasikan wewenang pemberian perizinan dan non perizinan terkait dengan pembangunan Perumahan MBR kepada PTSP kabupaten/kota".

Terbitnya PP ini sendiri sudah sesuai dengan Pasal 13 huruf g, Pasal 14 huruf i, Pasal 15 huruf n dan Pasal 54 ayat (1) UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selain itu, PP No 64 Tahun 2016 ini sudah dikoordinasikan lintas sektoral yaitu dengan Kementerian ATR/BPN, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (KemenPUPR) dan juga Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia.

E. Adanya inisiasi program 1 juta rumah dari pemerintah pusat

Program Sejuta Rumah telah diluncurkan oleh Presiden RI Joko Widodo pada April 2015 silam. Komitmen ini sebagai bentuk dari tanggung jawab pemerintah dalam rangka menjamin setiap warga negara untuk memiliki tempat tinggal, sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar Tahun 1945 maupun UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Bentuk dari komitmennya adalah dengan mengeluarkan berbagai macam kebijakan di bidang pembiayaan perumahan, diantaranya:

- Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR Sejahtera FLPP)
- Subsidi Selisih Bunga (SSB)
- Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM)
- Tabungan Perumahan Rakyat (belum diterbitkan)
- Program Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan alias BP2BT (masih dalam pembahasan)

Untuk program KPR Sejahtera FLPP yang telah diterbitkan sejak tahun 2010, realisasinya untuk tahun 2015 hingga 2016 telah mencapai 134.959 unit, KPR SSB terealisasi 124.737 unit, sedangkan Bantuan Uang Muka (BUM) sepanjang tahun 2015-2016 mencapai 76.133 Unit.

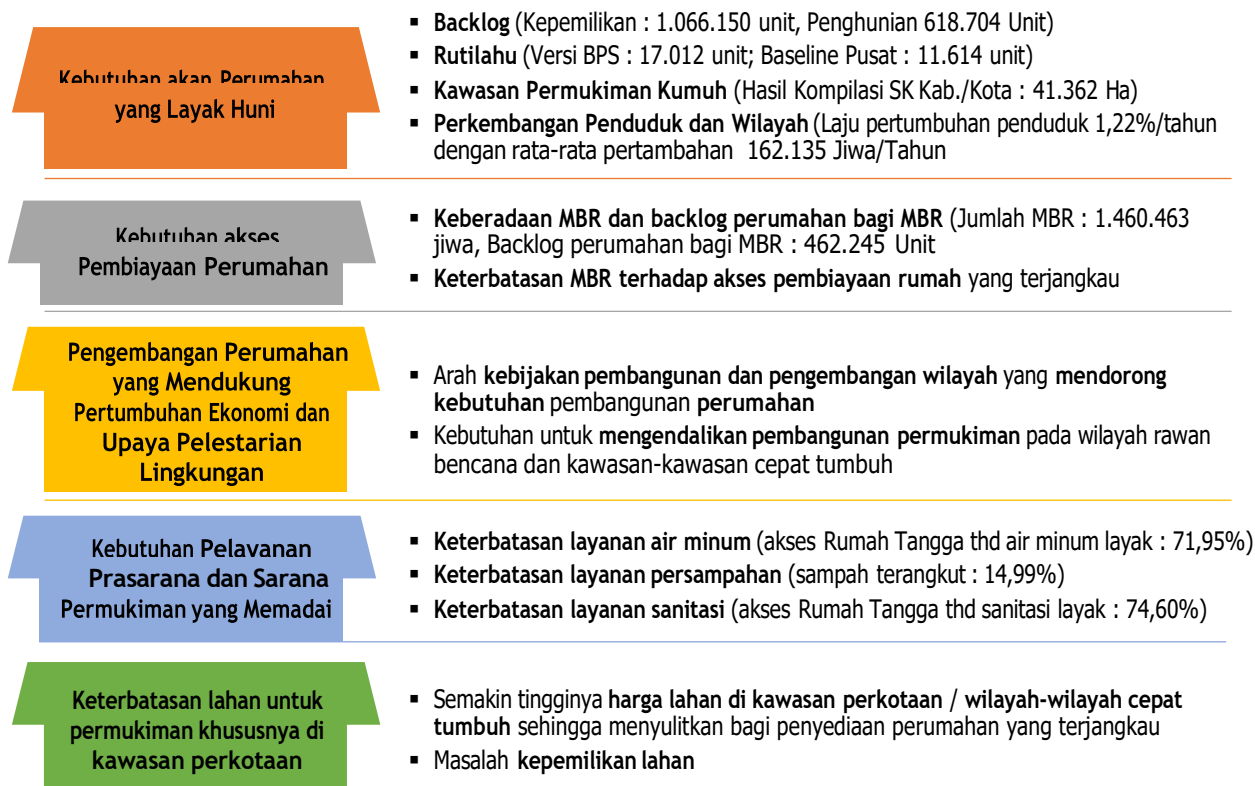
Berdasarkan data yang diperoleh di tahun 2015-2016, tercatat ada tujuh Provinsi terbesar yang menyalurkan KPR Subsidi, dimana Provinsi Sumatera Utara menduduki posisi pertama dengan jumlah 87.091 Unit. Status ini belum bergeser sejak dikeluarkannya data periode 2014-2015. Akan tetapi, kali ini jumlah pasokan unitnya jauh lebih besar, yakni tiga kali lipat dibanding tahun 2014-2015 yang hanya mencapai 28.409 unit.

Program Sejuta Rumah dengan dukungan pembiayaan perumahan tentu tidak akan berhasil tanpa dukungan semua para pemangku kepentingan, meliputi pemerintah pusat, pemerintah daerah, perbankan, pengembang dan masyarakat itu sendiri. Maka dari itu dibutuhkanlah sinergitas yang baik antara pemangku kepentingan dengan Dirjen Pembiayaan Perumahan. Terlebih Program Sejuta Rumah ini sudah masuk ke dalam Program Strategis Nasional dengan dikeluarkannya Paket Kebijakan Ekonomi ke XIII yang perlu didukung oleh semua pihak.

2.4.3. Permasalahan Pembangunan PKP

Potensi pembangunan PKP sebagaimana yang telah diuraikan pada subbab sebelumnya diidentifikasi dalam rangka menangani dan menyelesaikan berbagai permasalahan di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Provinsi Sumatera Utara. Dalam hal ini, permasalahan pembangunan bidang PKP di Provinsi Sumatera Utara dapat dikatakan masih jauh dari kata terselesaikan. Sebagaimana di wilayah-wilayah lainnya di Indonesia, pada intinya permasalahan di bidang PKP hanya melingkupi permasalahan backlog perumahan, rumah tidak layak huni (RTLH), dan permukiman kumuh.

Permasalahan-permasalahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman yang dapat diidentifikasi di Provinsi Sumatera Utara antara lain dijelaskan berikut.



Gambar 11 Permasalahan Utama Pembangunan PKP Provinsi Sumatera Utara

A. Backlog

Backlog Rumah adalah salah satu indikator yang digunakan oleh Pemerintah sebagaimana tertuang dalam Rencana Strategis (Renstra) maupun Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJMN) yang terkait bidang perumahan untuk mengukur jumlah kebutuhan rumah di Indonesia. Backlog rumah dapat diukur dari dua perspektif yaitu dari sisi kepenghunian maupun dari sisi kepemilikan. Dalam hal ini, jumlah backlog yang menjadi acuan dalam program pengurangan backlog di Sumatera Utara yaitu backlog dari perspektif kepenghunian. Backlog rumah dari perspektif kepenghunian dihitung dengan mengacu pada konsep perhitungan ideal: 1 keluarga menghuni 1 rumah. Konsep menghuni dalam perhitungan backlog tersebut merepresentasikan bahwa setiap keluarga tidak diwajibkan untuk memiliki rumah, tetapi Pemerintah memfasilitasi/mendorong agar setiap keluarga, terutama yang tergolong Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) bisa menghuni rumah yang layak, baik dengan cara sewa/kontrak, beli/menghuni rumah milik sendiri, maupun tinggal di rumah milik kerabat/keluarga selama terjamin kepastian bermukimnya (secure tenure).

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, Saat ini Sumut masih memiliki backlog hunian atau kekurangan ketersediaan perumahan yang berpotensi akan terus bertambah di tahun-tahun mendatang, seiring laju pertumbuhan penduduk alami, migrasi, dan faktor-faktor lainnya. Angka backlog yang tinggi ini salah satunya disebabkan oleh tingkat kemiskinan yang masih tinggi pula. Di Sumatera Utara dilaporkan bahwa tingkat kemiskinan menurun tapi disparitas kemiskinan kota-desa masih tinggi. Ketersediaan infrastruktur dan layanan bidang perumahan dan permukiman belum merata ke semua golongan masyarakat, khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Kemudian diketahui juga bahwa saat ini terdapat disparitas Sumatera Utara bagian Barat dan Timur

B. Rumah Tidak Layak Huni (RTLH)

Keberadaan rumah tidak layak huni (RTLH) juga masih menjadi permasalahan di Sumatera Utara. Dalam hal ini, RTLH didefinisikan sebagai Rumah Tidak Layak Huni atau RTLH adalah rumah yang tidak memenuhi kriteria/persyaratan sebagaimana dijelaskan dalam Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, (Penjelasan Pasal 24 huruf a), yaitu::

- keselamatan bangunan (kehandalan komponen struktur bangunan & kualitas bahan komponen non struktur : penutup atap, lantai dan dinding);
- kesehatan penghuni (pencahayaan, penghawaan dan sanitasi); dan
- kecukupan minimum luas bangunan.

C. Permukiman Kumuh

Permukiman kumuh merupakan permasalahan besar yang dihadapi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Indonesia, termasuk di Provinsi Sumatera Utara. Dalam hal ini, permukiman kumuh didefinisikan sebagai pemukiman yang tidak layak huni karena tidak memenuhi persyaratan untuk hunian baik secara teknis maupun non teknis. Suatu pemukiman kumuh dapat dikatakan sebagai pengejawantahan dari kemiskinan, karena pada umumnya di pemukiman kumuhlah masyarakat miskin tinggal dan banyak kita jumpai di kawasan perkotaan. Kemiskinan merupakan salah satu penyebab timbulnya pemukiman kumuh di kawasan perkotaan.

D. Keterbatasan Lahan Perkotaan

Ketersediaan lahan di kawasan perkotaan Sumatera Utara semakin lama semakin menipis, dan hal ini berimplikasi pada harga lahan di kawasan perkotaan yang semakin menjulang tinggi. Lebih jauh lagi,

konsekuensinya adalah lahan perkotaan semakin tidak terjangkau bagi masyarakat, terutama masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pada akhirnya, tingginya harga lahan di perkotaan menyebabkan timbulnya permasalahan-permasalahan bidang PKP sebagaimana yang telah diuraikan di atas, semisal permukiman kumuh di kawasan perkotaan. Hal ini terjadi karena masyarakat terutama MBR lebih memilih untuk bermukim dekat dengan lokasi kerjanya (*proximity to job*) karena menghemat biaya transportasi, walaupun harus bermukim dengan kondisi kumuh di lahan-lahan ilegal. Di sisi lain, penyediaan rumah sederhana bagi MBR juga juga terbentur permasalahan lahan, dimana patokan harga jual rumah sederhana yang sudah ditetapkan tidak dapat dicapai akibat harga lahan yang semakin tinggi, sementara daya beli masyarakat terutama MBR tidak meningkat. Permasalahan lahan ini perlu dikedepankan dalam penanganan sektor PKP, karena dapat menimbulkan permasalahan jangka Panjang seperti alih fungsi lahan non permukiman menjadi lahan permukiman karena harga lahan yang murah.

E. Infrastruktur Permukiman

Gerakan 100-0-100 yang diusung Ditjen Cipta Karya Kementerian PUPR juga menjadi target dalam pembangunan PKP di Sumatera Utara, karena hingga saat ini pelayanan infrastruktur dasar pendukung permukiman di Sumatera Utara masih belum memadai. Belum memadainya pelayanan infrastruktur dasar juga yang menjadi salah satu penyebab munculnya permukiman kumuh. Dalam sektor air minum, hingga saat ini cakupan pelayanan air minum di Sumatera Utara masih stagnan di kisaran 60% (perkotaan dan perdesaan), sementara di sektor sanitasi (air limbah), cakupan pelayanannya juga masih berada di kisaran 65%. Begitu pula di sektor persampahan, dimana hingga saat ini cakupan pengelolaan persampahan di Sumatera Utara masih berada di kisaran 65% serta di sektor drainase, masih terdapat beberapa kota/kabupaten yang berpotensi genangan.

2.5. Kelembagaan dan Pembiayaan Perumahan dan Kawasan Permukiman

2.5.1. Isu Strategis Kelembagaan dan Pembiayaan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Kelancaran berbagai pelaksanaan pembangunan permukiman dan perumahan akan dipengaruhi oleh kepranataannya. Berbagai kendala di lapangan sering diakibatkan oleh belum adanya pengaturan hukum maupun teknis, minimnya norma, standar, pedoman dan kriteria/manual pelaksanaan, belum tersedia atau rendahnya kinerja kelembagaan, kualitas dan kapabilitas sumber daya manusia, maupun kemampuan pembiayaan yang rendah.

Untuk bidang permukiman dan perumahan, ketersediaan regulasi berupa peraturan daerah provinsi maupun kabupaten/kota untuk penyelenggaraan penataan ruang maupun pembangunan sektor air minum, persampahan, air limbah, bangunan gedung, perumahan dan jasa konstruksi menjadi target yang harus diselesaikan, seperti legalisasi rencana tata ruang dan peraturan zonasi, penyusunan perda bangunan, pengaturan pengelolaan air minum, sampah, limbah domestik dan drainase, serta perda rencana induk perumahan.

Kondisi kelembagaan pengelola masih perlu ditingkatkan. Diantaranya kinerja PDAM sebagai lembaga pengelola air minum yang saat ini terkategori “sakit”: 2 PDAM, “kurang sehat”: 12 PDAM, dan yang “sehat” hanya 2 PDAM. Lembaga pengelola air minum dan air baku regional hingga saat ini belum tersedia. Untuk masalah persampahan, lembaga pengelola sampah regional yg telah ada yaitu P3JB masih perlu diperkuat dukungan operasionalisasinya, sementara lembaga pengelola persampahan di tingkat kabupaten/kota pun eksistensi dan kinerjanya msh perlu perbaikan. Hal yang sama juga berlaku untuk kelembagaan di sektor perumahan, bangunan gedung dan jasa konstruksi serta lembaga-lembaga koordinasi seperti Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) dan Tim Koordinasi Penyelenggaraan Perumahan (TKPP) yang belum dimiliki oleh seluruh kabupaten/kota.

Hal lain yang tidak kalah penting dari aspek kepranataan adalah kualitas dan ketersediaan sumber daya manusia serta data dan informasi yang akurat dan terkini. Berdasarkan hasil analisa lingkungan strategis dinas, salah satu kelemahan yang dirasakan adalah masih minimnya ketersediaan pegawai (SDM) dgn kualitas yang sesuai dengan tuntutan dan beban kerja di bidang permukiman dan perumahan. Masalah ini tidak saja terjadi di Dinas Permukiman dan Perumahan, namun juga menjadi problematik umum yang terjadi di pemerintah kabupaten/kota. Selain itu ketersediaan, keakuratan, konsistensi dan kemutakhiran data masih menjadi isu penting yang dihadapi dalam penyelenggaraan pembangunan permukiman dan perumahan.

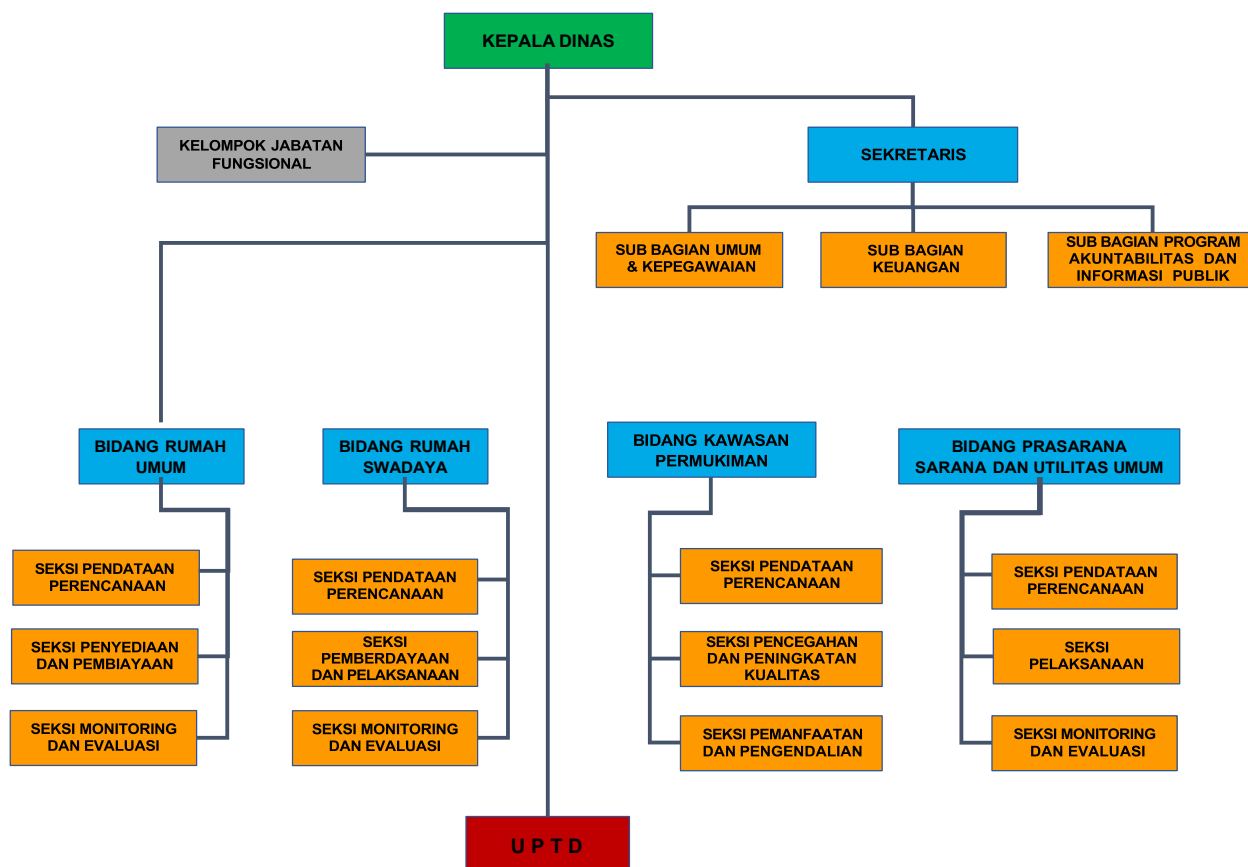
Penguatan sistem pembiayaan pembangunan permukiman dan perumahan juga masih menjadi isu dan tantangan ke depan terkait dengan kurangnya sumber pembiayaan pembangunan perumahan untuk MBR dan konsep pembangunan perumahan skala besar (kawasan) dengan keterpaduan program dan sumber pendanaan, PPP untuk penyediaan prasarana dan sarana permukiman dan perumahan, serta belum tersedianya mekanisme insentif dan disinsentif penataan ruang.

2.5.2. Profil Kelembagaan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sumatera Utara

2.5.2.1. Keberadaan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Sumut

Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman (Dinas PKP) Merupakan Pemisahan Urusan Perumahan hasil pemetaan Urusan Pemerintahan dari Dinas Penataan Ruang dan Permukiman (Tarukim). Pemetaan adalah pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah. Finalisasi Pemetaan SKPD di Provinsi Sumatera Utara di tetapkan melalui Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2016 Tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Provinsi Sumatera Utara. Pembagian Urusan Pemerintahan Konkuren Antara Pemerintah Pusat dan Daerah Provinsi Dan Daerah Kabupaten / Kota telah dinyatakan dalam Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Dalam melaksanakan pembangunan untuk pelayanan kebutuhan masyarakat, Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman berpedoman kepada pembagian urusan pemerintahan. Urusan pemerintahan yang diemban adalah urusan wajib pelayanan dasar perumahan rakyat dan kawasan permukiman. Urusan Pemerintahan Wajib adalah Urusan Pemerintahan yang wajib diselenggarakan oleh semua Daerah yang berhak diperoleh setiap warga negara secara minimal sesuai jenis dan mutu pelayanan dasar.



Gambar 12 Struktur Organisasi Dinas PKP Provinsi Sumatera Utara

2.5.2.2. *Tugas Pokok dan Fungsi*

Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman mempunyai tugas melaksanakan urusan Pemerintahan/Kewewenangan di Bidang Rumah Umum, Rumah Swadaya, Kawasan Permukiman, serta Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.

Untuk melaksanakan tugas, Dinas menyelenggarakan fungsi:

- Perumusan kebijakan perumahan, kawasan permukiman, perumahan dan kawasan permukiman, prasarana dan sarana utilitas umum, sertifikasi kualifikasi, klasifikasi dan registrasi bidang perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan bidang lingkupnya..
- Pelaksanaan kebijakan perumahan, kawasan permukiman, prasarana dan sarana utilitas umum, sertifikasi kualifikasi, klasifikasi dan registrasi bidang perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan bidang lingkupnya.
- Pelaksanaan evaluasi, perumahan dan kawasan permukiman kumuh, prasarana dan sarana utilitas umum, sertifikasi kualifikasi, klasifikasi dan registrasi bidang perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan bidang lingkupnya.
- Pelaksanaan administrasi perumahan, kawasan permukiman, perumahan dan kawasan permukiman kumuh, prasarana dan sarana utilitas umum, sertifikasi kualifikasi, klasifikasi dan registrasi bidang perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan bidang lingkupnya.
- pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Gubernur, sesuai dengan tugasnya.

2.5.3. Pembagian Tugas dan Kewenangan Antara Pemerintahan dalam Bidang PKP

Revisi atas UU Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, UU Nomor 27 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana, UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, UU Nomor 18 tentang Jasa Konstruksi serta beberapa peraturan perundangan sektoral lainnya mengisyaratkan adanya penguatan peran provinsi dalam hal penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Peraturan perundangan tersebut menegaskan kewenangan pemerintah provinsi dalam pengaturan, pembinaan, pelaksanaan dan pembangunan serta pengawasan terhadap penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

Dalam era otonomi daerah, dimana hirarki antara provinsi dan kab/kota melemah, serta terbatasnya kemampuan anggaran pembangunan daerah dalam penyelenggaraan pembangunan, maka pola kemitraan dan kerjasama harus dikembangkan di masa depan. Disadari bahwa selama ini kerjasama dan kemitraan dengan kab/kota, antar OPD, Kementerian dan Lembaga atau para pemangku kepentingan lain, khususnya masyarakat dan sektor swasta, belum berjalan efektif, sehingga efektifitas hasil kegiatan pembangunan masih rendah, hal ini terjadi karena belum adanya sinkronisasi kegiatan, baik dari sisi lokasi, pendanaan, skala hasil dan cakupannya.

Selain itu terdapat permasalahan Kurangnya komitmen bersama dan masih adanya perbedaan tujuan antara pemerintah pusat, provinsi, kabupaten/kota, serta masyarakat dan dunia usaha dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dinyatakan bahwa perlu adanya Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman dapat dilaksanakan oleh pemerintah maupun swasta dan harus sesuai dengan rencana yang telah disetujui oleh pemerintah. Dalam pembangunan dapat dilakukan kerjasama antara:

- Pemerintah dengan pemerintah daerah;
- Pemerintah daerah dengan pemerintah daerah lainnya;
- Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dengan badan hukum;
- Badan hukum dengan badan hukum lainnya.

Berikut ini ada gambaran teori terkait kerjasama antar pemerintah / pemerintah daerah dan juga antara pemerintah daerah dengan badan usaha / swasta.

2.5.3.1. Pembagian Kewenangan Dalam Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Pembagian tugas dan wewenang dalam pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman dilakukan dengan mengacu pada beberapa peraturan perundang – undangan yang berlaku. Pembagian urusan terkait dengan kewenangan dalam pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman antara pemerintah daerah dengan pemerintah pusat mengacu pada Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang pemerintahan daerah. Undang – undang ini mengatur pembagian urusan secara umum terkait dengan permukiman termasuk dengan lingkup pembentuknya berupa perumahan, bangunan gedung dan infrastruktur. Sedangkan pembagian tugas, tanggung jawab dan wewenang dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman secara teknis mengacu pada Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman. Undang-Undang ini merupakan pembaharuan terhadap Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Substansi undang-undang ini secara khusus mengatur berkaitan erat dengan baik terkait hal teknis, kelembagaan, maupun pembiayaan pembangunan dan pengembangan permukiman.

2.5.3.2. Pembagian Kewenangan Urusan Pemerintahan Terkait Permukiman

Berdasarkan Undang - Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, urusan pemerintahan dibagi ke dalam 3 (tiga) kelompok. Pertama, urusan pemerintahan absolut yakni urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan pemerintah pusat. Urusan ini terdiri dari politik luar negeri, pertahanan, keamanan, yustisi, moneter dan fiskal nasional, serta agama. Kedua, urusan pemerintahan konkuren yang menjadi kewenangan pemerintah pusat, provinsi, dan kabupaten/kota. Urusan pemerintahan ini meliputi urusan yang berkaitan dengan pelayanan dasar dan urusan yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar. Ketiga, urusan pemerintahan umum (kewenangan presiden).

Berkaitan dengan urusan pemerintahan konkuren antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, pemerintah memiliki kewenangan terhadap urusan-urusan pemerintahan dengan pembagian berdasarkan kriteria sebagaimana ditunjukkan dalam tabel berikut.

Tabel 9 Kriteria Pembagian Urusan Pemerintahan Daerah

KRITERIA	PEMERINTAH PUSAT	PEMERINTAH PROVINSI	PEMERINTAH KABUPATEN/KOTA
LOKASI	lintas daerah provinsi atau lintas negara;	Lintas daerah kabupaten/kota;	Dalam daerah kabupaten/ kota;
PENGUNA	lintas daerah provinsi atau lintas negara;	Lintas daerah kabupaten/kota;	Dalam daerah kabupaten/ kota;
MANFAAT ATAU DAMPAK	lintas daerah provinsi atau lintas negara;	Lintas daerah kabupaten/kota;	Dalam daerah kabupaten/ kota;
PENGUNAAN SUMBER DAYA	• lebih efisien apabila dilakukan oleh Pemerintah Pusat; • Berperan strategis bagi kepentingan nasional	lebih efisien apabila dilakukan oleh Daerah Provinsi	Lebih efisien jika dilakukan oleh daerah/kabupaten kota

Sumber: diolah dari UU 23/2014

Kewenangan pemerintah pusat atas urusan-urusan pemerintahan yang memenuhi kriteria tersebut adalah:

- Menetapkan norma, standar, prosedur, dan kriteria dalam rangka penyelenggaraan urusan pemerintahan. Norma, standar, prosedur, dan kriteria tersebut dapat berupa ketentuan peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat sebagai pedoman dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan konkuren yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat dan yang menjadi kewenangan Daerah; dan
- Melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.

Sedangkan **kewenangan pemerintah daerah** adalah menyusun kebijakan daerah yang berpedoman dan mengacu pada norma, standar, prosedur dan kriteria yang telah ditentukan oleh pemerintah pusat.

Berdasarkan pembagian urusan pemerintahan konkuren antara pemerintah pusat, daerah provinsi, dan daerah kabupaten/kota dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, kewenangan pemerintah pusat terkait urusan pemerintahan konkuren yang berkaitan dengan pengembangan kawasan permukiman terdapat dalam urusan Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang serta Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman. Urusan Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang melingkupi kewenangan terkait permukiman dan unsur pembentuknya berupa bangunan/gedung dan infrastruktur lingkungan. Sedangkan Urusan Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman terkait dengan perumahan, kawasan permukiman termasuk permukiman kumuh. Pembagian kewenangan antar pemerintah pusat dan daerah berdasarkan Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2014 dapat dilihat dalam tabel berikut.

Tabel 10 Pembagian Kewenangan Terkait Urusan Pemerintahan Konkuren yang Berkaitan dengan Pengembangan Kawasan Permukiman

SUB URUSAN	PEMERINTAH PUSAT	PEMERINTAH PROVINSI	PEMERINTAH KAB/KOTA
URUSAN PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG			
Air Minum	• Penetapan pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM) secara nasional • Pengelolaan dan pengembangan SPAM lintas daerah provinsi dan SPAM untuk kepentingan strategis nasional	Pengelolaan dan pengembangan SPAM lintas Daerah kabupaten/kota.	Pengelolaan dan pengembangan SPAM di Daerah kabupaten/kota.
Persampahan	• Penetapan pengembangan sistem pengelolaan persampahan secara nasional • Pengembangan sistem persampahan lintas daerah provinsi • sistem pengelolaan persampahan untuk kepentingan strategis nasional	Pengembangan sistem dan pengelolaan persampahan regional.	Pengembangan sistem dan pengelolaan persampahan dalam Daerah kabupaten/kota.
Air Limbah	• Penetapan pengembangan sistem pengelolaan air limbah domestik secara nasional • Pengelolaan dan pengembangan sistem pengelolaan air limbah domestik lintas daerah provinsi • sistem pengelolaan air limbah domestik untuk kepentingan strategis nasional	Pengelolaan dan pengembangan sistem air limbah domestik regional	Pengelolaan dan pengembangan sistem air limbah domestik dalam Daerah kabupaten/kota.
Drainase	• Penetapan pengembangan sistem drainase secara nasional • Pengelolaan dan pengembangan sistem drainase lintas daerah provinsi • sistem drainase untuk kepentingan strategis nasional	Pengelolaan dan pengembangan sistem drainase yang terhubung langsung dengan sungai lintas Daerah kabupaten/kota.	Pengelolaan dan pengembangan sistem drainase yang terhubung langsung dengan sungai lintas Daerah kabupaten/kota.
Permukiman	• Penetapan pengembangan sistem pengembangan infrastruktur permukiman secara nasional • Penyelenggaraan infrastruktur pada permukiman di kawasan strategis nasional	Penyelenggaraan infrastruktur pada permukiman di kawasan strategis Daerah provinsi.	Penyelenggaraan infrastruktur pada permukiman di Daerah kabupaten/kota.
Bangunan Gedung	• Penetapan bangunan gedung untuk kepentingan strategis nasional • Penyelenggaraan bangunan gedung untuk kepentingan strategis nasional • penyelenggaraan bangunan gedung fungsi khusus	Penetapan bangunan gedung untuk kepentingan strategis Daerah provinsi. Penyelenggaraan bangunan gedung untuk kepentingan strategis Daerah provinsi	Penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Daerah kabupaten/kota, termasuk pemberian izin mendirikan bangunan (IMB) dan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.
Penataan bangunan dan lingkungannya	• Penetapan pengembangan sistem penataan bangunan dan lingkungannya secara nasional • Penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungannya di kawasan strategis nasional	Penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan di kawasan strategis Daerah provinsi dan penataan bangunan dan lingkungannya lintas Daerah kabupaten/kota	Penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungannya di Daerah kabupaten/kota

SUB URUSAN	PEMERINTAH PUSAT	PEMERINTAH PROVINSI	PEMERINTAH KAB/KOTA
Jalan	• Pengembangan sistem jaringan jalan secara nasional • Penyelenggaraan jalan secara umum dan penyelenggaraan jalan nasional	Penyelenggaraan jalan provinsi.	Penyelenggaraan jalan kabupaten/kota.
URUSAN PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN			
Perumahan	• Penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah(MBR) • Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana nasional • Fasilitas penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Pusat • Pengembangan sistem pembiayaan	Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana provinsi. Fasilitas penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah provinsi.	• Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/kota. • Fasilitas penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah kabupaten/kota. • Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan. • Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).
Kawasan Permukiman	• Penetapan sistem kawasan permukiman. • Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 15 (lima belas) ha atau lebih.	Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 10 (sepuluh) ha sampai dengan di bawah 15 (lima belas) ha	• Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman. • Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas di bawah 10 (sepuluh) ha
Perumahan dan Kawasan Permukiman Kumuh			Pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada Daerah kabupaten/kota.
Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum	• Penyelenggaraan PSU di lingkungan hunian dan kawasan permukiman.	penyelenggaraan PSU permukiman	Penyelenggaraan PSU Perumahan
Sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan registrasi bidang perumahan dan kawasan permukiman	• Sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan PSU tingkat kemampuan besar.	Sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan PSU tingkat kemampuan menengah.	Sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum PSU tingkat kemampuankecil.

Sumber: diolah dari UU 23/2014

2.5.3.3. *Tanggung Jawab, Tugas, dan Wewenang Pemerintah Dalam Pembangunan dan Pengembangan Kawasan Permukiman*

Sebagai bagian dari pelayanan dasar, pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman merupakan tanggung jawab bersama pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Dalam Undang – undang Nomor 1 Tahun 2011, penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman merupakan pembinaan yang meliputi tanggung jawab dalam hal **perencanaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan**. Dalam undang – undang ini telah dibedakan tanggung jawab, tugas dan wewenang antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah provinsi maupun pemerintah kabupaten/ kota. Pemerintah pusat memiliki **tanggung jawab** untuk menyusun perencanaan pada tingkat nasional yang dijadikan sebagai pedoman untuk menyusun perencanaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi. Dalam melaksanakan tanggung jawab tersebut, pemerintah dalam hal ini adalah Kementerian PU-PERA harus melakukan koordinasi lintas sektoral, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan, baik vertikal maupun horizontal. Selain itu, sesuai dengan kewenangannya, pemerintah pusat juga perlu melakukan pembinaan dan pengawasan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang dilakukan oleh pemerintah daerah.

Tabel 11 Tanggung Jawab Pemerintah Pusat Terkait Perumahan dan Kawasan Permukiman

KOMPONEN	TANGGUNG JAWAB PEMERINTAH PUSAT	P ₁	P ₂	P ₃	P ₄
Perencanaan perumahan dan kawasan permukiman	menyusun perencanaan pada tingkat nasional yang dijadikan sebagai pedoman untuk menyusun perencanaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi.	•			
Pembangunan perumahan	menyusun ketentuan tentang hunian berimbang (rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah). Salah satu materi yang diatur dapat berupa mekanisme insentif untuk mendorong pembangunan perumahan dengan hunian berimbang		•		
	bertanggungjawab dalam pembangunan rumah umum, rumah khusus, dan rumah negara. Dana untuk pembangunan rumah khusus dan rumah negara tersebut dapat berasal dari APBN maupun APBD. Akan tetapi dalam pelaksanaannya pemerintah pusat atau pemerintah daerah dapat membentuk atau menunjuk lembaga atau badan yang menangani pembangunan perumahan dan permukiman.		•		
	memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR dengan memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan. Bentuk kemudahan yang diberikan dapat berupa subsidi perolehan rumah, stimulan rumah swadaya, insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan, perizinan, asuransi dan penjaminan, penyediaan tanah, sertifikasi tanah, serta penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.		•		
Pembangunan kawasan permukiman	bertanggung jawab dalam penyelenggaraan pengembangan lingkungan hunian perkotaan, pembangunan lingkungan hunian baru perkotaan, dan pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan serta bertanggungjawab dalam pengembangan lingkungan hunian perdesaan, pembangunan lingkungan hunian baru perdesaan, dan pembangunan kembali lingkungan hunian perdesaan.		•		
Perizinan	menyusun ketentuan yang mengatur hal-hal terkait kemudahan perizinan dan tata cara pencabutan izin pembangunan			•	
Pengendalian perencanaan kawasan permukiman	mengawasi rencana penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum sesuai dengan standar pelayanan minimal dan memberikan batas zonasi lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung			•	
Pengendalian pembangunan kawasan permukiman	mengawasi pelaksanaan pembangunan pada kawasan permukiman untuk menjaga kualitas kawasan permukiman.			•	
	Pengendalian pada tahap pembangunan dapat berupa pengawasan, meliputi: • pemantauan: merupakan kegiatan pengamatan terhadap penyelenggaraan kawasan permukiman secara langsung, tidak langsung, dan/atau melalui laporan masyarakat • evaluasi: merupakan kegiatan penilaian terhadap tingkat pencapaian penyelenggaraan kawasan permukiman secara terukur dan objektif • pelaporan: merupakan kegiatan penyampaian hasil evaluasi			•	•

KOMPONEN	TANGGUNG JAWAB PEMERINTAH PUSAT	P ₁	P ₂	P ₃	P ₄
Pengendalian pemanfaatan kawasan permukiman	• pemberian insentif berupa insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan; pemberian kompensasi; subsidi silang; pembangunan serta pengadaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau kemudahan prosedur perizinan. • pengenaan disinsentif berupa pengenaan retribusi daerah; pembatasan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; pengenaan kompensasi; • pengenaan sanksi berdasarkan Undang-Undang			•	
Pemeliharaan	bertanggungjawab dalam pemeliharaan sarana dan utilitas umum untuk lingkungan hunian dan pemeliharaan prasarana untuk kawasan permukiman		•		
Perbaikan	bertanggungjawab dalam perbaikan sarana dan utilitas umum untuk lingkungan hunian dan perbaikan prasarana untuk kawasan permukiman		•		
Pencegahan terhadap perumahan dan permukiman kumuh	• pengawasan dan pengendalian terhadap perizinan, standar teknis, dan kelaikan fungsi melalui pemeriksaan secara berkala sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan • pemberdayaan masyarakat, dilakukan terhadap pemangku kepentingan bidang perumahan dan kawasan permukiman melalui pendampingan dan pelayanan informasi			•	•
Peningkatan kualitas perumahan dan permukiman kumuh	• menetapkan kebijakan, strategi, serta pola-pola penanganan yang manusiawi, berbudaya, berkeadilan, dan ekonomis • penetapan lokasi perumahan dan permukiman kumuh (dengan melibatkan masyarakat) dengan kriteria kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota; kesesuaian dengan rencana tata bangunan dan lingkungan; kondisi dan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan dan tidak membahayakan penghuni; tingkat keteraturan dan kepadatan bangunan; kualitas bangunan; dan kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat • penanganan perumahan dan permukiman kumuh dengan pola pemugaran, peremajaan, atau permukiman kembali	•	•		
Penyediaan tanah	bertanggung jawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dapat dilakukan melalui: • pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara • konsolidasi tanah oleh pemilik tanah (memberikan kemudahan berupa sertifikasi hak atas tanah; penetapan lokasi; desain konsolidasi; dan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum) • peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah • pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan		•		

KOMPONEN	TANGGUNG JAWAB PEMERINTAH PUSAT	P ₁	P ₂	P ₃	P ₄
	- pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar - pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan				
Pembiayaan	pengembangan sistem pembiayaan, meliputi: - lembaga pembiayaan (menugasi atau membentuk badan hukum pembiayaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman) - pengerahan dan pemupukan dana (mendorong pemberdayaan bank dalam pengerahan dan pemupukan dana bagi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman secara berkelanjutan serta mendorong pemberdayaan lembaga keuangan bukan bank dalam pengerahan dan pemupukan dana tabungan perumahan dan dana lainnya khusus untuk perumahan) - pemanfaatan sumber biaya (memberikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan untuk pembangunan dan perolehan rumah umum dan rumah swadaya bagi MBR) - kemudahan atau bantuan pembiayaan (berupa skema pembiayaan, penjaminan atau asuransi, dan dana murah jangka panjang)				
Keterangan: P₁: Perencanaan P₃: Pengendalian P₂: Pengaturan P₄: Pengawasan <i>Tanggung jawab tersebut di atas dapat dilakukan pemerintah pusat bersama dengan pemerintah daerah baik provinsi maupun kabupaten/kota serta masyarakat</i>					

Terkait dengan tanggung jawab tersebut, pada umumnya tugas pemerintah pusat maupun pemerintah daerah tidak jauh berbeda, yakni merumuskan, menetapkan, dan melaksanakan peraturan perundang – undangan serta kebijakan dan strategi bidang perumahan dan kawasan permukiman (PKP) sesuai kewenangannya. Kebijakan dan strategi yang disusun oleh pemerintah nasional, harus diacu oleh pemerintah daerah dalam menyusun kebijakan dan strategi perumahan dan kawasan permukiman di daerah. Secara khusus, tugas pemerintah pusat adalah melakukan penelitian dan pengembangan bidang perumahan dan permukiman serta peningkatan, pembinaan dan pengendalian kualitas sumber daya manusia (SDM) penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman melalui pendidikan dan pelatihan. Sedangkan tugas khusus pemerintah daerah meliputi penyusunan rencana pengembangan perumahan dan kawasan permukiman serta pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum. Pemerintah kabupaten/kota memiliki tugas yang bersifat lebih teknis antara lain peningkatan kualitas perumahan dan kawasan permukiman, pendampingan pembangunan perumahan dan pemanfaatan teknologi rancang bangun dengan mendayagunakan sumber daya dan kearifan lokal. Lingkup dan pembagian tugas antara pemerintah pusat dan daerah ini diilustrasikan dalam gambar berikut.

PEMERINTAH PUSAT	• Melakukan penelitian dan pengembangan menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan • melakukan sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan registrasi keahlian kepada orang atau badan penyelenggara PKP	PEMERINTAH KABUPATEN/ KOTA	
	• Merumuskan, menetapkan, melaksanakan dan mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi PKP • Merumuskan, menetapkan dan melaksanakan kebijakan pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi PKP • mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR • fasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman terutama bagi MBR		
	Menyusun dan menetapkan kebijakan penyediaan Kasiba dan Lisiba		Penetapan lokasi KASIBA LISIBA
	• Menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman • memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman		• peningkatan kualitas perumahan dan permukiman • pendampingan dalam pembangunan rumah swadaya • pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang mengutamakan sumber daya dan kearifan lokal

Gambar 13 Pembagian Tugas Urusan PKP antar Pemerintahan (Sumber: UU No.1/Tahun 2011)

Apabila dikaitkan dengan fungsi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan dan pengawasan pemerintah, tugas pengaturan dan pembinaan lebih banyak dimiliki pemerintah pusat. Sementara tugas terkait pelaksanaan dan pengawasan lebih banyak dilakukan oleh pemerintah daerah khususnya pemerintah kabupaten/kota. Pembagian tugas antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah dalam pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman secara rinci dapat dilihat dalam tabel berikut.

Tabel 12 Pembagian Tugas antara Pemerintah Pusat dan pemerintah Daerah dalam Pembangunan dan Pengembangan Kawasan Permukiman

	PEMERINTAH PUSAT	PEMERINTAH PROVINSI	PEMERINTAH KAB/KOTA
PENGATURAN	merumuskan dan menetapkan kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman;	merumuskan dan menetapkan kebijakan dan strategi pada tingkat provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional;	menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/kota di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional & provinsi
	merumuskan dan menetapkan kebijakan nasional tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;	merumuskan dan menetapkan kebijakan provinsi tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional;	menyusun dan melaksanakan kebijakan daerah dengan berpedoman pada strategi nasional dan provinsi tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;

	PEMERINTAH PUSAT	PEMERINTAH PROVINSI	PEMERINTAH KAB/KOTA
	Merumuskan dan menetapkan kebijakan nasional tentang penyediaan Kasiba dan Lisiba ;	merumuskan dan menetapkan kebijakan penyediaan Kasiba dan Lisiba lintas kabupaten/kota ;	menetapkan lokasi Kasiba dan Lisiba
		menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman lintas kabupaten/kota ;	menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota ;
PEMBINAAN	menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi pelaksanaan kebijakan nasional penyediaan rumah dan pengembangan lingkungan hunian dan kawasan permukiman;	menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi pelaksanaan kebijakan provinsi penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;	menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan kabupaten/kota dalam penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman
	memfasilitasi pelaksanaan kebijakan dan strategi pada tingkat nasional ;	memfasilitasi pelaksanaan kebijakan dan strategi pada tingkat provinsi	• melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/kota • melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
	mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;	mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;	mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;
	memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR;	memfasilitasi penyediaan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR	• memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
	• melakukan dan mendorong penelitian dan pengembangan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman • menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan di bidang perumahan dan kawasan permukiman. • melakukan sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan registrasi keahlian kepada orang atau badan yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman		
PEMBANGUNAN	mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;	mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;	mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;

	PEMERINTAH PUSAT	PEMERINTAH PROVINSI	PEMERINTAH KAB/KOTA
	-	memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi ;	• melaksanakan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman; • melaksanakan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman • memberikan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukan pembangunan rumah swadaya • melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
PENGAWASAN	mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman;	mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional pada tingkat provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;	• melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota; • mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional dan provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;

Sumber: UU No.1/Tahun 2011

Undang – undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman juga secara tegas membedakan wewenang antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam pembangunan dan pengembangan permukiman. Secara umum, pembagian wewenang ini sesuai dengan Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, dimana pemerintah pusat memiliki wewenang untuk menyusun dan menetapkan norma, standar, pedoman dan kriteria (NSPK). Selain itu, baik pemerintah pusat maupun daerah provinsi dan kabupaten/kota memiliki wewenang untuk menyusun dan menyediakan basis data, menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan, memberdayakan pemangku kepentingan, melakukan koordinasi, memfasilitasi kemitraan, melakukan evaluasi, serta memfasilitasi peningkatan kualitas perumahan dan permukiman kumuh. Wewenang yang hanya dimiliki oleh pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota adalah mengoordinasikan pencadangan atau penyediaan tanah pada daerahnya masing-masing. Sedangkan penyediaan prasarana dan sarana bagi MBR, dan menetapkan lokasi perumahan dan permukiman kumuh merupakan wewenang pemerintah kabupaten/ kota. Pembagian wewenang antara pemerintah pusat dan daerah dalam pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman dapat dilihat dalam tabel berikut.

Tabel 13 Wewenang Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam Pembangunan dan Pengembangan Kawasan Permukiman

LINGKUP	PEMERINTAH PUSAT	PEMERINTAH PROVINSI	PEMERINTAH DAERAH
Pengaturan	menyusun dan menetapkan norma, standar, pedoman, dan kriteria rumah, perumahan, permukiman, dan lingkungan hunian yang layak, sehat, dan aman;		
	menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;	menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi;	menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota bersama DPRD ;
	menetapkan kebijakan dan strategi nasional dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;	menetapkan kebijakan dan strategi daerah provinsi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional ; dan	
Pembinaan	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;	melaksanakan koordinasi, sinkronisasi, dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi dalam rangka mewujudkan jaminan dan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bermukim;	melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota
	memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;	memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi;	memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
	mengoordinasikan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal;	mengoordinasikan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal;	
	mengendalikan pelaksanaan kebijakan dan strategi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;		

LINGKUP	PEMERINTAH PUSAT	PEMERINTAH PROVINSI	PEMERINTAH DAERAH
	memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;	memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat provinsi;	memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota
		memfasilitasi kerja sama pada tingkat provinsi antara pemerintah provinsi dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.	memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
Pembangunan	menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman;	menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi;	menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
		mengoordinasikan pencadangan atau penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR pada tingkat provinsi;	mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR;
			menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat kabupaten/kota;
			menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota;
Pengawasan	mengoordinasikan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;	mengoordinasikan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi	
	mengevaluasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;	mengevaluasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi;	

Sumber: UU No.1/Tahun 2011

2.5.4. Kerjasama Penyelenggaraan Bidang PKP

Kerjasama dalam penyelenggaraan bidang PKP di Provinsi Sumatera Utara tentunya tidak terlepas dari aturan tata cara kerjasama yang telah ditetapkan baik dalam bentuk Undang-Undang seperti UU no.23/2014 tentang Pemerintahan Daerah, maupun Permendagri No.22/2009 tentang Petunjuk Teknis Tata Cara

Kerjasama. Terdapat sejumlah bentuk kerjasama yang melibatkan Pemerintah Provinsi, baik dengan Badan Usaha (swasta) maupun dengan Pemerintahan Daerah (Antar Pemerintah Daerah), termasuk pengaturan kerjasama lintas Kabupaten/Kota. Berikut adalah kajian mengenai bentuk-bentuk kerjasama penyelenggaraan bidang PKP yang dapat menjadi dasar bagi pengembangan kerjasama penyelenggaraan bidang PKP di Provinsi Sumatera Utara.

2.5.4.1. Kerjasama Dengan Badan Usaha (Swasta)

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2009 Tentang Petunjuk Teknis Tata Cara Kerja Sama Daerah, Kerja Sama Daerah dengan Pihak Ketiga yang selanjutnya disingkat KSPK adalah kesepakatan antara Gubernur, Bupati/Walikota atas nama Pemerintah Daerah dengan Departemen/Lembaga Pemerintah Non Departemen (LPND) atau sebutan lain, dan badan hukum. Badan Hukum adalah perusahaan swasta, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, koperasi, yayasan dan lembaga di dalam negeri lainnya yang berbadan hukum.

Dalam Permenpera No 7 tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang Pasal 13 disebutkan bahwa:

- (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 perundangundangan.
- (5) Pembangunan rumah sederhana atau rumah susun umum dalam rangka perwujudan hunian berimbang dilaksanakan secara proporsional sesuai rencana dan jadwal penyelesaian pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang tertuang dalam rencana kerja perwujudan hunian berimbang.



Gambar 14 Bentuk Kerjasama dengan badan usaha

Dalam tulisan Bambang Tata Samiadji, Buletin Tata Ruang, Maret-April 2009 (Edisi: Meningkatkan Daya Saing Wilayah), sudah menjadi wacana umum bahwa pembangunan perumahan dan kawasan permukiman termasuk infrastrukturnya memerlukan biaya besar yang tak mungkin bertumpu pada kapasitas fiskal Pemerintah. Untuk itu perlu kerja sama antara Pemerintah dengan pihak swasta maupun bersama masyarakat.

Pada dasarnya kerja sama antara pemerintah dan swasta tersebut terkait dengan kerja sama pengadaan investasi. Secara konvensional kerja sama selama ini dalam bentuk kontrak layanan (Service Contract) yang hampir seluruhnya adalah investasi publik (dari Pemerintah), kemudian perlu pengembangan yang lebih banyak peranan investasi dari pihak swasta mulai dari semacam kontrak operasi dan pemeliharaan (O&M Contract), BLT (Leasing), BOT/ROOT, BOOT (DBFO)/ROOT, BOO/ROO, sampai dengan semua investasi dari swasta dalam bentuk privatization/divestiture



Gambar 15 Model Kerja Sama Pemerintah – Swasta

Perkembangan kerja sama antara Pemerintah dan swasta belum menunjukkan gelagat yang lebih baik dalam arti masih banyak kendala-kendala, khususnya dalam penggalakan dana dari “financier” perbankan umum dengan harga uang dalam bentuk “interest” yang masih mahal. Kemahalan dana perbankan umum utamanya disebabkan oleh risiko yang masih tinggi berhubungan dengan kurang teguhnya peraturan perundangan, terutama berhadapan dengan kebutuhan masyarakat yang dinilai melalui tarif. Pada dasarnya, kelembagaan pembiayaan yang dibentuk tersebut sebagai katalisator bagi pembangunan prasarana nasional dalam rangka meningkatkan daya saing global dan pertumbuhan ekonomi dalam negeri khususnya.

Memang ada benarnya bahwa dana daerah berupa Belanja Modal bagi pembangunan infrastruktur masih sangat kecil. Rata-rata Belanja Modal daerah adalah sebesar 2-5% dari total APBD. Rendahnya Belanja Modal ini lebih karena sebagian besar APBD digunakan untuk Belanja Operasional seperti gaji pegawai, biaya perjalanan, ATK, dan banyak kebutuhan operasional lainnya yang mencapai 80% sehingga hanya tersisa 20% bagi pembangunan infrastruktur juga perumahan dan kawasan permukiman. Gambaran ini menunjukkan bahwa pemerintahan di daerah masih kurang efisien karena terlalu banyak dana yang dipakai untuk operasional ketimbang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

Dalam tulisan Model Kemitraan Dalam Pembangunan Rumah Sewa Swadaya oleh Sigit Wijaksono dipaparkan bahwa semakin langka dan mahalnya tanah di perkotaan membuat pembangunan perumahan baru layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah cenderung menjauh dari tempat kerja (urban sprawl). Keadaan ini menimbulkan ketidakteraturan penataan ruang dan kawasan, permasalahan mobilitas manusia dan barang, beban investasi dan operasi dan pemeliharaan Prasarana Sarana, dan Utilitas (PSU), penurunan produktifitas kerja, serta berdampak buruk terhadap kondisi sosial dan lingkungan.

Berdasarkan kondisi di atas, perlu dikembangkan model pembangunan rumah dan kawasan permukiman berbasis kemitraan guna mengatasi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, membantu pemerintah dalam menyelesaikan kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dan meningkatkan peran masyarakat dalam mendukung program pemerintah. Terbatasnya daya beli masyarakat khususnya yang berpenghasilan menengah-bawah, terbatasnya penyediaan uang muka, rendahnya kemampuan meminjam akibat tenor pinjaman yang pendek merupakan salah satu alasan harus dikembangkannya model rumah sewa berbasis kemitraan.

Menurut Parenta, W dari USAID, definisi kemitraan pemerintah, dunia usaha, dan masyarakat adalah *"an agreement or contract, between a public entity and a private party, under which: (a) private party undertakes government function for specified period of time, (b) the private party receives compensation for performing the function, directly or indirectly, (c) the private party is liable for the risks arising from performing the function and, (d) the public facilities, land or other resources may be transferred or made available to the private party."* Jika diterjemahkan dapat berarti perjanjian atau kontrak, antara badan publik dan pihak swasta, di mana: (a) pihak swasta menyanggupi fungsi pemerintah untuk periode waktu tertentu, (b) pihak swasta menerima kompensasi untuk melakukan fungsi, secara langsung atau tidak langsung, (c) pihak swasta bertanggung jawab atas risiko yang timbul dari menjalankan fungsi dan, (d) fasilitas umum, tanah atau sumber daya lainnya dapat ditransfer atau dibuat tersedia untuk pihak swasta.

Penelitian yang dilakukan oleh Universitas Petra Surabaya memperlihatkan bahwa dalam pembangunan Rusunawa dapat dikelompokkan dalam tiga pola utama:

- (1) pola UPT – pembangunan dengan pola ini dilakukan dengan menggunakan dana Pemerintah Daerah (APBD), yang tidak mengharapkan adanya pengembalian investasi, lebih mengarah kepada tujuan sosial. Proyek ini akan menjadi asset daerah dan pengelolaannya diserahkan kepada UPT terkait;
- (2) pola penyertaan modal pemerintah – pola ini menggunakan dana Pemerintah pusat dan pelaksanaannya diserahkan kepada Pemerintah Daerah. Tanah dan bangunan keseluruhan diserahkan kepada Pemerintah Daerah dan didaftarkan sebagai IKMN;
- (3) pola kemitraan – pola ini merupakan kerjasama dari berbagai pihak dalam mewujudkan pembangunan Rusunawa, yang umumnya melibatkan pihak swasta, industri maupun perbankan. Pola-pola yang dikembangkan meliputi: (1) Pemerintah Kota/ Kabupaten – Pemilik Tanah – Kreditur; (2) Pemerintah Kota/ Kabupaten – Kelompok Pemilik Tanah – Kreditur; (3) Pemerintah Kota/ Kabupaten – Kelompok Pemilik Tanah - Perusahaan – Kreditur; (4) Pemerintah Kota/ Kabupaten – Swasta – Kreditur; (5) Pemerintah Kota/ Kabupaten – Swasta + Perusahaan – Kreditur.

Adapun bentuk-bentuk kemitraan meliputi:

- (1) BOO: Build Own Operate, Swasta membangun, memiliki dan mengoperasikan fasilitas yang dikontrakkan;
- (2) BOOT: Build Own Operate Transfer, Swasta membangun, memiliki, mengoperasikan dan menyerahkan kepada pemerintah di akhir kontrak;
- (3) BOT: Built Operate Transfer, Swasta membangun, mengoperasikan dan menyerahkan diakhir kontrak kepada Pemerintah;
- (4) BTO: Build Transfer Operate, Swasta membangun, menyerahkan diawal kontrak kepada Pemerintah dan mengoperasikannya;
- (5) DB: Design Build, Swasta membuat design dan membangun sebagai alternative model procurement;
- (6) DBFO: Design, Build, Finance, Operate. Swasta mendesain, membangun, membiayai dan mengoperasikan;
- (7) KSO: Kerja Sama Operasi.

2.5.4.2. *Kerjasama Antar Pemerintah*

Dalam Undang-undang Nomor 23 tahun 2014 ini ada bab yang menjelaskan mengenai kerja sama daerah, yaitu di Bab XVII;

- Bagian Kesatu tentang Kerja Sama Daerah Pasal 363 menjelaskan bahwa daerah dapat mengadakan kerja sama yang didasarkan pada pertimbangan efisiensi dan efektivitas pelayanan publik serta saling menguntungkan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat.
- Kerja sama dapat dilakukan oleh Daerah dengan Daerah lain, pihak ketiga, dan lembaga atau pemerintah daerah di luar negeri sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Kerja sama dengan Daerah lain dikategorikan menjadi kerja sama wajib dan kerja sama sukarela.

Kerja sama wajib diatur dalam Pasal 364. Pasal ini juga mengatur siapa saja yang bekerjasama.

Kerja sama wajib sebagaimana dimaksud dalam Pasal 363 ayat (3) merupakan kerja sama antar-Daerah yang berbatasan untuk penyelenggaraan Urusan Pemerintahan:

- a. yang memiliki eksternalitas lintas daerah; dan
- b. penyediaan layanan publik yang lebih efisien jika dikelola bersama.

Kerja Sama Sukarela diatur dalam pasal 365. Kerja sama sukarela sebagaimana dimaksud dalam Pasal 363 ayat (3) dilaksanakan oleh Daerah yang berbatasan atau tidak berbatasan untuk penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah namun dipandang lebih efektif dan efisien jika dilaksanakan dengan bekerja sama.

2.5.4.3. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2009 Tentang Petunjuk Teknis Tata Cara Kerja Sama Daerah*

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2009 Tentang Petunjuk Teknis Tata Cara Kerja Sama Daerah, Kerja Sama Antar Daerah yang selanjutnya disingkat KSAD adalah kesepakatan antara Gubernur dengan Gubernur atau Gubernur dengan Bupati/Walikota atau antara Bupati/Walikota dengan Bupati/Walikota lain yang dibuat secara tertulis dan menimbulkan hak dan kewajiban. Tim Koordinasi Kerja Sama Daerah selanjutnya disingkat TKKSD adalah tim yang dibentuk oleh Kepala Daerah untuk membantu Kepala Daerah dalam menyiapkan kerja sama daerah.

TIM KOORDINASI KERJA SAMA DAERAH (Pasal 5)

- (1) Gubernur membentuk Tim Koordinasi Kerja Sama Daerah (TKKSD) untuk menyelenggarakan kerja sama daerah.
- (2) TKKSD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai tugas:
 1. melakukan Inventarisasi dan pemetaan bidang potensial daerah yang akan dikerjakannya;
 2. menyusun prioritas objek yang akan dikerjakannya;
 3. memberikan saran terhadap proses pemilihan daerah dan pihak ketiga;
 4. menyelenggarakan kerangka acuan/proposal objek kerja sama daerah;
 5. membuat dan menyalurkan proposal dan studi kelayakan;
 6. menyiapkan materi kesepakatan bersama dan rancangan perjanjian kerja sama;
 7. memberikan rekomendasi kepada gubernur untuk penandatanganan kesepakatan bersama dan perjanjian kerjasama; dan
 8. melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan kerjasama daerah kabupaten/kota.

Bentuk/Model Kerja Sama Antar Daerah.

1. Kerja Sama Pelayanan Bersama adalah kerja sama antar daerah untuk memberikan pelayanan bersama kepada masyarakat yang bertempat tinggal di wilayah yang merupakan yurisdiksi dari daerah yang bekerjasama, untuk membangun fasilitas dan memberikan pelayanan bersama.
2. Kerja Sama Pelayanan Antar Daerah adalah kerja sama antar daerah untuk memberikan pelayanan tertentu bagi suatu wilayah masyarakat yang merupakan yurisdiksi daerah yang bekerjasama, dengan kewajiban bagi daerah yang menerima pelayanan untuk memberikan suatu kompensasi tertentu kepada daerah yang memberikan pelayanan.
3. Kerja Sama Pengembangan Sumberdaya Manusia adalah kerja sama antar daerah untuk meningkatkan kapasitas sumber daya manusia dan kualitas pelayanannya melalui alih pengetahuan dan pengalaman, dengan kewajiban bagi daerah yang menerima pelayanan untuk memberikan suatu kompensasi tertentu kepada daerah yang memberikan pelayanan.
4. Kerja Sama Pelayanan dengan pembayaran Retribusi adalah kerja sama antar daerah untuk memberikan pelayanan publik tertentu dengan membayar retribusi atas jasa pelayanan.
5. Kerja Sama Perencanaan dan Pengurusan adalah kerja sama antar daerah untuk mengembangkan dan/atau meningkatkan layanan publik tertentu, dengan mana mereka menyepakati rencana dan programnya, tetapi melaksanakan sendiri-sendiri rencana dan program yang berkaitan dengan yurisdiksi masing-masing; Kerja sama tersebut membagi kepemilikan dan tanggungjawab atas program dan kontrol atas implementasinya.
6. Kerja Sama Pembelian Penyediaan Pelayanan adalah kerja sama antar daerah untuk menyediakan layanan kepada daerah lain dengan pembayaran sesuai dengan perjanjian.
7. Kerja Sama Pertukaran Layanan adalah kerja sama antar daerah melalui suatu mekanisme pertukaran layanan (imbal layan).
8. Kerja Sama Pemanfaatan Peralatan adalah kerja sama antar daerah untuk pengadaan/penyediaan peralatan yang bisa digunakan bersama.
9. Kerja Sama Kebijakan dan Pengaturan adalah kerja sama antar daerah untuk menselaraskan kebijakan dan pengaturan terkait dengan suatu urusan atau layanan umum tertentu.

Dalam tulisan Tri Widodo W. Utomo, SH, MA yang berjudul *Prospek Pengembangan Kerjasama Antar Daerah Kabupaten/Kota Di Kalimantan Timur Dalam Penyelenggaraan Urusan Pembangunan Dan Pelayanan Masyarakat* 21, dijelaskan secara gamblang berbagai hal terkait kerjasama antar daerah.

2.5.4.4. *Pengertian dan Esensi Kerjasama Antar Daerah*

Dalam beberapa hal, pengertian kerjasama (cooperation) seringkali disamakan dengan kemitraan (*partnership*). Dalam hal ini, Kamus Umum Bahasa Indonesia dan *Cambridge International Dictionary of English* memberikan batasan yang hampir sama, dimana kerjasama didefinisikan sebagai kegiatan atau usaha yang dilakukan oleh beberapa pihak (lembaga, pemerintah, dan sebagainya) untuk mencapai tujuan bersama (*to act work together for a particular purpose, or to help someone willingly when help is requested*); sedangkan kemitraan didefinisikan sebagai perihal hubungan (jalanan kerja sama dan sebagainya) sebagai mitra (*partnership is the state for being a partner*).

Sementara itu dalam khazanah akademik, Flo Frank and Anne Smith (2000: 5) menyatakan bahwa kerjasama dapat didefinisikan sebagai suatu hubungan dua pihak atau lebih yang mempunyai tujuan bersama, yang berjanji untuk melakukan sesuatu bersama-sama. Kerjasama adalah tentang orang-orang yang bekerjasama bersama-sama dalam suatu hubungan yang menguntungkan, selalu mengerjakan sesuatu hal bersama-sama yang mungkin tidak dapat dicapai sendirian (dalam LAN, 2004). Adapun dalam acuan Intergovernmental Cooperation, kerjasama antar pemerintahan didefinisikan sebagai suatu susunan antara dua pemerintah atau

lebih untuk mencapai tujuan-tujuan bersama, penyediaan suatu layanan atau memecahkan masalah satu sama lain secara bersama.

Dari kedua definisi yang telah dikemukakan, maka dapat disimpulkan bahwa kerjasama antar daerah adalah satu tindakan, kegiatan atau usaha yang dilakukan bersama-sama oleh dua atau lebih daerah otonom, yang dilakukan dalam rangka mencapai tujuan bersama untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat.

Kerjasama antar daerah secara umum terjadi karena beberapa hal, diantaranya adalah adanya saling ketergantungan dalam aktivitas ekonomi; perbedaan dalam kepemilikan sumber daya; kebutuhan spesialisasi dengan maksud meningkatkan nilai tambah suatu daerah; serta karena kondisi geografis dan karakteristik yang berbeda. Dalam hal ini, paling tidak terdapat 2 (dua) jenis kerjasama antar daerah, yakni:

- a. Kerjasama antar dua pemerintah daerah dimana salah satu pemerintah daerah melakukan perjanjian kerjasama dengan pemerintah daerah lainnya untuk menyediakan pelayanan berdasarkan harga yang telah ditetapkan. Kategori ini dikenal sebagai kerjasama pelayanan.
- b. Kerjasama dimana kepentingan pemerintah-pemerintah daerah yang berpartisipasi setuju untuk bersama-sama menanggung dalam hal pelaksanaan fungsi-fungsi atau pembangunan dan pengoperasian suatu fasilitas. Kategori ini dikenal sebagai kerjasama pembangunan dan pengelolaan.

Esensi atau pentingnya kerjasama dalam pemberian pelayanan tertentu atau dalam pengelolaan aspek pembangunan tertentu didorong oleh alasan-alasan obyektif sebagai berikut:

- a. Penggalan dan pemanfaatan sumber daya potensial yang saling menguntungkan.
- b. Penyiapan daya dukung lingkungan bagi terciptanya kerjasama antar daerah dan proses pembangunan yang berkelanjutan.
- c. Fasilitasi penyelesaian perselisihan kerjasama antar daerah guna menghindari konflik kepentingan akibat perbedaan persepsi yang bernuansa ego sektoral dan kepentingan jangka pendek.
- d. Terciptanya keselarasan, kesesuaian, keserasian dengan prinsip integral dan terjadinya pemahaman yang baik terhadap keseimbangan pertumbuhan perekonomian daerah.
- e. Perumusan kebijakan agar tercipta kesatuan, pola pikir dan tindakan antar daerah yang dilandasi prinsip saling memahami berorientasi kepada pemberian solusi bagi kepentingan masyarakat yang lebih luas.

Sementara itu dalam laporan hasil penelitiannya, PKP2A I (2004) menyebutkan bahwa pertimbangan atau alasan-alasan tentang perlunya memperkuat kerjasama antar daerah maupun kerjasama antara sektor publik dengan publik sektor privat, paling tidak dapat dilihat dari 3 dimensi sebagai berikut:

- a. Alasan politis: menciptakan pemerintah yang demokratis (egalitarian governance) serta untuk mendorong perwujudan good governance and good society.
- b. Alasan administratif: adanya keterbatasan sumber daya pemerintah (government resources), baik dalam hal anggaran, SDM, asset, maupun kemampuan manajemen.
- c. Alasan ekonomis: mengurangi kesenjangan (disparity) atau ketimpangan (inequity), memacu pertumbuhan (growth) dan produktivitas, meningkatkan kualitas dan kontinuitas (quality and continuity), serta mengurangi resiko (risk minimization).

Dilihat dari pendekatan teoretis, adanya kerjasama antar daerah memang dipercaya dapat menghasilkan berbagai dampak yang signifikan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam kerjasama tersebut. Dalam hubungan ini, Municipal Cooperation Guide (dalam LAN: 2004) menyebutkan bahwa keuntungan yang dapat diraih dari adanya kerjasama antar daerah antara lain adalah:

- Meningkatkan efisiensi unit-unit operasional.
- Pemerintah daerah dapat memperoleh pelayanan atau produk yang tidak dapat dihasilkan sendiri atau yang hanya dapat dibuat dengan biaya tinggi.

- Menghapuskan duplikasi usaha.
- Beberapa masalah yang dihadapi pemerintah daerah dapat dipecahkan tanpa mengubah struktur dasar dari sistem pemerintah daerah.

Pendapat lain mengenai manfaat kerjasama antar daerah dikemukakan oleh Peter Knip (dalam LAN: 2004) sebagai berikut:

- Memberi kontribusi bagi penguatan pemerintah daerah, karena kerjasama antar daerah mengedepankan pembangunan yang demokratis dan berkelanjutan.
- Daerah yang sedang membangun dan berada pada tahap transisi, dimana tanggung jawab pemerintah daerah meluas secara cepat akibat dari desentralisasi, mempunyai kebutuhan nyata untuk bertukar pengalaman dengan daerah-daerah yang telah maju. Kerjasama antar daerah secara efektif menjembatani kebutuhan tersebut.
- Memberi kontribusi pada peluang pembangunan berbasis partisipasi masyarakat.

Meskipun kerjasama regional ini menjanjikan banyak sisi positif, namun ada juga kemungkinan menimbulkan hal yang sebaliknya. Dampak negatif dapat muncul jika terpenuhi kondisi-kondisi antara lain: tidak jelasnya naskah dan konsep perjanjian kerjasama, tidak seajarnya kedudukan antar pihak yang melakukan kerjasama, kurang adanya perencanaan yang matang dan pengendalian yang ketat, dan sebagainya.

2.5.4.5. Tipe-tipe Kerjasama Antar Daerah

Mengenai tipe-tipe atau bentuk kerjasama regional, Utomo (2004) mengklasifikasikan menjadi 3 (tiga) jenis berdasarkan anggota yang tergabung dalam forum kerjasama tersebut, yakni:

1. Kerjasama pembangunan antar propinsi (*inter-provinces development cooperation*). Forum kerjasama seperti ini terdiri dari beberapa propinsi yang berdekatan, misalnya Forum Pembangunan Sumatera, atau Forum Komunikasi Gubernur se-Sulawesi.
2. Kerjasama pembangunan antara propinsi dengan kabupaten/kota di sekitarnya, misalnya Badan Kerjasama Jabotabek (Jakarta, Bogor, Tangerang dan Bekasi). Wilayah kabupaten/kota yang mengelilingi propinsi tadi pada umumnya berfungsi sebagai wilayah penyangga (*hinterland*), misalnya sebagai wilayah permukiman, pembuangan sampah, wilayah resapan, dan sebagainya. Dengan demikian, hubungan yang terjadi adalah hubungan antara pusat dengan pinggiran (*the central – periphery relationship*).
3. Kerjasama pembangunan antara kabupaten/kota. Forum ini terdiri dari beberapa daerah otonom dalam satu propinsi atau lebih. Secara lebih dalam, forum ini dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) tipe, yaitu:
 - Kerjasama pembangunan antara dua atau lebih kabupaten/kota yang berada cukup jauh dari pusat kota propinsi. Contoh kerjasama dengan pola ini adalah Barlingmascakeb (Banjarnegara, Purbalingga, Banyumas, Cilacap and Kebumen).
 - Kerjasama pembangunan antara dua atau lebih kabupaten/kota, yang salah satu diantaranya berfungsi pula sebagai ibukota propinsi. Contoh kerjasama dengan pola ini adalah forum pembangunan Bandung Raya.
 - Kerjasama pembangunan antara dua atau lebih kabupaten/kota dalam wilayah provinsi yang berbeda. Contoh kerjasama dengan pola ini adalah Pawonsari (Kab. Pacitan di Jawa Timur, Kab. Wonogiri di Jawa Tengah, serta Gunungkidul atau Wonosari di Propinsi DIY).

Sementara itu menurut LAN (2004), pada prinsipnya kerjasama antar daerah dapat dilakukan pada semua tingkat pemerintah daerah yang memiliki hak otonom. Kerjasama antar daerah dapat dilakukan antara:

- a. Pemerintah provinsi dengan pemerintah provinsi lainnya;

- b. Pemerintah kota/kabupaten dengan pemerintah kota/kabupaten yang berada dalam satu wilayah provinsi;
- c. Pemerintah kota/kabupaten dengan pemerintah kota/kabupaten yang berada di lain wilayah provinsi;
- d. Pemerintah provinsi dengan pemerintah kota/kabupaten yang berada di wilayah provinsi yang sama;
- e. Pemerintah provinsi dengan pemerintah kota/kabupaten yang berada di wilayah provinsi yang berlainan.

Selain tipe kerjasama diatas, pada saat yang bersamaan perlu dipikirkan pula model pembiayaan bagi kerjasama yang dilakukan. Dalam hal ini, Intergovernmental Cooperation Handbook mengemukakan bahwa ketika suatu kerjasama akan diselenggarakan, pemerintah daerah harus memutuskan berbagai pilihan alternatif model kerjasama pembagian pola atau model pembiayaan yang dianggap paling adil. Seringkali dipilih suatu kombinasi model pembagian pembiayaan kerjasama untuk menyeimbangkan perbedaan pandangan tentang keadilan.

Berbagai model pembiayaan yang dapat dilakukan dalam penyelenggaraan kerjasama antar daerah antar lain adalah:

- a. Model pembagian pembiayaan secara merata (*equal share*).
- b. Model pembagian pembiayaan berdasarkan jumlah populasi.
- c. Model pembagian pembiayaan berdasarkan perhitungan tingkat nilai partisipasi.
- d. Model pembagian pembiayaan berdasarkan tingkat penggunaan fasilitas.

2.5.4.6. Alternatif Model Kelembagaan Kerjasama Antar Daerah

Secara teoretis dan pengalaman empiris, badan-badan kerjasama dapat dikategorikan kedalam beberapa model (PKP2A III LAN, 2002). Beberapa model yang umum dipergunakan adalah sebagai berikut:

1. Kerjasama Usaha Dengan Membentuk Lembaga Baru yang Permanen.

Dalam model ini, Badan Kerjasama dipimpin dan dikelola oleh manajemen yang terpisah dari struktur pemerintah daerah. Kedudukan pemerintah daerah hanya sebagai pemilik saham yang dalam operasionalnya akan diwakili oleh anggota komisaris badan usaha tersebut. Dengan demikian, fungsi pengendalian dan pertanggungjawaban badan usaha dilakukan melalui mekanisme rapat umum pemegang saham (RUPS). Dalam RUPS tersebut, pemda sebagai pemilik saham dapat meminta pertanggung jawaban Badan Usaha dan sekaligus pemda dapat menentukan personil untuk duduk sebagai salah satu anggota dan/atau ketua dari dewan komisaris.

2. Kerjasama Usaha Tanpa Membentuk Badan / Lembaga Baru.

Kerjasama ini dilakukan antar badan usaha dari suatu daerah dengan daerah lainnya, pada sejumlah tahapan aktivitas usahanya. Misalnya dalam penyediaan bahan baku, produksi, maupun dalam pemasaran barang dan jasanya. Salah satu contohnya misalnya kerjasama antara beberapa PDAM, dimana PDAM satu daerah memandang lebih ekonomis kalau membeli bahan baku (air) dari PDAM daerah lain, dibandingkan dengan membangun instalasi bahan bakunya sendiri. Atau satu Perusda yang memiliki pasar, dapat melakukan kerjasama dengan Perusda lain dalam pemasaran hasil usaha badan usaha daerah lainnya.

3. Kerjasama Pelayanan Dengan Membentuk Lembaga Baru yang Permanen.

Dalam kerjasama dengan pola ini, kelembagaan baru yang dibentuk merupakan milik bersama bagi pihak-pihak yang melakukan kerjasama. Kelembagaan ini diberi tugas untuk menangani urusan-urusan atau fungsi-fungsi tertentu, yang apabila dilakukan masing-masing daerah akan terjadi pemborosan, kemungkinan inkonsistensi kebijakan, ketidakefektifan pendayagunaan potensi kawasan itu, atau ketidakefektifan pelayanan yang diberikan kepada masyarakat di kawasan itu. Contoh riil mengenai hal ini adalah kelembagaan almagamsi dalam pengelolaan kebersihan / persampahan.

4. Kerjasama Pelayanan Tanpa Membentuk Lembaga Baru.

Kerjasama ini dilakukan antar instansi (Dinas / Lemtek) dari suatu daerah dengan daerah lainnya, untuk menyelenggarakan pelayanan tertentu, misalnya dalam penyediaan atau pembangunan fasilitas umum dan prasarana dasar seperti jalan, jembatan, gorong-gorong, sarana sanitasi (MCK), dan sebagainya. Instansi yang terikat dalam kerjasama tersebut cukup membuat kesepakatan tertulis (dokumen kontrak atau MoU), yang berisi tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak, materi dan mekanisme kegiatan yang dikerjasamakan, serta pengaturan jika terjadi suatu hal yang tidak diinginkan. Contoh konkrit pola kerjasama ini adalah pembangunan jalan yang menghubungkan beberapa kampung yang berdekatan namun secara administratif berada di wilayah kabupaten yang berbeda. Contoh lain adalah pelayanan kesehatan bagi penduduk suatu daerah/kabupaten oleh Puskesmas yang berada di daerah / kabupaten lain.

5. Kerjasama Bantuan Teknis (*technical assistance*).

Model ini adalah kerjasama pembangunan antara daerah, dimana satu atau beberapa daerah bekerjasama dengan saling memberikan bantuan satu sama lain dalam hal-hal yang bersifat mikro atau yang bersifat teknis operasional penyelenggaraan pemerintah di daerahnya. Beberapa bentuk kerjasama *technical assistance* ini antara lain adalah:

- Pemberian bantuan teknis, menugaskan seorang pegawai atau beberapa pegawai yang memiliki kemampuan tertentu kepada daerah lain yang membutuhkan tenaga ahli tertentu untuk membantu mereka melaksanakan tugas pemerintahan tertentu misalnya bantuan tenaga ahli akuntan untuk membantu dalam menyusun neraca anggaran.
- Pemagangan, menugaskan seorang atau beberapa orang pegawai untuk melaksanakan program pemagangan di pemerintah daerah lain dalam meningkatkan kemampuannya dalam melaksanakan tugas.
- Perwakilan daerah, menugaskan pegawai yang memiliki keahlian tertentu untuk membantu pemerintah daerah lain dalam merencanakan pembangunan daerah yang substansinya bersinggungan dengan kepentingan daerahnya. Tenaga ahli tersebut diberikan mandat untuk mewakili kepentingan daerahnya dalam proses perencanaan atau penyelenggaraan pembangunan yang dilakukan daerah lain yang terkait dengan kepentingan daerahnya.
- Pertukaran pegawai, mengadakan program pertukaran pegawai yang dimaksudkan agar terjadi saling tukar menukar pengalaman dan pengetahuan antara daerah dalam melaksanakan pembangunan di daerahnya.

Sedangkan menurut Dr. Ir. Antonius Tarigan, M.Si dalam Buletin Tata Ruang, Maret-April 2009 (Edisi: Meningkatkan Daya Saing Wilayah) ada banyak Bentuk-Bentuk Kerjasama Antar Daerah (KAD). Sebagai contoh, berikut ini akan disajikan beberapa model bentuk Kerjasama Antar Daerah (KAD). Bentuk-bentuk kerjasama antar pemerintah daerah dalam pelayanan publik dapat beragam, yaitu diantaranya:

1. *Handshake Agreement*.

Handshake Agreement dicirikan oleh tidak adanya dokumen perjanjian kerjasama yang formal. Kerjasama model ini didasarkan pada komitmen dan kepercayaan secara politis antar daerah yang terkait. Biasanya, bentuk kerjasama seperti ini dapat berjalan pada daerah-daerah yang secara historis memang sudah sering bekerja sama dalam berbagai bidang. Bentuk kerjasama ini cukup efisien dan lebih fleksibel dalam pelaksanaannya karena tidak ada kewajiban yang mengikat bagi masing-masing pemerintah daerah. Meski begitu, kelemahan model ini adalah potensi munculnya kesalah-pahaman, terutama pada masalah-masalah teknis, dan sustainability kerja sama yang rendah, terutama apabila terjadi pergantian kepemimpinan daerah. Oleh karena itu, bentuk kerjasama ini sangat jarang ditemukan pada isu-isu strategis.

2. *Fee for service contracts (service agreements).*

Sistem ini, pada dasarnya adalah satu daerah “menjual” satu bentuk pelayanan publik pada daerah lain. Misalnya air bersih, listrik, dan sebagainya, dengan sistem kompensasi (harga) dan jangka waktu yang disepakati bersama. Keunggulan sistem ini adalah bisa diwujudkan dalam waktu yang relatif cepat. Selain itu, daerah yang menjadi “pembeli” tidak perlu mengeluarkan biaya awal (start-up cost) dalam penyediaan pelayanan. Akan tetapi, biasanya cukup sulit untuk menentukan harga yang disepakati kedua daerah.

3. *Joint Agreements* (pengusahaan bersama).

Model ini, pada dasarnya mensyaratkan adanya partisipasi atau keterlibatan dari daerah-daerah yang terlibat dalam penyediaan atau pengelolaan pelayanan publik. Pemerintah-pemerintah daerah berbagi kepemilikan kontrol, dan tanggung jawab terhadap program. Sistem ini biasanya tidak memerlukan perubahan struktur pemerintahan daerah (menggunakan struktur yang sudah ada). Kelemahannya, dokumen perjanjian (agreement) yang dihasilkan biasanya sangat rumit dan kompleks karena harus mengakomodasi sistem birokrasi dari pemda-pemda yang bersangkutan.

4. *Jointly-formed authorities* (Pembentukan otoritas bersama).

Di Indonesia, sistem ini lebih populer dengan sebutan Sekretariat Bersama. Pemda-pemda yang bersangkutan setuju untuk mendelegasikan kendali, pengelolaan dan tanggung jawab terhadap satu badan yang dibentuk bersama dan biasanya terdiri dari perwakilan pemda-pemda yang terkait. Badan ini bisa juga diisi oleh kaum profesional yang dikontrak bersama oleh pemda-pemda yang bersangkutan. Badan ini memiliki kewenangan yang cukup untuk mengeksekusi kebijakan-kebijakan yang terkait dengan bidang pelayanan publik yang diurusnya, termasuk biasanya otonom secara politis. Kelemahannya, pemda-pemda memiliki kontrol yang lemah terhadap bidang yang diurus oleh badan tersebut.

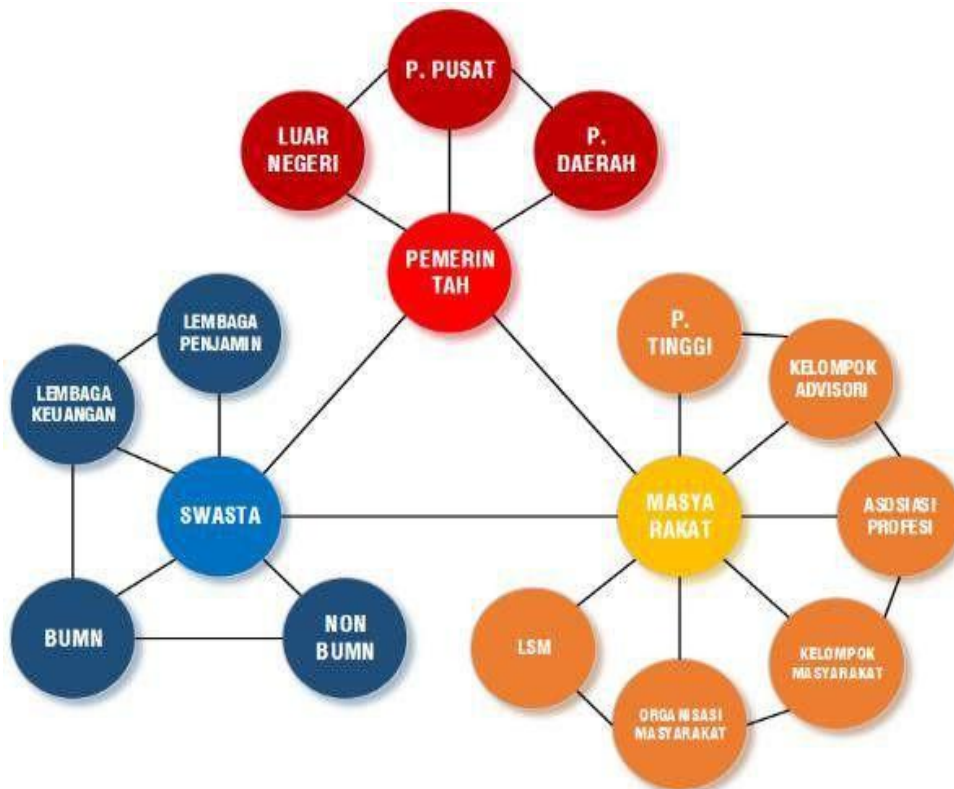
5. *Regional Bodies.*

Sistem ini bermaksud membentuk satu badan bersama yang menangani isu-isu umum yang lebih besar dari isu lokal satu daerah atau isu-isu kewilayahan. Seringkali, badan ini bersifat netral dan secara umum tidak memiliki otoritas yang cukup untuk mampu bergerak pada tataran implementasi langsung di tingkat lokal. Lebih jauh, apabila isu yang dibahas ternyata merugikan satu daerah, badan ini bisa dianggap kontradiktif dengan pemerintahan lokal. Di Indonesia peranan badan ini sebenarnya bisa dijalankan oleh Pemerintah Provinsi.

Adapun dalam rangka pengembangan perekonomian wilayah, model kerjasama yang dapat dijalankan adalah bentuk/model kerjasama yang disarankan adalah sebuah badan kerjasama yang independen atau terpisah dari kelembagaan pemerintah daerah, dan dikelola secara profesional dengan prinsip manajemen bisnis murni. Hal ini karena badan semacam ini dapat bergerak lebih fleksibel dan terpisah dari birokrasi yang kadang menghambat inovasi-inovasi strategi perdagangan.

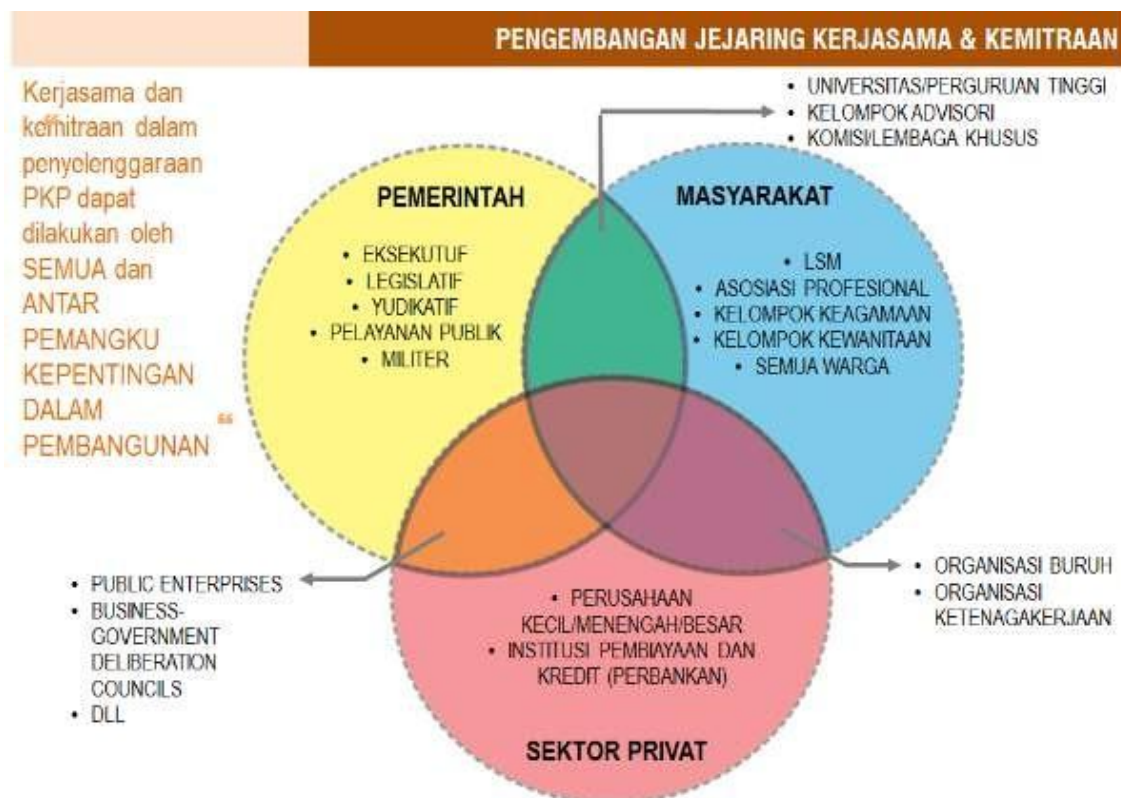
2.5.4.7. *Kebutuhan Pengembangan Kerjasama dan Kemitraan*

Gambar di bawah ini memperlihatkan jejaring kerjasama atau kemitraan yang ideal atau yang akan dikembangkan dalam upaya pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.



Gambar 16 Jejaring Kerjasama dan Kemitraan PKP

Berikut ini adalah bentuk-bentuk kerjasama dalam pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman yang mungkin dikembangkan di masa yang akan datang.



Gambar 17 Pengembangan Jejaring Kerjasama dan Kemitraan

2.5.4.8. *Alternatif Pengembangan Kelembagaan PKP terkait Kerjasama Antara Pemerintahan dan Antar Wilayah*

Kelembagaan metropolitan masih menjadi pembahasan dalam lingkup Pemerintah Pusat karena adanya aturan terkait kewenangan Daerah dalam mengembangkan kelembagaan sesuai Undang-undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Sejumlah usulan untuk mengembangkan kelembagaan kerjasama di tingkat metropolitan seringkali menemui kendala karena masalah kewenangan ini.

Di sisi lain, perencanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman yang terpadu sangat diperlukan. Namun, yang lebih mendasar adalah kehadiran kelembagaan dan kepemimpinan kolektif para pemimpin provinsi dan kabupaten/kota terkait serta pemerintah pusat. Sebaik apa pun rencana bidang perumahan dan kawasan permukiman yang dibuat, akan sangat sukar dilaksanakan apabila kelembagaannya tidak menunjang.

Dalam mengatasi permasalahan tersebut, sesungguhnya dapat dilakukan kajian mengenai peluang yang bias digunakan untuk melakukan koordinasi khusus antar daerah yang termasuk dalam kawasan metropolitan. Jauh sebelum UU 23/2014 hadir, Professor Tommy Firman (2008) pernah membahas usulan mengenai kelembagaan metropolitan untuk Jabodetabek, dimana untuk tujuan pembangunan berkelanjutan, Jabodetabek (Jakarta-Bogor-Depok-Tangerang-Bekasi) sebagai wilayah Metropolitan Jakarta harus dikembangkan dan dikelola sebagai kawasan perkotaan. Hal itu dilakukan melalui rencana pembangunan tata ruang terpadu kendati terdiri dari beberapa provinsi, kabupaten, dan kota otonom. Dalam era otonomi dan desentralisasi saat ini, koordinasi pembangunan antardaerah, termasuk dalam penataan ruang, khususnya wilayah metropolitan, jauh lebih rumit dilakukan, antara lain, karena egosentrisme banyak pemerintah kota dan kabupaten dalam kondisi euforia. Diperlukan visi bersama melalui kerja sama para pemangku kepentingan.

Pengalaman Jabodetabek tercermin dari keberadaan Badan Kerja Sama Pembangunan (BKSP) Jabotabek yang dibentuk Pemprov Jawa Barat dan DKI Jakarta pada tahun 1975. Tugasnya mengoordinasikan, merencanakan, melaksanakan, serta memantau pembangunan di Jabotabek (sekarang Jabodetabek). Lembaga ini diketuai bersama oleh Gubernur Jawa Barat, Banten, dan Jakarta. Namun, pelaksanaan harian dilakukan oleh sekretaris eksekutif yang diangkat Pemerintah Provinsi Jawa Barat, Banten, dan Jakarta selama lima tahun secara bergilir. Keanggotaan BKSP meliputi gubernur, bupati, dan wali kota di Jabodetabek. BKSP kini telah menjadi forum koordinasi antara pemprov dan kabupaten/kota di Jabodetabek. Namun, uniknya, lembaga ini tak punya kewenangan atas pelaksanaan pembangunan di Jabodetabek karena otoritas ada di pemprov dan kabupaten/kota masing-masing. Lembaga ini juga tak punya sumber daya keuangan dan staf sendiri karena sangat tergantung pada alokasi Pemprov DKI, Jawa Barat, dan Banten.

Salah satu tantangan terbesar adalah bagaimana membentuk kelembagaan metropolitan yang dapat mengoptimalkan potensi wilayah untuk meningkatkan daya saing kawasan perkotaan di Sumatera Utara sebagai bagian dari *global city* di Asia. Lembaga ini harus dapat merencanakan, mengoordinasikan, dan mengawasi pelaksanaan program perkembangan metropolitan Mebidangro di Sumatera Utara yang bersifat lintas yurisdiksi provinsi dan kabupaten/kota dengan lebih efektif.

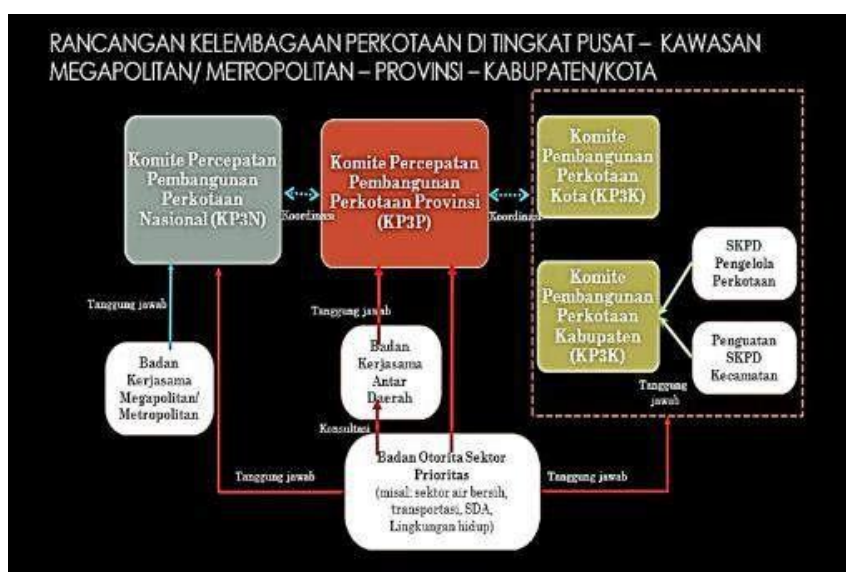
Terdapat sejumlah alternatif bagi pengembangan lembaga koordinasi metropolitan:

- Lembaga yang memiliki kewenangan luas, seperti Tokyo Metropolitan Area, tampaknya tidak cocok untuk Mebidangro karena berpotensi memicu perselisihan di kalangan Pemerintah Kabupaten/Kota terkait dan bahkan akan kontraproduktif dengan tujuan mendorong keterpaduan pengembangan wilayah Mebidangro.
- Bentuk lain adalah sebuah otoritas pada dua jenjang (*two-tiered metropolitan authority*) yang terdiri dari otoritas metropolitan serta otoritas kota-kota di wilayah metropolitan. Bentuk ini digunakan seperti diterapkan di Greater Vancouver di British Columbia, Kanada. Otoritas ini dipimpin seorang wali kota (gubernur) Metropolitan Vancouver yang bekerja dengan dewan legislatif metropolitan, yang merupakan

perwakilan dari setiap dewan kota-kota di wilayah itu. Sistem ini efektif dan berjalan dengan baik untuk Greater Vancouver, tetapi tampaknya tak akan cocok untuk Jabodetabek saat ini. Sebab, Undang-Undang tentang Pemda (UU No 32/2004) tidak mengenal sistem seperti itu.

Mengingat kompleksitas masalah pembangunan di Sumatera Utara, lembaga metropolitan untuk Mebidangro harus fokus pada aspek pembangunan yang bersifat lintas yurisdiksi, terutama sistem transportasi, pengembangan spasial (tata ruang), pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, perencanaan daerah aliran sungai (DAS), serta pengelolaan limbah. Dalam konteks ini, keterlibatan pemerintah pusat sangat penting karena aspek kewenangan Pemerintahan Daerah yang terbatas, aspek *interest* Pemerintah Pusat terhadap Sumatera Utara sebagai salah satu Provinsi besar yang berada pada wilayah perbatasan negara dan menjadi jalur masuk perlintasan dari negara luar, serta aspek pembangunan infrastruktur fisik yang memerlukan sumber daya finansial sangat besar di luar kemampuan Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota. Dalam konteks ini, model pengelolaan yang lebih cocok untuk Metropolitan Mebidangro adalah model campuran, di mana pemerintah pusat, provinsi, dan kabupaten/kota bersama memainkan peran secara spesifik. Kehadiran **badan koordinasi khusus Metropolitan** sebagai lembaga metropolitan diharapkan akan efektif jika diberi dasar hukum. Model ini juga akan memungkinkan pembangunan dengan prinsip subsidiaritas, yang menekankan peran dan fungsi pemerintah tingkat mana yang terbaik melaksanakan berbagai fungsi pelayanan kepada publik serta tugas pembangunan sangat beragam. Badan Koordinasi ini harus memiliki kewenangan merencanakan dan mengembangkan jaringan infrastruktur pendukung perumahan dan kawasan permukiman yang bersifat lintas daerah, penyalarsan tata ruang, serta pengelolaan lingkungan hidup termasuk pengelolaan limbah, yang memang bersifat antar yurisdiksi. Sementara Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota tetap menjalankan otoritas masing-masing pada tata kelola pemerintahan daerah. Hal ini akan berimplikasi keberadaan kelembagaan yang melibatkan Pemerintah Pusat secara khusus dalam perencanaan, pelaksanaan, dan pemantauan pembangunan infrastruktur besar bagi Metropolitan Mebidangro secara terintegrasi.

Peranan kerjasama regional dapat meningkatkan efektivitas dan efisiensi pengelolaan sumberdaya, termasuk tataran kebijakan yang terkait dgn investasi, pemasaran maupun promosi daerah. Kerjasama tersebut dapat meningkatkan keunggulan komparatif dan kompetitif wilayah untuk bersaing di tingkat nasional maupun global. Hakikat kerjasama pembangunan antar daerah atau kerjasama regional adalah untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, serta menjadi metode yang efektif untuk mengatasi keterbatasan sektor publik, sekaligus memberdayakan potensi sektor privat/masyarakat.



Gambar 18 Contoh Rancangan Kerjasama Kelembagaan Nasional-Provinsi-Kabupaten/Kota
(sumber: Bappenas, 2014)

Tabel 14 Kajian Bentuk Kerja Sama dalam Penyelenggaraan PKP

NO	BENTUK KERJASAMA	DEFINISI	PENJELASAN SINGKAT	REFERENSI DAN KEBIJAKAN TERKAIT
1	Public Private Partnership (PPP)	Perjanjian atau kontrak antara badan publik dan pihak swasta, dimana: a) pihak swasta menanggung fungsi pemerintah dalam menyediakan aset atau layanan publik dalam periode waktu tertentu; b) pihak swasta menerima kompensasi untuk melakukan fungsi, baik secara langsung maupun tidak langsung; c) pihak swasta bertanggung jawab atas resiko yang timbul dari menjalankan fungsi; d) fasilitas umum, tanah atau sumber daya lainnya dapat ditransfer atau dibuat tersedia untuk pihak swasta”	PPP mencakup serangkaian kegiatan yaitu desain (<i>design</i>), pembangunan (<i>build</i>), pengoperasian (<i>operate</i>), keuangan (<i>finance</i>), dan pemeliharaan (<i>maintain</i>). Namun tidak semua model PPP akan mencakup semua kegiatan tersebut. Faktor yang menentukan pemilihan model adalah tujuan pemerintah, sifat proyek, ketersediaan keuangan, kemampuan swasta, pengendalian proyek dan tingkat resiko. Grafik: Tingkat Resiko Transfer dan Keterlibatan Swasta	International Bank for Reconstruction and Development. 2014. Public Private Partnerships Reference Guide Organization for Economic Cooperation & Development. 2008. <i>Public-Private Partnerships In Pursuit of Risk Sharing and Value for Money</i> Metaxas, Theodore. 2012. <i>Public-Private Partnerships in Southeastern Europe: The case of Croatia</i> . Munich Personal RePEc Archive Paper No. 43830 Trincao, Mafalda de Sousa. 2014. <i>The Cost of Public-Private Partnerships for The Public Partner: The Road Sector in Portugal</i> . Dissertation submitted in partial fulfillment of requirements for the degree of MSc in Economics, at the Universidade Católica Portuguesa
	Model:			
1.1	Design-Build-Operate (DBO)	Swasta mendesain, membangun dan mengoperasikan infrastruktur. Setelah masa kontrak berakhir maka dikembalikan kepada pemerintah		
1.2	Operating and Maintenance (O&M)	(Untuk kasus khusus) pemerintah membangun, sedangkan swasta mengoperasikan dan memelihara.		
1.3	Design-Build-Finance-Maintenance-Operation (DBFMO)	Swasta mendesain, membangun, membiayai, memelihara, dan mengoperasikan. Dalam pola ini sektor swasta bertanggung jawab atas pemeliharaan dan pengoperasian sampai dengan 30 tahun sedangkan Pemerintah memberikan kontribusi keuangan tahunan		
1.3	Build-Operate-Transfer (BOT)	Swasta membangun, mengoperasikan fasilitas dan mengembalikannya ke pemerintah setelah masa kontrak berakhir.		
1.4	Build-Own-Operate-Transfer (BOOT)	Swasta membiayai, membangun, mengoperasikan, memelihara, mengelola dan menghimpun pembiayaan dari penggunaan infrastruktur, kemudian mengembalikannya kepada pemerintah setelah masa kontrak berakhir		
1.5	Build-Transfer-Operate (BTO)	Swasta membangun, menyerahkan asetnya ke pemerintah dan mengoperasikan fasilitas sampai masa konsesi/kontrak berakhir.		
1.6	Rehabilitate-Operate-Transfer (ROT)	Swasta memperbaiki, mengoperasikan fasilitas dan mengembalikannya ke pemerintah setelah masa konsesi/kontrak berakhir.		
1.7	Build-Operate-Lease-Transfer (BOLT)	Pemerintah menyerahkan aset kepada swasta untuk dibangun, dikelola (termasuk menyewakannya)		

Sumber: *The Cost of Public-Private Partnerships for The Public Partner*

NO	BENTUK KERJASAMA	DEFINISI	PENJELASAN SINGKAT	REFERENSI DAN KEBIJAKAN TERKAIT																								
		selama waktu tertentu, kemudian menyerahkan kembali kepada pemerintah jika masa kontrak berakhir	Tabel. Tipe Aset dan Mekanisme Pembayaran Pada Model PPP <table><tr><th>Model</th><th>Tipe Aset</th><th>Mekanisme pembayaran (who is paying)</th></tr><tr><td>DBO, DBFOM, DCMF</td><td>Infrastruktur baru</td><td>Pemerintah atau pengguna</td></tr><tr><td>O&M</td><td>Infrastruktur yang telah ada</td><td>Pemerintah</td></tr><tr><td>BOT, BOOT, BTO</td><td>Infrastruktur baru</td><td>Pemerintah atau pengguna</td></tr><tr><td>ROT</td><td>Infrastruktur yang telah ada</td><td>Pemerintah atau pengguna</td></tr><tr><td>Konsesi</td><td>Infrastruktur baru atau yang telah ada</td><td>Pada umumnya adalah pengguna. Namun untuk beberapa negara, swasta yang membayar kepada pemerintah, ataupun swasta mendapat subsidi.</td></tr><tr><td>Lease</td><td>Infrastruktur yang telah ada</td><td>Pengguna (swasta) menyertorkan bagian untuk pemerintah, sebagai penutup pengeluaran)</td></tr><tr><td>PFI</td><td>Infrastruktur baru</td><td>pemerintah</td></tr></table> Sumber: <i>Public-Privat Partnership Reference Guide</i>	Model	Tipe Aset	Mekanisme pembayaran (who is paying)	DBO, DBFOM, DCMF	Infrastruktur baru	Pemerintah atau pengguna	O&M	Infrastruktur yang telah ada	Pemerintah	BOT, BOOT, BTO	Infrastruktur baru	Pemerintah atau pengguna	ROT	Infrastruktur yang telah ada	Pemerintah atau pengguna	Konsesi	Infrastruktur baru atau yang telah ada	Pada umumnya adalah pengguna. Namun untuk beberapa negara, swasta yang membayar kepada pemerintah, ataupun swasta mendapat subsidi.	Lease	Infrastruktur yang telah ada	Pengguna (swasta) menyertorkan bagian untuk pemerintah, sebagai penutup pengeluaran)	PFI	Infrastruktur baru	pemerintah	
Model	Tipe Aset	Mekanisme pembayaran (who is paying)																										
DBO, DBFOM, DCMF	Infrastruktur baru	Pemerintah atau pengguna																										
O&M	Infrastruktur yang telah ada	Pemerintah																										
BOT, BOOT, BTO	Infrastruktur baru	Pemerintah atau pengguna																										
ROT	Infrastruktur yang telah ada	Pemerintah atau pengguna																										
Konsesi	Infrastruktur baru atau yang telah ada	Pada umumnya adalah pengguna. Namun untuk beberapa negara, swasta yang membayar kepada pemerintah, ataupun swasta mendapat subsidi.																										
Lease	Infrastruktur yang telah ada	Pengguna (swasta) menyertorkan bagian untuk pemerintah, sebagai penutup pengeluaran)																										
PFI	Infrastruktur baru	pemerintah																										
1.8	Build Own Operate (BOO)	Swasta membangun, swasta merupakan pemilik fasilitas dan mengoperasikannya																										
1.9	Build Transfer (BT)	Swasta melaksanakan kegiatan konstruksi dan pembiayaan sesuai dengan koontrak. Setelah kontrak selesai maka swasta menyerahkannya kepada pemerintah.																										
1.10	Build Transfer Lease (BTL)	Swasta membangun infrastruktur di atas lahan pemerintah. Infrastruktur yang dibangun menjadi milik pemerintah. Namun swasta memiliki hak memilih untuk menyewa infrastruktur tersebut atau tidak.																										
1.11	Joint Venture	Tanggung jawab dan kepemilikan ditanggung bersama. Dalam hal ini pemerintah dan sawasta memiliki posisi seimbang, yang bertujuan memadukan keunggulan swasta (modal, teknoloogi, manajemen) dan keunggulan pemerintah (otoritas dan kepercayaan masyarakat).																										
1.12	Konsesi	Swasta menyediakan jasa pengelolaan atas sebagian atau seluruh sistem infrastrukur tetentu, termasuk pengoperasian, pemeliharaan fasilitas, dan pemberian pelayanan kepada pengguna																										
1.13	Lease Develop Operate (LDO) atau Buy Develop Operate (BDO)	Swasta menyewa atau membeli fasilitas dari pemerintah, melakukan ekspansi (modernisasi), dan mengoperasikannya berdasarkan kontrak.																										
1.14	Private Finance Initiative (PFI)	Merupakan konsep PPP yang diperkenalkan oleh Negara Inggris, yang biasanya digunakan untuk menggambarkan PPP sebagai cara untuk membiayai, membangun dan mengelola infrastruktur baru. Dapat mencakup desain, pembangunan, pemeliharaan, ataupun operasi, namun umumnya tidak menyediakan pelayanan langsung kepada pengguna																										
2	Hibah	Menurut PP No 2 Tahun 2012 tentang hibah daerah, hibah daerah adalah pemberian dengan pengalihan hak atas sesuatu dari Pemerintah atau pihak lain kepada Pemerintah Daerah atau sebaliknya yang secara spesifik telah ditetapkan peruntukannya dan dilakukan melalui perjanjian.	Hibah daerah dapat berbentuk uang, barang atau jasa, yang meliputi: a. hibah kepada Pemerintah Daerah b. hibah dari Pemerintah Daerah. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyaluran hibah uang, barang dan/atau jasa diatur oleh Peraturan Menteri Keuangan RI No.191/PMK.05/2011 tentang Mekanisme Pengelolaan Hibah	PP No 2 Tahun 2012 tentang hibah daerah Peraturan Menteri Keuangan RI No.191/PMK.05/2011 tentang Mekanisme Pengelolaan Hibah																								
	Bentuk:																											
2.1	Hibah kepada Pemerintah Daerah	Hibah kepada Pemerintah Daerah dapat berasal dari: a. Pemerintah b. badan, lembaga, atau organisasi dalam negeri	Hibah kepada Pemerintah Daerah merupakan salah satu sumber penerimaan Daerah untuk mendanai penyelenggaraan urusan yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah dalam kerangka hubungan keuangan antara Pemerintah dan Pemerintah Daerah.																									

NO	BENTUK KERJASAMA	DEFINISI	PENJELASAN SINGKAT	REFERENSI DAN KEBIJAKAN TERKAIT
		c. kelompok masyarakat atau perorangan dalam negeri.	Hibah kepada Pemerintah Daerah diprioritaskan untuk penyelenggaraan Pelayanan Publik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.	
2.2	Hibah dari Pemerintah Daerah	Hibah dari Pemerintah Daerah dilaksanakan sesuai dengan asas pengelolaan keuangan daerah, dan dapat diberikan kepada: a. Pemerintah b. Pemerintah Daerah lain d. Badan usaha milik negara atau badan usaha milik daerah e. Badan, lembaga, dan organisasi kemasyarakatan yang berbadan hukum Indonesia		
3	Public Privat Community Partnership (PPCP)	Merupakan kerjasama antar pemerintah, swasta dan komunitas masyarakat.		
	Bentuk:			
3.1	Desa Binaan	Desa Binaan merupakan program yang bermaksud untuk menyelesaikan permasalahan masyarakat ke arah kehidupan yang lebih sejahtera, mewujudkan masyarakat yang dinamis, membantu dan meningkatkan kondisi sosial ekonomi dan mempermudah akses masyarakat terhadap informasi dan ilmu pengetahuan	Dilakukan dengan melakukan pembentukan model desa mandiri sejahtera sesuai dengan kebutuhan masyarakat setempat.	
4	Corporate Social Responsibility (CSR)	Merupakan kegiatan pihak swasta yang menjadi salah satu bentuk tanggungjawab sosial kepada masyarakat dan lingkungan sekitarnya.	World Business Council menggambarkan CSR sebagai kontribusi bisnis dalam mendukung pembangunan berkelanjutan, sebagai bentuk kepatuhan terhadap perundang-undangan. Di Indonesia, <i>Corporate Social Responsibility</i> (CSR) dilakukan oleh perusahaan yang usahanya terkait dengan sumber daya alam, dan diatur di dalam UU No. 40 tahun 2007 Bab I pasal 1 mengenai ketentuan umum perseroan terbatas. Pasal tersebut menyebutkan bahwa “ <i>tanggung jawab sosial dan lingkungan adalah komitmen Perseroan untuk berperan serta dalam pembangunan ekonomi berkelanjutan guna meningkatkan kualitas kehidupan dan lingkungan yang bermanfaat, baik bagi Perseroan sendiri, komunitas setempat, maupun masyarakat pada umumnya.</i> ” Berkaitan dengan upaya mewujudkan permukiman layak huni, terdapat peluang kerjasama CSR dengan Direktorat Jenderal Cipta Karya, yaitu; 1. Sektor Pengembangan Air Minum (PAM), yang terdiri atas pengadaan air baku, pengolahan air minum, transmisi air minum, dan distribusi air minum. 2. Sektor Pengembangan Penyehatan Lingkungan Permukiman (PPLP) yang terdiri atas subsektor persampahan, air limbah, dan drainase 3. Sektor Penataan Bangunan dan Lingkungan 4. Sektor Pengembangan Permukiman	Kementerian Pekerjaan Umum. 2012. Mewujudkan Permukiman Layak Huni Melalui Kerja Sama CSR. Bappenas. Analisis dan Formulasi Kebijakan Pemanfaatan Sumber-Sumber Pendanaan Pembangunan non-APBN (Optimalisasi Pelaksanaan KPS dan CSR)

NO	BENTUK KERJASAMA	DEFINISI	PENJELASAN SINGKAT	REFERENSI DAN KEBIJAKAN TERKAIT
	Bentuk			
4.1	Program Kemitraan Bina Lingkungan (PKBL)	PKBL terdiri dari dua jenis Program yakni Program Kemitraan (PK) dan Bina Lingkungan (BL). PK adalah suatu program yang mewajibkan BUMN untuk memberikan pinjaman usaha dan pembinaan kepada Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM). Lalu BL adalah sebuah program yang diberikan melalui bantuan dana untuk keperluan program/kegiatan pengembangan masyarakat. Fokus area kedua program tersebut adalah wilayah lokasi dimana suatu BUMN beroperasi.	Program Kemitraan (PK) adalah program untuk meningkatkan kemampuan UMKM agar menjadi tangguh dan Mandiri. Sasaran Utama dari program ini adalah para UMKM yang dapat dikatakan dalam status non-bankable atau belum mendapatkan akses pinjaman modal dari bank. Bina Lingkungan merupakan program pemberdayaan kondisi sosial masyarakat oleh BUMN melalui pemanfaatan dana dari bagian laba BUMN.	Permen-05/MBU/2007 tentang Program Kemitraan Badan Usaha Milik Negara dengan Usaha Kecil dan Program Bina Lingkungan
4.2	Peminjaman Modal dan Pegadaian	Peminjaman modal dilakukan oleh Lembaga Keuangan seperti bank dan koperasi. Umumnya untuk memberikan modal pada usaha mikro, kecil dan menengah. Sedangkan pegadaian adalah lembaga yang melakukan pembiayaan dengan bentuk penyaluran kredit atas dasar hukum kredit		Koordinasi dan Kerjasama antar Lembaga Pemerintahan, Swasta, dan Masyarakat. 2012. Slide show Bahan ajar mata kuliah PL3241 Manajemen dan Administrasi Pembangunan. Institut Teknologi Bandung
4.3	Orang Tua Asuh	Merupakan bentuk kerjasama yang dilakukan perseorangan atau institusi dalam memberikan bantuan keuangan untuk merehabilitasi dan memelihara aset pusaka	Strategi orang tua asuh dapat dilakukan oleh perseorangan atau institusi dalam memberikan bantuan keuangan untuk merehabilitasi dan memelihara aset pusaka terutama pusaka budaya ragawi dalam bentuk donasi. Strategi ini dapat dilakukan dengan atau tanpa ikatan sesuai dengan kepentingan dan jangka waktunya. Calon donatur atau orang tua asuh memiliki kebebasan dalam memilih aset pusaka yang akan dibantu. Tetapi pihak donatur tidak memiliki tanggungjawab untuk mengelola aset pusaka, karena dalam pengelolaannya tetap diserahkan pada pemilik aset. Peran donatur adalah memberikan dana yang digunakan untuk tindakan pelestarian aset pusaka (Punto Wijayanto, 2013).	
5	Kerjasama LSM/ perguruan tinggi/asosiasi profesi dengan Pemerintah	Kerjasama yang dilakukan dengan melibatkan LSM/perguruan tinggi/asosiasi profesi dengan pemerintah untuk penanganan sector penataan bangunan dan lingkungan.		Koordinasi dan Kerjasama antar Lembaga Pemerintahan, Swasta, dan Masyarakat. 2012. Slide show Bahan ajar mata kuliah PL3241 Manajemen dan Administrasi Pembangunan. Institut Teknologi Bandung
	Bentuk			
5.1	Kontraktual kegiatan	Merupakan bentuk penyelenggaraan kegiatan melalui mekanisme lelang pengadaan barang jasa sebagaimana yang diatur dalam peraturan pemerintah	Kontraktual kegiatan sama artinya dengan pelaksanaan tender untuk menentukan pihak ketiga yang dapat menjadi mitra pemerintah dalam menyelenggarakan peningkatan kualitas permukiman kumuh	

NO	BENTUK KERJASAMA	DEFINISI	PENJELASAN SINGKAT	REFERENSI DAN KEBIJAKAN TERKAIT
5.2	Konsultan individual	Merupakan bentuk penyelenggaraan kegiatan dengan memperkerjakan satu atau beberapa tenaga ahli untuk terlibat dalam suatu kajian	Konsultan individual merupakan bentuk kerjasama pemerintah dengan individu-individu sesuai dengan topik kajian yang diteliti	
5.3	Pemanfaatan data dan informasi, serta penelitian bersama	Merupakan bentuk kerjasama dalam hal memanfaatkan data dan informasi yang diperlukan, serta penelitian bersama	Pemanfaatan ini umumnya dilakukan melalui mekanisme MoU antara kedua belah pihak yang akan bekerjasama untuk memberikan batasan-batasan sejauh mana pemanfaatan data dan informasi dilakukan, serta sejauh mana penelitian dilakukan	
5.4	KKN Tematik	Kuliah Kerja Nyata merupakan salah satu bentuk pengabdian kepada masyarakat yang dilakukan oleh mahasiswa secara interdisipliner, institusional, dan kemitraan sebagai salah satu wujud dari Tridharma perguruan tinggi.	KKN tematik ini diselenggarakan berdasarkan pendanaan dari: (1) Dititabmas Ditjen Dikti, (2) dana internal perguruan tinggi, dan (3) dana kerjasama dengan industri atau lembaga pemerintah. KKN tematik ini intinya lebih kepada bantuan perguruan tinggi melalui kegiatan pemberdayaan masyarakat dalam peningkatan kualitas permukiman kumuh.	
6	Public Privat People Partnership (PPPP)	Merupakan kerjasama antar pemerintah, swasta dan kelompok masyarakat. Kemitraan orang-orang swasta adalah sebuah konsep baru dalam perencanaan kota, membangun cara baru untuk memperbaiki masuknya berbagai aktor sektor publik, aktor swasta, penduduk, LSM, dan aktor masyarakat sipil lainnya dalam proses perencanaan. Konsep 4P telah muncul sebagian untuk menanggapi kritik terhadap PPP karena tidak cukup termasuk warga negara, LSM, dan aktor lain dalam masyarakat sipil yang disebut, dan ini digunakan untuk merujuk pada berbagai proses yang melibatkan aktor publik, aktor swasta, warga negara, dan LSM dalam perencanaan kota.	Public-Private-Partnership (PPP) Based on purchaser-provider model Public-Private-People-Partnership (4P) Based on community service model Legend: — PPP contract, between purchaser and provider — Formal, public service provision, based on PPP contract - - - - - Informal, service provision, based on customer selection	Integrated Planning and Partnership Model for Brownfield Regeneration, 2016
7	Public Organization Private Partnership (POPP)	Merupakan bentuk kerjasama pemerintah, Organisasi masyarakat, dan swasta	Pemerintah (public) memiliki kekuasaan untuk menerbitkan kebijakan-kebijakan public melalui koordinasi dan penyediaan anggaran. Organisasi masyarakat dengan modal social dalam pelaksanaan pembangunan. Pihak swasta adalah perusahaan yang peduli terhadap pembangunan sebagai wujud dari CSR.	

Sumber: Hasil Analisis, 2019

2.5.5. Aspek Peran Serta Masyarakat

2.5.5.1. Peran Masyarakat dalam Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Dalam Undang-undang No 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana tercantum pada salah satu tujuannya dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yaitu “memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman” dan salah satu asasnya adalah kemitraan. Selanjutnya akan semakin jelas dalam bab terkait penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman (Bab III sampai Bab XII), khususnya pada Bab XI tentang Hak dan Kewajiban dan Bab XII tentang Peran Masyarakat.

Terkait hak dan kewajiban digunakan frasa ‘setiap orang’ berhak dan berkewajiban dan seterusnya. Sementara terkait peran masyarakat dikatakan bahwa penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat berupa memberi masukan dalam tahapan penyusunan rencana, pelaksanaan pembangunan, pemanfaatan, pemeliharaan dan perbaikan, dan pengendalian.

Bahkan lebih jauh lagi keterlibatan masyarakat diwadahi melalui forum pengembangan perumahan dan kawasan permukiman yang anggotanya baik dari pemerintah maupun pemangku kepentingan lainnya.

Dalam Pasal 131 disebutkan bahwa Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat. Peran masyarakat dilakukan dengan memberikan masukan dalam:

- a. penyusunan rencana pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- c. pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman;
- d. pemeliharaan dan perbaikan perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
- e. pengendalian penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;

Peran masyarakat dilakukan dengan membentuk forum pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.

Selanjutnya dalam Pasal 132 dijelaskan bahwa Forum mempunyai fungsi dan tugas:

- a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat;
- b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- c. meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;
- d. memberikan masukan kepada Pemerintah; dan/atau
- e. melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Forum perumahan dan kawasan permukiman, terdiri dari unsur:

- a. instansi pemerintah yang terkait dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- b. asosiasi perusahaan penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
- c. asosiasi profesi penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
- d. asosiasi perusahaan barang dan jasa mitra usaha penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
- e. pakar di bidang perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
- f. lembaga swadaya masyarakat dan/atau yang mewakili konsumen yang berkaitan dengan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

2.5.5.2. Kebutuhan Pengembangan Peran Masyarakat

Berdasarkan peraturan terkait peranserta masyarakat dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dan pembentukan Forum Perumahan dan Kawasan Permukiman di atas maka untuk menginisiasi agar peranserta masyarakat ini dapat berjalan dengan baik maka akan dilakukan peningkatan peran Lembaga Pemberdayaan Masyarakat (LPM) yang ada di tingkat kelurahan untuk menampung aspirasi masyarakat dan menjadi cikal bakal Forum Perumahan dan Kawasan Permukiman. Saat ini di Sumatera Utara terdapat 5.962 LPM.

2.5.5.3. Tugas Dan Fungsi Lembaga Pemberdayaan Masyarakat (LPM)

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 2007 Tentang Pedoman Penataan Lembaga Kemasyarakatan menyebutkan bahwa “Pengertian Lembaga Pemberdayaan Masyarakat yang selanjutnya disingkat (LPM) adalah lembaga, organisasi atau wadah yang di bentuk atas prakarsa masyarakat sebagai mitra pemerintah kelurahan dalam menampung dan mewujudkan aspirasi dan kebutuhan masyarakat di bidang pembangunan.

Sebelum di sebut Lembaga Pemberdayaan Masyarakat, dahulu disebut Lembaga Ketahanan Masyarakat Desa (LKMD). Tujuan utama di bentuknya lembaga ini adalah untuk meningkatkan prakarsa dan swadaya masyarakat dalam menjalankan program pembangunan secara partisipatif. Dalam hal ini partisipasi masyarakat yang dikembangkan melalui Lembaga Pemberdayaan Masyarakat ini mencakup aktivitas dalam merencanakan dan mengawasi pelaksanaan pembangunan di tingkat kelurahan.

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 2007 Tentang Pedoman Penataan Lembaga Kemasyarakatan jelas menyebutkan terkait dengan tugas dari Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Kelurahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) mempunyai tugas membantu Lurah dalam pelaksanaan urusan pembangunan, sosial kemasyarakatan, dan pemberdayaan masyarakat. Adapun Lembaga Pemberdayaan Masyarakat dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) mempunyai tugas dan fungsi sebagai berikut:

Tugas Lembaga Pemberdayaan Masyarakat:

- a. Menyusun rencana pembangunan yang partisipatif.
- b. Menggerakkan swadaya gotong royong masyarakat.
- c. Melaksanakan dan mengendalikan pembangunan.

Fungsi Lembaga Pemberdayaan Masyarakat:

- a. Penampung dan penyalur aspirasi masyarakat dalam pembangunan.
- b. Penanaman dan pemupukan rasa persatuan dan kesatuan masyarakat dalam rangka memperkokoh Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- c. Peningkatan kualitas dan percepatan pelayanan pemerintah kepada masyarakat.
- d. Penyusunan rencana, pelaksana, pengendali, pelestarian dan pengembangan hasil-hasiln pembangunan secara partisipatif.
- e. Penumbuh kembangan dan penggerak prakarsa dan partisipasi, serta swadaya gotong royong masyarakat.
- f. Penggali, pendayagunaan dan pengembangan potensi sumberdaya serta keserasian lingkungan hidup.

Kegiatan Lembaga Kemasyarakatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (1) ditujukan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui:

- a. Peningkatan pelayanan masyarakat
- b. Peningkatan peran serta masyarakat dalam pembangunan
- c. Pengembangan kemitraan

- d. Pemberdayaan masyarakat dan
- e. Pengembangan kegiatan lain sesuai dengan kebutuhan dan kondisi masyarakat setempat.

Dalam melakukan tugas dan fungsinya, lembaga kemasyarakatan atau yang disebut Lembaga Pemberdayaan Masyarakat dibantu oleh kader pemberdayaan masyarakat. Dalam menjalankan tugas dan fungsinya Lembaga Pemberdayaan Masyarakat juga memiliki hubungan kerja sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 sebagai berikut:

- a. Hubungan kerja Lembaga Kemasyarakatan Kelurahan dengan kelurahan bersifat konsultatif dan koordinatif.
- b. Hubungan kerja Lembaga Kemasyarakatan Kelurahan dengan Lembaga Kemasyarakatan lainnya di Kelurahan bersifat koordinatif dan konsultatif.
- c. Hubungan kerja Lembaga Kemasyarakatan Kelurahan dengan pihak ketiga di kelurahan bersifat kemitraan.

2.5.6. Profil Pembiayaan dan Pendanaan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sumatera Utara

2.5.6.1. *Perkembangan Pembiayaan Bidang Perumahan dan Permukiman di provinsi Sumatera Utara*

Kinerja pelayanan bidang perumahan dan permukiman tidak terlepas dari sumber pembiayaan yang ada. Banyaknya sektor didalamnya membuat bidang perumahan dan permukiman membutuhkan sumber dana yang sangat besar baik dari APBD Provinsi, APBN, maupun sumber pendanaan lainnya.

2.5.6.2. *Dasar Hukum Pembiayaan Perumahan*

Dalam UU No. 17 Tahun 2007 tentang RPJPN pada RPJPN 3 (2015-2019) disebutkan bahwa pemenuhan kebutuhan hunian didukung sistem pembiayaan jangka panjang dan dalam RPJPN 4 (2020-2025) disebutkan bahwa terpenuhinya kebutuhan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana pendukung bagi seluruh masyarakat yang didukung sistem pembiayaan perumahan jangka panjang dan berkelanjutan, efisien dan akuntabel.

UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

BAB X

PENDANAAN DAN SISTEM PEMBIAYAAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 118

- (1) Pendanaan dan sistem pembiayaan dimaksudkan untuk memastikan ketersediaan dana dan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan.
- (2) Pemerintah dan pemerintah daerah mendorong pemberdayaan sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Kedua

Pendanaan

Pasal 119

Sumber dana untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan berasal dari:

- a. anggaran pendapatan dan belanja negara;
- b. anggaran pendapatan dan belanja daerah; dan/atau
- c. sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.**

UU No 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman pasal 121 mengamanatkan pemerintah mengembangkan sistem pembiayaan perumahan berupa:

- Pembentukan dan pengembangan lembaga pembiayaan
- Pengerahan dan pemupukan dana
- Pemanfaatan sumber biaya
- Kemudahan atau bantuan pembiayaan

Dalam UU No 20 tahun 2011 tentang Rumah susun pasal 94 mengamanatkan pemerintah mengembangkan sistem pembiayaan perumahan untuk rumah susun berupa:

- Pembentukan atau pengembangan lembaga pembiayaan
- Pengerahan dan pemupukan dana
- Pemanfaatan sumber biaya
- Kemudahan dan bantuan pembiayaan

Dalam UU No 23 tahun 2014 tentang Pemda disebutkan tugas pemerintah pusat dalam pembagian urusan pemerintahan bidang perkim salah satunya adalah pengembangan sistem pembiayaan perumahan bagi MBR. Sementara dalam perpres No 1 tahun 2008 sebagai pengganti Perpres no 19 tahun 2005 tentang pembiayaan sekunder perumahan disebutkan bahwa dalam rangka mempercepat akumulasi dana keloan PT. SMF dari sumber dana jangka panjang perlu fasilitasi dan dukungan kebijakan badan / lembaga kuat yang mengurus bidang pembiayaan perumahan.

Kebutuhan masyarakat Indonesia akan hunian yang layak semakin tinggi. Namun, hal tersebut tidak dibarengi dengan pertumbuhan fisik rumah terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Persoalan tersebut terjadi, dinilai akibat kurangnya peran dari Bank Pembangunan Daerah (BPD) untuk membiayai pembangunan perumahan bagi MBR di daerahnya. MoU antara BPD dan Kemenpera bertujuan untuk membiayai pembangunan perumahan bagi MBR melalui program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Fasilitas berbunga ringan tersebut, sangat mungkin diberikan kepada MBR tanpa adanya kekhawatiran akan menuai resiko kerugian akibat kredit macet.

Dalam Pasal 126 Undang-undang No 1 Tahun 2011 dinyatakan bahwa:

1. Pemerintah dan pemerintah daerah memberikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan untuk pembangunan dan perolehan rumah umum dan rumah swadaya bagi MBR.
2. Dalam hal pemanfaatan sumber biaya yang digunakan untuk pemenuhan kebutuhan rumah umum atau rumah swadaya, MBR selaku pemanfaat atau pengguna yang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan wajib mengembalikan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3. Kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa: a. skema pembiayaan; b. penjaminan atau asuransi; dan/atau c. dana murah jangka panjang.
4. Ketentuan lebih lanjut mengenai kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 126 ayat (4) UU No.1 Tahun 2011 memerintahkan untuk membuat PP tentang kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan. Akan tetapi, amanat tersebut sampai saat ini belum dibuat sehingga pasal tersebut menjadi tidak operasional. Namun, pada salah satu pertimbangan dibuatnya Permenpera No. 27 Tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan pemilikan Rumah Sejahtera dengan dukungan Fasilitas Likuidasi Pembiayaan Perumahan.

Fasilitas Likuidasi Pembiayaan Perumahan, adalah bahwa penyediaan dana murah jangka panjang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 ayat (3) huruf c UU Perumahan Dan Kawasan Pemukiman berupa bantuan pembiayaan pemilikan rumah dengan suku bunga yang tetap dan terjangkau selama masa pembiayaan dalam rangka meningkatkan kemampuan daya beli masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh rumah.

Beberapa hal penting yang tercantum terkait pendanaan dan pembiayaan diantaranya adalah

- (i) sumber pendanaan berasal dari APBN, APBD dan sumber lain yang dimungkinkan peraturan;
- (ii) prinsip pembiayaan baik berdasarkan prinsip konvensional atau prinsip syariah melalui pembiayaan primer dan sekunder perumahan;
- (iii) lembaga pembiayaan dapat dibentuk baik oleh pemerintah maupun pemerintah daerah;
- (iv) badan hukum pembiayaan yang terkait rumah umum dan swadaya diwajibkan dapat menjamin ketersediaan dana murah jangka panjang, kemudahan akses bagi MBR, keterjangkauan dalam membangun, memperbaiki atau memiliki rumah;
- (v) pemupukan dana dapat berasal dari dana masyarakat, dana tabungan perumahan atau dana lainnya;
- (vi) secara khusus dicantumkan tentang pemberian kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan untuk pembangunan dan perolehan rumah umum dan rumah swadaya bagi MBR.

Perlu diingat bahwa sesuai dengan prinsip pembiayaan, dana yang diterima oleh MBR harus dikembalikan lagi. Bagian ini menjadi payung pelaksanaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan.

2.5.6.3. Teori Pembiayaan perumahan

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah salah satu bentuk kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. Aspek pendanaan dan sistem pembiayaan adalah salah satu bagian dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Berikut ini akan dijelaskan terkait gambaran umum pembiayaan perumahan.

Pembiayaan adalah Setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/atau setiap pengeluaran yang akan diterima kembali untuk kepentingan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman baik yang berasal dari dana masyarakat, tabungan perumahan, maupun sumber dana lainnya. Pada definisi lainnya, Frianto (2005) menyatakan bahwa pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan parasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni (UU No. 1 Tahun 2011)

Tujuan pembiayaan perumahan: mendekati keterjangkauan kelompok prioritas pengadaan perumahan.

Prinsip pembiayaan perumahan adalah:

- Pembiayaan perumahan tidak dapat dipisahkan dari pemenuhan perumahan sebagai hak asasi manusia
- Mengendalikan pengadaan tanah, infrastruktur, dan perizinan pemanfaatan ruang.
- Sumber pinjaman dalam pengadaan rumah harus disesuaikan dengan identifikasi kapasitas finansial dan pemberdayaan keluarga dan kelompok.

Dalam praktek di lapangan pada saat ini terdapat dua jenis pembiayaan perumahan, yaitu:

- Pembiayaan Primer Perumahan
- Pembiayaan Sekunder Perumahan

Pembiayaan primer perumahan adalah ketika MBR langsung mengajukan pinjaman KPR kepada pihak Bank dan Lembaga Non Keuangan. Dalam pemberian KPR berjangka panjang oleh Bank umumnya digunakan sumber dana yang berasal dari dana jangka pendek yaitu seperti deposito, tabungan, dan giro. Apabila hal ini terus berlangsung, tentu Bank akan mengalami ketidakcocokan antara sumber dengan penggunaan dananya (*mismatch funding*) sehingga perlu dilakukan pencarian sumber dana jangka panjang untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan perumahan.

Pembiayaan Sekunder Perumahan adalah Juga dikenal dengan istilah Secondary Mortgage Facility (SMF) adalah suatu perusahaan yang dibentuk untuk membeli suatu kredit kepemilikan rumah (KPR) dari bank kreditur yang kemudian tagihan ini dikemas dalam suatu efek hutang yang kemudian dijual kepada investor seperti misalnya perusahaan asuransi, dana pensiun ataupun investor perorangan. Pembiayaan perumahan sekunder bertujuan untuk memberikan fasilitas pembiayaan dalam rangka meningkatkan kapasitas dan kesinambungan pembiayaan perumahan yang terjangkau oleh masyarakat. Sumber pembiayaan perumahan sekunder berasal dari (1) modal sendiri, dan (2) dari penerbit efek Beragun Aset dalam bentuk surat utang atau surat partisipasi..

Terdapat dua cara pelaksanaan pembiayaan perumahan sekunder, yaitu melalui Sekuritas Aset KPR, dan melalui Pembiayaan Fasilitas Pinjaman Berikut ini adalah skema contoh sumber-sumber pembiayaan pembangunan perumahan berbasis komunitas.



Gambar 19 Contoh sumber-sumber pembiayaan pembangunan perumahan berbasis komunitas (Sumber: Kesejahteraan Rakyat Atas Papan, Kementerian Koordinator Bidang Kesejahteraan Rakyat, 2012)

2.5.6.4. Pembiayaan Perumahan di Indonesia

Berikut ini gambaran pembiayaan perumahan di Indonesia berdasarkan buku Kesejahteraan Rakyat Atas Papan yang diterbitkan Kementerian Koordinator Bidang Kesejahteraan Rakyat pada tahun 2012. Salah satu masalah utama dari pembangunan perumahan di negara berkembang adalah pembiayaan. Pengadaan perumahan membutuhkan sumber daya finansial yang tidak sedikit dan seringkali menguras perekonomian suatu negara, maka tak heran jika masalah pembiayaan seringkali menjadi dalih di balik kurangnya komitmen pemerintah pada hak rakyat akan perumahan.

Hal ini tidak akan menjadi masalah bagi MBT karena tanpa komitmen pemerintah pun mereka dapat memenuhi sendiri kebutuhan akan perumahan dengan cara membeli rumah di pasar komersial yang disediakan oleh pengembang privat. Akan tetapi tidak demikian halnya dengan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Mereka membutuhkan jaminan berupa bantuan pembiayaan perumahan karena dengan kemampuan daya beli yang dimiliki, hampir mustahil bagi mereka untuk mengakses rumah dengan harga pasar.

Untuk mengatasi hal ini, maka pemerintah sejak tahun 2010 meluncurkan program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) sebagai program pembiayaan perumahan yang ditujukan terutama kepada MBR dan masyarakat berpenghasilan menengah (MBM). Program ini merupakan pembaruan dari program pembiayaan dari sebelumnya berbasis subsidi menuju pada skema yang berbasis likuiditas. Ada beberapa perubahan penting yang terjadi dengan diluncurkannya skema FLPP. Perubahan-perubahan ini dilakukan sedemikian rupa agar MBR dan MBM semakin diringankan dalam mengakses kredit perumahan.

Dana FLPP dari pemerintah digabungkan dengan dana dari bank pelaksana. Ada dua jenis bantuan pembiayaan perumahan yang disediakan melalui mekanisme FLPP, yaitu pembiayaan rumah sejahtera dan pembiayaan rumah sejahtera murah. Dana FLPP dikelola oleh Badan Layanan Umum Kementerian Perumahan Rakyat (BLU-Kemenpera) yang berwenang untuk menetapkan mekanisme pengelolaan dan penyaluran dana FLPP.

Untuk melakukan kerjasama operasional penyaluran, Kemenpera menandatangani perjanjian kerjasama dengan bank-bank pelaksana. Melalui skema FLPP pula, dimungkinkan untuk melakukan mobilisasi dana di luar APBN, misalnya dari investor institusional (dana pensiun, perusahaan asuransi), dana tabungan (Taperum, TWP, YKPP, pekerja swasta), dan pasar modal.

Meskipun FLPP merupakan terobosan yang cukup berarti dalam rangka menyediakan pengadaan perumahan bagi MBR dan MBM, namun kebijakan tersebut sampai saat ini belum terbukti mampu menjawab permasalahan kekurangan rumah secara cepat. Sejak pertama kali diinisiasi sampai dengan pertengahan tahun 2011, FLPP baru berhasil membiayai 14.000 unit Rumah Sejahtera Tapak dan 1.600 unit Rumah Sejahtera Susun. Lalu BLU-Kemenpera beberapa waktu lalu merilis, sejak awal tahun ini sampai 27 Maret 2012, penyerapan kredit rumah melalui skema FLPP baru sebesar 4.895 unit untuk rumah tapak dan 1 unit untuk rumah susun. Dengan kuantitas penyaluran yang masih dalam level rendah seperti itu, tentu bukanlah ritme yang tepat untuk dapat secepatnya menutup backlog sebesar 13,6 juta unit (2010) dan kawasan kumuh seluas 57.000 ha (2009).

Prospek ini diperparah dengan fakta bahwa hampir pasti jumlah backlog dan kawasan kumuh tersebut akan semakin bertambah banyak di masa depan seiring dengan makin pesatnya urbanisasi dan penambahan penduduk, serta lahan yang semakin langka dan mahal harganya. Diperkirakan bahwa laju kekurangan rumah setiap tahun bertambah 700.000 unit (Kompas, 16 Juli 2012).

Selain rendahnya tingkat penyerapan, kelemahan lain dari skema FLPP adalah ketentuannya yang bertumpang tindih atau bertentangan dengan peraturan lain. Akibatnya peraturan dalam FLPP menjadi tidak dapat dijalankan di lapangan. Hal ini terlihat pada peraturan tentang harga dan luas minimal dari rumah tapak. Dalam Permenpera No. 7 Tahun 2012, ditetapkan bahwa harga patokan maksimum rumah tapak

bersubsidi naik dari Rp 70 juta per unit menjadi kisaran Rp 88 juta-Rp 145 juta per unit seturut dengan zonasi wilayah. Juga ditetapkan di dalamnya bahwa bangunan rumah tapak minimal seluas 36 meter persegi. Ketentuan tersebut berseberangan dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 31/ PMK/03/2011 tentang Batasan Rumah Sederhana dan Rumah Sangat Sederhana.

Di dalamnya disebutkan, luas bangunan rumah tapak bersubsidi tidak melebihi 36 meter persegi dan harga jual tidak boleh melebihi Rp 70 juta per unit. Karena adanya peraturan yang bertentangan tersebut, maka banyak ketentuan dalam FLPP yang sejatinya dibuat untuk memudahkan konsumen menjadi tidak berlaku. Misalnya, konsumen yang membeli rumah di atas harga Rp 70 juta tetap dibebani pajak, yang seharusnya dalam skema FLPP dibebaskan dari pajak.

Ketentuan dalam FLPP yang menetapkan bahwa rumah tapak harus memiliki luas minimal 36 meter persegi justru memberikan efek kontraproduktif bagi percepatan pengadaan perumahan bagi kelompok sasaran. MBR sesungguhnya sudah cukup terpenuhi kebutuhannya akan perumahan layak sederhana dengan luas kurang dari 36 meter persegi. Namun apabila mereka ingin membeli rumah dengan spesifikasi seperti itu, ironisnya mereka justru harus membelinya dengan pola kredit komersial karena FLPP tidak memberikan bantuan subsidi untuk rumah yang ada di luar ketentuan resmi.

Dengan kelemahan-kelemahan tersebut, tentu ikhtiar untuk melakukan percepatan pengadaan perumahan bagi MBR tidak dapat sepenuhnya dilakukan dengan mengandalkan diri pada FLPP. FLPP mempunyai keterbatasan untuk dijadikan sebagai solusi tunggal yang mampu untuk menyelesaikan problem pengadaan perumahan bagi MBR. Tentu, ini bukan berarti lalu menghapuskan program FLPP yang sesungguhnya telah didesain dengan cukup baik. Perbaikan, reformasi, dan penyempurnaan gradual dari FLPP masih perlu untuk dilakukan secara berkesinambungan agar ke depannya FLPP mampu menggulirkan dana yang lebih besar dari berbagai macam pihak serta mampu untuk melakukan penyaluran secara cepat pada lebih banyak warga yang membutuhkan.

Akan tetapi, skema FLPP perlu dilengkapi dengan model-model program lain yang inovatif. Strategi multiprogram dan multisolusi menjadi pendekatan yang paling tepat untuk melakukan percepatan pengadaan perumahan secara lebih progresif. Hal itu lebih sesuai dengan karakteristik kebutuhan perumahan berikut karakter komunitas penerima manfaat di Indonesia yang beragam antara daerah satu dengan yang lain. Selain itu, hal lain yang perlu diperhatikan dalam berbagai skema pendanaan perumahan yang direncanakan adalah bahwa berbagai perencanaan tersebut seyogianya memanfaatkan sumber pendanaan yang beragam, sehingga tidak terlalu tergantung kepada dana pemerintah.

Tentang perkembangan pembiayaan perumahan di Indonesia ditulis oleh Matahari Dyah Arianne 15 Desember 2017 yang dipublikasikan melalui kompasiana.com. Dalam tulisan tersebut dituliskan terkait gambaran kondisi terkini pembiayaan perumahan di Indonesia. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Pemenuhan atas kebutuhan rumah merupakan penjabaran dari amanat yang terkandung di dalam UUD Tahun 1945. Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (HAM) juga merupakan salah satu pendukung bahwa memang kepemilikan rumah adalah hak setiap manusia. Pasal 40 Undang-Undang ini menyatakan bahwa "Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak." Tidak hanya itu, terpenuhinya kebutuhan perumahan akan memberi rasa aman bagi setiap orang dan percaya diri atas kemampuan ekonomi untuk membina keluarga dan menyiapkan generasi masa datang yang lebih baik.

Sayangnya, bagi sebagian besar masyarakat, pemenuhan kebutuhan akan rumah baru merupakan wacana yang jauh dari kenyataan hidup sehari-hari. Dari tahun ke tahun kesenjangan antara kebutuhan dan penyediaan rumah masih terjadi. Dari berbagai kendala yang dihadapi, khususnya oleh masyarakat berpenghasilan menengah dan rendah, disebabkan karena masih rendahnya daya beli dan/atau terbatasnya akses mereka ke sistem pembiayaan perumahan. Istilah perumahan dan pemukiman sering kali diindentikkan meskipun sebenarnya tidak sama.

Perumahan (*housing*) adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Pemukiman adalah kawasan yang didominasi oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana, sarana lingkungan dan tempat kerja (terbatas) untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan sehingga fungsi pemukiman tersebut dapat berdaya guna atau berhasil guna

Sebagai kebutuhan pokok, maka pemenuhan kebutuhan perumahan seringkali menemui kesulitan karena banyaknya demand. Terlebih lagi ketika saat ini pertumbuhan penduduk semakin meningkat dan urbanisasi juga semakin meningkat. Kota dituntut untuk menyediakan lahan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal manusia. Menurut BPS pada tahun 2010 lalu Indonesia ke depan dinyatakan membutuhkan sekitar 13 juta rumah baru bagi masyarakat. Data tersebut diperoleh berdasarkan hasil sensus penduduk.

Backlog sendiri merupakan istilah yang biasanya digunakan untuk menggambarkan masalah ini, dimana berdasarkan data yang diambil dari Rencana Strategis Kemenpera 2010- 2014 sepanjang periode 2005-2009 kekurangan rumah mencapai 7,4 juta unit. Besarnya nilai kekurangan penyediaan rumah untuk MBR secara spesifik disebabkan karena kendala pada pembiayaan pembangunan.

Kendala ini dihadapi oleh Pemerintah (yang saat ini masih berperan sebagai provider perumahan untuk MBR) dan juga masyarakat yang tidak mampu untuk mengakses elemen -- elemen pembentuk rumah baik lahan (karena lahan perkotaan yang mahal dan bergantung pada prinsip locational land rent), biaya konstruksi, bahan bangunan, dan sebagainya. Selain itu, kondisi ini kemudian juga diperparah dengan terjadinya misplaced philanthropism dalam arti bahwa perumahan yang disediakan oleh pemerintah untuk golongan menengah kebawah (berupa Rusun maupun RSH) tidak betul -- betul dinikmati mereka (non target group), melainkan dinikmati oleh kelompok bukan sasaran dan merupakan sebagian pemecahan akan kebutuhan perumahan di kota.

Saat ini, pemerintah mempunyai sebuah solusi pembiayaan bernama FLPP. FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) merupakan kebijakan baru Kemenpera sebagai pengganti subsidi bunga cicilan perumahan yang selama ini kita kenal. Kebijakan ini antara lain bertujuan agar terus tersedianya dana murah jangka panjang untuk membangun perumahan rakyat. Seperti diketahui pada tahun ini pemerintah menargetkan penyaluran FLPP bagi 210.000 unit rumah masyarakat berpenghasilan maksimum Rp4,5 juta per bulan.

Secara kuantitatif FLPP akan memfasilitasi penerbitan 24.000 unit KPR sejahtera tapak (RSH) dan 1500 unit KPR sejahtera susun. Selain itu menurut beberapa informasi, dilaksanakannya FLPP ini akan dapat menyediakan sumber dana perumahan yang murah dan jangka panjang (suku bunga single digit) bagi masyarakat. Berkaitan dengan uang muka maka FLPP akan mematok minimal 10 % dari total harga rumah sejahtera tapak senilai 50 juta dan 144 juta untuk Rusunami. Dengan demikian FLPP ini bertujuan untuk meningkatkan daya beli yang pada akhirnya akan membantu masyarakat berpendapatan rendah dan menengah untuk mendapatkan rumah murah.

Namun, pembiayaan rumah bersubsidi dengan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) diperkirakan tidak akan bisa berjalan optimal pada tahun ini, akibat minimnya daya dukung APBN. Pembiayaan rumah bersubsidi dengan skema FLPP akan sangat membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk bisa memiliki rumah, karena skema tersebut akan mampu menurunkan suku bunga perbankan sampai pada kisaran 8,15%-9,95% dengan tenor kredit selama 15 tahun. Namun, posisi kas BLU-PPP sampai saat ini hanya terisi Rp2,1 triliun yang berasal dari pos FLPP pada tahun lalu sebesar Rp2,6 triliun, di mana Rp500 miliar dari jumlah itu sudah diserap perbankan.

Sudah saatnya pemerintah dan stakeholder yang terkait dengan penyediaan perumahan menerapkan strategi pembiayaan yang pro rakyat seluruh lapisan. Konsep pembiayaan pembangunan perumahan di negara tetangga yang dinilai berhasil adalah Singapore dengan membentuk Housing Development Board (HDB)

yang memiliki akses penguasaan tanah murah serta mengontrol 65 persen supply rumah pangsa pasar menengah ke bawah.

Selain itu, program Central Providence Fund (CPF) yang berhasil menghimpun dana lewat pemotongan gaji demi penyediaan perumahan dan terdapat penghimpunan dana bersama bagi pengusaha dan pengembang yang dapat diterapkan untuk Indonesia demi kepentingan rakyat bersama. Fenomena yang juga sering dijumpai di kota -- kota besar Indonesia yaitu lahan tidur, dengan power pemerintah mungkin dapat memberi ketegasan bagi pengembang dalam mendukung prioritas persediaan lahan perumahan rakyat

Diperlukan metode dalam proses pembiayaan pembangunan perumahan tersebut agar dalam prosesnya dapat mempermudah terealisasinya pembangunan perumahan, metode FLPP muncul sebagai suatu metode dalam pembiayaan perumahan untuk membantu tersedianya dana murah jangka panjang untuk membangun perumahan rakyat.

Membenahi Pembiayaan Perumahan Rakyat

Berdasarkan tulisan M. Jehansyah Siregar dan Muamar Vebry yang berjudul membenahi Pembiayaan Perumahan Rakyat digambarkan bahwa pembiayaan perumahan di tanah air memang sejak lama didominasi oleh berbagai bentuk rekayasa finansial (*financial engineering*) seperti subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini. Melalui sistem pembiayaan subsidi tidak langsung, subsidi negara diberikan kepada bank dan oleh bank dibayarkan sebagai pembelian rumah bersubsidi kepada para pengembang. Anggaran negara kemudian dikembangkan dalam bentuk subsidi uang muka, subsidi selisih bunga, bantuan likuiditas, dan sebagainya. Masalahnya, meskipun tampak seperti program yang berkelanjutan, skim ini tidak pernah menghasilkan sistem pembiayaan yang semakin terpupuk dan melembaga karena selalu bertumpu pada kucuran anggaran dari negara setiap tahunnya.

Selain tidak melembaga, rekayasa pembiayaan subsidi KPR kurang tepat pula jika dikatakan sebagai pembiayaan perumahan untuk rakyat. Pertama, karena pihak yang lebih banyak mendapatkan manfaat adalah para pebisnis properti perumahan. Kedua, karena menggunakan bank umum komersil yang meminjamkan uang untuk mendapatkan keuntungan. Sebuah bank juga bisa meminjam dari sumber lain untuk dipinjamkan lagi, dan biasanya mengasuransikan pinjaman tersebut agar aman dari kegagalan pengembalian. Akibatnya, bank semakin berfokus pada rekayasa finansial, dan semakin jauh dari kebutuhan kelompok prioritas perumahan rakyat. Dalam banyak kasus, kelompok prioritas justru dipandang sebagai kelompok yang tidak dapat meminjam ke bank (*unbankable*). Ketiga, dari sisi pembeli rumah, subsidi kredit ini memang membuat harga rumah lebih murah. Namun bisa pula dijadikan kesempatan memperbanyak aset properti secara spekulatif. Sedangkan seleksi calon pembeli tidak dijalankan secara tertib. Sedangkan rumah-rumah yang sudah dibeli tidak bisa ditarik kembali apabila di kemudian hari ditemukan kesalahan dalam proses seleksi pembeli.

Semua praktek rekayasa finansial ini hanyalah menghasilkan ekonomi gelembung yang semu (*bubble economic*). Selain tidak jelas peta jalannya menuju pemenuhan kebutuhan perumahan rakyat yang menjadi tujuan semula, praktek ini sangat membahayakan perekonomian bangsa. Jika pun hendak dikembangkan, rekayasa finansial sebaiknya berada di domain bisnis perbankan, dan bisnis properti perumahan komersial (*commercial housing*). Namun jika praktek ini dikembangkan di arena perumahan rakyat, hasilnya hanya akan membebani dan mendistorsi kebijakan perumahan rakyat saja.

Perumahan rakyat dan perumahan komersial adalah dua arena yang berbeda dan memiliki tren yang seringkali tidak sejalan pula. Sebagai contoh, subsidi bunga melalui fasilitas likuiditas yang akan dijalankan pemerintah, jelas bertolak belakang dengan rencana penerbitan SBI oleh Bank Indonesia yang akan mendorong tren meningkatnya suku bunga. Dua arah kebijakan yang ibarat arang habis, besi pun binasa. Oleh karena itu hendaknya kebijakan fasilitas likuiditas ini segera dievaluasi. Namun jika tetap dipaksakan

juga, ada baiknya meniru Amerika Serikat dengan membentuk tim KPK untuk menindak berbagai penyimpangan yang sudah diperkirakan akan terjadi.

Pembiayaan perumahan untuk rakyat tidak selalu dapat disamakan dengan pembiayaan properti maupun pembiayaan konsumtif lainnya. Berbeda dengan rekayasa finansial dalam pembiayaan properti yang bertujuan untuk memperlancar perputaran bisnis properti, pembiayaan perumahan rakyat bertujuan mendekati keterjangkauan kelompok prioritas pengadaan perumahan. Dengan mengacu pada arah kebijakan perumahan rakyat, otoritas fiskal mengalokasikan dana untuk membangun sistem dan memupuk dana, dan bukan hanya untuk langsung membiayai pinjaman perumahan. Sebagai langkah awal pengembangan sistem, ada beberapa prinsip dan karakter pembiayaan perumahan rakyat yang perlu diperhatikan.

- Pertama, pembiayaan perumahan rakyat tidak dapat dipisahkan dari pemenuhan perumahan sebagai hak asasi manusia. Artinya, sistem pembiayaan tidak boleh jatuh pada sistem yang tidak berkeadilan dan tidak memberdayakan keluarga-keluarga dalam memenuhi kebutuhan dasarnya. Sistem pembiayaan perumahan harus dipupuk secara sistematis, memberdayakan dan memberi kesempatan luas kepada semua kalangan.
- Kedua, untuk mengendalikan pengadaan tanah, infrastruktur dan perijinan pemanfaatan ruang yang menjadi komponen terbesar pembiayaan perumahan, dari sisi pasokan pemerintah harus mengembangkan moda perumahan umum (*public housing*) sebagai upaya pengembangan aset-aset publik dalam bentuk kawasan permukiman yang semakin meningkat nilainya, termasuk aset-aset kelembagaan untuk pengadaan dan pengelolaannya (*institutional resources*).
- Ketiga, oleh karena perumahan adalah hak dasar manusia, investasi perumahan meskipun mahal tidak dapat dibiarkan begitu saja bagi semua kalangan untuk memenuhinya sendiri-sendiri. Harga rumah termurah yang ditawarkan pasar perumahan bisa mencapai 5-10 kali lipat dari pendapatan setahun kelompok berpendapatan rendah dan miskin, hal mana hampir mustahil untuk dipenuhi dengan skema kredit berjangka yang normal.
- Keempat, diperlukan sumber dana pinjaman dalam pengadaan rumah sebagai konsekuensi skim pinjaman berbiaya murah dan berjangka panjang. Sumber pinjaman berbiaya murah dan berjangka panjang dapat berbentuk informal seperti arisan. Sedangkan sumber pinjaman formal memang sulit diadakan dengan bertumpu pada pasar keuangan komersial semata (*mismatch*). Untuk itu perlu dikembangkan sistem kelembagaannya secara khusus. Inilah yang menjadi tugas pemerintah yang belum kunjung mewujudkan hingga kini, padahal sudah diamanatkan sejak tahun 1972 melalui Kongres Perumahan Nasional.
- Kelima, adanya pinjaman untuk memperoleh rumah adalah hal yang lumrah, namun pinjaman tersebut harus didasarkan pada identifikasi kapasitas finansial dan pemberdayaan keluarga dan kelompok, seperti melalui tabungan dan koperasi perumahan. Tabungan perumahan dapat berupa berbagai cara untuk mengurangi pengeluaran yang tidak perlu, membatasi gaya hidup yang boros, bahkan dapat pula dengan cara menabung bahan bangunan. Adanya keperluan pinjaman jangka panjang tidak meniadakan penggalan potensi tabungan perumahan, karena bagaimanapun rumah adalah manifestasi jati diri penghuninya. Sesuatu yang berasal dari dirinya sendiri akan membuat rasa memiliki dan partisipasi yang tinggi dalam menyelesaikan cicilan pinjaman. Jika bagi pemberi pinjaman tabungan peminjam dipandang sebagai dana pendamping pinjamannya, namun bagi peminjam, dana pinjaman itulah yang merupakan dana pendamping hasil tabungan perumahannya! Kondisi psikologis seperti ini sangat khas dalam pembiayaan perumahan dan harus dikenali oleh sistem pembiayaan yang dikembangkan.

Faktor-faktor yang menjadi penyebab pembiayaan perumahan bagi MBR sulit disalurkan dalam buku Menggagas sistem pembiayaan perumahan yang efisien yang ditulis oleh Erica Soeroto, adalah diantaranya:

1. Sistem pembiayaan perumahan di Indonesia belum efisien, terutama disebabkan terbatasnya akses ke dana jangka panjang, tingkat inflasi, tingkat suku bunga fluktuatif, serta lemahnya regulasi dan penegakan hukum di Indonesia.
2. Semua itu disebabkan sistem keuangan nasional Indonesia sangat tergantung kepada perbankan yang banyak mengandalkan dana-dana jangka pendek dari tabungan maupun deposito masyarakat. Maka tidak mengherankan, jika angka pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia menjadi salah satu yang terendah di Asia. Produksi KPR yang relatif sangat kecil, menyebabkan sulit dijangkau mayoritas masyarakat. Padahal dana jangka pendek kurang cocok disalurkan untuk KPR yang bersifat jangka panjang. Akibatnya terjadi mismatch sumber pembiayaan.

Beberapa poin penting terkait usulan-usulan adalah:

1. Pentingnya keberpihakan Pemerintah sebagai juragan. Di negara manapun, tulisnya, pembiayaan perumahan tidak akan tumbuh tanpa dukungan koordinasi berbagai instansi Pemerintah yang terkait. "Dukungan yang diperlukan, tidak berbeda dengan dukungan yang lazim ditempuh oleh Pemerintahan negara-negara Asia lainnya paska krisis tahun 1997, yakni menghapus berbagai hambatan yang menghalangi pertumbuhan KPR yang sehat, mendukung efisiensi dan pengelolaan risiko yang lebih baik, lebih membuka akses ke sumber pendanaan di pasar modal serta mendorong peningkatan disiplin pasar termasuk menyediakan regulasi pada setiap tahap pengembangan pasar. Dengan adanya dukungan ini, diharapkan pembiayaan perumahan di Indonesia tidak terbelakang dibanding negara-negara Asia lainnya seperti yang terjadi saat ini
2. Kurangnya regulasi yang mendukung pertumbuhan pasar, lanjutnya, dapat mengakibatkan pasar terbelenggu, dan dapat menjadi salah satu faktor penyebab ketidakstabilan makro ekonomi serta menimbulkan dampak negatif seperti meluasnya lingkungan kumuh, meningkatnya angka kemiskinan dan tindakan kriminal, yang justru memperbesar anggaran negara untuk mengatasi masalah sosial yang timbul karena kurangnya hunian.
3. Pasar pembiayaan perumahan yang efisien menjadi bagian penting dalam penetapan kebijakan makroekonomi, karena pasar ini: Merupakan mesin utama penggerak pertumbuhan ekonomi; Merupakan jangkar bagi stabilitas sosial; Mampu mendorong pertumbuhan pasar modal; Menciptakan tekanan agar pasar dapat berfungsi lebih efisien. Oleh sebab itu, perhatian harus difokuskan pada pengembangan sistem pembiayaan perumahan secara keseluruhan sebagai satu kesatuan, secara terintegrasi dan bukan pada target pasar tertentu saja.

Beberapa alternatif perubahan yang ditawarkan dalam buku ini adalah:

1. untuk mengangkat keterjangkauan MBR melalui program KPR berbasis pasar yang pada saatnya dapat disekuritisasi. Untuk itu diperlukan komitmen dan peran Pemerintah untuk mendukung alternatif perubahan tersebut. Jika hal itu tidak dilakukan maka subsidi yang terus berlanjut, pasar yang tetap tidak efisien sehingga meningkatkan biaya ekonomi merupakan harga yang harus dibayar.
2. Keberhasilan pengembangan sekuritisasi dipengaruhi oleh sejauh mana efisiensi pasar pembiayaan primer perumahan, karena pada dasarnya pasar sekunder tidak mungkin dibangun di atas pasar primer yang tidak efisien. Sekuritisasi memang merupakan alat yang ampuh bagi penyalur KPR untuk mendapatkan likuiditas jangka panjang, namun sekuritisasi bukan satu-satunya cara untuk mengakses dana jangka panjang. Pengembangan sekuritisasi harus dilakukan dengan persiapan yang matang, didukung dengan regulasi yang memadai dan dikembangkan secara bertahap sesuai tingkat kemampuan pasar untuk menyerap risiko. Setiap tahap pengembangan dilakukan setelah tahap sebelumnya memberi hasil yang signifikan.
3. Sistem pembiayaan perumahan yang semakin efisien, akan mendorong pasar menjadi lebih efisien sehingga prosedur untuk memiliki rumah akan menjadi lebih sederhana dan harga akan lebih

terjangkau. Semakin rendah biaya untuk mendapatkan KPR, relatif terhadap biaya dana, semakin banyak masyarakat yang mampu membeli rumah berdasarkan mekanisme pasar karena porsi angsuran KPR akan semakin lebih rendah dibanding porsi pendapatan.

4. Pada gilirannya, hal ini akan meningkatkan permintaan perumahan dan merangsang pertumbuhan industri turutan lain yang terkait dengan perumahan. Industri perumahan penting karena merupakan salah satu sektor ekonomi yang dapat memberi kontribusi untuk memperdalam pasar keuangan. Ketidakhadiran sistem pembiayaan perumahan yang efisien, mengakibatkan pasar pembiayaan perumahan berbasis pembiayaan formal, tidak memadai dan tidak terjangkau. Sistem yang tidak efisien, tidak mampu memberi insentif untuk mengembangkan KPR bagi masyarakat berpenghasilan rendah sehingga ketergantungan terhadap subsidi akan terus berlanjut.
5. Pembangunan ekonomi, pertumbuhan pasar pembiayaan perumahan dan pertumbuhan pasar modal harus dipandang sebagai tiga komponen yang saling mempengaruhi, yang satu tidak lebih penting dari lainnya. Unsur yang menghubungkan ketiganya adalah efek penggandaan (*multiplier effect*) yang melekat pada industri pembiayaan perumahan. *Multiplier effect* dapat memberi dampak positif atau negatif, tergantung seberapa jauh kemampuan dalam mengelola dinamika sektor pembiayaan perumahan.
6. Jika terdapat sinergi antara ketiga komponen tersebut, maka akan terbentuk suatu kekuatan baru yang dapat mendorong pertumbuhan ketiganya. Sebaliknya, jika terjadi kelambatan pertumbuhan pada salah satu komponen, maka komponen lain akan ikut tercemar dan terganggu pertumbuhannya. Oleh sebab itu, sistem pembiayaan perumahan yang efisien, yang memiliki interaksi yang harmonis dengan sistem keuangan merupakan agenda penting yang perlu difasilitasi oleh Pemerintah.

Beberapa langkah yang diajukannya adalah:

- dengan membuka akses yang luas ke sumber pendanaan di pasar modal yang bersifat jangka panjang dan berkelanjutan untuk mendukung pembiayaan perumahan. Hal ini karena pengalaman internasional menunjukkan bahwa sistem paling efisien dan berkelanjutan untuk memastikan sumber pembiayaan jangka panjang adalah lewat pendanaan dari pasar modal terutama pasar obligasi. Hal ini juga sejalan dengan upaya Pemerintah Indonesia untuk melepas ketergantungan pada perbankan dengan mendorong pertumbuhan pasar modal.
- Pemerintah sebenarnya telah mendirikan PT SMF yang bertugas memfasilitasi ketersediaan likuiditas dengan mengakses dana pasar modal melalui sekuritisasi aset KPR. Namun sayang, tugas SMF tidak fokus, dan tidak jelas segmen masyarakat mana yang akan diungkit keterjangkauannya. SMF didirikan tanpa penjaminan dari pemerintah, sementara di banyak negara sejak awal pendirian lembaga serupa menerima penjaminan agar memiliki peringkat kredit yang tinggi sehingga mampu mengakses dana jangka panjang yang lebih murah.

2.5.6.5. Bantuan Penyediaan dan Pembiayaan Perumahan

Dalam prakteknya dalam mensukseskan program 1 juta rumah dan program-program lainnya di pusat Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat menyediakan bantuan bagi penyediaan dan pembiayaan perumahan melalui Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan dan Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan.

A. Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan

Bantuan Penyediaan Perumahan adalah bantuan yang dilakukan oleh pemerintah pusat melalui Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan. Bantuan penyediaan perumahan yang menjadi program Dirjen Penyediaan Perumahan antara lain:

- **Bantuan Pembangunan Rusunawa.** Bantuan Pembangunan Rusunawa adalah pembangunan fisik baik berupa bangunan baru Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa), maupun rehabilitasi asrama/ hunian yang telah ada dan dibiayai oleh Pemerintah melalui APBN pada Kementerian PUPR dan pada Kementerian terkait lainnya.
- **Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS).** Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) adalah program bantuan berupa dana stimulan dan pendampingan dalam peningkatan kualitas atau pembangunan baru agar rumah yang dibangun atau diperbaiki dapat memenuhi standar kualitas rumah layak huni. Untuk lebih jelasnya dapat merujuk pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 13/PRT/M/2016 Tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya.
- **Bantuan Stimulan PSU.** Bantuan Stimulan PSU adalah bantuan untuk sebagian dari komponen prasarana sarana dan utilitas (PSU) yang merupakan satu kesatuan sistem jaringan PSU kawasan permukiman dan lingkungan perumahan yang fungsional, dimaksudkan sebagai pendorong bagi kinerja pembangunan dan pengembangan rumah layak huni dan lingkungan serta kawasannya.
- **Bantuan PSU.** Bantuan PSU adalah pemberian komponen PSU bagi perumahan yang membangun rumah umum berupa rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun yang bersifat stimulan di lokasi perumahan yang dibangun oleh pelaku pembangunan.
- **Subsidi Membangun/ Memperbaiki Rumah.** Subsidi ini dilakukan untuk membantu sebagian dari total pendanaan pembangunan/ perbaikan rumah yang dibiayai melalui skim KPRS Syariah Bersubsidi.

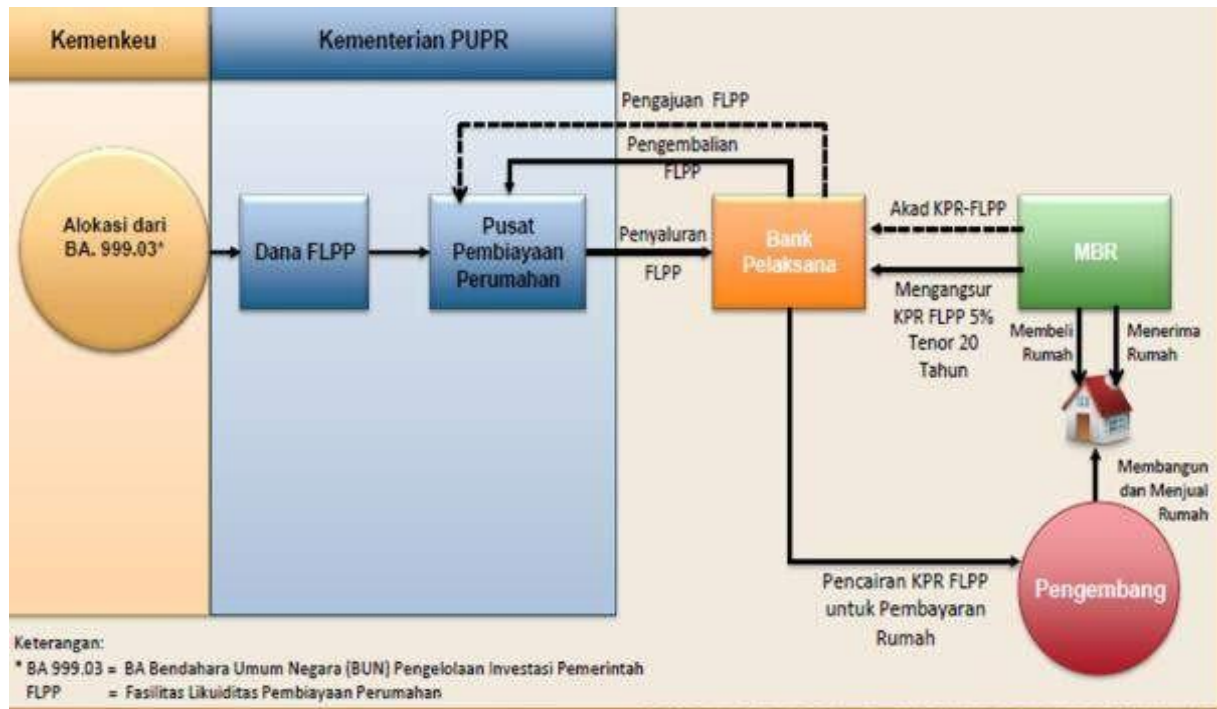
B. Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan

Bantuan Pembiayaan Perumahan adalah

- 1) Subsidi untuk membantu menurunkan angsuran yang harus dibayarkan oleh debitur melalui pengurangan suku bunga angsuran/margin dalam kurun waktu tertentu, yang selanjutnya disebut subsidi selisih bunga/selisih margin;
- 2) Subsidi untuk membantu menambah uang muka sehingga jumlah keseluruhan uang muka yang dibayar debitur mampu menurunkan pagu kredit yang akan diangsur setiap bulan berikut bunganya, yang selanjutnya disebut subsidi uang muka

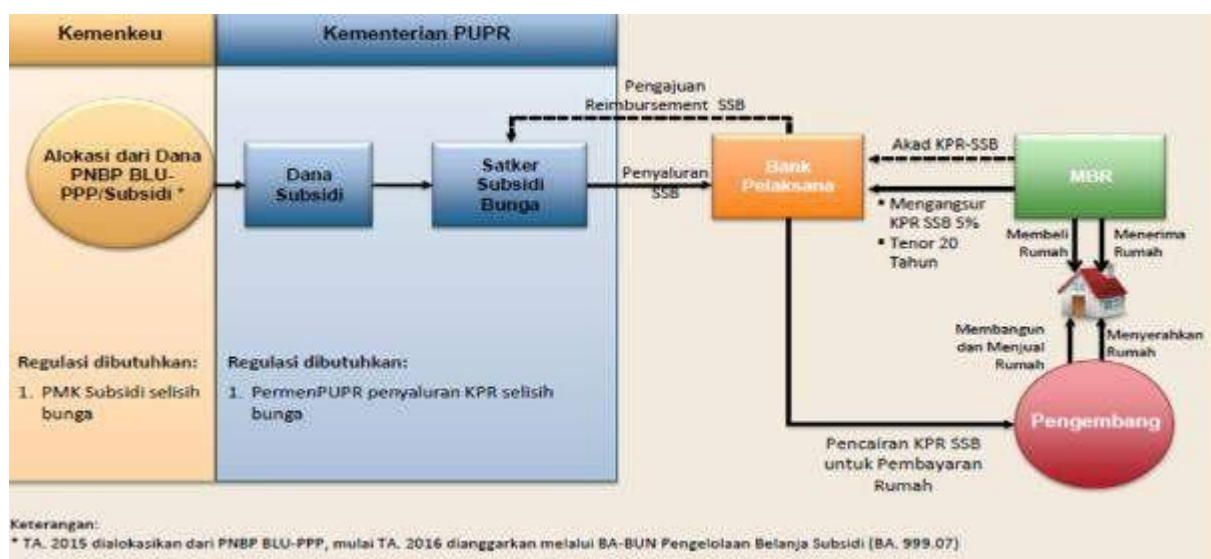
Bantuan Pembiayaan Perumahan adalah bantuan yang dilakukan oleh pemerintah melalui dirjen pembiayaan perumahan. Sebelumnya, Ditjen Pembiayaan Perumahan telah berupaya memenuhi kebutuhan dasar masyarakat dengan skema-skema bantuan pembiayaan perumahan bagi MBR, seperti Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR-FLPP) yang penyalurannya melalui Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP). Jenis bantuan pembiayaan perumahan yang menjadi program/kegiatan Dirjen Pembiayaan Perumahan antara lain:

- **Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).** Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang selanjutnya disingkat FLPP adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Untuk lebih jelasnya dapat merujuk Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26/PRT/M/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah



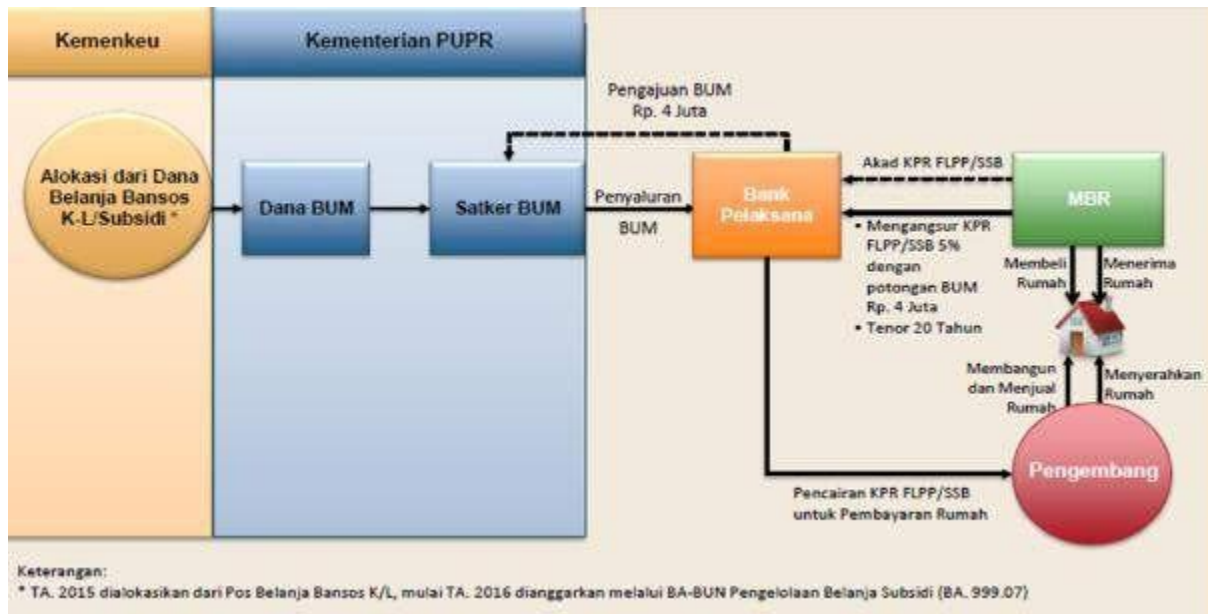
Gambar 20 Skema FLPP

- **Subsidi Selisih Bunga.** Skema pembiayaan perumahan melalui selisih bunga kepada MBR yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Untuk lebih jelasnya dapat merujuk Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26/PRT/M/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.



Gambar 21 Skema Subsidi Selisih Bunga

- **Subsidi Uang Muka/Bantuan Uang Muka.** Subsidi untuk membantu menambah uang muka sehingga jumlah keseluruhan uang muka yang dibayar nasabah mampu menurunkan pagu pembiayaan yang akan diansur setiap bulan secara tetap berikut marginnya. Untuk lebih jelasnya dapat merujuk Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26/PRT/M/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah



Gambar 22 Skema Subsidi Uang Muka

- **Subsidi Premi Asuransi.** Subsidi Pemerintah yang diberikan kepada MBR sebagai debitur bertanggung untuk membayar premi asuransi kepada penanggung.
- **Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT).** Program yang sifatnya memberikan bantuan kepada pekerja informal yang ingin memiliki rumah. Uang muka yang diberikan kepada pekerja informal sebesar 20 - 30% dari harga rumah dan sifatnya gratis. Sisanya sekitar 70% harus dicicil oleh pekerja informal dengan bunga komersil. Pekerja informal diharuskan menabung terlebih dahulu selama 6 (enam) - 12 (dua belas) bulan untuk dilihat kemampuan mencicil dan menabungnya.

BP2BT diberikan pada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang punya tabungan untuk memenuhi sebagian uang muka atau sebagian dana untuk pembangunan rumah. Program ini ditargetkan pada masyarakat dengan penghasilan tidak tetap atau informal.

Pengembangan Skema BP2BT dilakukan melalui Program NAHP (National Affordable Housing Program – Program Perumahan Terjangkau) Bank Dunia. BP2BT adalah program bantuan pemerintah yang diberikan kepada MBR yang telah mempunyai tabungan dalam rangka pemenuhan sebagian uang muka perolehan rumah atau sebagian dana untuk pembangunan rumah swadaya melalui kredit atau pembiayaan bank pelaksana.

Skema baru tersebut didasari bahwa hunian sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia merupakan hak setiap warga negara. UUD 1945 Pasal 28 huruf H mengamanatkan bahwa negara menjamin hak setiap orang untuk bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan layak.

Hal tersebut menunjukkan bahwa pemenuhan kebutuhan rumah yang layak bagi masyarakat merupakan tanggung jawab kita bersama, baik Pemerintah, pemerintah daerah, pengembang, maupun masyarakat sendiri.

Pelaksanaan program BP2BT diatur dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 18/PRT/M/2017 tentang Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan dan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 857/KPT/M/2017 tentang Zona Wilayah, Besaran Batasan Penghasilan, Batasan Saldo Terendah Tabungan Pemohon, Batasan Harga Rumah Tapak dan Sarusun atau Biaya Pembangunan Rumah Swadaya, Batasan Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah, Batasan Dana BP2BT dan Indeks dalam Pelaksanaan Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan.

- **Pembiayaan Mikro Perumahan (PMP).** Penyediaan pembiayaan/kredit perumahan dalam skala kecil untuk kalangan berpenghasilan rendah, yang secara tradisional tidak memiliki akses terhadap perbankan dan layanan terkait, untuk pembangunan rumah secara bertahap (incremental) atau perbaikan rumah.

C. Bantuan Perumahan PNS Melalui Bapertarum

Selain bantuan penyediaan dan pembiayaan perumahan di atas terdapat pula badan khusus yang membantu Pegawai Negeri Sipil (PNS) dalam pemilikan rumah, badan tersebut adalah **Bapertarum**. Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan adalah badan yang berupaya untuk meningkatkan kesejahteraan Pegawai Negeri Sipil (PNS) untuk memiliki rumah yang layak. Terdapat beberapa jenis bantuan yang diberikan bapertarum kepada PNS diantaranya:

- **Bantuan Sebagian Biaya Membangun (BM) Bapertarum.** Dana TAPERUM-PNS yang diberikan kepada PNS yang memenuhi syarat dan ketentuan, yang diberikan untuk membantu memenuhi sebagian biaya membangun rumah diatas tanah milik sendiri dengan fasilitas Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah melalui Bank Pelaksana, dilokasi tempat PNS bekerja.
- **Bantuan Uang Muka (BUM) Bapertarum.** Dana TAPERUM-PNS yang diberikan kepada PNS yang memenuhi syarat dan ketentuan, yang diberikan untuk membantu memenuhi sebagian uang muka pembelian rumah dengan fasilitas Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah melalui Bank Pelaksana.
- **Fasilitas Bantuan Tabungan Perumahan Pegawai Negeri Sipil (BTP-PNS)** adalah bantuan dana dari hasil pemupukan yang tidak harus dikembalikan, untuk digunakan oleh PNS dalam memenuhi kebutuhan uang muka pembelian rumah sejahtera melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah atau kredit/ pembiayaan membangun rumah diatas tanah sendiri, termasuk untuk digunakan memenuhi biayabiaya terkait kredit/pembiayaan pemilikan rumah atau yang dipersyaratkan oleh bank.

2.5.6.6. Kebutuhan Pengembangan Pembiayaan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Berdasarkan potensi dan permasalahan dalam pengembangan pembiayaan perumahan dan kawasan permukiman dapat dirumuskan kebutuhan-kebutuhan dalam pengembangan pembiayaan, diantaranya:

- Identifikasi sumber-sumber pembiayaan potensial lainnya dalam penyelenggaraan pembangunan PKP
- Penggalan sumber-sumber pembiayaan alternative lainnya termasuk peluang kerjasama pembiayaan oleh badan usaha/swasta dalam penyelenggaraan pembangunan PKP.
- Peningkatan akses masyarakat miskin dan MBR 1 terhadap peluang pemilikan perumahan

BAB 3 EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

3.1. Pendekatan Evaluasi dan Analisis Peraturan Perundang-Undangan

Pendekatan normatif yang digunakan dalam penyusunan **Penyusunan Naskah Akademis Rencana Pembangunan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP)** ini, pada dasarnya merupakan pendekatan yang bertujuan untuk menginventaris kebijakan-kebijakan tentang perumahan terkait dengan **Penyusunan Naskah Akademis Rencana Pembangunan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP)**, mulai dari tingkat pusat sampai daerah. Selain kebijakan, akan dikaji pula aspek kelembagaan dan koordinasi kelembagaan dan dukungannya dalam Pemantapan dokumen strategi perumahan yang telah disusun sebelumnya. Dengan demikian melalui pendekatan normatif dapat dirumuskan suatu kebijakan dan strategi pengembangan permukiman berdasarkan data dan informasi yang tersedia serta mengacu pada produk peraturan dan perundangan yang berlaku. Terkait dengan pekerjaan ini, pendekatan normatif ini tidak dipandang sekedar sebagai pendekatan untuk merumuskan kebijakan yang sifatnya konseptual. Pendekatan ini dilakukan mulai dari bagaimana kondisi dan permasalahan pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman dilihat sampai dengan perumusan kebijakan dan strategi yang tepat untuk kondisi dan permasalahan yang ada. Oleh sebab itu perlu juga dengan membandingkan kondisi eksisting dengan kriteria dan standar yang ada.

Kajian mengenai kebijakan maupun peraturan perundang-undangan ini digunakan agar Rancangan Peraturan Daerah RP3KP memiliki dasar hukum yang kuat. Adapun peraturan perundang-undangan yang dikaji dan dibuat resume atau ringkasan adalah yang terkait dengan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dijelaskan berikut:

3.1.1. Tinjauan Pemahaman Terkait Perumahan dan Kawasan Permukiman

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
3. Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri

3.1.2. Tinjauan Lingkup Tugas Dan Wewenang Pemerintah Provinsi dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

1. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman
4. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

3.1.3. Tinjauan Kebijakan Terkait Penyusunan RP3KP

1. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan Dan Pengembangan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi Dan Daerah Kabupaten/Kota

3.1.4. Tinjauan Kebijakan Terkait Arahan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Nasional

1. Undang-Undang No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJPN) 2005-2025
3. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2015 Tentang RPJMN

3.1.5. Tinjauan Kebijakan Terkait Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016 Tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah
2. Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah No 403/KPTS/M/2002 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat)
3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 5 tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi
4. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 14/ PERMEN/M/ 2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa
5. Peraturan Gubernur Sumatera Utara Nomor 50 Tahun 2013 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa
6. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 25 Tahun 2011 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah
7. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang
8. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang

3.1.6. Tinjauan Kebijakan Terkait Peningkatan Kualitas Perumahan dan Kawasan Permukiman

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
2. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 02/PRT/M/2016 Tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh
3. Inpres No. 5 Tahun 1990 tentang Peremajaan Pemukiman Kumuh Yang Berada Di Atas Tanah Negara)

3.1.7. Tinjauan Kebijakan Tentang Mitigasi Bencana di Perumahan dan Kawasan Permukiman

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana

2. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 Tentang Pedoman Mitigasi Bencana Alam Bidang Perumahan Dan Kawasan Permukiman
3. Peraturan Kepala Badan Nasional Penanggulangan Bencana Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Pedoman Rehabilitasi Dan Rekonstruksi Pasca Bencana
4. Peraturan Kepala Badan Nasional Penanggulangan Bencana Nomor 4 Tahun 2013 Tentang Petunjuk Teknis Rehabilitasi Dan Rekonstruksi Pascabencana Sektor Permukiman

3.1.8. Tinjauan Kebijakan Terkait Kelembagaan dan Peran Serta Masyarakat

1. UU No 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Bagian Pokja PKP
2. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan Dan Pengembangan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi Dan Daerah Kabupaten/Kota
3. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 02 Tahun 2011 Tentang Pedoman Pelaksanaan Dekonsentrasi Lingkup Kementerian Perumahan Rakyat Tahun 2011
4. Permenpera No.32 Tahun 2006 Tentang Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri

3.1.9. Tinjauan Kebijakan Terkait Kerjasama

1. Undang – Undang No.25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal
2. Undang – Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas
3. Peraturan Pemerintah No. 47 Tahun 2012 Tentang Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan Perseroan Terbatas
4. Undang – Undang No.23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah
5. Peraturan Pemerintah No. 50 Tahun 2007 Tentang Tata Cara Kerja Sama Daerah
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.22 Tahun 2009 Tentang Petunjuk Teknis Tata Cara Kerja Sama Daerah
7. Peraturan Presiden No.38 Tahun 2015 Tentang Kerja Sama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur
8. Peraturan Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional / Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional No.4 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 02/PRT/M/2016 Tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh

3.1.10. Tinjauan Kebijakan Terkait Pembiayaan

1. Undang-undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat
3. Inpres No. 5 Tahun 1990 Tentang Peremajaan Pemukiman Kumuh Yang Berada Di Atas Tanah Negara
4. Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 2005 tentang Dana Perimbangan
5. Peraturan Pemerintah No. 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah
6. Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan barang Milik Negara/ Daerah
7. Permenpera Nomor: 08/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Pelaksanaan Pemberian Stimulan Untuk Perumahan Swadaya Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

8. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat no. 9 tahun 2008 tentang Pedoman Bantuan Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa pada Lembaga Pendidikan Tinggi dan Lembaga Pendidikan Berasrama
9. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Teknis Perencanaan Pembiayaan Pencapaian Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi Dan Daerah Kabupaten/Kota
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera (FLPP)
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 38/PRT/M/2015 Tentang Bantuan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Untuk Perumahan Umum
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 13/PRT/M/2016 Tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26/PRT/M/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
15. Permen PUPR No 18/PRT/M/2017 dan Kepmen PUPR No 857/KPTS/M/2017 untuk pelaksanaan Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) - Tabungan Perumahan.

3.2. Tinjauan Pemahaman Terkait Perumahan Dan Kawasan Permukiman

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

3.2.1.1. Definisi Kawasan Permukiman Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011

Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang terdiri atas 18 Bab dan 167 pasal ini menegaskan landasan bagi pemerintah daerah untuk lebih aktif memberikan pelayanan pada masyarakat dalam upaya pemenuhan kebutuhan rumah dan juga diharapkan dapat lebih memberikan perlindungan yang lebih tegas kepada masyarakat untuk tidak menghuni rumah di lokasi yang berpotensi menimbulkan bahaya atau tidak diperuntukan bagi perumahan, memberi landasan peran masyarakat dalam pembangunan permukiman, dan dalam sektor pendanaan dan sistem pembiayaan perumahan dan kawasan permukiman yang selama ini menjadi kendala utama bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk menghuni rumah yang layak.

Penyelenggaraan urusan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan untuk mewujudkan tersedianya rumah yang layak huni, sehat, terjangkau, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan bagi seluruh masyarakat. Selain itu pelaksanaan urusan perumahan ini dilakukan untuk memberdayakan seluruh pemangku kepentingan dalam hal penyediaan dan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

Penyelenggaraan urusan perumahan meliputi perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian, termasuk didalamnya urusan pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan serta peran masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah yang terkoordinasi dan terpadu. Pihak pemerintah dan pemerintah daerah berkewajiban untuk menyelenggarakan urusan pembiayaan untuk penyelenggaraan urusan perumahan dan permukiman yang meliputi :

- e. Lembaga Pembiayaan
- f. Pengerahan dan Pemupukan dana
- g. Pemanfaatan sumber biaya
- h. Kemudahan atau sistem bantuan pembiayaan

Pihak pemerintah dan pemerintah daerah dapat menunjuk atau membentuk satu badan hukum yang menjamin ketersediaan dana murah jangka panjang, kemudahan akses terhadap kredit dan pembiayaan, serta keterjangkauan dalam membangun, memperbaiki atau memiliki rumah bagi seluruh masyarakat.

Domain penyelenggaraan pembangunan bidang permukiman berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi dua komponen besar (**Pasal 1**), yaitu :

- c. **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.
- d. **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.

Dalam Undang-Undang No. No. 1 Tahun 2011 mengenai perumahan dan permukiman dijelaskan definisi dan pengertian mengenai perumahan dan permukiman, yaitu bahwa perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan (Ps 1 Ay 2); sedangkan permukiman didefinisikan sebagai bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (Ps 1 Ay 3). Selanjutnya kawasan perumahan dijelaskan sebagai bentuk satuan lingkungan permukiman dalam berbagai bentuk dan ukuran dengan penataan tanah dan ruang, prasarana dan sarana lingkungan yang terstruktur (Ps 1 Ay 4). Dalam undang-undang ini juga didefinisikan bahwa kawasan perumahan dan permukiman diantaranya terdiri atas Kasiba, Lisiba dan Lisiba BS (Ps 1 Ay 8 dan 9).

Kawasan perumahan dan permukiman dapat dibentuk apabila memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut :

- 5) Kawasan perumahan dan permukiman merupakan kawasan budidaya yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dengan fungsi utama untuk permukiman.
- 6) Kawasan perumahan dan permukiman sebagai tempat bermukim dan berlindung harus sehat, aman, serasi dan teratur.
- 7) Kawasan perumahan dan permukiman harus bebas dari gangguan pencemaran, serta bahaya lingkungan seperti rawan bencana.
- 8) Kawasan perumahan dan permukiman diupayakan dapat mendukung berlangsungnya proses sosialisasi dan nilai budaya yang berlaku di masyarakat yang bersangkutan, aman serta memberikan kemudahan pada masyarakat untuk menjangkau pusat-pusat pelayanan sosial ekonomi dan sarana prasarana lingkungan yang merupakan kebutuhan dalam kehidupan masyarakat.

Adapun Kawasan Perumahan dan Permukiman dapat berupa :

- 5) Kawasan perumahan dan permukiman skala besar baru
- 6) Kawasan perumahan dan permukiman khusus atau tematik baru
- 7) Kawasan perumahan dan permukiman sudah terbangun
- 8) Kawasan perumahan dan permukiman skala besar dengan dominasi rusun.

Di dalam suatu kawasan perumahan dan permukiman terhadap satuan lingkungan permukiman merupakan kawasan perumahan dengan luas wilayah dan jumlah penduduk yang tertentu, yang dilengkapi dengan sistem prasarana, sarana lingkungan, dan tempat kerja terbatas dan dengan penataan ruang yang terencana dan teratur sehingga memungkinkan pelayanan dan pengelolaan yang optimal.

3.2.1.2. Tahapan Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, tahapan penyelenggaraan perumahan terdiri dari :

1. Perencanaan perumahan

Perencanaan perumahan merupakan bagian utama dari perencanaan kawasan permukiman baru. Perencanaan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah, terdiri dari 2 (dua) komponen besar, yaitu :

- Perencanaan dan perancangan rumah; dan
- Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.

Perencanaan perumahan mencakup rumah sederhana, rumah menengah, dan/atau rumah mewah. Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan untuk :

- menciptakan rumah yang layak huni;
- mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dan pemerintah; dan
- meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.

Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2. Pembangunan perumahan

Pembangunan perumahan meliputi :

- Pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau
- Peningkatan kualitas perumahan.

Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan.

Pemerintah daerah wajib memberikan kemudahan perizinan bagi badan hukum yang mengajukan rencana pembangunan perumahan untuk MBR. Pemerintah daerah berwenang mencabut izin pembangunan perumahan terhadap badan hukum yang tidak memenuhi kewajibannya.

Badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang. Pembangunan perumahan skala besar yang dilakukan oleh badan hukum wajib mewujudkan hunian berimbang dalam satu hamparan. Dalam hal pembangunan perumahan, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dapat memberikan insentif kepada badan hukum untuk mendorong pembangunan perumahan dengan hunian berimbang.

Pembangunan perumahan skala besar dengan hunian berimbang meliputi rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah. Dalam hal pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan rumah umum harus dilaksanakan dalam satu daerah kabupaten/kota. Pembangunan rumah umum harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.

Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang. Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan. Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan :

- kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
- keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan
- ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

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

3. Pemanfaatan perumahan

Pemanfaatan perumahan digunakan sebagai fungsi hunian.

Pemanfaatan perumahan di lingkungan hunian meliputi :

- pemanfaatan rumah;
- pemanfaatan prasarana dan sarana perumahan; dan
- pelestarian rumah, perumahan, serta prasarana dan sarana perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian. Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian.

4. Pengendalian perumahan

Pengendalian perumahan dimulai dari tahap sebagai berikut :

- Perencanaan;
- Pembangunan; dan
- Pemanfaatan

Pengendalian dilaksanakan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dalam bentuk:

- perizinan;
- penertiban; dan/atau
- penataan.

Arahan pengendalian pemanfaatan ruang pada kawasan permukiman baru dirumuskan untuk menjamin operasionalisasi dan kesinambungan antara rencana tata ruang, program pemanfaatan lahan, serta program investasi yang disusun sesuai dengan tahapan pembangunan dan rencana pembiayaannya. Adapun manfaat Pengendalian Pemanfaatan Ruang pada kawasan permukiman baru ini adalah sebagai acuan untuk:

- Memberikan perijinan lahan yang sesuai dengan rencana tata ruang dan program pengelolaan lahan kawasan untuk mendukung penatagunaan lahan sesuai dengan perencanaan teknis kawasan permukiman yang telah disusun sebelumnya;

- Melakukan pengawasan pemanfaatan lahan sesuai dengan rencana tata ruang dan program pengelolaan lahan kawasan untuk mendukung pemanfaatan lahan sesuai dengan perencanaan teknis kawasan permukiman yang telah disusun sebelumnya;
- Melaksanakan upaya penertiban melalui penerapan sanksi jika terjadi ketidaksesuaian antara pemanfaatan lahan dengan rencana tata ruang dan program pengelolaan lahan kota untuk mendukung pemanfaatan lahan sesuai dengan perencanaan teknis kawasan permukiman yang telah disusun sebelumnya.

3.2.1.3. *Permukiman Kumuh*

Permukiman kumuh merupakan masalah perkotaan yang sejak lama dihadapi kota-kota besar di Indonesia. Berbagai program penanganan permukiman kumuh telah dilakukan, baik oleh Pemerintah maupun pemerintah daerah, dengan pengembangan dan penyempurnaan program dari tahun ke tahun. Untuk dapat menghasilkan penanganan yang mampu mencapai tujuan penanganan, yaitu meningkatkan kualitas permukiman guna meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni, maka perlu dipahami terlebih dahulu pengertian dari permukiman kumuh dan faktor penyebab, lingkup spasial serta komponen dari penanganan permukiman kumuh tersebut.

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat. Permukiman kumuh dibedakan dari perumahan kumuh, yaitu perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian. Di dalam undang-undang tersebut juga disampaikan pengertian dari perumahan dan permukiman sehingga dari berbagai pengertian tersebut dapat diuraikan bagian-bagian dari perumahan dan permukiman kumuh sebagai berikut.

Tabel 15 Pengertian Perumahan dan Permukiman

Istilah	Pengertian dari UU No. 1 Thn. 2011	Komponen
Perumahan	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	• Kumpulan rumah • Prasarana • Sarana • Utilitas umum
Perumahan kumuh	perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian	
Permukiman	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	• Perumahan (kumpulan rumah & PSU) • Penunjang kegiatan fungsi lain
Permukiman kumuh	permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat	

Sumber: UU No. 1 Tahun 2011 dalam Roadmap Penanganan Permukiman Kumuh Tahun 2013

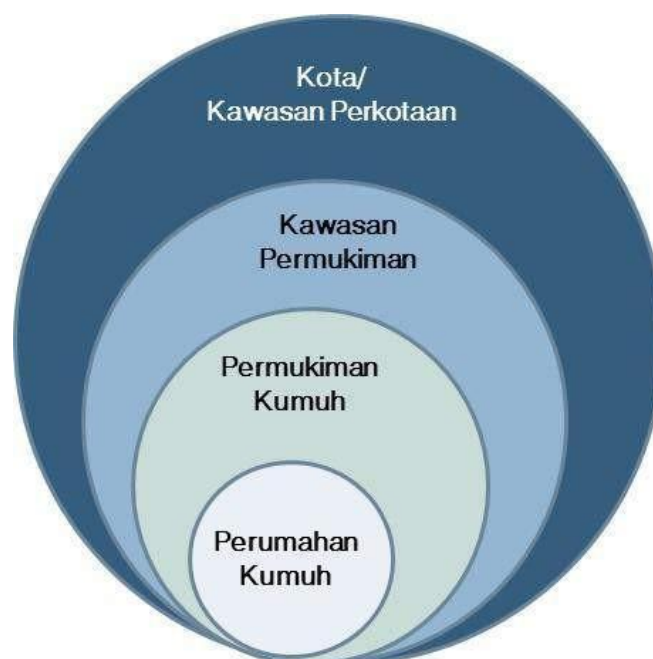
Secara diagramatis hubungan antara perumahan dengan permukiman kumuh dapat digambarkan berikut ini.



Gambar 23 Hubungan antara Perumahan Kumuh dengan Permukiman Kumuh

Sumber: UU No. 1 Tahun 2011 dalam Roadmap Penanganan Permukiman Kumuh Tahun 2013

Selain perumahan dan permukiman, dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga dikenal istilah Lingkungan Hunian dan Kawasan Permukiman. Perumahan merupakan bagian dari permukiman dan permukiman merupakan bagian dari lingkungan hunian, sementara kawasan permukiman melingkupi lebih dari satu lingkungan hunian yang berada di luar kawasan lindung, baik di kawasan perkotaan maupun perdesaan. Dengan demikian, apabila membicarakan dan memandang perumahan dan permukiman kumuh secara spasial maka perumahan dan permukiman kumuh tidak dapat dilepaskan dari pengembangan kota/kawasan perkotaan. Terbentuknya perumahan dan permukiman kumuh juga tidak terlepas dari pengembangan kawasan permukiman dan pengelolaan kota, yang akan dibicarakan lebih lanjut.



Gambar 24 Lingkup Spasial Perumahan dan Permukiman Kumuh

Sumber: UU No. 1 Tahun 2011 dalam Roadmap Penanganan Permukiman Kumuh Tahun 2013

Dari pengertian perumahan dan permukiman kumuh yang tertuang dalam undang-undang dapat diambil kesimpulan bahwa perumahan dan permukiman kumuh dapat dikenali dari karakter fisik yang mengikutinya, yaitu rumah/bangunan, tata letak, dan sarana serta prasarana yang tidak memenuhi syarat sebagai tempat hunian. Kondisi ini dapat terjadi akibat menurunnya kualitas fisik rumah dan prasarana, sarana serta utilitas (PSU) atau pun perumahan dan permukiman yang terbentuk tanpa dilengkapi PSU. Namun demikian, perumahan maupun permukiman kumuh di kawasan perkotaan atau di kota-kota tidaklah terbentuk sesederhana itu. Berdasarkan hasil kajian dari berbagai sumber, disimpulkan bahwa perumahan dan permukiman kumuh terbentuk akibat berbagai faktor penyebab yang tidak hanya berasal dari aspek fisik tetapi dapat dikelompokkan menjadi 4 (empat) faktor, yaitu faktor fisik, sosial-ekonomi, sosial-budaya dan faktor eksternal. Dikaitkan dengan lingkup spasial sebagaimana disampaikan sebelumnya, perumahan dan permukiman kumuh dalam lingkup kota juga dapat terbentuk akibat lemahnya penataan ruang, baik dari sisi perencanaan, pemanfaatan dan terutama pengendalian pemanfaatan ruang. Selain itu, kesiapan pemerintah daerah (terutama kota) dalam menyikapi urbanisasi melalui penyediaan lahan permukiman yang layak juga turut menyumbang terbentuknya kantong-kantong permukiman kumuh di perkotaan.

3.2.2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

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. Penyelenggaraan rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab. Penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada:

- a. kesejahteraan;
- b. keadilan dan pemerataan;
- c. kenasionalan;
- d. keterjangkauan dan kemudahan;
- e. keefisienan dan kemanfaatan;
- f. kemandirian dan kebersamaan;
- g. kemitraan;
- h. keserasian dan keseimbangan;
- i. keterpaduan;
- j. kesehatan;
- k. kelestarian dan berkelanjutan;
- l. keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- m. keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

3.2.3. Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri

Berawal dari perturan pemerintah yang mengeluarkan UU. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman yang kemudian ditindaklanjuti dengan PP No.80 tahun 1999 tentang Kasiba dan Lisiba yang berdiri sendiri. KASIBA adalah Kawasan Siap Bangun, sedangkan LISIBA adalah Lingkungan Siap Bangun.

LISIBA merupakan bagian dari KASIBA yang dipersiapkan dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan sesuai dengan persyaratan pembakuan tata lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan pelayanan

lingkungan untuk membangun kaveling tanah matang. Sedangkan LISIBA Berdiri Sendiri, adalah LISIBA yang bukan merupakan bagian dari Kasiba yang dikelilingi oleh lingkungan perumahan yang sudah terbangun atau dikelilingi oleh kawasan dengan fungsi fungsi lain.

Pembangunan perumahan dan permukiman pada KASIBA dan LISIBA yang Berdiri Sendiri, bertujuan:

1. Mengendalikan harga.
2. Membangun perumahan dengan pola berimbang.\
3. Membangun perumahan sesuai dengan kebutuhan daerah.
4. Memanfaatkan lahan dengan lebih efisien dan tertib sesuai dengan rencana tata ruang dan ketentuan-ketentuan yang berlaku.
5. Mengupayakan tidak terjadinya pemindahan penduduk.

Dengan sasaran :

1. Pemerintah Daerah dapat menentukan lokasi KASIBA, dan LISIBA BS di wilayahnya sesuai RTRW dan perkiraan kebutuhan perumahan dan permukiman
2. menunjuk Badan Pengelola KASIBA dan LISIBA sesuai ketentuan Perundangan dan Peraturan Pemerintah yang berlaku.

Proses Penyelenggaraan KASIBA dan LISIBA terdapat 3 proses yaitu :

1. Penetapan Lokasi Kasiba / Lisiba / Lisiba BS
 - berdasarkan rencana tata ruang wilayah telah disahkan oleh Pemerintah dan DPRD.
 - Besaran KASIBA ditentukan minimal 3.000 unit sampai 10.000 unit rumah,
 - LISIBA bagian dari KASIBA minimum 1.000 unit sampai 3.000 unit
 - LISIBA BS sekurang-kurangnya 1.000 unit rumah sampai dengan 2.000 unit rumah
 - Lokasi KASIBA ditentukan di kawasan dengan fungsi wisma.
 - Dalam satu wilayah kota dapat ditentukan lebih dari satu KASIBA tergantung dari kebutuhan wilayah yang bersangkutan.
 - Ketentuan jumlah KASIBA dalam satu wilayah diserahkan sepenuhnya kepada Pemerintah Daerah.
 - Dalam KASIBA dibangun jaringan primer dan sekunder prasarana dan sarana lingkungan hunian untuk melayani KASIBA.
 - Lokasi KASIBA tidak harus yang belum dihuni masyarakat, dimungkinkan adanya kelompok hunian yang terpencil belum terlayani jaringan prasarana primer dan skunder menjadi bagian dari lokasi KASIBA
 - Lokasi yang merupakan bagian dari KASIBA yang telah dipersiapkan dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan telah sesuai dengan persyaratan pembakuan tata lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan pelayanan lingkungan ditetapkan sebagai lokasi LISIBA.
 - Lokasi LISIBA ditetapkan berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Kota.
 - lokasi LISIBA BS ditetapkan dalam kawasan permukiman yang bukan dalam skala besar pada kawasan perkotaan atau kawasan tertentu yang terletak dalam satu daerah Kabupaten / Kota.

- Jumlah lokasi LISIBA BS ditentukan berdasarkan kebutuhan wilayah dan penentuannya diserahkan sepenuhnya kepada Pemerintah Daerah.
 - Dalam lokasi LISIBA BS harus sudah tersedia data mengenai:
 - d. luas, batas dan kepemilikan tanah,
 - e. jaringan prasarana primer dan sekunder harus sudah terbangun
 - f. telah dilayani oleh fasos dan fasum serta fasilitas ekonomi setingkat kecamatan.
2. Pembentukan Badan Pengelola
- Setelah ditentukan lokasi KASIBA, selanjutnya dilakukan penunjukan badan pengelola KASIBA.
 - Badan yang dibentuk dan ditugasi untuk pengelolaan KASIBA adalah BUMN dan BUMD.
 - Badan Pengelola dimungkinkan mengadakan
 - kerjasama dengan badan usaha di bidang perumahan dan permukiman di dalam mempersiapkan KASIBA.
3. Penetapan Penyelenggara LISIBA / LISIBA yang Berdiri Sendiri.
- Penetapan penyelenggara LISIBA bagian dari KASIBA dilakukan oleh Badan Pengelola/BP melalui kompetisi.
 - BP dapat dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah atau badan usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman sebagai penyelenggara.
 - Kepada penyelenggara LISIBA diberikan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku.
 - Penunjukan penyelenggara untuk menyelenggarakan suatu LISIBA BS yang dilakukan oleh Kepala Daerah.
 - Penyelenggara LISIBA BS dapat dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah atau badan usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman.
 - Pelaksanaan pembangunan setiap LISIBA BS dilakukan oleh satu penyelenggara, dan meliputi tahapan yang terdiri dari tahap perolehan tanah, pembangunan prasarana lingkungan, sarana lingkungan, utilitas umum sampai dengan pembangunan rumah.

3.3. Tinjauan Lingkup Tugas Dan Wewenang Pemerintah Provinsi Dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman

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

Perumahan dan kawasan permukiman merupakan salah satu urusan wajib pemerintah yang merupakan Dalam pembagian urusan konkruen antara Pemerintah Pusat dan Daerah terdapat kriteria Urusan Pemerintah yang menjadi kewenangan daerah provinsi yaitu:

- Urusan pemerintah yang lokasinya lintas daerah kabupaten/kota.
- Urusan Pemerintah yang penggunaanya lintas Daerah kabupaten/kota.
- Urusan Pemerintah yang manfaat atau dampak negatifnya lintas Daerah kabupaten/kota.
- Urusan Pemerintah yang penggunaan sumber dayanya lebih efisien apabila dilakukan oleh Daerah Provinsi.

Tabel 16 Pembagian Urusan Pemerintah Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman

NO	SUB URUSAN	PEMERINTAH PUSAT	DAERAH PROVINSI	DAERAH KABUPATEN/KOTA
1.	Perumahan	a. Penyediaan rumah bagi MBR. b. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana nasional. c. Fasilitasi penyediaan bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Pusat. d. Pengembangan sistem pembiayaan perumahan bagi MBR.	a. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana provinsi. b. Fasilitas penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah daerah Provinsi.	a. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/kota. b. Fasilitas penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah kabupaten/kota. c. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan. d. Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).
2.	Kawasan permukiman	a. Penetapan sistem kawasan permukiman b. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 15 ha atau lebih.	Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 10 ha sampai dengan dibawah 15 ha.	a. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman. b. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas di bawah 10 ha.
3.	Perumahan dan kawasan permukiman kumuh			Pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada Daerah kabupaten/kota.
4.	Prasaran, sarana, dan utilitas umum (PSU)	Penyelenggaraan PSU di lingkungan hunian dan kawasan permukiman.	Penyelenggaraan PSU permukiman.	Penyelenggaraan PSU perumahan.
5.	Sertifikat, kualifikasi, klasifikasi, dan registrasi bidang perumahan dan kawasan permukiman	Sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan PSU tingkat kemampuan besar.	Sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan PSU tingkat kemampuan menengah.	Sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum tingkat kemampuan kecil.

Sumber: Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

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

Seperti halnya Pemerintah Pusat, Pemerintah provinsi juga memiliki tugas dan wewenang dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pemerintah provinsi dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas:

- Merumuskan dan menetapkan kebijakan dan strategi pada tingkat provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional.

- Merumuskan dan menetapkan kebijakan provinsi tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional.
- Merumuskan dan menetapkan kebijakan penyediaan Kasiba dan Lisiba lintas kabupaten/kota.
- Mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional pada tingkat provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- Menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi pelaksanaan kebijakan provinsi penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman.
- Menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman lintas kabupaten/kota.
- Memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi.
- Mengalokasikan dan dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR.
- Memfasilitasi penyediaan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR.
- Memfasilitasi pelaksanaan kebijakan dan strategi pada tingkat provinsi.

Agar dapat melaksanakan tugas-tugas tersebut, Pemerintah provinsi mempunyai kewenangan dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pemerintah provinsi dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:

- a. Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi.
- b. Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi.
- c. Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi.
- d. Melaksanakan koordinasi, sinkronisasi, dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi 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 menguatamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal.
- f. Mengoordinasikan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi.
- g. Mengevaluasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi.
- h. Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat provinsi.
- i. Mengoordinasikan pencadangan atau penyediaan tanah untuk membangun perumahan dan permukiman bagi MBR pada tingkat provinsi.
- j. Menetapkan kebijakan dan strategi daerah provinsi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional.
- k. Memfasilitasi kerja sama pada tingkat provinsi antara pemerintah provinsi dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Pembagian tugas dan wewenang dalam pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman dilakukan dengan mengacu pada beberapa peraturan perundang – undangan yang berlaku. Pembagian urusan terkait

dengan kewenangan dalam pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman antara pemerintah daerah dengan pemerintah pusat mengacu pada Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang pemerintahan daerah. Undang – undang ini mengatur pembagian urusan secara umum terkait dengan permukiman termasuk dengan lingkup pembentuknya berupa perumahan, bangunan gedung dan infrastruktur. Sedangkan pembagian tugas, tanggung jawab dan wewenang dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman secara teknis mengacu pada Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman. Undang-Undang ini merupakan pembaharuan terhadap Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Substansi undang-undang ini secara khusus mengatur berkaitan erat dengan baik terkait hal teknis, kelembagaan, maupun pembiayaan pembangunan dan pengembangan permukiman.

3.3.3. Pembagian Kewenangan Urusan Pemerintahan Terkait Permukiman

Berdasarkan Undang - Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, urusan pemerintahan dibagi ke dalam 3 (tiga) kelompok. Pertama, urusan pemerintahan absolut yakni urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan pemerintah pusat. Urusan ini terdiri dari politik luar negeri, pertahanan, keamanan, yustisi, moneter dan fiskal nasional, serta agama. Kedua, urusan pemerintahan konkuren yang menjadi kewenangan pemerintah pusat, provinsi, dan kabupaten/kota. Urusan pemerintahan ini meliputi urusan yang berkaitan dengan pelayanan dasar dan urusan yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar. Ketiga, urusan pemerintahan umum (kewenangan presiden).

Berkaitan dengan urusan pemerintahan konkuren antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, pemerintah memiliki kewenangan terhadap urusan-urusan pemerintahan dengan pembagian berdasarkan kriteria sebagaimana ditunjukkan dalam tabel berikut.

Tabel 17 Kriteria Pembagian Urusan Pemerintahan Daerah

KRITERIA	PEMERINTAH PUSAT	PEMERINTAH PROVINSI	PEMERINTAH KABUPATEN/KOTA
LOKASI	lintas daerah provinsi atau lintas negara;	Lintas daerah kabupaten/kota	Dalam daerah kabupaten/ kota
PENGUNA	lintas daerah provinsi atau lintas negara;	Lintas daerah kabupaten/kota	Dalam daerah kabupaten/ kota
MANFAAT ATAU DAMPAK	lintas daerah provinsi atau lintas negara;	Lintas daerah kabupaten/kota	Dalam daerah kabupaten/ kota
PENGUNAAN SUMBER DAYA	• lebih efisien apabila dilakukan oleh Pemerintah Pusat • Berperan strategis bagi kepentingan nasional	lebih efisien apabila dilakukan oleh Daerah Provinsi	Lebih efisien jika dilakukan oleh daerah/kabupaten kota

Sumber: diolah dari UU 23/2014

3.3.3.1. Kewenangan pemerintah pusat atas urusan-urusan pemerintahan yang memenuhi kriteria tersebut adalah:

- Menetapkan norma, standar, prosedur, dan kriteria dalam rangka penyelenggaraan urusan pemerintahan. Norma, standar, prosedur, dan kriteria tersebut dapat berupa ketentuan peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat sebagai pedoman dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan konkuren yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat dan yang menjadi kewenangan Daerah; dan
- Melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.

Sedangkan **kewenangan pemerintah daerah** adalah menyusun kebijakan daerah yang berpedoman dan mengacu pada norma, standar, prosedur dan kriteria yang telah ditentukan oleh pemerintah pusat.

Berdasarkan pembagian urusan pemerintahan konkuren antara pemerintah pusat, daerah provinsi, dan daerah kabupaten/kota dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, kewenangan pemerintah pusat terkait urusan pemerintahan konkuren yang berkaitan dengan pengembangan kawasan permukiman terdapat dalam urusan Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang serta Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman. Urusan Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang melingkupi kewenangan terkait permukiman dan unsur pembentuknya berupa bangunan/gedung dan infrastruktur lingkungan. Sedangkan Urusan Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman terkait dengan perumahan, kawasan permukiman termasuk permukiman kumuh. Pembagian kewenangan antar pemerintah pusat dan daerah berdasarkan Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2014 dapat dilihat dalam tabel berikut.

Tabel 18 Pembagian Kewenangan Terkait Urusan Pemerintahan Konkuren yang Berkaitan dengan Pengembangan Kawasan Permukiman

SUB URUSAN	PEMERINTAH PUSAT	PEMERINTAH PROVINSI	PEMERINTAH KAB/KOTA
URUSAN PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG			
Air Minum	• Penetapan pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM) secara nasional • Pengelolaan dan pengembangan SPAM lintas daerah provinsi dan SPAM untuk kepentingan strategis nasional	Pengelolaan dan pengembangan SPAM lintas kabupaten/kota.	Pengelolaan dan pengembangan SPAM di Daerah kabupaten/kota.
Persampahan	• Penetapan pengembangan sistem pengelolaan persampahan secara nasional • Pengembangan sistem persampahan lintas daerah provinsi • sistem pengelolaan persampahan untuk kepentingan strategis nasional	Pengembangan sistem dan pengelolaan persampahan regional.	Pengembangan sistem dan pengelolaan persampahan dalam Daerah kabupaten/kota.
Air Limbah	• Penetapan pengembangan sistem pengelolaan air limbah domestik secara nasional • Pengelolaan dan pengembangan sistem pengelolaan air limbah domestik lintas daerah provinsi • sistem pengelolaan air limbah domestik untuk kepentingan strategis nasional	Pengelolaan dan pengembangan sistem air limbah domestik regional	Pengelolaan dan pengembangan sistem air limbah domestik dalam Daerah kabupaten/kota.
Drainase	• Penetapan pengembangan sistem drainase secara nasional • Pengelolaan dan pengembangan sistem	Pengelolaan dan pengembangan sistem drainase yang terhubung langsung dengan sungai lintas Daerah kabupaten/kota.	Pengelolaan dan pengembangan sistem drainase yang terhubung langsung dengan sungai lintas Daerah kabupaten/kota.

SUB URUSAN	PEMERINTAH PUSAT	PEMERINTAH PROVINSI	PEMERINTAH KAB/KOTA
	drainase lintas daerah provinsi • sistem drainase untuk kepentingan strategis nasional		
Permukiman	• Penetapan pengembangan sistem pengembangan infrastruktur permukiman secara nasional • Penyelenggaraan infrastruktur pada permukiman di kawasan strategis nasional	Penyelenggaraan infrastruktur pada permukiman di kawasan strategis Daerah provinsi.	Penyelenggaraan infrastruktur pada permukiman di Daerah kabupaten/kota.
Bangunan Gedung	• Penetapan bangunan gedung untuk kepentingan strategis nasional • Penyelenggaraan bangunan gedung untuk kepentingan strategis nasional • penyelenggaraan bangunan gedung fungsi khusus	Penetapan bangunan gedung untuk kepentingan strategis Daerah provinsi. Penyelenggaraan bangunan gedung untuk kepentingan strategis Daerah provinsi	Penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Daerah kabupaten/kota, termasuk pemberian izin mendirikan bangunan (IMB) dan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.
Penataan bangunan dan lingkungannya	• Penetapan pengembangan sistem penataan bangunan dan lingkungannya secara nasional • Penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungannya di kawasan strategis nasional	Penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan di kawasan strategis Daerah provinsi dan penataan bangunan dan lingkungannya lintas Daerah kabupaten/kota	Penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungannya di Daerah kabupaten/kota
jalan	• Pengembangan sistem jaringan jalan secara nasional • Penyelenggaraan jalan secara umum dan penyelenggaraan jalan nasional	Penyelenggaraan jalan provinsi.	Penyelenggaraan jalan kabupaten/kota.
URUSAN PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN			
Perumahan	• Penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah(MBR) • Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana nasional • Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Pusat • Pengembangan sistem pembiayaan	Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana provinsi. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah provinsi.	• Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/kota. • Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah kabupaten/kota. • Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan. • Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).
Kawasan Permukiman	• Penetapan sistem kawasan permukiman. • Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan	Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 10 (sepuluh) ha sampai dengan di bawah 15 (lima belas) ha	• Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman.

SUB URUSAN	PEMERINTAH PUSAT	PEMERINTAH PROVINSI	PEMERINTAH KAB/KOTA
	luas 15 (lima belas) ha atau lebih.		• Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas di bawah 10 (sepuluh) ha
Perumahan dan Kawasan Permukiman Kumuh			Pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada Daerah kabupaten/kota.
Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum	• Penyelenggaraan PSU di lingkungan hunian dan kawasan permukiman.	penyelenggaraan PSU permukiman	Penyelenggaraan PSU Perumahan
Sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan registrasi bidang perumahan dan kawasan permukiman	• Sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan PSU tingkat kemampuan besar.	Sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan PSU tingkat kemampuan menengah.	Sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum PSU tingkat kemampuan kecil.

Sumber: diolah dari UU 23/2014

3.3.3.2. Tanggung Jawab, Tugas, dan Wewenang Pemerintah Dalam Pembangunan dan Pengembangan Kawasan Permukiman

Sebagai bagian dari pelayanan dasar, pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman merupakan tanggung jawab bersama pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Dalam Undang – undang Nomor 1 Tahun 2011, penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman merupakan pembinaan yang meliputi tanggung jawab dalam hal **perencanaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan**. Dalam undang – undang ini telah dibedakan tanggung jawab, tugas dan wewenang antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah provinsi maupun pemerintah kabupaten/ kota. Pemerintah pusat memiliki **tanggung jawab** untuk menyusun perencanaan pada tingkat nasional yang dijadikan sebagai pedoman untuk menyusun perencanaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi. Dalam melaksanakan tanggung jawab tersebut, pemerintah dalam hal ini adalah Kementerian PU-PERA harus melakukan koordinasi lintas sektoral, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan, baik vertikal maupun horizontal. Selain itu, sesuai dengan kewenangannya, pemerintah pusat juga perlu melakukan pembinaan dan pengawasan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang dilakukan oleh pemerintah daerah.

Tabel 19 Tanggung Jawab Pemerintah Pusat Terkait Perumahan dan Kawasan Permukiman

KOMPONEN	TANGGUNG JAWAB PEMERINTAH PUSAT	P ₁	P ₂	P ₃	P ₄
Perencanaan perumahan dan kawasan permukiman	menyusun perencanaan pada tingkat nasional yang dijadikan sebagai pedoman untuk menyusun perencanaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi.	•			
Pembangunan perumahan	menyusun ketentuan tentang hunian berimbang (rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah). Salah satu materi yang diatur dapat berupa mekanisme insentif untuk mendorong pembangunan perumahan dengan hunian berimbang		•		
	bertanggungjawab dalam pembangunan rumah umum, rumah khusus, dan rumah negara. Dana untuk pembangunan rumah khusus dan rumah negara tersebut dapat berasal dari		•		

KOMPONEN		TANGGUNG JAWAB PEMERINTAH PUSAT	P ₁	P ₂	P ₃	P ₄
		APBN maupun APBD. Akan tetapi dalam pelaksanaannya pemerintah pusat atau pemerintah daerah dapat membentuk atau menunjuk lembaga atau badan yang menangani pembangunan perumahan dan permukiman.				
		memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR dengan memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan. Bentuk kemudahan yang diberikan dapat berupa subsidi perolehan rumah, stimulan rumah swadaya, insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan, perizinan, asuransi dan penjaminan, penyediaan tanah, sertifikasi tanah, serta penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.		•		
Pembangunan permukiman	kawasan	bertanggung jawab dalam penyelenggaraan pengembangan lingkungan hunian perkotaan, pembangunan lingkungan hunian baru perkotaan, dan pembangunan kembali lingkungan hunian perkotaan serta bertanggungjawab dalam pengembangan lingkungan hunian perdesaan, pembangunan lingkungan hunian baru perdesaan, dan pembangunan kembali lingkungan hunian perdesaan.		•		
Perizinan		menyusun ketentuan yang mengatur hal-hal terkait kemudahan perizinan dan tata cara pencabutan izin pembangunan			•	
Pengendalian perencanaan permukiman	kawasan	mengawasi rencana penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum sesuai dengan standar pelayanan minimal dan memberikan batas zonasi lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung			•	
Pengendalian pembangunan permukiman	kawasan	mengawasi pelaksanaan pembangunan pada kawasan permukiman untuk menjaga kualitas kawasan permukiman.			•	
		pengendalian pada tahap pembangunan dapat berupa pengawasan, meliputi: • pemantauan: merupakan kegiatan pengamatan terhadap penyelenggaraan kawasan permukiman secara langsung, tidak langsung, dan/atau melalui laporan masyarakat • evaluasi: merupakan kegiatan penilaian terhadap tingkat pencapaian penyelenggaraan kawasan permukiman secara terukur dan objektif • pelaporan: merupakan kegiatan penyampaian hasil evaluasi			•	•
Pengendalian pemanfaatan permukiman	kawasan	• pemberian insentif berupa insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan; pemberian kompensasi; subsidi silang; pembangunan serta pengadaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau kemudahan prosedur perizinan. • pengenaan disinsentif berupa pengenaan retribusi daerah; pembatasan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; pengenaan kompensasi; • pengenaan sanksi berdasarkan Undang-Undang			•	
Pemeliharaan		bertanggungjawab dalam pemeliharaan sarana dan utilitas umum untuk lingkungan hunian dan pemeliharaan prasarana untuk kawasan permukiman		•		
Perbaikan		bertanggungjawab dalam perbaikan sarana dan utilitas umum untuk lingkungan hunian dan perbaikan prasarana untuk kawasan permukiman		•		

KOMPONEN	TANGGUNG JAWAB PEMERINTAH PUSAT	P ₁	P ₂	P ₃	P ₄
Pencegahan terhadap perumahan dan permukiman kumuh	- pengawasan dan pengendalian terhadap perizinan, standar teknis, dan kelaikan fungsi melalui pemeriksaan secara berkala sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan - pemberdayaan masyarakat, dilakukan terhadap pemangku kepentingan bidang perumahan dan kawasan permukiman melalui pendampingan dan pelayanan informasi			•	•
Peningkatan kualitas perumahan dan permukiman kumuh	- menetapkan kebijakan, strategi, serta pola-pola penanganan yang manusiawi, berbudaya, berkeadilan, dan ekonomis - penetapan lokasi perumahan dan permukiman kumuh (dengan melibatkan masyarakat) dengan kriteria kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota; kesesuaian dengan rencana tata bangunan dan lingkungan; kondisi dan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan dan tidak membahayakan penghuni; tingkat keteraturan dan kepadatan bangunan; kualitas bangunan; dan kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat - penanganan perumahan dan permukiman kumuh dengan pola pemugaran, peremajaan, atau permukiman kembali	•	•		
Penyediaan tanah	bertanggung jawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dapat dilakukan melalui: - pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara - konsolidasi tanah oleh pemilik tanah (memberikan kemudahan berupa sertifikat hak atas tanah; penetapan lokasi; desain konsolidasi; dan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum) - peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah - pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan - pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar - pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan		•		
Pembiayaan	pengembangan sistem pembiayaan, meliputi: - lembaga pembiayaan (menugasi atau membentuk badan hukum pembiayaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman) - pengerahan dan pemupukan dana (mendorong pemberdayaan bank dalam pengerahan dan pemupukan dana bagi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman secara berkelanjutan serta mendorong pemberdayaan lembaga keuangan bukan bank dalam pengerahan dan pemupukan dana tabungan perumahan dan dana lainnya khusus untuk perumahan) - pemanfaatan sumber biaya (memberikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan untuk pembangunan dan perolehan rumah umum dan rumah swadaya bagi MBR)	■	■	■	■

KOMPONEN	TANGGUNG JAWAB PEMERINTAH PUSAT	P ₁	P ₂	P ₃	P ₄
	kemudahan atau bantuan pembiayaan (berupa skema pembiayaan, penjaminan atau asuransi, dan dana murah jangka panjang)				
Keterangan: P ₁ : Perencanaan P ₂ : Pengaturan P ₃ : Pengendalian P ₄ : Pengawasan <i>Tanggung jawab tersebut di atas dapat dilakukan pemerintah pusat bersama dengan pemerintah daerah baik provinsi maupun kabupaten/kota serta masyarakat</i>					

Terkait dengan tanggung jawab tersebut, pada umumnya tugas pemerintah pusat maupun pemerintah daerah tidak jauh berbeda, yakni merumuskan, menetapkan, dan melaksanakan peraturan perundang – undangan serta kebijakan dan strategi bidang perumahan dan kawasan permukiman (PKP) sesuai kewenangannya. Kebijakan dan strategi yang disusun oleh pemerintah nasional, harus diacu oleh pemerintah daerah dalam menyusun kebijakan dan strategi perumahan dan kawasan permukiman di daerah. Secara khusus, tugas pemerintah pusat adalah melakukan penelitian dan pengembangan bidang perumahan dan permukiman serta peningkatan, pembinaan dan pengendalian kualitas sumber daya manusia (SDM) penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman melalui pendidikan dan pelatihan. Sedangkan tugas khusus pemerintah daerah meliputi penyusunan rencana pengembangan perumahan dan kawasan permukiman serta pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum. Pemerintah kabupaten/kota memiliki tugas yang bersifat lebih teknis antara lain peningkatan kualitas perumahan dan kawasan permukiman, pendampingan pembangunan perumahan dan pemanfaatan teknologi rancang bangun dengan mendayagunakan sumber daya dan kearifan lokal. Lingkup dan pembagian tugas antara pemerintah pusat dan daerah ini diilustrasikan dalam gambar berikut.

- Melakukan penelitian dan pengembangan menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan - melakukan sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan registrasi keahlian kepada orang atau badan penyelenggara PKP		
- Merumuskan, menetapkan, melaksanakan dan mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi PKP - Merumuskan, menetapkan dan melaksanakan kebijakan pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi PKP - mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR - fasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman terutama bagi MBR		
Menyusun dan menetapkan kebijakan penyediaan Kasiba dan Lisiba		Penetapan lokasi KASIBA LISIBA
	- Menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman - memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman	
		- peningkatan kualitas perumahan dan permukiman - pendampingan dalam pembangunan rumah swadaya - pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang mengutamakan sumber daya dan kearifan lokal
PEMERINTAH PUSAT	PEMERINTAH PROVINSI	PEMERINTAH KABUPATEN/ KOTA

Sumber: UU No.1/Tahun 2011

Apabila dikaitkan dengan fungsi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan dan pengawasan pemerintah, tugas pengaturan dan pembinaan lebih banyak dimiliki pemerintah pusat. Sementara tugas terkait pelaksanaan dan pengawasan lebih banyak dilakukan oleh pemerintah daerah khususnya pemerintah kabupaten/kota. Pembagian tugas antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah dalam pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman secara rinci dapat dilihat dalam tabel berikut.

Tabel 20 Pembagian Tugas antara Pemerintah Pusat dan pemerintah Daerah dalam Pembangunan dan Pengembangan Kawasan Permukiman

	PEMERINTAH PUSAT	PEMERINTAH PROVINSI	PEMERINTAH KAB/KOTA
PENGATURAN	merumuskan dan menetapkan kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman;	merumuskan dan menetapkan kebijakan dan strategi pada tingkat provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional;	menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/kota di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional & provinsi
	merumuskan dan menetapkan kebijakan nasional tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;	merumuskan dan menetapkan kebijakan provinsi tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional;	menyusun dan melaksanakan kebijakan daerah dengan berpedoman pada strategi nasional dan provinsi tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
	Merumuskan dan menetapkan kebijakan nasional tentang penyediaan Kasiba dan Lisiba ;	merumuskan dan menetapkan kebijakan penyediaan Kasiba dan Lisiba lintas kabupaten/kota ;	menetapkan lokasi Kasiba dan Lisiba
		menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman lintas kabupaten/kota ;	menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota ;
PEMBINAAN	menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi pelaksanaan kebijakan nasional penyediaan rumah dan pengembangan lingkungan hunian dan kawasan permukiman;	menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi pelaksanaan kebijakan provinsi penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;	menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan kabupaten/kota dalam penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman
	memfasilitasi pelaksanaan kebijakan dan strategi pada tingkat nasional ;	memfasilitasi pelaksanaan kebijakan dan strategi pada tingkat provinsi	• melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/kota • melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan

	PEMERINTAH PUSAT	PEMERINTAH PROVINSI	PEMERINTAH KAB/KOTA
			perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
	mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;	mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;	mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;
	memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR;	memfasilitasi penyediaan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR	• memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
	• melakukan dan mendorong penelitian dan pengembangan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman • menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan di bidang perumahan dan kawasan permukiman. • melakukan sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan registrasi keahlian kepada orang atau badan yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman		
PEMBANGUNAN	mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;	mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;	mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;
	-	memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi ;	• melaksanakan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman; • melaksanakan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman • memberikan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukan pembangunan rumah swadaya • melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun

	PEMERINTAH PUSAT	PEMERINTAH PROVINSI	PEMERINTAH KAB/KOTA
			yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
PENGAWASAN	mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman;	mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional pada tingkat provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;	• melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota; • mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional dan provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;

Sumber: UU No.1/Tahun 2011

Undang – undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman juga secara tegas membedakan wewenang antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam pembangunan dan pengembangan permukiman. Secara umum, pembagian wewenang ini sesuai dengan Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, dimana pemerintah pusat memiliki wewenang untuk menyusun dan menetapkan norma, standar, pedoman dan kriteria (NSPK). Selain itu, baik pemerintah pusat maupun daerah provinsi dan kabupaten/kota memiliki wewenang untuk menyusun dan menyediakan basis data, menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan, memberdayakan pemangku kepentingan, melakukan koordinasi, memfasilitasi kemitraan, melakukan evaluasi, serta memfasilitasi peningkatan kualitas perumahan dan permukiman kumuh. Wewenang yang hanya dimiliki oleh pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota adalah mengoordinasikan pencadangan atau penyediaan tanah pada daerahnya masing-masing. Sedangkan penyediaan prasarana dan sarana bagi MBR, dan menetapkan lokasi perumahan dan permukiman kumuh merupakan wewenang pemerintah kabupaten/ kota. Pembagian wewenang antara pemerintah pusat dan daerah dalam pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman dapat dilihat dalam tabel berikut.

Tabel 21 Wewenang Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam Pembangunan dan Pengembangan Kawasan Permukiman

LINGKUP	PEMERINTAH PUSAT	PEMERINTAH PROVINSI	PEMERINTAH DAERAH
<i>Pengaturan</i>	menyusun dan menetapkan norma, standar, pedoman, dan kriteria rumah, perumahan, permukiman, dan lingkungan hunian yang layak, sehat, dan aman;		

LINGKUP	PEMERINTAH PUSAT	PEMERINTAH PROVINSI	PEMERINTAH DAERAH
	menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;	menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi;	menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota bersama DPRD ;
	menetapkan kebijakan dan strategi nasional dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;	menetapkan kebijakan dan strategi daerah provinsi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional ; dan	
Pembinaan	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;	melaksanakan koordinasi, sinkronisasi, dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi dalam rangka mewujudkan jaminan dan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bermukim;	melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota
	memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;	memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi;	memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
	mengoordinasikan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal;	mengoordinasikan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal;	
	mengendalikan pelaksanaan kebijakan dan strategi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;		
	memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh ;	memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat provinsi;	memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota
		memfasilitasi kerja sama pada tingkat provinsi antara pemerintah provinsi dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.	memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;

LINGKUP	PEMERINTAH PUSAT	PEMERINTAH PROVINSI	PEMERINTAH DAERAH
Pembangunan	menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman;	menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi;	menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
		mengoordinasikan pencadangan atau penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR pada tingkat provinsi;	mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR;
			menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat kabupaten/kota;
			menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota;
Pengawasan	mengoordinasikan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;	mengoordinasikan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi , serta program di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi	
	mengevaluasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;	mengevaluasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi;	

Sumber: UU No.1/Tahun 2011

3.3.4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 11 Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah upaya yang dilakukan oleh Menteri, gubernur, dan bupati/walikota sesuai dengan kewenangannya, untuk mewujudkan tercapainya tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

- Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menjadi tanggung jawab:
 - Menteri pada tingkat nasional;
 - gubernur pada tingkat provinsi; dan
 - bupati/walikota pada tingkat kabupaten/kota.
- Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilaksanakan secara berjenjang dari:

- a. Menteri kepada gubernur, bupati/walikota, dan pemangku kepentingan;
- b. gubernur kepada bupati/walikota dan pemangku kepentingan; dan
- c. bupati/walikota kepada pemangku kepentingan.

Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan terhadap aspek:

- a. perencanaan;
- b. pengaturan;
- c. pengendalian; dan
- d. pengawasan.

Pembinaan perencanaan sebagaimana dimaksud dilakukan terhadap penyusunan:

- a. perencanaan program dan kegiatan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional, provinsi, atau kabupaten/kota yang ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, jangka menengah, tahunan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- b. perencanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman tingkat nasional, provinsi, dan kabupaten/kota.

Pembinaan pengaturan dilakukan dalam penyusunan peraturan perundang-undangan. Pembinaan pengaturan di bidang perumahan dan kawasan permukiman selain rumah susun dilakukan terhadap aspek:

- a. penyediaan tanah;
- b. pembangunan;
- c. pemanfaatan;
- d. pemeliharaan; dan
- e. pendanaan dan pembiayaan.

Pembinaan pengaturan di bidang rumah susun dilakukan terhadap aspek:

- a. pembangunan;
- b. penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan;
- c. pengelolaan;
- d. peningkatan kualitas;
- e. kelembagaan; dan
- f. pendanaan dan pembiayaan.

Pembinaan pengendalian sebagaimana dimaksud terhadap rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman. Pembinaan pengendalian sebagaimana dimaksud dilakukan terhadap perizinan, penertiban, dan penataan di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada pemerintah daerah kabupaten/kota, khusus Daerah Khusus Ibukota Jakarta pada pemerintah provinsi. Pembinaan pengendalian sebagaimana dimaksud dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pembinaan pengawasan dilakukan melalui kegiatan pemantauan, evaluasi, dan koreksi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- Kegiatan pemantauan merupakan kegiatan untuk melakukan pengamatan dan pencatatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- Kegiatan evaluasi merupakan kegiatan untuk menilai dan mengukur hasil penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- Kegiatan koreksi merupakan kegiatan untuk memberikan rekomendasi perbaikan terhadap hasil evaluasi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan cara:

- a. koordinasi;
- b. sosialisasi peraturan perundang-undangan;
- c. pemberian bimbingan, supervisi dan konsultasi;
- d. pendidikan dan pelatihan;
- e. penelitian dan pengembangan;
- f. pendampingan dan pemberdayaan; dan/atau
- g. pengembangan sistem layanan informasi dan komunikasi.

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

Peraturan Pemerintah ini merupakan penjelasan yang bersifat lebih teknis dari UU No 1. Tahun tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan permukiman bertujuan untuk:

- mewujudkan ketertiban dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan permukiman;
- memberikan kepastian- hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan -tugas serta hak dan dan wewening kewajibannya dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan permukiman;
- mewujudkan keadilan bagi seluruh pemangku kepentingan terutama bagi MBiR dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan permukiman.

Sebagaimana yang dijelaskan di dalam Pasal 5, bahwasanya:

- 1) Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan permukiman dilaksanakan berdasarkan kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan Kawasan Permukiman.
- 2) Kebijakan Perumahan dan kawasan permukiman paling sedikit meliputi:
 - a. kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan;
 - b. peningkatan koordinasi dan sinkronisasi antar pemangku kepentingan Penyelenggaraan perumahan dan Permukiman.
- 3) strategi kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, ierpadu, dan berkelanjutan meliputi:
 - a. penyediaan kebutuhan pemenuhan perumahan dan Kawasan permukiman melalui perencanaan dan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang;
 - b. keterjangkauan pembiayaan dan pendayagunaan teknologi.
- 4) Strategi peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan meliputi:
 - a. pelaksanaan keterpaduan kebijakan pembangunan Perumahan dan Kawasan permukiman antar pemangku lintas sektor, lintas wilayah, dan masyarakat;
 - b. peningkatan kapasitas kelembagaan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Sebagai kesimpulan dari seluruh peraturan perundang-undangan yang telah disebutkan di atas, berikut dijelaskan di dalam bentuk matriks terkait dengan kewenangan Pemerintah Provinsi di dalam bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Tabel 22 Kewenangan Pemerintah Provinsi di Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan

UU No.1/2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman	UU No.23/2014 Tentang Pemerintahan Daerah	UU No.20/2011 Tentang Rumah Susun
• Merumuskan dan menetapkan kebijakan dan strategi pada tingkat provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional; • Merumuskan dan menetapkan kebijakan provinsi tentang pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional; • Merumuskan dan menetapkan kebijakan penyediaan Kasiba dan Lisiba lintas kabupaten/kota; • Mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional pada tingkat provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman; • Menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi pelaksanaan kebijakan provinsi penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman; • Menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman lintas kabupaten/kota; • Memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi; • Mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR; • Memfasilitasi penyediaan perumahan dan kawasan	• Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana provinsi. • Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah provinsi • Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 10 (sepuluh) sampai dengan di bawah 15 (lima belas) Ha • Penyelenggaraan PSU permukiman. • Sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan PSU tingkat kemampuan menengah.	• Merumuskan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat provinsi dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional; • Menyusun rencana dan program pembangunan dan pengembangan rumah susun pada tingkat provinsi dengan berpedoman pada perencanaan nasional; • Melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan rumah susun pada tingkat provinsi; • Melaksanakan fungsi operasionalisasi kebijakan penyediaan rumah susun dan mengembangkan lingkungan hunian rumah susun sebagai bagian dari kawasan permukiman pada tingkat provinsi; • Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang rumah susun pada tingkat provinsi; • Melaksanakan standar pelayanan minimal rumah susun; • Melaksanakan koordinasi dan fasilitasi penyusunan dan penyediaan basis data rumah susun di kabupaten/kota pada wilayah provinsi; • Mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara; • Memfasilitasi penyediaan rumah susun bagi masyarakat, terutama bagi MBR; • Memfasilitasi penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum bagi rumah susun yang disediakan untuk MBR; • Melaksanakan kebijakan provinsi tentang pendayagunaan

UU No.1/2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman	UU No.23/2014 Tentang Pemerintahan Daerah	UU No.20/2011 Tentang Rumah Susun
permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR; • Memfasilitasi pelaksanaan kebijakan dan strategi pada tingkat provinsi.		dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan nasional; • Melakukan pencadangan atau pengadaan tanah untuk rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara yang sesuai dengan peruntukan lokasi pembangunan rumah susun.

Sumber: Hasil Analisis, 2019

PP No.14/2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman	PP No.64/2016 Tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah
• Memberikan pengesahan terhadap rencana pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum • Melaksanakan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum Perumahan sesuai persyaratan yang diatur di dalam peraturan dan perundangan • Melakukan peningkatan kualitas perumahan terhadap penurunan kualitas rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum • Melakukan penyusunan NSPK • Membentuk atau menunjuk Satuan Kerja Perangkat Daerah untuk melaksanakan pengendalian perumahan • Menyusun program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap & berkelanjutan • Memberikan kemudahan seperti : subsidi perolehan Rumah; stimulan Rumah swadaya; insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan; perizinan; asuransi dan penjaminan; penyediaan tanah; sertifikasi tanah; dan/atau Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum • Pembangunan kawasan permukiman dilakukan sesuai dengan indikasi program dan dokumen RKP yang telah ditetapkan • Mengawasi rencana penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai SPM • Memberikan batas zonasi Lingkungan Hunian & tempat kegiatan pendukung • Mengawasi pelaksanaan pembangunan kawasan permukiman • Melakukan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan terhadap kegiatan pembangunan kawasan permukiman	• Melakukan pengawasan konstruksi Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung sesuai ketentuan peraturan perundangundangan di bidang konstruksi bangunan gedung

Sumber: Hasil Analisis, 2019

3.4. Tinjauan Kebijakan Terkait Penyusunan RP3KP

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan: Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disingkat RP3KP adalah dokumen perencanaan umum penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang terkoordinasi dan terpadu secara lintas sektoral dan lintas wilayah administratif.

Maksud Pedoman Penyusunan RP3KP Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota dimaksudkan untuk mewujudkan penyusunan RP3KP secara terkoordinasi dan terpadu lintas sektoral pada daerah provinsi dan daerah kabupaten/kota.

Tujuan Pedoman Penyusunan RP3KP Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota bertujuan sebagai acuan dalam penyusunan RP3KP oleh pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota.

Ruang Lingkup

Ruang Lingkup Peraturan Menteri ini meliputi :

- a. tata cara penyusunan RP3KP;
- b. kelembagaan; dan
- c. pembinaan.

3.4.1. Tata Cara Penyusunan RP3KP

- 1) RP3KP Daerah Provinsi merupakan arahan kebijakan dan strategipembangunan dan pengembangan bidang perumahan dan kawasan permukiman:
 - a. berdasarkan RTRW;
 - b. mendukung program dan kegiatan jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang; dan
 - c. lintas daerah kabupaten/kota.
- 2) RP3KP Daerah Kabupaten/Kota merupakan arahan kebijakan dan strategi pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman:
 - a. berdasarkan RTRW; dan
 - b. mendukung program dan kegiatan jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.
- 3) RP3KP Daerah Provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan RP3KP Daerah Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berlaku sampai dengan 20 (dua puluh) tahun.
- 4) RP3KP sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dilakukan penyesuaian apabila dilakukan revisi RTRW.

Penyusunan RP3KP Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

- a. persiapan;
- b. penyusunan rencana; dan
- c. legislasi.

Dokumen RP3KP Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota terdiri atas:

- a. Buku Data dan Analisis; dan
- b. Buku Rencana.

Persiapan

- (1) Persiapan meliputi kegiatan:
 - a. penyusunan kerangka acuan kerja dan rencana anggaran biaya oleh SKPD yang menangani bidang perumahan dan kawasan permukiman;

- b. pembentukan Pokja PKP;
 - c. penetapan Pokja PKP; dan
 - d. konsolidasi Pokja PKP.
- (2) Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menghasilkan sekurang-kurangnya:
- a. kerangka acuan kerja dan rencana anggaran biaya;
 - b. surat keputusan pembentukan Pokja PKP;
 - c. metodologi pelaksanaan pekerjaan yang akan digunakan;
 - d. rencana kerja pelaksanaan penyusunan RP3KP;
 - e. identifikasi data primer dan data sekunder;
 - f. perangkat survey data primer dan data sekunder; dan
 - g. pembagian tugas.

Penyusunan Rencana

(1) Penyusunan rencana dilakukan melalui tahapan kegiatan:

- a. pendataan;
- c. analisis; dan
- d. perumusan.

(2) Penyusunan rencana dapat melibatkan masyarakat antara lain melalui:

- a. pengisian kuesioner;
- b. wawancara;
- c. media informasi; dan/atau
- d. kegiatan forum-forum diskusi dan konsultasi publik.

(1) Pendataan dilaksanakan untuk pengumpulan:

- a. data primer; dan
- b. data sekunder.

(2) Data primer sekurang-kurangnya meliputi:

- a. sebaran perumahan dan permukiman;
- b. sebaran perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- c. ketersediaan dan kondisi prasarana, sarana dan utilitas umum;
- d. tipologi perumahan dan permukiman;
- e. budaya bermukim masyarakat; dan
- f. kualitas lingkungan pada perumahan dan permukiman.

(3) Data sekunder sekurang-kurangnya meliputi:

- a. data dari RPJP dan RPJM Daerah Provinsi yang terdiri dari:
 - 1. visi dan misi pembangunan daerah;
 - 2. arah kebijakan dan strategi pembangunan daerah;
 - 3. tujuan dan sasaran pembangunan daerah;
 - 4. prioritas daerah; dan
 - 5. program pembangunan daerah bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- b. data dari RTRW Daerah Provinsi, meliputi:
 - 1. arahan kebijakan pemanfaatan ruang kawasan permukiman; dan
 - 2. rencana struktur dan pola ruang.
- c. data dan informasi tentang kebijakan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di tiap daerah kabupaten/kota;
- d. data izin lokasi pemanfaatan tanah;

- e. data dan informasi perumahan dan kawasan permukiman di tiap daerah kabupaten/kota yang berada dalam wilayah provinsi, sekurang-kurangnya meliputi:
 1. data kependudukan tiap kecamatan;
 2. data kondisi perumahan dan permukiman di daerah kabupaten/kota yang berbatasan;
 3. data dan informasi tentang rencana pembangunan terkait pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman lintas daerah kabupaten/kota yang berbatasan, pada kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kota;
 4. data tentang prasarana, sarana, dan utilitas umum lintas daerah kabupaten/kota yang berbatasan;
 5. data perizinan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang telah diterbitkan;
 6. data daya dukung wilayah;
 7. data tentang kemampuan keuangan pembangunan daerah;
 8. data tentang pendanaan dan pembiayaan perumahan dan kawasan permukiman; dan
 9. data dan informasi tentang kelembagaan terkait perumahan dan kawasan permukiman di daerah provinsi.
- f. peta-peta, meliputi:
 2. peta dalam dokumen RTRW meliputi:
 - a) peta batas administrasi;
 - b) peta penggunaan lahan eksisting;
 - c) peta informasi kebencanaan dan rawan bencana;
 - d) peta kondisi tanah antara lain peta geologi, hidrologi, topografi;
 - e) peta-peta identifikasi potensi sumberdaya alam; dan
 - f) peta rencana struktur dan pola ruang;
 3. peta daerah kabupaten/kota yang berbatasan dengan skala sekurang-kurangnya 1: 25.000 sampai dengan 1 : 50.000;
 4. citra satelit untuk memperbaharui (update) peta dasar dan membuat peta tutupan lahan; dan
 5. peta status perizinan lokasi pemanfaatan tanah.
- (2) Sumber data yang diinventarisasi disepakati oleh Pokja PKP sebelum dilakukan analisis data.
- (3) Pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun menjadi profil Daerah Provinsi bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Analisis data terdiri dari:

- a. analisis implikasi kebijakan pembangunan dan kebijakan tata ruang nasional dan daerah provinsi terhadap pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. analisis implikasi kebijakan pembangunan dan kebijakan tata ruang daerah kabupaten/kota terhadap pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
- c. analisis sistem pusat-pusat pelayanan yang didasarkan pada sebaran daerah fungsional perkotaan dan perdesaan yang ada di wilayah perencanaan;
- d. analisis karakteristik sosial kependudukan sekurang-kurangnya meliputi:
 1. pola migrasi, pola pergerakan penduduk;
 2. proporsi penduduk perkotaan dan perdesaan pada awal tahun perencanaan dan proyeksi 20 (dua puluh) tahun ke depan;
 3. struktur penduduk berdasarkan mata pencaharian, usia produktif, tingkat pendidikan, *sex ratio*; dan
 4. sebaran kepadatan penduduk pada awal tahun perencanaan dan proyeksi 20 (dua puluh) tahun ke depan;
- e. analisis karakteristik perumahan dan kawasan permukiman sekurang-kurangnya meliputi:

1. identifikasi permasalahan perumahan dan kawasan permukiman di daerah;
 2. jumlah rumah dan kondisinya;
 3. jumlah kekurangan rumah (backlog) pada awal tahun perencanaan dan proyeksi 20 (dua puluh) tahun ke depan;
 4. lokasi perumahan pada kawasan fungsi lain yang perlu penanganan khusus;
 5. lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang perlu dilakukan pemugaran, pemajaaan atau pemukiman kembali; dan
 6. lokasi perumahan dan permukiman yang memerlukan peningkatan kualitas.
- f. analisis arah pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di daerah kabupaten/kota yang berbatasan terhadap rencana pengembangan wilayah kabupaten/kota secara keseluruhan;
 - g. analisis kebutuhan prasarana, sarana dan utilitas umum wilayah provinsi, dan lintas daerah kabupaten/kota yang berbatasan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kota;
 - h. analisis arah pengembangan perumahan dan kawasan permukiman, dukungan potensi wilayah, serta kemampuan penyediaan rumah dan jaringan prasarana, sarana, utilitas umum;
 - i. analisis kesesuaian terhadap rencana investasi prasarana, sarana, dan jaringan utilitas regional atau rencana induk sistem;
 - j. analisis besarnya permintaan masyarakat terhadap rumah;
 - k. analisis kebutuhan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dengan memperhatikan kebijakan hunian berimbang;
 - l. analisis daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup serta optimasi pemanfaatan ruang;
 - m. analisis kemampuan keuangan daerah, sekurang-kurangnya meliputi:
 - sumber penerimaan daerah, alokasi pendanaan dan pembiayaan pembangunan, dan prediksi peningkatan kemampuan keuangan daerah; dan
 - n. analisis kebutuhan kelembagaan perumahan dan kawasan permukiman di daerah Provinsi. Profil Daerah Provinsi bidang perumahan dan kawasan permukiman disusun menjadi Buku Data dan Analisis.

(1) Perumusan merupakan kegiatan untuk menyusun konsep RP3KP berdasarkan Buku Data dan Analisis.

(2) Konsep RP3KP berisi:

- a. visi, misi, tujuan, kebijakan, dan strategi pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di daerah provinsi;
- b. arahan operasionalisasi pemanfaatan ruang yang selaras dengan RTRW provinsi;
- c. arahan lokasi dan sasaran pengembangan perumahan dan kawasan permukiman, serta perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis provinsi;
- d. arahan keterpaduan pemanfaatan dan pengendalian ruang daerah provinsi bagi pengembangan kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan yang memiliki potensi menjadi basis pengembangan ekonomi kawasan;
- e. arahan investasi jaringan prasarana, sarana, dan utilitas umum berskala regional untuk mendukung pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
- f. arahan pencegahan tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- g. penetapan prioritas penanganan kawasan permukiman yang bernilai strategis di daerah provinsi;
- h. fasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum di daerah provinsi;
- i. pengaturan integrasi dan sinergi antara kawasan permukiman dengan sektor terkait termasuk rencana investasi prasarana, sarana, dan utilitas umum lintas daerah kabupaten/kota;
- j. arahan keterpaduan pemanfaatan dan pengendalian pembangunan perumahan dan kawasan permukiman pada lintas daerah kabupaten/kota;

- k. sistem informasi pemantauan pemanfaatan kawasan permukiman yang terintegrasi dengan sistem informasi pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman daerah Provinsi dan daerah Kabupaten/Kota;
 - l. indikasi program dan kegiatan untuk pelaksanaan RP3KP yang ditetapkan berdasarkan skala prioritas daerah provinsi;
 - m. indikasi program bidang perumahan dan kawasan permukiman di daerah provinsi dalam jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang, termasuk rincian rencana pendanaan dan/atau pembiayaan, sumber pendanaan dan/atau pembiayaan;
 - n. daftar daerah terlarang (*negative list*) untuk pembangunan atau pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
 - o. arahan mitigasi bencana;
 - p. pengawasan dan penertiban penyelenggaraan pembangunan lintas program dan lintas daerah kabupaten/kota yang terkait dengan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
 - q. mekanisme pemberian insentif dan disinsentif oleh:
 - 1. pemerintah daerah provinsi kepada pemerintah daerah kabupaten/kota;
 - 2. pemerintah daerah provinsi kepada badan hukum; atau
 - 3. pemerintah daerah provinsi kepada masyarakat.
 - r. pemberian insentif antara lain:
 - 1. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan;
 - 2. pemberian kompensasi berupa penghargaan, fasilitasi, dan prioritas bantuan program dan kegiatan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
 - 3. subsidi silang; dan/atau
 - 4. kemudahan prosedur perizinan.
 - s. pengenaan disinsentif antara lain:
 - 1. pengenaan sanksi sesuai dengan peraturan perundangundangan;
 - 2. pengenaan retribusi daerah;
 - 3. pembatasan fasilitasi program dan kegiatan bidang perumahan dan kawasan permukiman dan/atau
 - 4. pengenaan kompensasi.
- (3) Konsep RP3KP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam penyusunannya harus memperhatikan:
- a. persyaratan teknis, administratif, tata ruang dan ekologis;
 - b. tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi pada tiap daerah, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan;
 - c. skala/batasan jumlah unit pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman sebagai berikut:
 - 1. perumahan dengan jumlah rumah sekurang-kurangnya 15 (lima belas) sampai dengan 1.000 (seribu) rumah;
 - 2. permukiman dengan jumlah rumah sekurang-kurangnya 1.000 (seribu) sampai dengan 3.000 (tiga ribu) rumah;

3. lingkungan hunian dengan jumlah rumah sekurang-kurangnya 3.000 (tiga ribu) sampai dengan 10.000 (sepuluh ribu) rumah; dan
 4. kawasan permukiman dengan jumlah rumah lebih dari 10.000 (sepuluh ribu) rumah.
 - d. daya dukung dan daya tampung perumahan dan kawasan permukiman dengan lingkungan hidup dalam rangka keberlanjutan;
 - e. hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung;
 - f. keterkaitan lingkungan hunian perkotaan dengan lingkungan hunian perdesaan;
 - g. keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perkotaan dan pengembangan kawasan perkotaan;
 - h. keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perdesaan dan pengembangan kawasan perdesaan;
 - i. keterpaduan dan keseimbangan perkembangan antar wilayah, antar sektor, serta antar lokasi perumahan dan kawasan permukiman terhadap kawasan fungsi lain;
 - j. keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;
 - k. akomodasi berbagai kegiatan lokal, regional maupun nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman, untuk memberikan kearifan lokal yang dapat mengangkat citra sosial-budaya daerah;
 - l. keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang; dan
 - m. lembaga yang mengoordinasikan bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (4) Perumusan dilaksanakan secara terintegrasi antara matra ruang, program, dan kegiatan.
- (5) Perumusan menghasilkan Buku

3.4.2. Legislasi

- (1) Legislasi merupakan kegiatan penetapan konsep RP3KP Daerah Provinsi menjadi peraturan daerah provinsi.
- (2) Peraturan daerah provinsi tentang RP3KP Daerah Provinsi dilampirkan:
- a. Buku Rencana; dan
 - b. Album Peta.
- (3) Buku Rencana merupakan hasil kegiatan perumusan yang memuat konsep RP3KP.
- (4) Album Peta sekurang-kurangnya terdiri dari:
- a. peta dasar dengan skala sekurang-kurangnya 1:250.000 yang mencakup:
 1. peta administrasi/batas wilayah perencanaan;
 2. peta topografi;
 3. peta jenis tanah; dan
 - b. peta kondisi eksisting:
 1. peta sebaran kepadatan penduduk;
 2. peta tata guna tanah;
 3. peta batas kawasan hutan;
 4. peta informasi kebencanaan;
 5. peta prasarana, sarana dan utilitas umum;

6. peta informasi kebencanaan;
 7. peta pola dan struktur ruang;
 8. peta kondisi perumahan dan permukiman; dan
 9. peta tipologi perumahan dan permukiman.
- c. peta analisis:
1. peta proyeksi sebaran kepadatan penduduk 20 (dua puluh) tahun ke depan;
 2. peta potensi sumberdaya alam;
 3. peta rawan bencana;
 4. peta sebaran potensi dan masalah perumahan dan kawasan permukiman termasuk peta lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh serta kawasan yang perlu penanganan khusus;
 5. peta sebaran potensi dan masalah prasarana, sarana dan utilitas umum;
 6. peta daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup;
 7. peta kebutuhan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman; dan
 8. peta kebutuhan prasarana, sarana dan utilitas umum wilayah provinsi, lintas daerah kabupaten/kota yang berbatasan.
- d. peta rencana dengan skala sekurang-kurangnya 1:25.000 sampai 1:50.000 yang mencakup:
1. peta arahan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
 2. peta RP3KP pada kawasan dan lingkungan strategis yang merupakan kewenangan pemerintah daerah Provinsi;
 3. peta rencana peningkatan kualitas perumahan dan permukiman;
 4. peta RP3KP lintas daerah kabupaten/kota;
 5. peta arahan prasarana, sarana dan utilitas umum; dan
 6. peta arahan mitigasi bencana.

3.4.3. Kelembagaan

(1) Gubernur atau bupati/walikota sesuai kewenangannya menunjuk dan/atau membentuk Pokja PKP yang ditetapkan dengan Keputusan Gubernur atau Keputusan Bupati/Walikota.

(2) Keanggotaan Pokja PKP terdiri dari dinas, instansi, perguruan tinggi, dan asosiasi bidang perumahan dan kawasan permukiman.

(1) Tugas Pokja PKP dalam tahap penyusunan RP3KP meliputi:

- a. mengoordinasi seluruh proses penyusunan RP3KP, mulai dari rencana kerja, pengumpulan data, analisis, perumusan rencana program dan kegiatan;
- b. membentuk tim penyusunan RP3KP;
- c. memberikan arahan, masukan, saran, dan petunjuk teknis kepada tim pelaksana penyusunan dokumen RP3KP;
- d. mengendalikan setiap tahap pelaksanaan penyusunan RP3KP;
- e. menghimpun dan mengoordinasikan penyelenggaraan forum-forum diskusi dan konsultasi publik yang dapat menggali dan menampung aspirasi masyarakat;

- f. mensosialisasikan rancangan RP3KP kepada berbagai pihak;
- g. melaksanakan konsultasi publik dalam penyusunan RP3KP;
- h. melaporkan kemajuan setiap tahap penyusunan RP3KP kepada gubernur atau bupati/walikota; dan
- i. menyusun draft rancangan peraturan daerah atau peraturan kepala daerah.

(2) Tim penyusunan RP3KP sekurang-kurangnya terdiri dari Bappeda, SKPD yang menangani urusan tata ruang, infrastruktur, perumahan dan kawasan permukiman, serta instansi yang menangani urusan pertanahan, data statistik dan lingkungan hidup.

3.4.4. Pembinaan

(1) Menteri melakukan pembinaan dalam penyusunan RP3KP kepada pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota.

(2) Pembinaan meliputi:

- a. koordinasi;
- b. sosialisasi pedoman penyusunan RP3KP;
- c. bimbingan, supervisi, dan konsultasi pelaksanaan penyusunan RP3KP;
- d. pendidikan dan pelatihan penyusunan RP3KP;
- e. penelitian dan pengembangan terkait penyusunan RP3KP;
- f. pendampingan dan pemberdayaan; dan/atau
- g. pengembangan sistem informasi dan komunikasi.

(3) Pemerintah daerah provinsi melakukan pembinaan kepada pemerintah daerah kabupaten/kota.

(4) Dalam hal penyusunan RP3KP pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota dapat melibatkan peran masyarakat.

3.5. Tinjauan Kebijakan Terkait Arahan Pengembangan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Nasional

3.5.1. Undang-Undang No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-undang no 26 tahun 2007 tentang Penataan ruang ini memberikan arahan-arahan umum terkait bagaimana penataan ruang dilakukan secara umum yang tentunya juga akan mempengaruhi tata ruang terkait perumahan dan kawasan permukiman. Dalam pasal 2 terkait asas dan tujuan disebutkan bahwa dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia, penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas:

- a. keterpaduan;
- b. keserasian, keselarasan, dan keseimbangan;
- c. keberlanjutan;
- d. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan;
- e. keterbukaan;
- f. kebersamaan dan kemitraan;
- g. perlindungan kepentingan umum;
- h. kepastian hukum dan keadilan; dan
- i. akuntabilitas.

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

- a. terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- b. terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
- c. terwujudnya pelindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Dalam Pasal 10 dijelaskan terkait Wewenang Pemerintah Daerah Provinsi dalam penyelenggaraan penataan ruang. Wewenang pemerintah daerah provinsi dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:

- a. pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi, dan kabupaten/kota, serta terhadap pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis provinsi dan kabupaten/kota;
- b. pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi;
- c. pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis provinsi; dan
- d. kerja sama penataan ruang antarprovinsi dan pemfasilitasan kerja sama penataan ruang antar kabupaten/kota.

Wewenang pemerintah daerah provinsi dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi meliputi:

- a. perencanaan tata ruang wilayah provinsi;
- b. pemanfaatan ruang wilayah provinsi; dan
- c. pengendalian pemanfaatan ruang wilayah provinsi.

Dalam penataan ruang kawasan strategis provinsi pemerintah daerah provinsi melaksanakan:

- a. penetapan kawasan strategis provinsi;
- b. perencanaan tata ruang kawasan strategis provinsi;
- c. pemanfaatan ruang kawasan strategis provinsi; dan
- d. pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis provinsi.

Pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis provinsi dapat dilaksanakan pemerintah daerah kabupaten/kota melalui tugas pembantuan. Dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang wilayah provinsi, pemerintah daerah provinsi dapat menyusun petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang pada tingkat provinsi dan kabupaten/kota. Dalam pelaksanaan wewenang, pemerintah daerah provinsi:

- a. menyebarluaskan informasi yang berkaitan dengan:
 - 1) rencana umum dan rencana rinci tata ruang dalam rangka pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi;
 - 2) arahan peraturan zonasi untuk sistem provinsi yang disusun dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang wilayah provinsi; dan
 - 3) petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang;
- b. melaksanakan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang.

Dalam hal pemerintah daerah provinsi tidak dapat memenuhi standar pelayanan minimal bidang penataan ruang, Pemerintah mengambil langkah penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam pasal 23 dijelaskan mengenai Perencanaan Tata Ruang Wilayah Provinsi. Rencana tata ruang wilayah provinsi menjadi pedoman untuk:

- a. penyusunan rencana pembangunan jangka panjang daerah;
- b. penyusunan rencana pembangunan jangka menengah daerah;
- c. pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang dalam wilayah provinsi;
- d. mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antarwilayah kabupaten/kota, serta keserasian antarsektor;
- e. penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi;
- f. penataan ruang kawasan strategis provinsi; dan
- g. penataan ruang wilayah kabupaten/kota.

Pemanfaatan Ruang Wilayah (Pasal 34). Dalam pemanfaatan ruang wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota dilakukan:

- a. perumusan kebijakan strategis operasionalisasi rencana tata ruang wilayah dan rencana tata ruang kawasan strategis;
- b. perumusan program sektoral dalam rangka perwujudan struktur ruang dan pola ruang wilayah dan kawasan strategis; dan
- c. pelaksanaan pembangunan sesuai dengan program pemanfaatan ruang wilayah dan kawasan strategis.

Keterkaitan Undang – Undang No.26 Tahun 2007 tentang penataan ruang dengan Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman antara lain sebagai berikut:

- Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman merupakan sub urusan pemerintah konkuren tentang pekerjaan umum dan penataan ruang, oleh karena itu UU No.26 Tahun 2007 merupakan peraturan pokok terkait penyelenggaraan Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
- UU No.26 Tahun 2007 merupakan acuan terkait objek yang merupakan bidang Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

Pengertian;

Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang¹.

Pengertian Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman tidak terdapat pada UU No.26 Tahun 2007, namun jika mengacu pada pengertian penataan ruang, maka Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman akan meliputi tahapan perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian sebagaimana pada penataan ruang.

Muatan Peraturan Terkait;

Pada dasarnya UU No.26 Tahun 2007 mengatur penyelenggaraan penataan ruang secara umum dan menyeluruh karena pada pelaksanaannya, diamanatkan oleh UU No.26 Tahun 2007 agar daerah menyusun sendiri peraturan ruang berdasarkan tingkat kewilayah sebagaimana telah diatur dalam undang – undang penataan ruang. Berkaitan dengan Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman UU No.26 Tahun 2007 mengatur aspek – aspek sebagai berikut:

- Kewenangan pemerintah dalam menyelenggarakan penataan ruang;

¹ UU No.26 Tahun 2007, Pasal 1.

- Asas – asas dalam menyelenggarakan penataan ruang;
- Pembagian secara bertingkat dalam menata ruang sesuai dengan pembagian berdasarkan tingkat wilayah;
- Aspek - aspek yang harus diperhatikan dalam menyelenggarakan penataan ruang.

3.5.2. Peraturan Pemerintah No.15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Keterkaitan Peraturan Pemerintah No.15 Tahun 2010 tentang penyelenggaraan penataan ruang dengan Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman antara lain sebagai berikut:

- PP No. 15 Tahun 2010 merupakan peraturan yang diamanatkan oleh UU No.26 Tahun 2007, penyelenggaraan Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman merupakan bagian dari penyelenggaraan penataan ruang, sehingga peraturan pelaksana penataan ruang akan menjadi peraturan pelaksana untuk Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

Pengertian;

Pengertian tentang Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman tidak dijelaskan pada PP No.15 tahun 2010, namun aspek – aspek yang merupakan bagian dari Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman terdapat dalam ketentuan sebagai berikut²:

- Pengaturan zonasi;
- Wilayah;
- Kawasan, yang meliputi:
 - a. lindung;
 - b. budidaya;
 - c. perdesaan;
 - d. agropolitan;
 - e. perkotaan;
 - f. metropolitan;
 - g. megapolitan;
 - h. strategis nasional;
 - i. strategis provinsi; dan
 - j. strategis kabupaten/kota.
- rencana rinci ruang;
- rencana detil tata ruang; dan
- rencana tata bangunan dan lingkungan.

Muatan Peraturan Terkait;

Pelaksanaan rencana tata ruang dimulai dari perencanaan tata ruang yang mengatur secara umum dan mengatur secara rinci. Rencana tata ruang secara umum akan mengamanatkan untuk disusunnya peraturan rinci dan peraturan zonasi. Peraturan zonasi memuat:

- jenis kegiatan;
- intensitas pemanfaatan ruang, yang paling sedikit berisi tentang:
 - 1. koefisien dasar bangunan maksimum;
 - 2. koefisien lantai bangunan maksimum;
 - 3. ketinggian bangunan maksimum; dan
 - 4. koefisien dasar hijau minimum.

² PP No.15 Tahun 2010, Pasal 1.

- prasarana dan sarana minimum; dan
- ketentuan lain yang dibutuhkan.

Sinkronisasi Dengan Kegiatan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman

- Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman harus mengacu pada ketentuan rencana ruang umum dan rinci, terdapat aspek – aspek yang telah diatur secara umum dalam Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
- Keterkaitan objek – objek Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dapat ditemukan pada rencana umum dan rinci tata ruang, maka untuk melakukan sinkronisasi aspek Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dengan penataan ruang perlu diperhatikan rencana rinci tata ruang.

3.5.3. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJPN) 2005-2025

Berdasarkan pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 mengamanatkan bahwa tempat tinggal atau rumah merupakan hak setiap orang. Selain itu, rumah juga merupakan kebutuhan dasar manusia dalam meningkatkan harkat, martabat, mutu kehidupan dan penghidupan, serta sebagai cerminan diri pribadi dan upaya peningkatan taraf hidup, serta pembentukan watak, karakter dan kepribadian bangsa. Amanat penyediaan perumahan juga menjadi salah satu yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Jangka Panjang Nasional 2005 -2025. Pemenuhan perumahan beserta prasarana dan sarana pendukungnya diarahkan pada:

- a. penyelenggaraan pembangunan perumahan yang berkelanjutan, memadai, layak, dan terjangkau oleh daya beli masyarakat serta didukung oleh prasarana dan sarana permukiman yang mencukupi dan berkualitas yang dikelola secara profesional, kredibel, mandiri, dan efisien;
- b. penyelenggaraan pembangunan perumahan beserta prasarana dan sarana pendukungnya yang mandiri mampu membangkitkan potensi pembiayaan yang berasal dari masyarakat dan pasar modal, menciptakan lapangan kerja, serta meningkatkan pemerataan dan penyebaran pembangunan; dan
- c. pembangunan pembangunan perumahan beserta prasarana dan sarana pendukungnya yang memperhatikan fungsi dan keseimbangan lingkungan hidup. (Lampiran UU 17 tahun 2007 tentang RPJPN).

3.5.4. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2015 Tentang RPJMN

Visi pembangunan nasional untuk tahun 2015-2019 seperti yang tertuang dalam RPJMN Tahun 2015-2019 adalah **Terwujudnya Indonesia yang Berdaulat, Mandiri, dan Berkepribadian Berlandaskan Gotong-Royong**. Sesuai dengan visi pembangunan “Terwujudnya Indonesia yang Berdaulat, Mandiri, dan Berkepribadian Berlandaskan Gotong Royong”, maka pembangunan nasional 2015-2019 akan diarahkan untuk mencapai sasaran utama yang mencakup:

1. Sasaran Makro;
2. Sasaran Pembangunan Manusia dan Masyarakat;
3. ***Sasaran Pembangunan Sektor Unggulan;***
4. Sasaran Dimensi Pemerataan;
5. Sasaran Pembangunan Wilayah dan Antarwilayah;
6. Sasaran Politik, Hukum, Pertahanan dan Keamanan.

Penanganan permukiman kumuh sendiri termasuk ke dalam sasaran pembangunan sektor unggulan dengan subsasaran ketahanan air, infrastruktur dasar, dan konektivitas dasar. Baseline tahun 2014 menunjukkan luasan kawasan kumuh perkotaan sebesar 38.341 Ha. Adapun sasaran pada tahun 2019 luasan kawasan permukiman kumuh perkotaan tersebut berkurang menjadi 0 Ha untuk mencapai target 100-0-100.

Selain melalui sasaran utama tersebut, terdapat sembilan agenda prioritas yang disebut sebagai NAWA CITA untuk mewujudkan visi RPJMN Tahun 2015-2019, yaitu:

1. Menghadirkan kembali negara untuk melindungi segenap bangsa dan memberikan rasa aman kepada seluruh warga negara.
2. Membuat Pemerintah selalu hadir dengan membangun tata kelola pemerintahan yang bersih, efektif, demokratis, dan terpercaya.
3. Membangun Indonesia dari pinggiran dengan memperkuat daerah-daerah dan desa dalam kerangka negara kesatuan.
4. Memperkuat kehadiran negara dalam melakukan reformasi sistem dan penegakan hukum yang bebas korupsi, bermartabat, dan terpercaya.
5. Meningkatkan kualitas hidup manusia dan masyarakat Indonesia.
6. ***Meningkatkan produktivitas rakyat dan daya saing di pasar Internasional sehingga bangsa Indonesia bisa maju dan bangkit bersama bangsa-bangsa Asia lainnya.***
7. Mewujudkan kemandirian ekonomi dengan menggerakkan sektor-sektor strategis ekonomi domestik.
8. Melakukan revolusi karakter bangsa.
9. Memperteguh kebhinekaan dan memperkuat restorasi sosial Indonesia.

Adapun strategi yang terkait dengan permukiman kumuh terdapat pada agenda prioritas keenam, yaitu ***Meningkatkan produktivitas rakyat dan daya saing di pasar Internasional.*** Salah satu poin dari dari peningkatan produktivitas ini adalah membangun perumahan dan kawasan permukiman. Penjelasan sasaran, arah kebijakan dan strategi untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman tersebut dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 23 Arahan Terkait Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam RPJMN Tahun 2015-2019

Jenis Rincian	Pembangunan Perumahan	Pembangunan Kawasan Permukiman
Sasaran	Peningkatan kualitas rumah tidak layak huni untuk 1,5 juta rumah tangga, termasuk dalam rangka penanganan kawasan permukiman kumuh.	• Tercapainya pengentasan permukiman kumuh perkotaan menjadi 0 persen melalui penanganan kawasan permukiman kumuh seluas 38.431 hektar dan peningkatan keswadayaan masyarakat di 7.683 kelurahan • Optimalisasi penyediaan layanan air minum dilakukan melalui (i) fasilitasi SPAM PDAM yaitu bantuan program PDAM menuju 100% PDAM Sehat dan pengembangan jaringan SPAM MBR di 5.700 kawasan dan (ii) fasilitasi SPAM non-PDAM yaitu bantuan program non-PDAM menuju 100% pengelola non-PDAM sehat dan pengembangan jaringan SPAM MBR di 1.400 kawasan. Sedangkan pembangunan baru dilakukan melalui (i) pembangunan SPAM kawasan khusus yaitu SPAM kawasan kumuh perkotaan untuk 661.600 sambungan rumah (SR), SPAM kawasan nelayan untuk 66.200 SR, dan SPAM rawan air untuk

Jenis Rincian	Pembangunan Perumahan	Pembangunan Kawasan Permukiman
		1.705.920 SR; (ii) pembangunan SPAM berbasis masyarakat untuk 9.665.920 SR; (iii) pembangunan SPAM perkotaan yaitu SPAM IKK untuk 9.991.200 SR dan SPAM Ibukota Pemekaran dan Perluasan Perkotaan untuk 4.268.800 SR; (iv) pembangunan SPAM Regional untuk 1.320.000 SR di 31 kawasan. • Meningkatnya akses penduduk terhadap sanitasi layak (air limbah domestik, sampah dan drainase lingkungan) menjadi 100 persen pada tingkat kebutuhan dasar yaitu (i) untuk sarana prasarana pengelolaan air limbah domestik dengan pembangunan dan peningkatan infrastruktur air limbah sistem terpusat skala kota, kawasan, dan komunal di 438 kota/kab (melayani 34 juta jiwa), serta peningkatan kualitas pengelolaan air limbah sistem setempat melalui peningkatan kualitas pengelolaan lumpur tinja perkotaan dan pembangunan Instalasi Pengolahan Lumpur Tinja (IPLT) di 409 kota/kab; (ii) untuk sarana prasarana pengelolaan persampahan dengan pembangunan TPA <i>sanitary landfill</i> di 341 kota/kab, penyediaan fasilitas 3R komunal di 334 kota/kab, fasilitas 3R terpusat di 112 kota/kab; (iii) untuk sarana prasarana drainase permukiman dalam pengurangan genangan seluas 22.500 Ha di kawasan permukiman termasuk 4.500 Ha di kawasan kumuh; serta (iv) kegiatan pembinaan, fasilitasi, pengawasan dan kampanye serta advokasi di 507 kota/kab seluruh Indonesia.
Arah Kebijakan dan Strategi	Peningkatan peran fasilitasi pemerintah dan pemerintah daerah dalam menyediakan hunian baru (sewa/milik) dan peningkatan kualitas hunian. Penyediaan hunian baru (sewa/milik) dilakukan berdasarkan sistem karir perumahan melalui pengembangan sistem pembiayaan perumahan nasional yang efektif dan efisien termasuk pengembangan subsidi uang muka, kredit mikro perumahan swadaya, bantuan stimulan, mempertajam program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, serta integrasi tabungan perumahan rakyat dalam sistem jaminan sosial nasional. Sementara peningkatan kualitas hunian dilakukan melalui penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas, pembangunan kampung deret, serta bantuan stimulan dan/atau kredit mikro perbnaikan rumah termasuk penanganan permukiman kumuh yang berbasis komunitas	Peningkatan efektifitas dan efisiensi pendanaan infrastruktur air minum dan sanitasi melalui strategi: • Sinergi dan koordinasi antar pelaku program dan kegiatan mulai tahap perencanaan sampai implementasi baik secara vertikal maupun horizontal, termasuk sinergi dengan pelaksanaan sanitasi sekolah dan pesantren, kegiatan-kegiatan pelestarian lingkungan hidup dan upaya-upaya mitigasi dan adaptasi perubahan iklim, penangan dan pencegahan kawasan kumuh, serta pembangunan kawasan tertinggal, perbatasan dan kawasan khusus

Sumber: RPJMN, Tahun 2015-2019

BAB 4 LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

4.1. Landasan Filosofis

Pancasila sebagai landasan ideologi merupakan pandangan hidup, kesadaran, cita hukum serta cita-cita moral luhur yang meliputi suasana kejiwaan serta watak bangsa Indonesia. Pancasila sebagai dasar negara berarti juga sebagai dasar pengaturan penyelenggaraan negara dan pemerintahan. Artinya, Pancasila adalah sebagai sumber pembentukan peraturan perundang-undangan di Indonesia yang mengatur segala aspek kehidupan berbangsa dan bernegara.

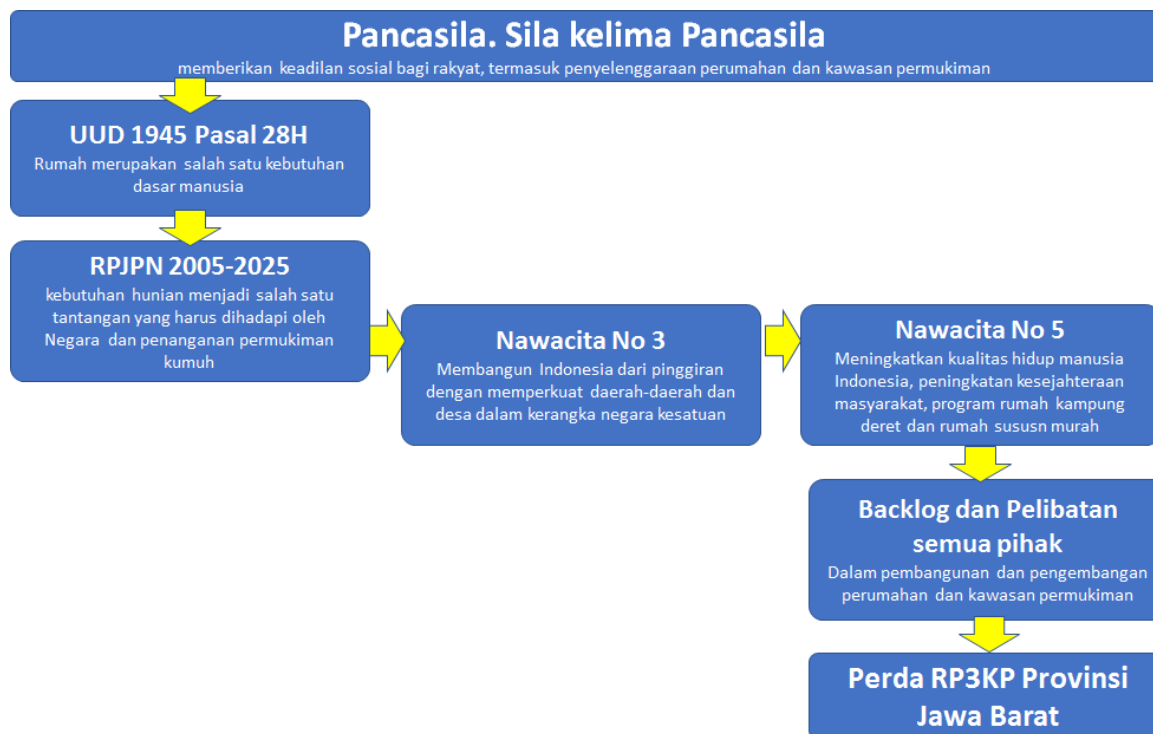
Sila kelima Pancasila adalah “Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia” dan ini berarti tugas/ atau kewajiban Negara untuk memberikan keadilan sosial bagi rakyat, termasuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Akan tetapi, dalam melaksanakan kewajiban ini, Negara (cq. Pemerintah) wajib mengikut sertakan pihak yang berkepentingan dalam penyediaan perumahan bagi kelompok rentan alias MBR. Karenanya, peraturan hukum yang akan dibuat (i.c. peraturan daerah provinsi) harus memberikan perlindungan kepada semua lapisan masyarakat terutama kelompok MBR dalam mendapatkan tempat tinggal/ perumahan.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia bahkan dalam pasal 28 H Undang-Undang Dasar 1945 (plus Amandemen) dinyatakan bahwa setiap orang berhak mendapatkan tempat tinggal. Oleh karenanya menjadi kewajiban negara untuk menyediakan tempat tinggal bagi rakyatnya. Dalam Lampiran Undang-Undang no. 17 Tahun 2007 tentang Rencana Jangka Panjang Nasional tahun 2005 – 2025, kebutuhan hunian menjadi salah satu tantangan yang harus dihadapi oleh Negara (cq. Pemerintah, baik tingkat Pusat maupun daerah)³ dan juga mewujudkan kota tanpa permukiman kumuh.

Sembilan agenda prioritas pemerintah Jokowi yang disebut Nawa Cita, yang digagas untuk menunjukkan prioritas jalan perubahan menuju Indonesia yang berdaulat secara politik, serta mandiri dalam bidang ekonomi dan berkepribadian dalam kebudayaan. Dalam hal ini yang terkait adalah program/agenda nomor 5. **Meningkatkan kualitas hidup manusia Indonesia** melalui peningkatan kualitas pendidikan dan pelatihan dengan program "Indonesia Pintar"; serta **peningkatan kesejahteraan masyarakat** dengan program "Indonesia Kerja" dan "Indonesia Sejahtera" dengan mendorong *land reform* dan program kepemilikan tanah seluas 9 hektar, program **rumah kampung deret atau rumah susun murah** yang disubsidi serta jaminan sosial untuk rakyat di tahun 2019. Selain juga program nomor 3. Membangun Indonesia dari pinggiran dengan memperkuat daerah-daerah dan desa dalam kerangka negara kesatuan.

Di lain pihak, data menunjukkan adanya backlog perumahan baik secara nasional maupun di Sumatera Utara sendiri, pemerintah (Pusat maupun daerah) tentunya harus bekerja keras untuk memenuhi amanat yang diberikan dalam Undang-Undang Dasar 1945 di atas.

³ Bab II.2 Bagian D butir 5 Lampiran Undang-Undang no. 17 Tahun 2007 tentang RPJN 2005 – 2025.



Gambar 25 Landasan Filosofis

4.2. Landasan Sosiologis

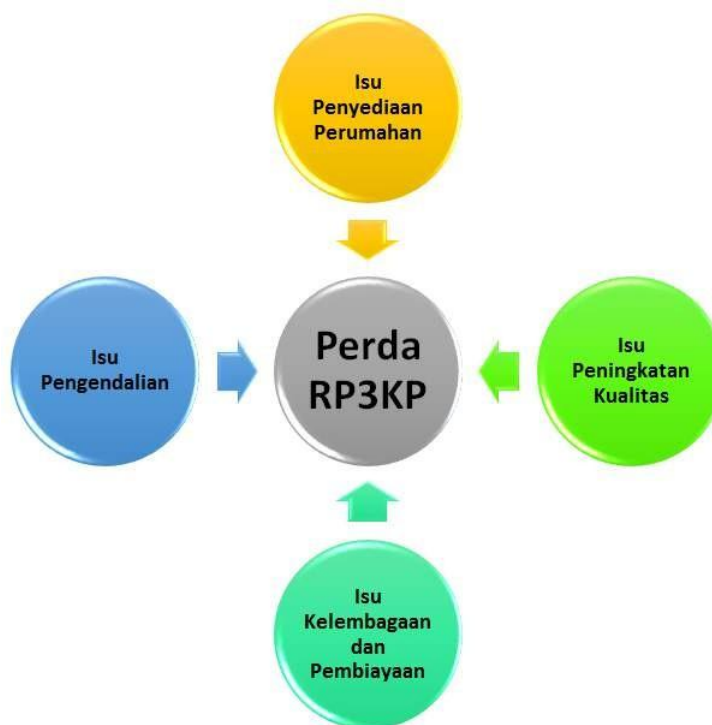
Berdasarkan data sebelumnya disimpulkan bahwa penyelenggaraan perumahan masih menjadi problem terutama ketersediaan rumah (termasuk rumah yang tidak layak huni) bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah. Berdasarkan data, jumlah MBR sekitar 43 % dari jumlah keseluruhan penduduk. Padahal masalah ini dapat berakibat timbulnya kawasan permukiman kumuh (terutama di perkotaan) karena tempat tinggal yang seadanya dan tidak memenuhi persyaratan rumah sehat. Artinya amanat dalam pasal 28H Undang-Undang Dasar 1945 mengenai ketersediaan tempat tinggal yang nyaman dan memenuhi persyaratan rumah tinggal yang sehat belum terpenuhi.

Dalam bidang penyediaan perumahan dan kawasan permukiman berbagai isu strategis yang dihadapi diantaranya adalah pembagian peran dan proporsi antara masyarakat, pengembang (swasta) dan pemerintah dalam penyediaan hunian (termasuk pengadaan lahan) terutama bagi masyarakat miskin dan MBR yang belum seimbang. Perlunya intervensi pemerintah provinsi dalam penyediaan rumah di kawasan metropolitan dan pusat-pusat pertumbuhan baru yang bersifat lintas kota/kabupaten, Distribusi pemenuhan kebutuhan hunian kota inti metropolitan pada kota/kab hinterlandnya, dan isu pemantauan dan regulasi dalam pemenuhan kebutuhan hunian dengan prinsip hunian berimbang. Sehingga dibutuhkan sebuah aturan yang mampu mengatur penyediaan perumahan dan kawasan permukiman sekaligus mengendalikan perkembangan yang ada melalui konsep hunian berimbang.

Sedangkan dalam aspek peningkatan kualitas perumahan dan kawasan permukiman beberapa isu strategis yang dihadapi diantaranya adalah diperlukan pengembangan skema program peningkatan RTLH dan lingkungannya yang berkelanjutan, perlu adanya keterlibatan Pemerintah Pusat dan Provinsi di dalam peningkatan kualitas perumahan dan keterlibatan Badan Usaha di dalam penyediaan/peningkatan kualitas perumahan. Sekain itu perlu peningkatan kapasitas masyarakat di dalam keterlibatannya untuk peningkatan kualitas perumahan. Berdasarkan hal-hal tersebut diperlukan sebuah kebijakan yang dapat menjamin penyelenggaraan peningkatan kualitas perumahan dan kawasan permukiman. Dalam konteks inilah sangat diperlukan aturan RP3KP ini.

Terkait rencana pembangunan strategis Provinsi Sumatera Utara dan implikasinya terhadap pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, terdapat beberapa isu strategis terjadi masalah lingkungan yang serius di daerah yang mengalami tingkat urbanisasi dan industrialisasi tinggi, serta eksploitasi sumber daya alam dengan munculnya kantong daerah kumuh, laju urbanisasi di daerah tumbuh cepat sebagai tantangan bagi pemerintah Provinsi dan harus direspon secara positif agar pertumbuhan lebih merata, dan konflik kepentingan yang disebabkan oleh kebijakan yang memihak pada suatu kelompok dalam pembangunan perumahan dan permukiman. Dalam mengantisipasi hal-hal yang negatif akibat berbagai rencana pembangunan strategis di Sumatera Utara dan kebutuhannya dalam penyediaan permukiman dan kawasan permukiman maka dibutuhkan sebuah kebijakan yang mengatur hal-hal ini.

Di lain pihak, beberapa peraturan yang belum mengatur masalah perumahan dan kawasan permukiman secara komprehensif, seperti masalah pembiayaan, kelembagaan, ataupun kerjasama dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Peraturan yang ada, baik garis kebijakan umum maupun kebijakan teknis penyelenggaraan perumahan cukup tersedia dari berbagai sektor terkait. Namun peraturan secara nasional belum tentu tepat apabila digunakan sebagai dasar hukum penyelenggaraan perumahan di tingkat daerah (provinsi maupun kabupaten/kota). Ditambah lagi dalam UU PKP tugas menyelenggarakan perumahan menjadi tanggung jawab pemerintah daerah.



Gambar 26 Landasan Sosiologis

4.3. Landasan Yuridis

Landasan Yuridis yang dapat digunakan pada ketentuan dalam peraturan daerah ini antara lain adalah Undang-Undang no. 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional 2005 – 2025, Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Peta Ruang, Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah No. 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah, Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintah daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.

Asas dalam aturan terkait dengan perumahan hampir sama yaitu antara lain asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, keefisienan dan kemanfaatan, keterjangkauan dan kemudahan, kemitraan, kelestarian dan keberlanjutan, kemitraan. Asa keadilan dan perlindungan hukum, keterbukaan serta kepentingan umum muncul dalam undang-undang penataan ruang. Selain asas, pembagian tugas dan wewenang antara Pemerintah dan pemerintah daerah (Provinsi serta Kabupaten/ Kota) adalah penting terutama setelah terjadi perubahan sistem pemerintah di Indonesia yang memberi kewenangan kepada pemerintah daerah untuk juga menjadi 'regulator' yang sekaligus pelaksana dalam menjalankan berbagai kegiatan pembangunan di Indonesia termasuk pengelolaan dan pengendalian masalah dalam lingkungan hidup.

Secara umum, pemerintah daerah memiliki kewenangan menentukan kebijakan dan strategi di bidang perumahan dan kawasan permukiman. Perbedaan antara pemerintah daerah provinsi melakukan fasilitasi maupun koordinasi, sedangkan pemerintah daerah kabupaten/kota mempunyai tugas melaksanakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan kewenangan. Alokasi dana sebagai biaya pembangunan untuk perumahan bagi MBR menjadi tugas baik pemerintah daerah provinsi maupun pemerintah daerah kabupaten/kota. Ketentuan dalam berbagai aturan pelaksana (mulai dari peraturan pemerintah sampai dengan peraturan menteri) tugas dan ew berisi pedoman dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Perbedaan antara peraturan pemerintah juga mengatur pelaksanaan tugas Pemerintah (pusat) sedangkan peraturan menteri lebih banyak berisi pedoman bagi pemerintah daerah dalam melaksanakan tugas menyelenggarakan perumahan, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah; misalnya Keputusan Menteri Perumahan dan Prasarana Wilayah No. 403/Kpts/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat) atau Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 5 Tahun 2007 tentang Pedoman teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi, Peraturan Menteri dalam Negeri No. 22 Tahun 2009 tentang Petunjuk Teknis Tata Cara Kerjasama Daerah, Peraturan menteri Negara Perumahan Rakyat No. 16 Tahun 2010 tentang Petunjuk teknis Perencanaan Pembiayaan Pencapaian Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/ Kota.



Gambar 27 Landasan Yuridis

BAB 5 RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH

Naskah Akademik pada akhirnya berfungsi mengarahkan ruang lingkup materi muatan Rancangan Peraturan Daerah RP3KP Provinsi Sumatera Utara yang akan dibentuk. Dalam Bab ini, sebelum menguraikan ruang lingkup materi muatan, dirumuskan sasaran yang akan diwujudkan, arah dan jangkauan pengaturan. Materi didasarkan pada ulasan yang telah dikemukakan dalam bab sebelumnya.

Ruang lingkup, sasaran, arah dan jangkauan pengaturan peraturan daerah ini adalah penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bagi setiap kelompok masyarakat. Namun, fokus pengaturan adalah penyediaan perumahan bagi masyarakat miskin atau masyarakat berpenghasilan rendah serta pengaturan kawasan kumuh (yang membutuhkan pengaturan komprehensif). Pengaturan ini tentunya mengacu pada pembagian kewenangan pemerintahan (antara Pemerintah Pusat dan pemerintah daerah) serta aturan-aturan pelaksana sampai pada aturan teknis.

5.1. Ketentuan Umum

Pada ketentuan umum akan dicantumkan beberapa definisi maupun pengertian yang belum jelas dan digunakan dalam peraturan daerah ini; seperti pengertian perumahan, kawasan permukiman, dan istilah teknis lainnya.

1. Daerah adalah Provinsi Sumatera Utara.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Provinsi Sumatera Utara.
3. Gubernur adalah Gubernur Sumatera Utara.
4. Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi yang selanjutnya disingkat RTRW Provinsi adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah Provinsi Sumatera Utara.
5. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Sumatera Utara Tahun 2020-2040, yang selanjutnya disingkat dengan RP3KP Provinsi adalah dokumen perencanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman untuk periode 20 tahun.
6. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu;
7. Perumahan dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disingkat PKP adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
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 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.
10. Hunian berimbang adalah Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu dalam Rumah tunggal dan Rumah deret antara Rumah sederhana, Rumah menengah dan Rumah mewah, atau dalam Rumah susun antara Rumah susun umum dan Rumah susun komersial, atau dalam Rumah tapak dan Rumah susun umum;

11. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, Sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya;
12. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang berfungsi untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;
13. Rumah Tidak Layak Huni yang selanjutnya disingkat RTLH adalah rumah yang tidak memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, kecukupan minimum luas bangunan, dan kesehatan penghuni;
14. Perumahan Kumuh adalah Perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian;
15. Permukiman Kumuh adalah Permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta Sarana dan Prasarana yang tidak memenuhi syarat;
16. Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh adalah upaya untuk meningkatkan kualitas bangunan, serta prasarana, sarana dan utilitas umum;
17. Masyarakat adalah orang perseorangan yang kegiatannya di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
18. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah untuk memperoleh Rumah;
19. Badan hukum adalah Badan Hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
20. Pembiayaan adalah setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/atau setiap pengeluaran yang akan diterima kembali untuk kepentingan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman baik yang berasal dari dana masyarakat, tabungan perumahan, maupun sumber dana lainnya.
21. Insentif adalah perangkat atau upaya untuk memberikan rangsangan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang;
22. Disinsentif adalah perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi pelaksanaan kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang;
23. Penangan sampah pola 3R adalah konsep penanganan sampah dengan cara Reduce (mengurangi), Reuse (menggunakan kembali) dan Recycle (mendaur ulang) sampah mulai dari sumbernya.
24. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
25. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
26. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
27. Kelompok Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut Pokja PKP adalah wadah koordinasi pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang dibentuk berdasarkan surat keputusan kepala daerah.

5.2. Ruang Lingkup Materi Perda RP3KP

Pengaturan mengenai ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman secara umum dan secara spesifik bagi kelompok MBR dan penanganan kawasan kumuh. Pembagian tugas dan wewenang antara Pemerintah Daerah Provinsi Sumatera Utara dan pemerintah daerah kabupaten/ kota di wilayah

Provinsi Sumatera Utara sebagai pemegang kewenangan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Materi yang dibahas dalam RP3KP meliputi :

1. Visi dan misi pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
2. Tujuan, sasaran, dan kebijakan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
3. Strategi dan Rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
4. Kelembagaan RP3KP;
5. Peran serta masyarakat;
6. Pembiayaan;
7. Pembinaan, Pemantauan, Pengawasan, dan Pengendalian;
8. Insentif dan Disinsentif; dan
9. Mitigasi Bencana

Dalam menjelaskan terkait tujuan, sasaran, kebijakan, strategi, dan rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman selalu mengikuti 4 (empat) hal sesuai dengan apa yang menjadi misi dalam RP3KP ini, yaitu:

1. Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman
2. Peningkatan Kualitas Perumahan dan Kawasan Permukiman
3. Pengendalian dan antisipasi pengembangan kawasan skala besar dan pengembangan infrastruktur strategis
4. Kelembagaan dan pembiayaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman

Berdasarkan hasil pembahasan muatan Naskah Akademik RP3KP Provinsi Sumatera Utara disepakati bahwa Rancangan Peraturan Daerah yang disusun itu dapat mengakomodir dua hal, yaitu:

1. Menjelaskan dan memberikan gambaran terkait seluruh yang diatur dalam RP3KP.
2. Bersifat lebih fleksibel atau tidak kaku, sehingga akan mampu untuk menyesuaikan dengan berbagai dinamika yang ada di Sumatera Utara.

Oleh karena itu pemaparan strategi dan rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman substansinya tidak dimasukan dalam muatan pasal-pasal RP3KP namun dibuat pasal-pasal yang mengarahkan bahwa substansi strategi dan rencana yang lebih jelasnya berada di buku RP3KP dan Album petanya.

Berikut ini penjelasan lebih lanjut terkait masing-masing materi yang diatur dalam Rancangan Peraturan Daerah RP3KP Provinsi Sumatera Utara tersebut.

Tabel 24 Lingkup Materi Ranperda RP3KP Provinsi Sumatera Utara

No	Struktur Materi yang Diatur	Muatan	Keterangan
1	Visi dan misi pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman	Bagian ini memaparkan visi dan misi pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman Sumatera Utara.	Sesuai dengan tabel resume RP3KP di bawah ini.
2	Tujuan, sasaran, dan kebijakan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman	Bagian ini memaparkan tujuan, sasaran, dan kebijakan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman Sumatera Utara yang merupakan turunan dari visi dan misi di atas. Tujuan, sasaran, dan kebijakan ini berisikan kondisi yang	Sesuai dengan tabel resume RP3KP di bawah ini.

No	Struktur Materi yang Diatur	Muatan	Keterangan
		diinginkan, ukuran-ukuran yang ingin dicapai, dan arah kebijakan yang akan diambil dalam merealisasikan visi dan misi tersebut.	
3	Strategi dan Rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman	Bagian strategi ini berisi bagaimana langkah-langkah yang diperlukan dalam merealisasikan visi dan misi yang telah ditetapkan beserta rencana-rencana yang akan dilakukan untuk merealisaiakannya.	Dalam Rancangan Peraturan Daerah yang disusun ini dibuat Bab Khusus terkait hal ini. Bab ini berisikan pasal yang mengarahkan bahwa detailing terkait Strategi dan Rencana dapat dilihat pada Buku RP3KP dan Album Petanya.
4	Kelembagaan RP3KP	Bagian ini berisikan ketentuan kelembagaan RP3KP dalam penyusunan dan pemanfaatan RP3KP	Mempertegas kelembagaan RP3KP dalam penyusunan dan pemanfaatan sesuai dengan Permen terkait.
5	Peran serta masyarakat	Bagian ini berisikan ketentuan-ketentuan terkait peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, juga terkait forum perumahan dan kawasan permukiman dalam penyusunan RP3KP.	Mempertegas peran serta masyarakat terutama dalam penyusunan dan pemanfaatan RP3KP.
6	Pembiayaan	Bagian ini menjelaskan tentang ketentuan sumber pembiayaan terkait RP3KP ini.	
7	Pembinaan, Pemantaauan, Pengawasan, dan Pengendalian	Bagian ini berisikan ketentuan-ketentuan umum terkait pembinaan, pemantauan, pengawasan, dan pengendalian dalam pelaksanaan RP3KP.	
8	Insentif dan Disinsentif	Bagiain ini berisikan ketentuan insentif dan disinsentif yang akan diberikan kepada daerah dan pealku terkait lainnya dalam implementasi di lapangan dilihat dari sisi sesuai atau tidaknya implementasi yang mereka lakukan dengan apa yang telah ditetapkan dalam RP3KP. Jika sesuai maka mendapatkan insentif dan jika tidak sesuai maka dikenakan disinsentif.	
9	Mitigasi Bencana	Berisikan ketentuan-ketentuan mitigasi bencana dalam kaitannya dengan perumahan dan kawasan permukiman.	Sesuai dengan masukan dalam pembahasan Naskah Akademik Ranperda RP3KP yang menginginkan ada bagain khusus yang membahas terkait mittigasi bencana.

5.3. Ketentuan Sanksi

Sanksi disini dapat diartikan dari 2 perspektif; yaitu sanksi dalam arti positif (insentif) maupun dalam arti negatif (hukuman atau disinsentif). Selain itu jenis sanksi yang dapat diberikan adalah sanksi administrasi, sanksi yang terkait dengan sengketa, maupun sanksi pidana (ketetapan pidana).

(1) Ketentuan sanksi merupakan acuan dalam penentuan sanksi terhadap:

1. Pembangunan dan pengembangan perumahan dan pengembangan permukiman yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang; dan
2. Pembangunan dan pengembangan perumahan dan pengembangan permukiman yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam izin pemanfaatan ruang.

(2) Arahan penentuan sanksi terhadap pelanggaran pembangunan dan pengembangan perumahan dan pengembangan permukiman sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) akan dilakukan dengan pemberian sanksi administratif.

(3) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa:

1. Peringatan tertulis;
2. Pembatasan kegiatan pembangunan;
3. Penghentian sementara atau tetap pada pelaksanaan pembangunan;
4. Penghentian sementara atau penghentian pada pengelolaan perumahan;
5. Penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel);
6. Kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
7. Pembatasan kegiatan usaha;
8. Pembekuan izin mendirikan bangunan;
9. Pencabutan izin mendirikan bangunan;
10. Pembekuan atau pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
11. Perintah pembongkaran bangunan rumah;
12. Pembekuan izin usaha;
13. Pencabutan izin usaha;
14. Pengawasan;
15. Pembatalan izin;
16. Kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
17. Pencabutan insentif;
18. Pengenaan denda administratif; dan
19. Penutupan lokasi.

Selanjutnya adalah terkait penyidikan:

Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi kewenangan khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana.

Dalam melakukan tugas penyidikan, pejabat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), berwenang :

1. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana pelanggaran;
2. Melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
3. Menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
4. Melakukan penyitaan benda dan/atau surat;
5. Memanggil seseorang untuk di dengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
6. Mendatangkan orang ahli yang dipergunakan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara; dan

7. Mengadakan penghentian penyidikan serta telah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka dan keluarganya.

Juga terkait ketentuan pidana adalah sebagai berikut:

Ketentuan pidana terhadap pelanggaran rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dalam Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

5.4. Ketentuan Peralihan

Pada saat Peraturan daerah ini mulai berlaku, semua peraturan pelaksanaan yang berkaitan dengan perumahan dan kawasan permukiman yang telah ada tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dan belum diganti berdasarkan Peraturan daerah ini.

- (1) Pada saat peraturan daerah ini ditetapkan, semua peraturan yang tidak sesuai dengan peraturan daerah ini harus disesuaikan dengan peraturan daerah melalui kegiatan penyesuaian peraturan daerah.
- (2) Penyesuaian peraturan daerah lainnya dan turunannya menurut peraturan daerah ini sebelumnya diberi masa transisi selama 3 (tiga) tahun untuk penyesuaian.

5.5. Ketentuan Penutup

Ketentuan penutup dalam Rancangan Peraturan Daerah Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Sumatera Utara mencakup:

- (1) Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman berlaku selama 20 (dua puluh) tahun.
- (2) Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dapat ditinjau kembali 1 (satu) kali setelah 5 (lima) tahun
- (3) Dalam kondisi lingkungan strategis tertentu yang berkaitan dengan bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau perubahan batas dan/atau wilayah daerah yang ditetapkan dengan Undang-undang, Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dapat ditinjau kembali lebih dari 1 (1) kali dalam 5 (lima) tahun.
- (4) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Provinsi Sumatera Utara.
- (5) Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal di undangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Provinsi Sumatera Utara.

BAB 6 PENUTUP

6.1. Kesimpulan

Peraturan Daerah tentang RP3KP ini disusun sebagai pelaksanaan ketentuan pasal 15 Undang–Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Peraturan Daerah tentang RP3KP ini berguna guna menjamin terselenggaranya pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman yang berkelanjutan serta bermanfaat bagi kesejahteraan rakyat dengan tetap mengacu pada rencana tata ruang wilayah dan rencana rincinya;

Selain itu pertumbuhan dan perkembangan suatu wilayah /kawasan menyebabkan kebutuhan lahan semakin terbatas dan tidak diimbangi dengan kemampuan daya beli akan perumahan sehingga diperlukan pedoman pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.

Berdasarkan filosofis dari berbagai sumber filosofi dari Pancasila hingga praktek dilapangan dengan didukung dengan kajian peraturan-perundang-undangan maka keberadaan Peraturan Dearah tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman sangat diperlukan.

Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Sumatera Utara.

6.2. Saran

Saran memuat antara lain:

1. Perlunya pemilahan substansi Naskah Akademik dalam suatu Peraturan Perundang-undangan atau Peraturan Perundang-undangan di bawahnya.
2. Rekomendasi tentang skala prioritas penyusunan Rancangan Peraturan Daerah dalam Program Legislasi Daerah.
 - Berdasarkan kebutuhan dilapangan dan kebutuhan pengaturan maka upaya legalisasi Rancangan Perda RP3KP Provinsi Sumatera Utara ini harus menjadi salah satu prioritas untuk segera ditetapkan.
 - Konsekuensinya hasil kajian Nasmik dan usulan Ranperda RP3KP Provisni Sumatera Utara harus segera di matangkan di biro hokum atau opd terkait lainnya untuk segera dapat dibahas untuk segera dilegalisasi.
3. Kegiatan lain yang diperlukan untuk mendukung penyempurnaan penyusunan Naskah Akademik RP3KP lebih lanjut:
 - Studi penyediaan lahan untuk Rusunawa
 - Studi supply dan Demand Rencana Pengembangan Rusunawa
 - Studi skema penyediaan rumah tapak pendukung pusat-pusat pertumbuhan baru
 - Studi penyediaan lahan untuk pengembangan rumah sederhana tapak di pusat perkembangan baru
 - Studi supply dan Demand perumahan di wilayah Metropolitan Jawabarat
 - Studi penetapan fungsi perumahan bagi MBR di RTRW/RDTR

- Studi peran kelembagaan pembangunan perumahan di wilayah metropolitan
- Studi/kajian normative bagi pengembangan perumahan MBR di Wilayah Metropolitan
- Studi penerapan zonasi hunian berimbang di Jawabarat
- Studi skema penyediaan perumahan di kawasan perbatasan
- Studi/ rencana pengembangan permukiman di kawasan perbatasan Sumatera Utara-Jawa Tengah berbasis pengembangan ekonomi unggulan
- Studi skema penyediaan perumahan di kawasan Pesisir
- Studi/ rencana pengembangan permukiman di kawasan pesisir pantura berbasis pengembangan ekonomi unggulan
- Kajian mitigasi bencana dan pembangunan pengembangan PKP
- Kajian pengembangan BP3JB menjadi Badan Layanan Umum Daerah (BLUD)
- Identifikasi dan perumusan sumber-sumber pembiayaan lain dalam pembangunan PKP
- Identifikasi peluang kerjasama pembiayaan pembangunan PKP
- Perumusan dan penetapan sistem tarif sewa rusunawa yang terjangkau
- Perumusan tata cara pengelolaan rusunawa
- Kajian bentuk-bentuk fasilitasi dan subsidi pembiayaan perumahan lainnya terutama bagi MBR

DAFTAR PUSTAKA

Berikut ini Daftar pustaka memuat buku, Peraturan Perundang-undangan, dan jurnal yang menjadi sumber bahan penyusunan Naskah Akademik RP3KP Provinsi Sumatera Utara.

Buku

- Materi Teknis RTRW ProviNsi Sumatera Utara
- RP3KP Provinsi Sumatera Utara 2019 - 2039

Jurnal

Peraturan Perundangan

TINJAUAN PEMAHAMAN TERKAIT PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
2. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
3. Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri

TINJAUAN LINGKUP TUGAS DAN WEWENANG PEMERINTAH PROVINSI DALAM PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

1. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman
4. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
5. Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Utara Nomor 10 Tahun 2008 Tentang Urusan Pemerintahan Provinsi Sumatera Utara

TINJAUAN KEBIJAKAN TERKAIT PENYUSUNAN RP3KP

1. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan Dan Pengembangan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi Dan Daerah Kabupaten/Kota

TINJAUAN KEBIJAKAN TERKAIT ARAHAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN NASIONAL

1. Undang-Undang No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJPN) 2005-2025
3. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2015 Tentang RPJMN

**TINJAUAN KEBIJAKAN TERKAIT ARAHAN PENGEMBANGAN DAN PERENCANAAN
BIDANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN PROVINSI**

1. Kebijakan dalam RPJPD Provinsi Sumatera Utara
2. Kebijakan dalam RPJMD Provinsi Sumatera Utara
3. Kebijakan dalam RTRW Provinsi Sumatera Utara Tahun
4. Draft Rencana Strategis (Renstra) Dinas Perumahan dan Permukiman Provinsi Sumatera Utara Tahun
5. Kebijakan dalam dalam RP3KP Provinsi Sumatera Utara (versi awal) 2013

**TINJAUAN KEBIJAKAN TERKAIT PENYEDIAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN
PERMUKIMAN**

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2016 Tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah
2. Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah No 403/KPTS/M/2002 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat)
3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 5 tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi
4. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 14/ PERMEN/M/ 2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa
5. Peraturan Gubernur Sumatera Utara Nomor 50 Tahun 2013 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa
6. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 25 Tahun 2011 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Murah
7. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang
8. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dengan Hunian Berimbang

TINJAUAN KEBIJAKAN TERKAIT PENYEDIAAN TANAH

**TINJAUAN KEBIJAKAN TERKAIT PENINGKATAN KUALITAS PERUMAHAN DAN
KAWASAN PERMUKIMAN**

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
2. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 02/PRT/M/2016 Tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh
3. Inpres No. 5 Tahun 1990 tentang Peremajaan Pemukiman Kumuh Yang Berada Di Atas Tanah Negara)

**TINJAUAN KEBIJAKAN TERKAIT INFRASTRUKTUR STRATEGIS DAN KAWASAN SKALA
BESAR (WILAYAH) YANG MENJADI KEWENANGAN PROVINSI**

1. Perda Provinsi Sumatera Utara tentang RTRW Provinsi Sumatera Utara

TINJAUAN KEBIJAKAN TENTANG MITIGASI BENCANA DI PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana
2. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 Tentang Pedoman Mitigasi Bencana Alam Bidang Perumahan Dan Kawasan Permukiman
3. Peraturan Kepala Badan Nasional Penanggulangan Bencana Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Pedoman Rehabilitasi Dan Rekonstruksi Pasca Bencana
4. Peraturan Kepala Badan Nasional Penanggulangan Bencana Nomor 4 Tahun 2013 Tentang Petunjuk Teknis Rehabilitasi Dan Rekonstruksi Pascabencana Sektor Permukiman

TINJAUAN KEBIJAKAN TERKAIT KELEMBAGAAN DAN PERAN SERTA MASYARAKAT

1. UU No 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Bagian Pokja PKP
2. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan Dan Pengembangan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi Dan Daerah Kabupaten/Kota
3. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 02 Tahun 2011 Tentang Pedoman Pelaksanaan Dekonsentrasi Lingkup Kementerian Perumahan Rakyat Tahun 2011
4. Permenpera No.32 Tahun 2006 Tentang Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri

TINJAUAN KEBIJAKAN TERKAIT KERJASAMA

1. Undang – Undang No.25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal
2. Undang – Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas
3. Peraturan Pemerintah No. 47 Tahun 2012 Tentang Tanggung Jawab Sosial dan Lingkungan Perseroan Terbatas
4. Undang – Undang No.23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah
5. Peraturan Pemerintah No. 50 Tahun 2007 Tentang Tata Cara Kerja Sama Daerah
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.22 Tahun 2009 Tentang Petunjuk Teknis Tata Cara Kerja Sama Daerah
7. Peraturan Presiden No.38 Tahun 2015 Tentang Kerja Sama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur
8. Peraturan Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional / Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional No.4 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 02/PRT/M/2016 Tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh

TINJAUAN KEBIJAKAN TERKAIT PEMBIAYAAN

1. Undang-undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Tabungan Perumahan Rakyat
3. Inpres No. 5 Tahun 1990 Tentang Peremajaan Pemukiman Kumuh Yang Berada Di Atas Tanah Negara
4. Peraturan Pemerintah No. 55 Tahun 2005 tentang Dana Perimbangan
5. Peraturan Pemerintah No. 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah
6. Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan barang Milik Negara/ Daerah

7. Permenpera Nomor: 08/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Pelaksanaan Pemberian Stimulan Untuk Perumahan Swadaya Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
8. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat no. 9 tahun 2008 tentang Pedoman Bantuan Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa pada Lembaga Pendidikan Tinggi dan Lembaga Pendidikan Berasrama
9. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Teknis Perencanaan Pembiayaan Pencapaian Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi Dan Daerah Kabupaten/Kota
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan dalam Rangka Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera (FLPP)
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 38/PRT/M/2015 Tentang Bantuan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Untuk Perumahan Umum
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 13/PRT/M/2016 Tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26/PRT/M/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
15. Permen PUPR No 18/PRT/M/2017 dan Kepmen PUPR No 857/KPTS/M/2017 untuk pelaksanaan Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT) - Tabungan Perumahan