



**PEMERINTAH KABUPATEN ACEH BARAT
DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN PERMUKIMAN**

JALAN SISINGAMANGARAJA TELP. (0655) 7551130, FAX (0655) 7552080
EMAIL : PERKIM.ABAR@GMAIL.COM
MEULABOH, 23617

NASKAH AKADEMIK

**RANCANGAN QANUN RP3KP
KABUPATEN ACEH BARAT**

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kepada Allah SWT Yang Maha Kuasa atas rahmat dan perkenan-Nya, sehingga Naskah Akademik Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Aceh Barat dapat diselesaikan dengan baik. Penyusunan Naskah Akademik ini merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan sinergi di bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman (PKP) antara pihakpihak yang membidangi PKP dan pihak-pihak lain yang terkait.

Besar harapan kami agar laporan ini dapat memberikan gambaran mengenai pentingnya manfaat Naskah Akademik Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Aceh Barat dalam mendorong pemenuhan kebutuhan sektor PKP secara terintegrasi dan sistematis.

Kami juga mengucapkan terima kasih kepada Tim Penyusun dan semua pihak yang telah berkontribusi sehingga Naskah Akademik RP3KP ini dapat diselesaikan.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR TABEL.....	v
DAFTAR GAMBAR.....	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	2
1.3 Tujuan Naskah Akademik.....	4
1.4 Metode Penyusunan Naskah Akademik.....	4
1.4.1 Metode Pendekatan Penelitian.....	5
1.4.3 Bahan dan Materi Penelitian.....	5
1.4.3 Metode Analisis.....	8
BAB II KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS.....	9
2.1 Kajian Teoritis.....	9
2.1.1 Pemahaman Terhadap Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	9
2.1.2 Pemahaman Terhadap Kebijakan Bidang PKP.....	10
2.1.3 Standar Penyediaan Sarana, Prasarana, dan Utilitas Perumahan.....	12
2.1.4 Pemahaman Terhadap Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP).....	17
2.2 Kajian Terhadap Asas / Prinsip Yang Berkaitan Dengan Penyusunan Norma.....	22
2.3 Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan, Kondisi Yang Ada, Dan Permasalahan Yang Dihadapi Masyarakat.....	23
BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	31
BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS.....	47
4.1 Landasan Filosofis.....	47
4.2 Landasan Sosiologis.....	48
4.3 Landasan Yuridis.....	50
BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN UNDANG-UNDANG.....	53
5.1 Jangkauan dan Arah Pengaturan.....	53

5.2 Ruang Lingkup Materi Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP)	53
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	59
5.1 Kesimpulan.....	59
5.2 Saran	59
DAFTAR PUSTAKA.....	61

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Ketentuan Prasarana Jalan.....	14
Tabel 2.2 Standar Teknis Jaringan Persamoahan.....	16
Tabel 2.3 Perhitungan Kebutuhan Rumah Total/Proyeksi Backlog 20 Tahun	24
Tabel 2.4 Sebaran dan Jumlah RTLH Versi Dinas PERKIM.....	25
Tabel 2.5 Sebaran dan Jumlah Rumah Indikasi Tidak Layak Huni.....	26
Tabel 2.6 Persebaran Permukiman Kumuh Kabupaten Aceh Barat.....	27
Tabel 2.7 PKP Termasuk Kategori Kumuh < 10 Ha Di Kabupaten Aceh Barat.....	28
Tabel 2.8 Kewenangan Sektor PKP Pemerintah Kabupaten/ Kota.....	33
Tabel 3.1 Wewenang Kabupaten/ Kota dalam Urusan PKP Menurut UU.....	37

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Landasan Hukum dan Urgensi RP3KP	19
Gambar 2.2 Kedudukan RP3KP dalam Rencana Pembangunan dan Tata Ruang ...	21

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat didalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, pemerintah dan pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.

Kawasan permukiman mendominasi kawasan perkotaan yang membangkitkan kegiatan dan terus mengikuti, bahkan mengarahkan pengembangan kawasan lainnya dan akan mempengaruhi arah pengembangan kota yang bersangkutan. Setiap kawasan fungsional yang dikembangkan akan membutuhkan kawasan permukiman untuk mengakomodir pertumbuhan penduduk yang beraktifitas di dalam kawasan tersebut.

Dalam suatu wilayah atau kota, perkembangan dari kawasan permukiman sangat rentan terhadap adanya perkembangan yang tidak terkendali dan menyebabkan munculnya permukiman kumuh, yang seringkali berdampak lebih lanjut pada meningkatnya kesenjangan masyarakat serta angka kriminalitas, dan rendahnya tingkat kesehatan masyarakat. Diperkirakan isu dan tantangan permasalahan tersebut masih akan tetap berlanjut dalam skala tertentu, sejalan dengan pertumbuhan penduduk, serta dinamika kondisi sosial-ekonomi masyarakat yang terus berkembang.

Dalam perkembangannya, Pemerintah Kabupaten Aceh Barat belum mempunyai dokumen perencanaan pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagai acuan dalam mempersiapkan program dan arahan pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Aceh Barat. Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman agar

berjalan optimal, tertib dan terorganisasi dengan baik, maka diperlukan suatu pedoman umum yang mengakomodasi berbagai kepentingan dan dapat mengantisipasi persoalan-persoalan pokok yang saat ini berkembang di kawasan permukiman perkotaan dan pedesaan, bahkan yang diprediksikan akan terjadi pada periode tertentu.

Sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman untuk menyelesaikan permasalahan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Aceh Barat, Pemerintah Kabupaten Aceh Barat perlu menyusun roadmap (*grand strategy*) pembangunan dan pengembangan perumahan dan Kawasan permukiman yang dilaksanakan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dapat lebih terarah. Roadmap perumahan dan kawasan permukiman tersebut tertuang pada sebuah dokumen perencanaan yang disebut Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Aceh Barat.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Pemerintah Kabupaten Aceh Barat melakukan penyusunan Dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) yang mengacu kepada dokumen rencana dan kebijakan yang telah dimiliki Pemerintah Kabupaten Aceh Barat. Selain itu, penyusunan Dokumen Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Aceh Barat ini juga diharapkan dapat menjadi langkah penggerak terwujudnya keterpaduan prasarana dan sarana kawasan perumahan dan permukiman sehingga dapat menciptakan permukiman yang responsif yang mendukung kehidupan dan penghidupan bagi penghuninya.

1.2 Identifikasi Masalah

Untuk menciptakan situasi dan kondisi yang berkeadilan sosial maka sebagaimana diamanatkan oleh UUD 1945 pasal 28 C yaitu "Setiap orang berhak mengembangkan diri melalui pemenuhan kebutuhan dasarnya...", dan pasal 28 H "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan." Dengan demikian setiap orang memiliki hak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan kehidupan yang baik dan

sehat. Oleh karenanya, rumah sebagai wadah tempat tinggal perorangan ataupun dalam entitas sosial baik dalam bentuk keluarga atau lainnya merupakan hak setiap orang. Hak perumahan secara nasional didefinisikan sebagai hak setiap orang untuk mendapatkan akses menghuni rumah yang layak dalam suatu komunitas yang aman dan bermartabat secara berkelanjutan. Lebih jauh kelayakan didefinisikan sebagai kelengkapan rumah dengan jaminan keamanan dan hukum, jaminan perolehan prasarana, sarana, dan utilitas dasar, akses pada pembiayaan dan atau hal lain untuk memenuhi martabat sebagai manusia.

Pemerintah daerah mempunyai kewenangan dalam menangani sektor perumahan dan kawasan permukiman sebagai salah satu prioritas pembangunan. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Aceh Baratdiarahkan untuk mengusahakan dan mendorong terwujudnya kondisi disetiap keluarga yang mampu bertanggungjawab di dalam memenuhi kebutuhan perumahannya yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan permukiman yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan.

Perbaikan mutu perumahan di Kabupaten Aceh Barat diwujudkan melalui kebijakan ditunjukkan untuk meningkatkan mutu kehidupan masyarakat. Secara filosofis, RP3KP Kabupaten Aceh Barat merupakan perwujudan dari upaya mencapai tujuan bangsa yang diamanatkan UUD 1945. Di dalam sila ke lima Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 secara jelas dinyatakan bahwa “keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia menjadi dasar salah satu filosofis bangsa, karena setiap Warga Negara Indonesia berhak untuk mendapatkan keadilan sosial yang sebaik-baiknya terutama keadilan dalam mencukupi kebutuhan dasar, salah satunya adalah kebutuhan papan/ rumah.

Untuk memenuhi tanggung jawab dan wewenang dalam menangani sektor perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah Kabupaten Aceh Barat membutuhkan Rancangan Peraturan Daerah terkait rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman Kabupaten Aceh Barat yang selaras dengan visi dan misi pembangunan tingkat kabupaten, provinsi, dan nasional. Berdasarkan pemaparan latar belakang masalah tersebut di atas, maka dirumuskan pokok-pokok masalah sebagai berikut :

1. Hal-hal apakah yang menjadi dasar pertimbangan perlu diaturnya RP3KP Kabupaten Aceh Barat dalam Peraturan Daerah ?

2. Apa yang menjadi tujuan dari disusunnya Peraturan Daerah tentang RP3KP Kabupaten Aceh Barat ?
3. Apa yang menjadi landasan filosofis, sosiologis dan yuridis Rancangan Peraturan Daerah tentang RP3KP Kabupaten Aceh Barat ?
4. Apa sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan dan arah pengaturan Rancangan Peraturan Daerah tentang RP3KP Kabupaten Aceh Barat.

1.3 Tujuan Naskah Akademik

Berdasarkan perspektif landasan filosofis, sosiologis, yuridis dan teori organisasi dan manajemen maka tujuan penyusunan Naskah Akademik ini yaitu:

1. Untuk mewujudkan rencana penyelenggaraan pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman di daerah dengan memperhatikan kerangka penataan ruang wilayah skala provinsi dan kabupaten serta peraturan perundang-undangan yang berlaku yang terorganisir dengan baik, tertib dan terencana struktur ruangnya.
2. Mensikronkan data terbaru PKP di Kabupaten Aceh Barat.
3. Mencerminkan secara jelas kebijakan dan strategi pembangunan PKP di daerah secara aspiratif dan akomodatif pada skala kabupaten.
4. Melakukan kajian secara filosofis, sosiologis dan yuridis RP3KP di Kabupaten .
5. Dari perspektif landasan yuridis, memastikan penyusunan RP3KP Kabupaten Aceh Barat telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

1.4 Metode Penyusunan Naskah Akademik

Penyusunan Naskah Akademik pada dasarnya merupakan suatu kegiatan penelitian sehingga digunakan metode penyusunan Naskah Akademik yang berbasiskan metode penelitian hukum atau penelitian lain. 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.

1.4.1 Metode Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penyusunan Naskah Akademik ini adalah metode pendekatan yuridis Normatif dan Empiris. Adapun langkah langkah strategis yang dilakukan meliputi:

1. Menganalisis berbagai peraturan perundang – undangan (tinjauan legislasi) yang berkaitan dengan RP3KP Kabupaten Aceh Barat.
2. Menganalisa informasi dan aspirasi yang berkembang dari berbagai instansi/lembaga terkait dan tokoh – tokoh masyarakat (tinjauan teknis), dan seluruh pihak yang berkepentingan dengan Pembentukan aturan terkait RP3KP Kabupaten Aceh Barat.
3. Merumuskan dan menyusun dalam bentuk deskriptif analisis serta menuangkannya dalam Naskah Akademik dan Rancangan Peraturan Daerah tentang RP3KP Kabupaten Aceh Barat.

1.4.3 Bahan dan Materi Penelitian

Bahan dan materi penelitian yang dibutuhkan bersumber dari penelitian lapangan (*field research*) dan penelitian kepustakaan (*library research*) diperoleh melalui :

1. Penelitian Lapangan
Data yang dikumpulkan dari penelitian lapangan adalah data primer tentang segala sesuatu yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti seperti data sebaran dan luasan PKP, kondisi PSU PKP, dan permasalahan PKP di Kabupaten Aceh Barat.
2. Penelitian Kepustakaan
Data yang dibutuhkan untuk pengkajian dan analisa yang bersumber dari penelitian kepustakaan yaitu:
 - a. Bahan Hukum Primer
Bersumber dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim mengenai Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi:

- 1) Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);
- 3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
- 4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Rusun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883), sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);
- 8) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6004);
- 9) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625);

- 10) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6631);
 - 11) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
 - 12) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 34/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan;
 - 13) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 571) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 1280);
 - 14) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan; dan
 - 15) Qanun Kabupaten Aceh Barat Nomor 1 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Aceh Barat Tahun 2012-2032.
- b. Bahan Hukum Sekunder
- Bersumber dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumendokumen resmi seperti buku, diktat, jurnal hukum, hasil penelitian mengenai perumahan dan kawasan permukiman, dan artikel yang terkait dengan penelitian ini.
- c. Bahan Hukum Tersier
- Bersumber dari publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar komentar atas putusan pengadilan yang berkaitan dengan kajian dan penelitian ini.

1.4.3 Metode Analisis

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dan kuantitatif. Data primer, sekunder dan tersier yang telah terkumpul dari hasil survey, observasi, wawancara maupun hasil dari studi kepustakaan, dikelompokkan sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas. Data tersebut kemudian dianalisis dan ditafsirkan untuk mendapatkan solusi penyelesaian masalah yang akan dibahas. Teknik analisis dilakukan secara interpretasi, yaitu data diinterpretasikan dan dijabarkan dengan berdasarkan pada suatu norma-norma dan teoriteori ilmu hukum yang berlaku. Berdasarkan hasil analisis tersebut, informasi yang diperoleh akan disusun secara deskriptif dan sistematis untuk memudahkan bagi pengambil kebijakan dalam menganalisisnya, dan membantu perumusan norma oleh perancang peraturan daerah dalam penyusunan Rancangan Qanun Kabupaten Aceh Barat tentang RP3KP.

BAB II

KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

2.1 Kajian Teoritis

2.1.1 Pemahaman Terhadap Perumahan dan Kawasan Permukiman

Berdasarkan Undang-Undang No.12 tahun 2021, 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. 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. 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. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari Permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Kawasan memiliki pengertian sebuah tempat yang mempunyai ciri serta mempunyai kekhususan untuk menampung kegiatan manusia berdasarkan kebutuhannya, sedangkan 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. Sehingga secara keseluruhan kawasan permukiman memiliki pengertian sebagai bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. 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.

Tujuan pokok dilakukannya pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah :

1. Penyelenggaraan rumah dan perumahan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat;
2. Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
3. Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai rencana tata ruang; dan
4. Penyelenggaraan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud di atas bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim.

2.1.2 Pemahaman Terhadap Kebijakan Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang. Penyelenggaraan kawasan permukiman tersebut bertujuan untuk memenuhi hak warga Negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur serta menjamin kepastian bermukim, yang wajib dilaksanakan sesuai arahan pengembangan kawasan permukiman yang terpadu dan berkelanjutan. Kebijakan bidang perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:

1. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
2. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;

3. 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;
4. 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;
5. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
6. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Rencana Pembangunan Jangka Panjang Indonesia ditetapkan dalam UU No 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025. Arah pembangunan jangka panjang terkait sektor perumahan dalam mewujudkan visi dan misi pembangunan nasional adalah:

1. Pembangunan perumahan beserta prasarana dan sarana pendukungnya yang memperhatikan fungsi dan keseimbangan lingkungan hidup.
2. Penyelenggaraan pembangunan perumahan beserta prasarana dan sarana pendukung yang mandiri mampu membangkitkan potensi pembiayaan yang berasal dari masyarakat dan pasar modal, menciptakan lapangan kerja, serta pemerataan penyebaran pembangunan.
3. 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.

Sedangkan kebijakan umum pembangunan perumahan dalam undang-undang diarahkan untuk:

1. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana dan utilitas umum secara berkelanjutan serta mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia;

2. Ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan;
3. Mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan hasil guna;
4. Memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan Negara; dan
5. Mendorong iklim investasi.

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman tidak hanya melakukan pembangunan baru, tetapi juga melakukan pencegahan serta pembenahan perumahan dan kawasan permukiman yang telah ada dengan melakukan pengembangan, penataan, atau peremajaan lingkungan hunian perkotaan atau perdesaan serta pembangunan kembali terhadap permukiman kumuh.

2.1.3 Standar Penyediaan Sarana, Prasarana, dan Utilitas Perumahan

A. Pengertian Sarana, Prasarana dan Utilitas Perumahan

Sarana, prasarana, dan utilitas menjadi komponen penting bagi penunjang kegiatan masyarakat, baik di kawasan permukiman perkotaan maupun kawasan permukiman perdesaan. Dalam Undang-Undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.

Sementara itu, yang dimaksud dengan sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Selain itu, utilitas umum merupakan kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU) menjadi salah satu indikator rumah layak huni. Dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2008 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota, yang dimaksud dengan rumah layak huni adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya.

B. Standar Minimal Pelayanan

Sesuai dengan PP No 2 Tahun 2018 tentang Standar Pelayanan Minimal, terutama untuk bidang Perumahan Rakyat, jenis pelayanan dasar pada SPM Perumahan Rakyat daerah kabupaten/ kota yang terdiri atas:

1. Penyediaan dan rehabilitasi rumah layak huni bagi korban bencana kabupaten/ kota, dan
2. Penyediaan dan rehabilitasi rumah layak huni bagi korban bencana kabupaten/ kota, dan

C. Standar Penyediaan Sarana, Prasarana, dan Utilitas Perumahan

Indikator dari rumah layak huni atau tidak layak huni dapat pula dilihat dari prasarana, sarana, dan utilitas umum atau PSU. Ada dua hal yang terpenting dalam menilai faktor PSU ini yaitu keterjangkauan dan kondisi dari PSU yang telah ada. PSU ini lebih dikhususkan pada PSU lingkungan dimana terbagi menjadi jalan, air bersih, sanitasi, persampahan, drainase, dan jaringan listrik.

1. Jaringan Jalan

- a. Salah satu prasarana penting yang harus disediakan secara baik dan terpadu adalah prasarana jalan, khususnya jalan di kawasan perumahan yang juga merupakan bagian penting dari suatu kota dalam Sistem Jaringan Jalan Sekunder.
- b. Jaringan jalan di kawasan perumahan menurut fungsinya adalah jalan lokal dan jalan lingkungan dalam system jaringan jalan sekunder.
- c. Jaringan jalan pada kawasan perumahan dibagi ke dalam 5 bagian yaitu, jalan lokal sekunder I, Jalan lokal sekunder II, Jalan lokal sekunder III, Jalan Lingkungan I, dan jalan lingkungan II.
- d. Wewenang penyelenggaraan jalan pada kawasan perumahan ini adalah Pemerintah Kabupaten Kota yang dilaksanakan oleh Bupati/ Walikota, karena system jaringan jalan tersebut merupakan bagian dalam system jaringan jalan sekunder. Dalam hal pemerintah kabupaten/ kota belum mampu membiayai pembangunan jalan yang menjadi tanggung jawabnya secara keseluruhan, maka pemerintah kabupaten/ kota dapat minta bantuan Kantor Menpera, berupa stimulan melalui program pengembangan kawasan siap bangun dan lingkungan siap bangun serta kawasan khusus.
- e. Didalam standar teknis penanganan jalan kawasan perumahan dijelaskan bagaimana cara membangun jalan-jalan tersebut, prototipe

konstruksi jalan, parameter perencanaan, perencanaan dimensi minimal ideal jalan kawasan, termasuk saluran drainase yang berfungsi untuk mengeringkan jalan.

Tabel 2.1 Ketentuan Prasarana Jalan

Hirarki Jalan Perumahan	Dimensi dari Elemen-elemen Jalan			
	Perkerasan (m)	Bahu Jalan (m)	Pedestrian (m)	Trotoar (m)
Lokal Sekunder I	3,0 – 7,0 (mobil – motor)	1,5 – 2,0 (darurat parkir)	1,5 (pejalan kaki, vegetasi, penyanggah cacat roda)	0,5
Lokal Sekunder II	3,0 – 6,0 (mobil – motor)	1,0 – 1,5 (darurat parkir)	1,5 (pejalan kaki, vegetasi, penyanggah cacat roda)	0,5
Lokal Sekunder III	3,0 (mobil – motor)	0,5 (darurat parkir)	1,2 (pejalan kaki, vegetasi, penyanggah cacat roda)	0,5
Lingkungan I	1,5 – 2,0 (pejalan kaki, penjual dorong)	0,5	-	0,5
Lingkungan II	1,2 (pejalan kaki, penjual dorong)	0,5	-	0,5

Sumber: Pedoman Teknis Prasarana Jalan Perumahan

2. Jaringan Drainase

- a. Dalam pembangunan kawasan perumahan aspek yang paling penting adalah tersedianya prasarana drainase kawasan yang mampu menjamin kawasan tersebut tidak tergenang air pada waktu musim hujan;
- b. Saluran drainase kawasan perumahan harus terintegrasi dengan system drainase di luar kawasan atau system drainase perkotaan perdesaan. Maksudnya adalah bahwa saluran drainase kawasan perumahan dialirkan ke luar kawasan pada saluran induk yang akan mengalirkan air ke laut/ sungai/ danau;
- c. Disamping itu untuk kepentingan kawasan perumahan yang lebih luas dalam upaya mengurangi genangan air, khususnya di daerah bekas rawa-rawa perlu disediakan kolam retensi yang berfungsi menyimpan dan meresapkan air ke dalam tanah. Pembuatan kolam retensi dan sumur resapan dapat dilihat pada standar teknis yang ada; dan

- d. Di dalam standar teknis penyediaan prasarana drainase, disamping dijelaskan persyaratan umum dan teknis, secara rinci dijelaskan cara pengumpulan data, analisis kerusakan dan kerugian akibat banjir, analisis konservasi, pengembangan sistem drainase, dan pengembangan kelembagaan.

3. Jaringan Air Minum

- a. Setiap kawasan perumahan harus dilengkapi dengan sarana air minum yang memenuhi kebutuhan minimal bagi penghuni sesuai dengan kebijakan yang diterapkan oleh pemerintah daerah;
- b. Layanan air minum dalam kawasan dapat diberikan oleh PDAM atau Badan pengelola air minum kawasan/ swasta, atau dapat pula menyediakan sendiri/komunal melalui sumur gali, pantek sesuai persyaratan teknis yang berlaku;
- c. Perhitungan volume air minum minimal untuk kebutuhan rumah tangga adalah 60 liter/ orang/ hari; dan
- d. Penanganan air minum dikawasan perumahan meliputi :
 - 1) Pengendalian kualitas air melalui proses pemeriksaan periodik sesuai ketentuan teknis yang berlaku.
 - 2) Pembuatan sumur dalam, untuk keperluan persil (cluster). Diperlukan pengelolaan, pembagian tugas dan kewajiban oleh unit pengelola. Lokasi bisa saja di dekat komplek perumahan atau diluar komplek perumahan. Pengembangan dari system ini terjadi dengan cara pengelola kawasan menyediakan instalasi pengolahan air minum dengan dilengkapi boster pump, sehingga warga tinggal memanfaatkannya.
 - 3) Penyambungan pipa air minum ke jaringan pipa air minum skala perkotaan yang ada.

4. Jaringan Pengelolaan Air Limbah

Sanitasi merupakan prasarana yang penting berkaitan dengan kebersihan lingkungan dan kesehatan masyarakat. Jenis elemen prasarana sanitasi ini dalam lingkungan perumahan penduduk antara lain: septik tank, sumur resapan dan jaringan pemipaan air limbah. Di beberapa daerah yang luas areanya tidak memungkinkan untuk pemasangan sanitasi pribadi maka dilakukan sistem komunal dengan dilengkapi sistem pembuangan air

limbah lingkungan atau dapat disambung dengan sistem pembuangan sanitasi kota atau dengan cara pengolahan lain. Demikian pula dengan bidang yang digunakan untuk area resapan.

- a. Penjelasan umum, meliputi pengertian penanganan air limbah, hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pemilihan sistem pengolahan air limbah, dan bagaimana penanganan air limbah dengan menggunakan sisten jaringan (perpipaan).
 - b. Persyaratan teknis meliputi langkah pengembangan, sistem setempat, sistem terpusat, dan pembagian tugas dan wewenang dan keterkaitannya dengan sistem perkotaan.
 - c. Pemilihan sistem penanganan air limbah, perencanaan sistem air limbah setempat, dan perencanaan sistem pengolahan air limbah terpusat.
 - d. Keterpaduan dalam pengembangan dan pengelolaan.
 - e. Limbah cair yang berasal dari rumah tangga tidak mencemari sumber air, tidak menimbulkan bau, dan tidak mencemari permukaan tanah.
 - f. Pengosongan lumpur tinja 2 (dua) tahun sekali. Cakupan layanan prasarana sanitasi berdasarkan target yang musti dicapai sesuai MDG's adalah sebesar 90%.
5. Jaringan Persampahan

Standar rumah layak huni berdasarkan indikator persampahannya adalah bersih dari adanya persampahan serta mendapatkan layanan di bidang persampahan yang dikelola oleh instansi pemerintah daerah setempat. Idealnya rumah yang layak huni memiliki ketentuan dalam bidang persampahan, antara lain:

- a. Semua atau 100% produk sampah tertangani dengan pengeluaran jumlah timbunan sampah yaitu 0,02 m³/orang/hari.
- b. Pengelolaan pembuangan sampah rumah tangga harus memenuhi syarat kesehatan.
- c. Pengelolaan persampahan mandiri termasuk pembuatan composer komunal untuk kebutuhan kawasan perumahan.

Tabel 2.2 Standar Teknis Jaringan Persampahan

Lingkup Prasarana	Prasarana			Keterangan	
	Sarana Pelengkap	Status	Dimensi		
Rumah (5 jiwa)	Tong sampah	Pribadi	-	Jarak bebas TPS dengan lingkungan hunian minimal 30m	
RW (2500 jiwa)	Gerobak sampah	TPS	2 m ²		
	Bak sampah kecil		6 m ²		
Kelurahan (30.000 jiwa)	Gerobak sampah	TPS	2 m ²		
	Bak sampah besar		12 m ²		
Kecamatan (120.000 jiwa)	Mobil sampah	TPS/TPA	-		
	Bak sampah besar	Lokal	25 m ²		
Kota (>480.000 jiwa)	Bak sampah akhir	TPA	-		
	Tempat daur ulang sampah		-		

Sumber: SNI 19-2454-2002 mengenai Tata Cara Teknik Operasional Pengolahan Sampah Perkotaan

6. Jaringan Listrik

- Setiap lingkungan perumahan mendapatkan aliran listrik dari PLN minimum 450 VA dan untuk sarana lingkungan sebesar 40% dari total kebutuhan rumah tangga.
- Tersedianya tiang jaringan listrik lingkungan dengan mengikuti hirarki pelayanan.
- Pengaturan tiang listrik yang diletakkan pada sisi jalur hijau dan gardu listrik bertenaga 200 KVA yang ditempatkan pada lahan bebas dari kegiatan umum serta keduanya harus menjamin keamanan penghuni.
- Tersedianya jaringan penerangan jalan umum di lingkungan perumahan dengan daya 500 lux dan tinggi 5 meter dari muka tanah.
- Daerah di bawah tegangan tinggi dianjurkan untuk tidak diperbolehkan sebagai daerah tempat tinggal karena berpotensi mengancam keselamatan penghuninya

2.1.4 Pemahaman Terhadap Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP)

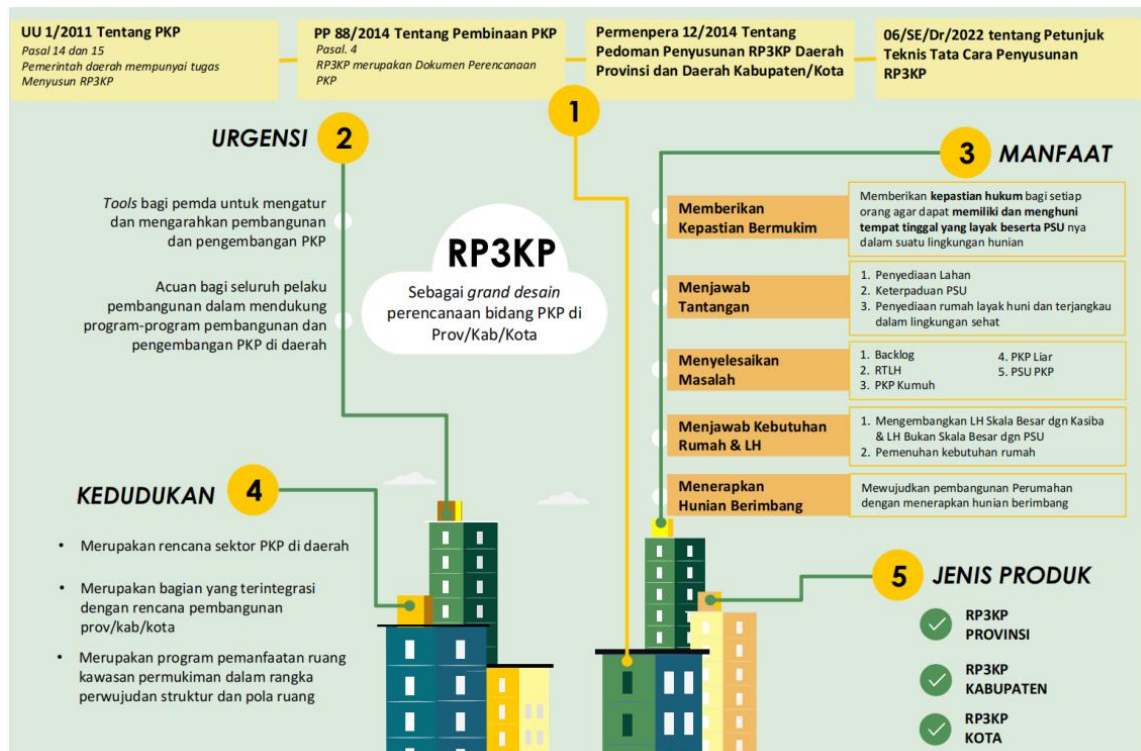
A. Pengertian RP3KP

Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) merupakan dokumen perencanaan umum penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang terkoordinasi dan terpadu secara lintas sektoral dan lintas wilayah administratif. Rencana Pembangunan dan

Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) merupakan dokumen perencanaan umum penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang terkoordinasi dan terpadu secara lintas sektoral dan lintas wilayah administratif. Dokumen RP3KP berlaku sampai dengan 20 (dua puluh) tahun dan wajib dilakukan penyesuaian apabila dilakukan revisi RTRW. Tahapan penyusunan RP3KP diatur dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan RP3KP Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota. Pedoman penyusunan RP3KP tersebut dimaksudkan untuk mewujudkan penyusunan RP3KP secara terkoordinasi dan terpadu lintas sektoral pada daerah provinsi dan daerah kabupaten/kota. Peraturan yang mendasari diwajibkannya pemerintah daerah dalam menyusun RP3KP sebagai salah satu upaya pembangunan di bidang PKP, antara lain:

1. Undang-undang No. 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional;
2. Undang-undang No. 38 Tahun 2004 tentang Jalan;
3. Undang-undang No. 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana;
4. Undang-undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
5. Undang-undang No. 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah;
6. Undang-undang No. 2 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan;
7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah;
9. Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah;
10. Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung;
11. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 tahun 2006 tentang Pengelolaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 Pembagian urusan Pemerintahan antara Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota, dalam Pasal 8 ayat 1 dan 2 yang mengatur tentang urusan wajib Pemerintah Daerah;
13. Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;

14. Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 2008 tentang Pedoman Pengelolaan Kawasan Perkotaan;
15. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
16. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
17. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan MBR;
18. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang;
19. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten Kota.



Gambar 2.1 Landasan Hukum dan Urgensi RP3KP

Sumber: Kementerian PUPR Tahun 2023

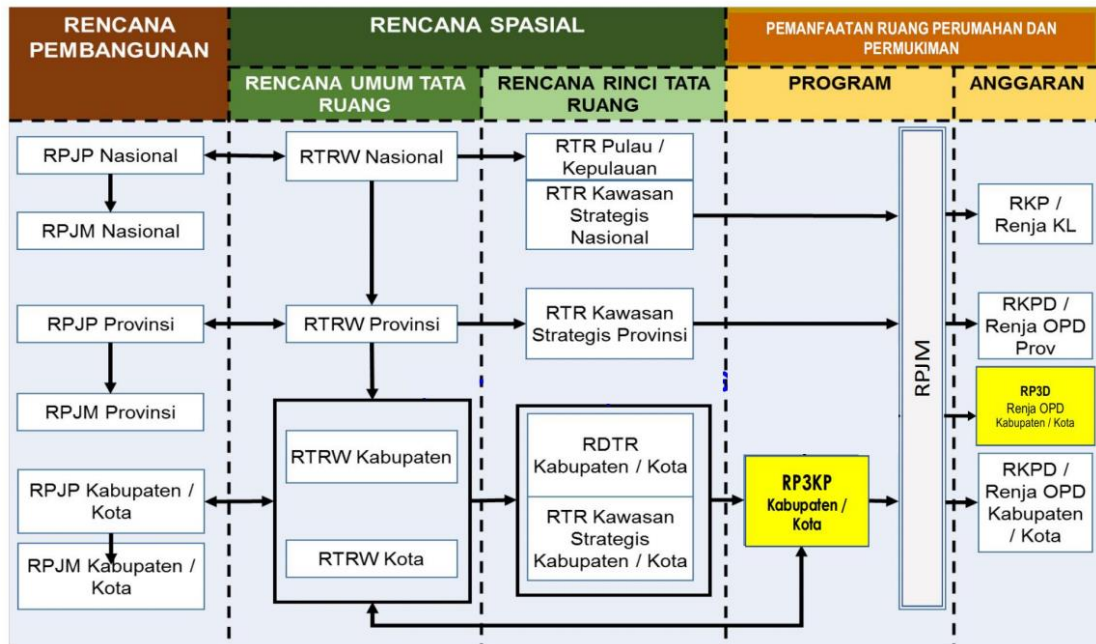
RP3KP didasari dengan pola pikir bahwa perencanaan itu merupakan tujuan, sumber daya, masa depan, tindakan, dan sadar sosial. Didasari dengan studi terhadap situasi eksisting yang terkait dengan stok perumahan, tipologi perumahan, profil tanah, pembiayaan, dan kapasitas organisasi, disusunlah tujuan perencanaan PKP. Dari tujuan tersebut, dilakukan analisis terkait dengan kecenderungan, ketersediaan, dan kebutuhan perumahan di masa depan yang akan menunjukkan hubungan antara penyediaan dan permintaan perumahan. Dari hasil analisis tersebut, akan disusun beberapa skenario pembangunan dan pengembangan PKP yang akan diturunkan menjadi strategi dan rencana tindak. Dokumen RP3KP memberikan manfaat tidak hanya bagi pemerintah, tetapi juga bagi para pemangku kepentingan di bidang perumahan dan kawasan permukiman serta masyarakat. Berikut merupakan beberapa manfaat dari RP3KP, yaitu:

1. Diperolehnya suatu arahan kebijakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang selanjutnya dapat menjadi acuan dasar bagi penyiapan program-program dan kegiatan terkait bidang perumahan dan kawasan permukiman di daerah, baik yang berasal dari pusat, provinsi, maupun kota/kabupaten.
2. Diperolehnya dukungan pemangku kepentingan (stakeholder) perumahan dan kawasan permukiman yang telah dilibatkan dalam proses sosialisasi dan identifikasi permasalahan perumahan dan kawasan permukiman di daerah.
3. Diperolehnya suatu arahan kebijakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang selanjutnya dapat menjadi acuan dasar bagi penyiapan program-program dan kegiatan terkait bidang perumahan dan kawasan permukiman di daerah, baik yang berasal dari pusat, provinsi, maupun kota/kabupaten.
4. Diperolehnya dukungan pemangku kepentingan (stakeholder) perumahan dan kawasan permukiman yang telah dilibatkan dalam proses sosialisasi dan identifikasi permasalahan perumahan dan kawasan permukiman di daerah.
5. Pemangku kepentingan (stakeholder) daerah memperoleh gambaran prospek perkembangan perumahan dan kawasan permukiman di wilayahnya.

B. Kedudukan RP3KP terhadap Produk Pembangunan dan Tata Ruang

RP3KP merupakan suatu “alat” yang dapat menyatukan sistem perencanaan pembangunan daerah dan tata ruang wilayah, serta mengintegrasikan kegiatan

pemerintah pusat dengan pemerintah daerah, antar sektor, antara pemerintahan, serta antara dunia usaha dan masyarakat di bidang perumahan dan kawasan permukiman (PKP). Penyusunan RP3KP mengacu pada dokumen-dokumen kebijakan daerah. Kedudukan RP3KP dalam perencanaan tata ruang dan sistem perencanaan pembangunan terlihat pada bagan berikut ini.



Gambar 2.2 Kedudukan RP3KP dalam Rencana Pembangunan dan Tata Ruang

Sumber: Kementerian PUPR Tahun 2023

C. Ruang Lingkup RP3KP

Ruang lingkup dalam penyusunan laporan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) terdiri atas:

1. Ruang Lingkup Kegiatan

Mencakup kegiatan Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Aceh Barat yang akan dilaksanakan pada Tahun Anggaran 2023.

2. Ruang Lingkup Wilayah

Wilayah pekerjaan kegiatan Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Aceh Barat di PKP pada Kawasan Kabupaten/Kota dan

Perumahan kumuh dan permukiman kumuh luasan kurang dari 10 Ha di Kabupaten Aceh Barat.

3. Ruang Lingkup Substansi

Lingkup substansi kegiatan Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Aceh Barat yaitu:

- a. Penentuan visi, misi, tujuan, sasaran, kebijakan dan strategi;
- b. Perencanaan untuk penanganan permasalahan PKP pada lingkup wilayah kewenangan Kabupaten/Kota;
- c. Penetapan lokasi pembangunan dan pengembangan Kawasan permukiman, termasuk penyediaan kawasan siap bangun;
- d. Indikasi program (termasuk penetapan prioritas) berbasis pada perwilayahan dan kewenangan kabupaten.;
- e. Pengawasan dan pengendalian berbasis pada perwilayahan dan kewenangan kabupaten.;
- f. Mekanisme insentif & disinsentif sesuai kewenangan kabupaten.

2.2 Kajian Terhadap Asas / Prinsip Yang Berkaitan Dengan Penyusunan Norma

Dalam penyelenggaraan RP3KP di Indonesia terutama bagi semua warga masyarakat termasuk Pemerintah yang menyelenggarakan perikanan harus berlandaskan asas-asas sebagai berikut:

A. Asas Satu Kesatuan

Kegiatan penyelenggaraan RP3KP dilakukan dalam satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan/atau komplemen dari sistem perencanaan pembangunan daerah dan rencana tata ruang wilayah di tingkat kabupaten/kota, provinsi dan nasional.

B. Asas Integrasi Kegiatan

Kegiatan penyelenggaraan RP3KP mengintegrasikan kegiatan antara pemerintah, pemerintah daerah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, antar sektor, antara dunia usaha dan masyarakat terkait dengan PKP yang disatukan dalam dokumen RP3KP.

C. Asas Kesesuaian

Kegiatan penyelenggaraan RP3KP sesuai dengan kondisi kependudukan dan potensi yang dimiliki masing-masing daerah, dinamika perkembangan ekonomi dan sosial budaya, kearifan lokal yang sesuai dengan kondisi di wilayah perencanaan

untuk dapat memberikan kesesuaian karakteristik dan potensi aktual lokasi kedalam dokumen RP3KP.

D. Asas Partisipatif

Kegiatan penyelenggaraan RP3KP dilakukan secara bersama-sama oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, masyarakat, dan pihak lain yang terkait dengan PKP yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan/atau komplemen dari sistem perencanaan pembangunan daerah dan rencana tata ruang wilayah dengan melibatkan peran serta masyarakat setempat, dunia usaha, dan pemangku kepentingan lainnya.

E. Asas Hunian Berimbang

Kegiatan penyelenggaraan RP3KP dilakukan dengan prinsip hunian berimbang yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembangunan perumahan yang memenuhi ketentuan untuk penerapan hunian berimbang yang sesuai dengan kebutuhan dari berbagai lapisan masyarakat.

F. Asas Ketersediaan Tanah

Kegiatan penyelenggaraan RP3KP mampu menghasilkan pemetaan dan sebaran lokasi potensial sebagai ketersediaan tanah untuk pembangunan, pengembangan dan pembangunan kembali perumahan dan kawasan permukiman yang aman, nyaman dan berkelanjutan.

2.3 Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan, Kondisi Yang Ada, Dan Permasalahan Yang Dihadapi Masyarakat

Pemerintah terus berupaya untuk mengatasi permasalahan perumahan dan kawasan permukiman yang dialami Kabupaten Aceh Barat. Penataan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Aceh Barat diatur dalam penataan ruang wilayah yang termuat dalam RTRW Kabupaten Aceh Barat serta rencana-rencana sektoral pemerintah. Akan tetapi usaha penanganan tersebut belum mampu menyelesaikan semua permasalahan perumahan dan kawasan permukiman di Kota Kabupaten Aceh Barat. Sebagian besar upaya yang dilakukan bersifat sektoral dan tidak berkelanjutan sehingga bantuan yang diberikan belum menyentuh semua sasaran serta belum mampu mewujudkan peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat serta mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur, disamping itu juga belum adanya ketentuan lebih lanjut tentang pengaturan pembangunan

A. Tingginya Backlog Rumah di Kabupaten Aceh Barat

Masalah pemenuhan backlog di Kabupaten Aceh Barat banyak ditemukan masalah dan tantangan sebagai berikut:

1. Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman, belum menjadi prioritas bagi banyak pemerintah daerah.
2. Masih kurangnya pembangunan rumah secara komersil hanya mengandalkan pembangunan rumah secara swadaya
3. Belum terakomodirnya kebutuhan masyarakat yang memerlukan rumah termasuk hak untuk ikut berpartisipasi dalam kegiatan pembangunan.

Berdasarkan hasil analisis terhadap kebutuhan perumahan, yaitu proyeksi penduduk, selanjutnya dapat diketahui proyeksi kebutuhan rumah dan kebutuhan lahan untuk perumahan di Kabupaten Aceh Barat hingga tahun 2043. Asumsi yang digunakan pada proyeksi kebutuhan rumah adalah :

Tabel 2.3 Perhitungan Kebutuhan Rumah Total/Proyeksi Backlog 20 Tahun

Kecamatan	Backlog 2022	Backlog 2023	Backlog 2028	Backlog 2033	Backlog 2038	Backlog 2043	Laju Peningkatan
Arongan Lambalek	947	1046	1579	2179	2857	3622	282%
Bubon	268	330	669	1057	1501	2009	649%
Johan Pahlawan	4349	4764	6976	9435	12168	15207	250%
Kaway XVI	1551	1624	1998	2392	2807	3243	109%
Meureubo	2468	2792	4581	6692	9183	12122	391%
Pante Ceureumen	634	788	1653	2706	3985	5541	774%
Panton Reu	265	311	558	831	1134	1469	454%
Samatiga	1171	1266	1766	2312	2908	3557	204%
Sungai Mas	349	425	864	1423	2136	3044	772%
Woyla	1040	1155	1770	2463	3244	4123	296%
Woyla Barat	566	602	790	991	1205	1433	153%
Woyla Timur	277	304	442	592	753	926	234%
Aceh Barat	13.885	15.406	23.647	33.073	43.880	56.296	305%

Sumber: Hasil Analisis 2023

Backlog tahun 2022 di Kabupaten Aceh Barat berjumlah 13.885 unit dan proyeksi tahun 2043 berjumlah 56.296 unit. Kecamatan dengan laju peningkatan backlog tahun 2022-2043 tertinggi terdapat di Kecamatan Pante Ceureumen sebesar 774% dan dengan laju terendah yaitu 153%. Bila dilihat dari jumlah backlog terbesar di tahun 2043 Kecamatan Johan Pahlawan dengan jumlah 15.207unit dan

Kecamatan Meureubo 12.122 unit Kecamatan dengan jumlah backlog terendah yaitu Kecamatan Woyla Timur dengan jumlah 926 unit.

B. Masih tingginya jumlah Rumah Tidak Layak Huni

Rumah tidak layak huni adalah hunian yang tidak layak atau tidak aman untuk ditempati manusia karena berbagai alasan, biasanya terkait dengan kondisi fisik, integritas struktural, atau masalah hukum. Faktor ekonomi atau kemiskinan mendorong para pendatang untuk mencari kehidupan yang lebih baik. Dengan keterbatasan pengetahuan, keterampilan, dan modal, serta adanya persaingan yang sangat ketat di antara sesama pendatang, para pendatang ini hanya dapat hidup dan membangun rumah dengan kondisi yang seadanya. Dengan keterbatasan pengetahuan, keterampilan, dan modal, serta adanya persaingan yang sangat ketat di antara sesama perantau, para perantau ini hanya dapat hidup dan membangun rumah dengan kondisi yang sangat minim dan seadanya di daerah tersebut. Kondisi yang sangat minim dan seadanya di daerah tersebut. Di sisi lain, peningkatan jumlah pendatang Di sisi lain, peningkatan jumlah pendatang yang besar membuat pemerintah tidak mampu menyediakan perumahan yang memadai.

Tabel 2.4 Sebaran dan Jumlah Rumah Rumah Tidak Layak Huni di Kabupaten Aceh Barat Versi Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman

No	Kecamatan	Jumlah Rumah Tidak Layak Huni (Unit)	Persentase(%)
1	Panton Reu	45	3.1
2	Arongan Lambalek	190	12.9
3	Bubon	81	5.5
4	Johan Pahlawan	275	18.7
5	Kaway XVI	169	11.5
6	Meureubo	139	9.4
7	Pante Ceureumen	72	4.9
8	Samatiga	125	8.5
9	Sungai Mas	48	3.3
10	Woyla	141	9.6
11	Woyla Barat	110	7.5
12	Woyla Timur	78	5.3
Jumlah		1.473	100

Sumber: Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Tahun 2023

Berdasarkan data Dinas Perumahan dan Permukiman (Perkim) Kabupaten Aceh Barat tahun 2019 tercatat masih ada sekitar 700 unit rumah tidak layak huni (RTLH) yang tersebar di 12 Kecamatan dalam Kabupaten Aceh Barat. Tahun 2023 total pengajuan proposal terhadap Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) di Aceh Barat mencapai 1500 unit dan 50 persen proposal RTLH 50 persen nya sudah teratasi sehingga estimasi Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) di Aceh Barat tahun 2023 berjumlah 750 unit. Jika dilihat dari data Pendataan Keluarga dan Pemutakhiran Pendataan Keluarga BKKBN Tahun 2022 indikasi RTLH jauh lebih banyak bila dibandingkan dengan data milik Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Aceh Barat.

Tabel 2.5 Sebaran dan Jumlah Rumah Indikasi Tidak Layak Huni di Kabupaten Aceh Barat

No	Kecamatan	Jumlah Rumah Tidak Layak Huni (Unit)	Persentase (%)
1	Panton Reu	822	6.54
2	Arongan Lambalek	1030	8.19
3	Bubon	1250	9.94
4	Johan Pahlawan	1865	14.84
5	Kaway Xvi	913	7.26
6	Meureubo	1009	8.03
7	Pante Ceureumen	992	7.89
8	Samatiga	239	1.90
9	Sungai Mas	800	6.36
10	Woyla	2171	17.27
11	Woyla Barat	739	5.88
12	Woyla Timur	740	5.89
Jumlah		12.570	100

Sumber: Pendataan Keluarga dan Pemutakhiran Pendataan Keluarga BKKBN Tahun 2022

C. Belum Tersedianya Sistem Informasi dan Pengkinian Data Perumahan dalam Menunjang Pembangunan Dan Pengembangan Perumahan

Data dan informasi mempunyai peran yang sangat penting antara lain sebagai dasar dalam menentukan kebijakan daerah yang akan diambil karena dapat mengetahui potensi dan permasalahan yang dimiliki daerah yang bersangkutan. Selain itu data dan informasi juga dapat digunakan sebagai pengukur kinerja program dan kegiatan yang telah dilaksanakan oleh pemerintah dengan melihat jumlah kontribusi hasil pembangunan yang telah dilakukan terhadap data

kondisi eksisting atas permasalahan yang ada, serta melihat capaian target-target pembangunan sehingga pembangunan perumahan dapat dilaksanakan dengan maksimal dan tepat sasaran.

Data dan informasi terkait sektor perumahan menjadi hal sangat penting, mengingat perkembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Aceh Barat sangat cepat. Perkembangan perumahan dan kawasan permukiman akan terus bertambah seiring dengan pertumbuhan penduduk dan perkembangan wilayah baik perkembangan ekonomi, pendidikan, pariwisata dan sebagainya. Oleh sebab itu, data dan informasi sektor perumahan sangat penting dimiliki Kabupaten Aceh Barat untuk mengetahui perkembangan dan kondisi perumahan dan kawasan permukiman, akan tetapi hingga saat ini kegiatan pendataan sektor perumahan masih sangat terbatas. Karena hampir seluruh kegiatan pendataan sektor perumahan hanya dilakukan dengan mekanisme proyek, sehingga pendataan tidak dilakukan secara berkesinambungan. Sedangkan BPS sebagai lembaga pemerintah yang menyediakan data juga masih memiliki lingkup data perumahan dan kawasan permukiman yang sangat terbatas. Seharusnya pemerintah Kabupaten Aceh serta BPS mampu berkolaborasi dalam pendataan bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Menurut UU No.1 Tahun 2011 Permukiman kumuh merupakan yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan, serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat. Tingkat kekumuhan permukiman di Kabupaten Aceh Barat termasuk kategori kumuh ringan. Berdasarkan SK Bupati Aceh Barat No 690 Tahun 2021 menetapkan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh di Kabupaten Aceh Barat meliputi sejumlah 9 lokasi, di 9 gampong dari 2 Kecamatan. Dengan luas total sebesar 194.67 Ha. Untuk lebih jelasnya data mengenai persebaran dan luasan lingkungan permukiman kumuh di Kabupaten Aceh Barat dapat dilihat pada gambar di bawah ini.

Tabel 2.6 Persebaran Permukiman Kumuh Kabupaten Aceh Barat

Kecamatan	Lokasi		
	Gampong	Dusun	Luas Kawasan (Ha)
Johan Pahlawan	Suak Sigadeng	Mushalla	8,699
		Nek Apok	3,377
		Mahidin	2,866

Lokasi			
Kecamatan	Gampong	Dusun	Luas Kawasan (Ha)
	Suak Raya	Cut Nyak Meureudom	27,448
	Kuta Padang	Keumala	19,104
		Seulawah	14,977
		Singgah Mata 2	9,473
	Suak Nie	Keuchik Ali	3,049
		Mesjid	7,625
		TR. Itam	5,480
	Ujong Kalak	Blang Pulo	12,811
	Gampa	Dusun 1	13,160
	Kampung Darat	Beringin	8,161
	Drien Rampak	Bangka Wali	29,223
		Jeumpa	13,717
Meureubo	Pasi Mesjid	Tapak Rayeuk	7,00
		Teupin Ara	10,00
		Nelayan Makmur	7,50
		Lampoh Teungoh	8,00
Total			194,67

Sumber: SK Bupati Aceh Barat No. 940 Tahun 2022

Tabel 2.7 Perumahan Dan Kawasan Permukiman Termasuk Kategori Kumuh Di Kabupaten Aceh Barat Luas Dibawah 10 (Sepuluh) Hektare

Lokasi			Luas
Kecamatan	Gampong	Dusun	Kawasan (Ha)
Johan Pahlawan	Suak Sigadeng	Mushalla	8,699
		Nek Apok	3,377
		Mahidin	2,866
	Kuta Padang	Singgah Mata 2	9,473
	Suak Nie	Keuchik Ali	3,049
		Mesjid	7,625
		TR. Itam	5,480
	Kampung Darat	Beringin	8,161
Meureubo	Pasi Mesjid	Tapak Rayeuk	7,00
		Nelayan Makmur	7,50
		Lampoh Teungoh	8,00
Total			48,730

Sumber: SK Bupati Aceh Barat No 940 Tahun 2022

Perumahan dan Kawasan Permukiman yang termasuk kedalam kategori kumuh di Kabupaten Aceh Barat memiliki tipologi rumah secara geografis yang terletak di kawasan dataran rendah dan juga kawasan rawan bencana. Berikut merupakan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang termasuk kedalam kategori kumuh di Kabupaten Aceh Barat dengan Luas dibawah 10 (sepuluh) Hektare terdapat di lima gampong yaitu Gampong Suak Sigadeng, Gampong Kuta Padang, Gampong Suak Nie dan Gampong Kampung Darat di Kecamatan Johan Pahlawan dan di Gampong Pasi Mesjid yang terdapat di Kecamatan Meureubo.

2.4 Kajian Terhadap Implikasi Penerapan Sistem Baru Yang Akan Diatur dalam Qanun Kabupaten Aceh Barat Tentang RP3KP Terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya Terhadap Aspek Beban Keuangan Daerah

Keberadaan pengaturan tentang rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman melalui Peraturan Daerah tentang RP3KP Kabupaten Aceh Barat, diharapkan dapat menjadi *affirmative action* pemerintah Daerah yang akan memberikan jaminan dan memprioritaskan pengadaan perumahan dan kawasan permukiman yang layak bagi masyarakat miskin berpenghasilan rendah, yang sampai saat ini terpinggirkan oleh meluasnya penguasaan perumahan dan kawasan permukiman oleh pengembangan besar. Salah satu bentuk *affirmative action* ini adalah adanya kebijakan pemberian kemudahan dan/atau bantuan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah (MBM), termasuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk memiliki rumah layak huni. Dengan memberikan indikasi program di dalam Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Aceh Barat.

Disamping itu, melalui *affirmative action* ini juga diarpakan akan menjadi efisiensi dan efektivitas dalam pembangunan perumahan serta kawasan permukiman, baik di kawasan perkotaan maupun perdesaan. Pelaksanaanya, harus dilakukan secara terpadu (sektornya, pembiayaannya, maupun pelakunya) berdasarkan suatu program jangka panjang dua puluh tahun yang disusun secara transparan dengan mengikutsertakan berbagai pihak yang terlibat (pemerintah, badan usaha, dan masyarakat). Dengan terselenggaranya Peraturan Daerah tentang RP3KP Kabupaten Aceh Barat, diharapkan dapat menjadi dasar bagi:

1. Tersedianya rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman yang aspiratif dan akomodatif, yang dapat menjadi acuan oleh pelaku dan penyelenggaraan pembangunan, yang dituangkan dalam Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Aceh Barat;
2. Tersedianya skenario pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang memungkinkan terselenggaranya pembangunan secara tertib dan terorganisasi, serta terbuka peluang bagi masyarakat untuk berperan serta dalam seluruh prosesnya;
3. Terakomodasinya kebutuhan akan perumahan dan kawasan permukiman yang dijamin kepastian hukum, terutama bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, disamping untuk mengatasi meluasnya daerah kumuh khususnya diperkotaan, juga memberikan jaminan agar dapat dilakukan revitalisasi perumahan dan kawasan permukiman yang telah ada dengan menyediakan sarana dan prasarana dasar perumahan dan kawasan permukiman oleh pemerintah.

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kajian berupa evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan terkait, dilakukan untuk mengetahui kondisi hukum atau peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai RP3KP guna menghindari terjadinya tumpang tindih pengaturan. Kajian terhadap peraturan perundang-undangan yang memuat kondisi hukum yang ada, mempergunakan pendekatan perundangan-undangan dengan melihat jenis, hierarki dan materi muatan peraturan perundang-undangan berkaitan dengan kewenangan pemerintah kabupaten tentang pengaturan RP3KP. Adapun peraturan perundang-undangan tersebut sebagai berikut :

- 1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);
- 2) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
- 3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Rusun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883), sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

- (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6004);
 - 8) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6625);
 - 9) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6631);
 - 10) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
 - 11) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 34/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Kawasan Perumahan;
 - 12) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 571) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 1280);
 - 13) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan; dan
 - 14) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan; dan

- 15) Qanun Kabupaten Aceh Barat Nomor 1 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Aceh Barat Tahun 2012-2032.

Adapun evaluasi dan analisis peraturan perundangan yang menjadi dasar dalam pengaturan substansi atau materi yang akan diatur dalam kajian ini sebagai berikut :

A. Penyelenggaraan Pemerintahan di Sektor PKP dalam UU No 23 Tahun 2014

Berdasarkan UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, dijelaskan bahwa terdapat 2 klasifikasi urusan pemerintahan yaitu urusan absolut dan urusan pemerintahan konkuren. Urusan pemerintahan absolut merupakan urusan pemerintahan yang sepenuhnya menjadi kewenangan pemerintah pusat. Sedangkan urusan pemerintahan konkuren merupakan urusan pemerintahan yang dibagi antara pemerintahan pusat dan pemerintahan daerah provinsi dan daerah kabupaten/ kota yang menjadi dasar pelaksanaan otonomi daerah. Urusan pemerintahan konkuren terdiri dari urusan pemerintahan wajib dan urusan pemerintahan pilihan. Salah satu jenis urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar adalah “perumahan dan kawasan permukiman”. Oleh sebab itu, sektor perumahan dan kawasan permukiman merupakan sektor yang sangat penting karena berkaitan dengan pelayanan dasar masyarakat. Sehingga, sektor perumahan dan kawasan permukiman dalam penyelenggaraan pemerintahan harus diperhatikan dengan baik dan harus menjadi salah satu prioritas utama dalam pembangunan.

Adapun pembagian urusan antara pemerintah pusat, pemerintah provinsi dan pemerintah Kabupaten/ kota adalah sebagai berikut :

Tabel 2.8 Kewenangan Sektor PKP Pemerintah Kabupaten/ Kota

Sub Urusan	Jenis Kewenangan
Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> a. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/ kota b. Fasilitasi 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).
Kawasan Permukiman	<ul style="list-style-type: none"> a. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman

Sub Urusan	Jenis Kewenangan
	b. 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 (PSU)	Penyelenggaraan PSU perumahan
Sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan regulasi bidang perumahan dan kawasan permukiman	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: UU No.23 tahun 2014, lampiran D

Dalam UU tentang Pemerintah Daerah pada pasal 13, dijelaskan bahwa untuk urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Kabupaten/ Kota adalah:

1. Urusan Pemerintahan yang lokasinya dalam daerah Kabupaten/ Kota;
2. Urusan Pemerintahan yang penggunaannya dalam Daerah Kabupaten/ Kota;
3. Urusan Pemerintahan yang manfaat atau dampaknya negatifnya hanya dalam daerah kabupaten/ kota; dan
4. Urusan pemerintahan yang penggunaan sumber dayanya lebih efisien apabila dilakukan oleh daerah kabupaten/ kota.

Dengan demikian, lingkup penyelenggaraan pemerintahan pada sektor perumahan di tingkat pemerintah kabupaten/ kota merupakan penyelenggaraan sektor perumahan yang mempunyai tingkat strategis yang berada pada kawasan kabupaten/ kota yang bersangkutan.

B. Penyelenggaraan Pemerintah Kabupaten/ Kota di Sektor Perumahan dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman No 1 Tahun 2011 merupakan aturan yang digunakan sebagai pedoman khusus untuk perumahan dan kawasan permukiman dimana didalamnya mengatur tugas dan wewenang pemerintah dan pemerintah daerah terkait perumahan dan kawasan permukiman.

Pada pasal 15, dijelaskan beberapa tugas pembinaan yang dilakukan oleh pemerintah kabupaten/ kota antara lain:

- a. Menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/ kota di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi;
- b. 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;
- c. Menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/ kota;
- d. Menyelenggarakan fungsi opsionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan kabupaten/ kota dalam penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;
- e. 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;
- f. Melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- g. Melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/ kota
- h. Melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/ kota;
- i. Melaksanakan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman;
- j. Melaksanakan kebijakan dan strategi daerah provinsi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional;
- k. Melaksanakan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman;
- l. Mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional dan provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;

- m. Mengalokasikan dana dan/ atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;
- n. Memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama MBR;
- o. Menetapkan lokasi kasiba dan lisiba; dan
- p. Memberikan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukan pembangunan rumah swadaya.

Wewenang pemerintah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman antara lain:

- a. Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/ kota
- b. Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/ kota bersama DPRD
- c. Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/ kota
- d. Melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/ kota
- e. Mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR
- f. Menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat kabupaten/ kota
- g. Memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/ kota antara pemerintah kabupaten/ kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman
- h. Menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/ kota
- i. Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/ kota.

Tugas dan wewenang pemerintah kabupaten/kota sebagaimana disebutkan diatas, masih menyangkut sektor perumahan dan kawasan permukiman, belum memberikan fokus tugas dan wewenang khusus untuk sektor perumahan. Meskipun demikian, dalam UU Perumahan dan Kawasan Permukiman juga menjelaskan

tentang lingkup penyelenggaraan perumahan yang meliputi perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian perumahan yang mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana dan utilitas (PSU). Berdasarkan undang-undang yang mengatur tentang pemerintah daerah serta undang-undang tentang perumahan dan kawasan permukiman, dapat diidentifikasi fokus lingkup sektor perumahan yang menjadi wewenang pemerintah kabupaten/ kota, sebagai berikut:

Tabel 3.1 Wewenang Kabupaten/ Kota dalam Urusan PKP Menurut UU

Wewenang Kabupaten/ Kota Menurut UU No 23 Tahun 2014	Tugas dan Wewenang Kabupaten/ Kota Menurut UU No 1 Tahun 2011
<ol style="list-style-type: none"> 1. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/ kota 2. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program pemerintah kabupaten/ kota 3. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan 4. Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung 5. Penerbitan izin membangun dan pengembangan kawasan permukiman 6. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas dibawah 10 Ha 	<p>Tugas</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/ kota di bidang PKP 2. Menyusun dan melaksanakan kebijakan daerah dengan berpedoman pada strategi nasional dan provinsi tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang PKP 3. Menyusun rencana pembangunan dan pengembangan PKP pada tingkat kabupaten/ kota 4. Melaksanakan fungsi opsionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan kabupaten/ kota dalam bidang PKP 5. Melaksanakan pemanfaatan teknologi untuk bidang PKP 6. Melaksanakan peningkatan kualitas PKP 7. Melaksanakan pengelolaan PSU 8. Mengawasi pelaksanaan kebijakan 9. Mengalokasikan dana untuk perumahan MBR 10. Menetapkan kasiba dan lisiba 11. Memberikan pendampingan <p>Wewenang :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Menyediakan basis data 2. Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan 3. Memberdayakan pemangku kepentingan

Wewenang Kabupaten/ Kota Menurut UU No 23 Tahun 2014	Tugas dan Wewenang Kabupaten/ Kota Menurut UU No 1 Tahun 2011
	<ol style="list-style-type: none"> 4. Melaksanakan koordinasi, sinkronisasi, dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan 5. Pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program 6. Mengevaluasi peraturan perundang-undangan 7. Menetapkan kawasan kumuh 8. Memfasilitasi peningkatan kualitas kawasan kumuh 9. Mengkoordinasikan pencadangan atau penyediaan tanah 10. Memfasilitasi kerjasama pada tingkat kabupaten/kota

Sumber: Undang-Undang No 23 Tahun 2014 & UU No 1 Tahun 2011

C. Penyelenggaraan Pemerintah Kabupaten/ Kota di Sektor Perumahan dalam UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman disebutkan bahwa salah satu jenis perumahan adalah rumah susun, oleh sebab itu dalam penyelenggaraan perumahan susun perlu mendapatkan perhatian terkait tugas dan fungsi pemerintah daerah dalam penyelenggaraan rumah susun dimana telah ditetapkan dalam UU No 11 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Dalam UU tersebut disebutkan bahwa pengertian 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. Beberapa hal yang diatur dalam UU rusun ini meliputi :

1. Perencanaan (penetapan penyediaan jumlah & jenis rumah susun, penetapan zonasi, penetapan lokasi);
2. Pembangunan, Jenis pembangunan rumah susun (rumah susun umum, khusus, negara), jenis kepemilikan tanah (hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelola), penyediaan tanah (tanah negara, tanah

wakaf, dll), persyaratan pembangunan, persyaratan pembangunan (syarat administratif: status atas tanah & IMB, syarat teknis: tata bangunan & keandalan bangunan, syarat ekologis : keserasian & keseimbangan fungsi lingkungan);

3. Penguasaan, Pemilikan & Pemanfaatan berupa hak milik atau hak sewa dengan pemanfaatan hunian dan campuran dengan kepemilikan SHM/SKBG;
4. Pengelolaan, pengelola berbadan hukum kecuali rumah susun sewa, rumah susun khusus, & rumah susun negara;
5. Peningkatan kualitas;
6. Pengendalian : (kesesuaian jumlah & jenis, kesesuaian zonasi, kesesuaian dan lokasi, ketersediaan PSU, penyelenggaraan, pemantauan, evaluasi).

Tugas pemerintah kabupaten/ kota dalam penyelenggaraan rumah susun meliputi:

1. Merumuskan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/kota di bidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi provinsi dan/atau nasional;
2. Menyusun rencana dan program pembangunan dan pengembangan rumah susun pada tingkat kabupaten/kota dengan berpedoman pada perencanaan provinsi dan/atau nasional;
3. Melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
4. Melaksanakan fungsi operasionalisasi kebijakan penyediaan dan penataan lingkungan hunian rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
5. Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
6. Melaksanakan standar pelayanan minimal rumah susun;
7. Melaksanakan koordinasi dan fasilitasi penyusunan dan penyediaan basis data rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
8. Mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara;

9. Memfasilitasi penyediaan rumah susun bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
10. Memfasilitasi penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum pembangunan rumah susun bagi MBR;
11. Melaksanakan kebijakan daerah tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan provinsi dan/atau nasional;
12. Melakukan pencadangan atau pengadaan tanah untuk rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara yang sesuai dengan peruntukan lokasi pembangunan rumah susun;
13. Memfasilitasi pemeliharaan dan perawatan prasarana, sarana, dan utilitas umum rumah susun yang dibangun secara swadaya oleh masyarakat; dan
14. Menginventarisasi, mencatat, dan memetakan tanah, prasarana, sarana, utilitas umum, dan bangunan yang menjadi bagian dari rumah susun.

Pemerintah kabupaten/ kota dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai wewenang :

1. Menetapkan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi;
2. Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota dengan berpedoman pada norma, standar, prosedur, dan kriteria provinsi dan/atau nasional;
3. Menyusun petunjuk pelaksanaan norma, standar, prosedur dan kriteria di bidang rumah susun yang telah ditetapkan oleh pemerintah provinsi dan/atau pemerintah;
4. Melakukan pemantauan dan evaluasi pelaksanaan operasionalisasi kebijakan dan strategi di bidang rumah susun;
5. Melaksanakan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundangundangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;
6. Memfasilitasi pengelolaan bagian bersama dan benda bersama rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara pada tingkat kabupaten/kota;

7. Menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun;
8. Memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan rumah susun;
9. 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;
10. Melaksanakan pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun; dan
11. Memfasilitasi peningkatan kualitas rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara pada tingkat kabupaten/kota.

D. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 ini dibentuk untuk percepatan penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah berdasarkan Pasal 13 huruf g, Pasal 14 huruf i, Pasal 15 huruf n, dan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 yang memiliki relevansi dengan tulisan ini antara lain:

Pasal 2

- 1) Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dilakukan untuk luas lahan tidak lebih dari 5 (lima) hektare dan paling kurang 0,5 (nol koma lima) hektare serta berada dalam 1 (satu) lokasi yang diperuntukkan bagi pembangunan Rumah tapak.
- 2) Lokasi pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Pasal 3

Pembangunan Perumahan MBR sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 4

Pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR dilakukan dalam 4 (empat) tahapan, yaitu:

- a. Persiapan;

- b. Prakonstruksi;
- c. konstruksi; dan
- d. pascakonstruksi.

Pasal 5

- 1) Badan Hukum yang akan melaksanakan pembangunan Perumahan MBR menyusun proposal pembangunan Perumahan MBR.
- 2) Proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perencanaan pembangunan Perumahan MBR yang memuat paling sedikit:
 - a. Perencanaan dan perancangan Rumah MBR;
 - b. Perencanaan dan perancangan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR;
 - c. Perolehan tanah; dan
 - d. Pemenuhan perizinan.

Pasal 6

Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d berupa seluruh perizinan yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, yang meliputi

- a. Perizinan yang menyangkut pengesahan site plan;
- b. Surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan;
- c. Izin mendirikan bangunan dan pengesahan dokumen rencana teknis

Pasal 7

- 1) Badan Hukum mengajukan proposal pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 kepada bupati/walikota melalui PTSP.
- 2) Proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan lampiran, yaitu:
 - a. Sertifikat tanah atau bukti kepemilikan tanah lainnya; dan
 - b. Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan tahun terakhir.
- 3) Dalam hal Badan Hukum melampirkan bukti kepemilikan tanah lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, Badan Hukum sekaligus mengajukan permohonan izin pemanfaatan tanah.
- 4) PTSP memberikan persetujuan atas proposal pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 7

(tujuh) Hari kerja sejak permohonan diterima oleh PTSP secara lengkap dan benar.

- 5) Dalam hal PTSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum terbentuk, pengajuan proposal disampaikan melalui satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Perumahan.

Pasal 8

Dalam rangka pelaksanaan PTSP, bupati/walikota wajib mendelegasikan wewenang pemberian perizinan dan nonperizinan terkait dengan pembangunan Perumahan MBR kepada PTSP Kabupaten/Kota.

Pasal 15

- 1) Pelaksanaan konstruksi Perumahan MBR berupa Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan oleh PTSP.
- 2) Kegiatan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Pemeriksaan dokumen pelaksanaan;
 - b. Persiapan lapangan;
 - c. Kegiatan konstruksi;
 - d. Pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi; dan
 - e. Penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- 3) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi pemeriksaankelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi (constructability) dari semua dokumenpelaksanaan pekerjaan.
- 4) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b Meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.
- 5) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi pelaksanaan pekerjaankonstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerjapelaksanaan (shop drawings) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (as built drawings), serta kegiatan masa

pemeliharaan konstruksi dengan menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.

- 6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- 7) Penyerahan hasil akhir pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e merupakan berita acara serah terima rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung yang laik fungsi.

Pasal 18

- 1) Badan Hukum mengajukan penerbitan pajak bumi dan bangunan atas pembangunan Perumahan MBR kepada satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan daerah dengan melampirkan dokumen izin mendirikan bangunan.
- 2) Satuan kerja perangkat daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menerbitkan pajak bumi dan bangunan paling lama 1 (satu) Hari sejak pengajuan diterima secara lengkap dan benar oleh satuan kerja perangkat daerah.

Pasal 19

- 1) Kabupaten/kota menetapkan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR berdasarkan nilai harga jual Rumah.
- 2) Dalam rangka penetapan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperlukan validasi oleh kabupaten/kota.
- 3) Pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebaskan dari pengenaan pajak pertambahan nilai.

Pasal 21

- 1) Badan Hukum mengajukan kepada satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan daerah untuk pemecahan dokumen pajak bumi dan bangunan atas

nama Badan Hukum menjadi atas nama masyarakat yang membeli Rumah MBR.

- 2) Pengajuan pemecahan pajak bumi dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dengan dokumen pemecahan sertifikat dan dokumen Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Badan Hukum.
- 3) Satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan daerah melakukan penyelesaian pemecahan pajak bumi dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 3 (tiga) Hari sejak pengajuan diterima secara lengkap dan benar oleh satuan kerja perangkat daerah.

Pasal 22

Pembinaan dan pengawasan atas pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Perumahan dan permukiman.

Pasal 23

Dalam rangka percepatan pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR, dibentuk tim koordinasi percepatan pembangunan Perumahan MBR yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden

Pasal 24

- 1) Dalam hal persyaratan perizinan yang disampaikan oleh Badan Hukum kepada PTSP telah terpenuhi dan perizinan
- 2) Tidak diberikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, Badan Hukum menyampaikan kepada bupati/walikota untuk penerbitan izin sesuai ketentuan peraturan perundangundangan di bidang pemerintahan daerah.
- 3) Dalam hal izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diterbitkan oleh bupati/walikota, Badan Hukum menyampaikan kepada gubernur untuk pemberian sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundangundangan di bidang pemerintahan daerah.
- 4) Dalam hal sanksi administratif telah dikenakan dan perizinan tidak diterbitkan oleh bupati/walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (1), gubernur mengambil alih pemberian izin dimaksud.

- 5) Dalam hal persyaratan perizinan yang disampaikan kepada gubernur telah terpenuhi dan perizinan tidak diberikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, Badan Hukum menyampaikan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pemerintahan dalam negeri untuk pemberian sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pemerintahan daerah.
- 6) Dalam hal sanksi administratif telah dikenakan dan perizinan tidak diterbitkan oleh gubernur sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pemerintahan dalam negeri mengambil alih pemberian izin dimaksud.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

4.1 Landasan Filosofis

Perumahan adalah fondasi bagi kehidupan yang sehat, produktif, dan berkelanjutan bagi setiap individu dan komunitas. Perencanaan dan pembangunan perumahan yang terencana dengan baik memiliki peran yang sangat penting dalam membentuk struktur sosial, ekonomi, dan lingkungan yang berkelanjutan. Hal ini membawa dampak besar pada kualitas hidup masyarakat secara keseluruhan sehingga diperlukan perencanaan yang baik. Perencanaan perumahan yang baik memastikan akses terhadap hunian yang layak bagi semua lapisan masyarakat. Dengan memiliki tempat tinggal yang aman, layak, dan terjangkau, individu dan keluarga dapat mengalami stabilitas, keamanan, serta merasa lebih terikat dengan komunitas mereka. Perencanaan yang baik juga memperhitungkan dampak lingkungan dari pembangunan perumahan. Melalui penggunaan teknologi ramah lingkungan, pengelolaan limbah yang efisien, dan pemanfaatan sumber daya alam secara bijak, pembangunan perumahan dapat menjadi lebih berkelanjutan.

RP3KP merupakan suatu “alat” yang dapat menyatukan sistem perencanaan pembangunan daerah dan tata ruang wilayah di sektor perumahan dan kawasan permukiman (PKP). Maka dalam penyusunannya, dokumen RP3KP perlu mengacu pada dokumen-dokumen kebijakan daerah yang mencakup perencanaan pembangunan dan tata ruang wilayah agar bisa memenuhi kebijakan dan isu strategis yang belum terjawab pada dokumen perencanaan dan tata ruang. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) merupakan sebuah skenario rencana 20 (dua puluh) tahun untuk penyelenggaraan dan pengelolaan bidang perumahan dan permukiman.

Penyelenggaraan RP3KP merupakan salah satu upaya pemerintah dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat hal ini kita wujudkan mengingat:

- 1) Pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang

fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

- 2) Terdapatnya pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau.
- 3) Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif.
- 4) Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

4.2 Landasan Sosiologis

Landasan sosiologis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa UU yang dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbagai aspek. Landasan sosiologis sesungguhnya menyangkut fakta empiris mengenai perkembangan masalah dan kebutuhan masyarakat dan negara. Landasan sosiologis adalah pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbagai aspek, serta menyangkut fakta empiris mengenai perkembangan masalah dan kebutuhan masyarakat dan negara. Berikut landasan sosiologis RP3KP

Pertama dengan terjadinya peningkatan jumlah penduduk memerlukan perencanaan perumahan yang matang. Dengan meningkatnya jumlah penduduk, kebutuhan akan perumahan yang layak juga meningkat sehingga mengakibatkan ketimpangan perumahan atau kekurangan jumlah rumah yang signifikan. RP3KP membantu dalam mengatasi kesenjangan ini dengan merencanakan pembangunan perumahan yang merata, baik dari segi harga, aksesibilitas, maupun

kualitas yang sesuai dengan kebutuhan setiap lapisan masyarakat yang akhirnya dapat mengurangi atau menghilangkan ketimpangan kebutuhan rumah yang terjadi di Kabupaten Aceh Barat.

Kedua dengan terdapatnya perumahan dan kawasan kumuh di Kabupaten Aceh Barat memiliki dampak yang cukup serius pada individu, komunitas, dan lingkungan sekitarnya. Beberapa dampak yang dapat disebabkan oleh kawasan kumuh yaitu kesehatan, ketidakstabilan sosial, kurangnya PSU, dampak lingkungan da berkaitan erat dengan kemiskinan maka perlu dilakukan perbaikan kawasan kumuh tersebut agar dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat dan terbebas dari kekumuhan di wilayah nya dengan RP3KP membantu dalam merencanakan pengembangan kawasan permukiman yang berkelanjutan yang mencakup aspek-aspek seperti tata ruang yang baik, aksesibilitas, pengelolaan lingkungan yang bijaksana, dan pemanfaatan ruang terbuka hijau untuk memastikan lingkungan yang sehat dan berkelanjutan. meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

Ketiga saat ini indikasi Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) banyak terdapat di Kabupaten Aceh Barat dapat memberi dampak buruk bagi penghuninya, mulai dari dampak kesehatan, mengurangi produktivitas, hingga menyebabkan konflik sosial di masyarakat. Pemberantasan rumah tidak layak huni merupakan komitmen penting dalam menciptakan masyarakat yang lebih inklusif, sehat, dan berkelanjutan. Upaya ini bukan hanya tentang memperbaiki kondisi fisik bangunan, tetapi juga memberikan dampak besar terhadap kesejahteraan sosial dan ekonomi serta kualitas hidup secara keseluruhan. RP3KP berperan penting dalam meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Akses terhadap perumahan yang layak tidak hanya memberikan tempat tinggal yang aman, tetapi juga menciptakan stabilitas, keamanan, serta rasa memiliki terhadap komunitas.

Keempat setiap masyarakat di kabupaten Aceh Barat berhak untuk mendapatkan informasi pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman salah satunya adalah RP3KP yang dapat mewujudkan kehidupan adil, makmur dan sejahtera, karenanya secara umum informasi kebijakan RP3KP bersifat terbuka dan dapat diakses masyarakat guna kepentingan bersama. Keterpaduan rencana pembangunan di bidang perumahan dan permukiman tingkat Kabupaten/Kota diharapkan dapat selaras dengan kebijakan keruangan dan rencana pembangunan bidang perumahan dan kawasan permukiman tingkat Provinsi. Peraturan ini harus mengatur dengan jelas sifat terbuka pada informasi

rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman yang diselenggarakan oleh instansi pemerintah Kabupaten Aceh Barat

4.3 Landasan Yuridis

Landasan yuridis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk mengatasi permasalahan hukum atau mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ada, yang akan diubah, atau yang akan dicabut guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat. Landasan yuridis menyangkut persoalan hukum yang berkaitan dengan substansi atau materi yang diatur sehingga perlu dibentuk peraturan perundang-undangan yang baru. Beberapa persoalan hukum itu, antara lain, peraturan yang sudah ketinggalan, peraturan yang tidak harmonis atau tumpang tindih, jenis peraturan yang lebih rendah dari undang-undang sehingga daya berlakunya lemah, peraturannya sudah ada tetapi tidak memadai, atau peraturannya memang sama sekali belum ada.

Beberapa persoalan hukum itu, antara lain, peraturan yang sudah ketinggalan, peraturan yang tidak harmonis atau tumpang tindih, jenis peraturan yang lebih rendah dari Undang-undang sehingga daya berlakunya lemah, peraturannya sudah ada tetapi tidak memadai, atau peraturannya memang sama sekali belum ada. Persoalan hukum tentang RP3KP yang akan dibentuk, dari sisi landasan yuridis berhubungan dengan kekosongan hukum dan peraturannya memang sama sekali belum ada, yaitu Peraturan Daerah tentang RP3KP yang diharapkan berfungsi sebagai pedoman dalam implementasi Pembangunan dan Pengembangan PKP di Kabupaten Aceh Barat.

Landasan yuridis adalah landasan hukum yang memberikan perintah untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan, landasan tersebut meliputi: (1) terkait dasar kewenangan pembuatan Peraturan Perundang-undangan Tingkat Daerah; (2) undang-undang yang menjadi dasar pembentukan peraturan daerah yang bersangkutan; dan (3) peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan materi peraturan perundang-undangan yang harus dibuat. Peraturan perundang-undangan harus mempunyai dasar hukum yang terdapat dalam ketentuan yang levelnya lebih tinggi.

Terkait dengan penyusunan Raperda tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman terdapat beberapa peraturan perundangan yang terkait

dan dijadikan dasar dalam penyusunannya. Peraturan perundang-undangan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Undang-undang No. 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional;
2. Undang-undang No. 38 Tahun 2004 tentang Jalan;
3. Undang-undang No. 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana;
4. Undang-undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
5. Undang-undang No. 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah;
6. Undang-undang No. 2 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan;
7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah;
9. Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah;
10. Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung;
11. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 tahun 2006 tentang Pengelolaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 Pembagian urusan Pemerintahan antara Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota, dalam Pasal 8 ayat 1 dan 2 yang mengatur tentang urusan wajib Pemerintah Daerah;
13. Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
14. Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 2008 tentang Pedoman Pengelolaan Kawasan Perkotaan;
15. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
16. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
17. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan MBR;
18. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 7 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 10 Tahun 2012

tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang; dan

19. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten Kota.

BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN UNDANG-UNDANG

5.1 Jangkauan dan Arah Pengaturan

Naskah Akademik berfungsi untuk mengarahkan ruang lingkup materi muatan Rancangan Peraturan Daerah yang akan dibentuk. Arah dari Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Aceh Barat tentang Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Permukiman adalah mewujudkan adanya regulasi daerah yang dapat dijadikan acuan dan pedoman bagi pengembang serta pihak-pihak terkait dalam melaksanakan Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Permukiman di Kabupaten Aceh Barat.

Tujuan pengaturan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah:

1. Memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
2. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang;
3. Mewujudkan ketertiban dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
4. Mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dengan tetap memperhatikan kelestarian dan fungsi lingkungan di wilayah Kabupaten Aceh Barat dan sekitarnya;
5. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan.

5.2 Ruang Lingkup Materi Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP)

Ruang lingkup materi muatan, arah dan jangkauan pengaturan RP3KP Kabupaten Aceh Barat yaitu :

1. Rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
2. Kelembagaan;
3. Insentif dan disinsentif;
4. Peran serta masyarakat; dan
5. Kerja sama
6. Pembinaan dan pengawasan.
7. Kawasan daerah terlarang
8. Pendanaan
9. Ketentuan sanksi
10. Penutup

Ketentuan umum yang termasuk dalam lingkup pengaturan qanun RP3KP di Kabupaten Aceh Barat yaitu :

1. Daerah adalah kabupaten Aceh Barat
2. Kabupaten adalah kabupaten Aceh Barat yang merupakan bagian dari wilayah Aceh sebagai satu kesatuan masyarakat hukum yang diberikan kewenangan khusus untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang dipimpin oleh seorang bupati.
3. Pemerintah Kabupaten adalah Bupati dan Perangkat Kabupaten sebagai unsur penyelenggara pemerintahan kabupaten Aceh Barat.
4. Bupati adalah Bupati Aceh Barat.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten, yang selanjutnya disebut DPRK adalah Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten Aceh Barat
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. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.
8. 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..

9. 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.
10. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk didalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
11. 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.
12. 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.
13. 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
14. Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh adalah upaya untuk meningkatkan kualitas bangunan, serta prasarana, sarana dan utilitas umum.
15. Lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
16. Prasarana, Sarana dan Utilitas yang selanjutnya disingkat dengan PSU merupakan infrastruktur penunjang keberlangsungan lingkungan hunian.
17. Rumah Tidak Layak Huni yang selanjutnya disebut RTLH adalah rumah yang tidak memenuhi persyaratan keselamatan bangunan, kesehatan penghuni, dan kecukupan minimum luas bangunan.
18. Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

19. Perumahan swadaya adalah kumpulan rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
20. Rumah Negara adalah Rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan Sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
21. Rumah Khusus adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
22. Rumah Sederhana adalah Rumah Umum yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling antara 90 M2 (sembilan puluh meter persegi) sampai dengan 200 M2 (dua ratus meter persegi) dengan harga jual sesuai ketentuan pemerintah.
23. Rumah Menengah adalah Rumah Komersial dengan harga jual lebih besar dari 1 (satu) sampai dengan 4 (empat) kali harga jual Rumah Sederhana.
24. Rumah Mewah adalah Rumah Komersial dengan harga jual lebih besar dari 4 (empat) kali harga jual Rumah Sederhana.
25. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bagian-bersama, benda-bersama dan tanah bersama.
26. Prasarana, Sarana dan Utilitas yang selanjutnya disingkat dengan PSU merupakan infrastruktur penunjang keberlangsungan lingkungan hunian.
27. Peremajaan adalah upaya pembongkaran sebagian atau keseluruhan lingkungan perumahan dan permukiman dan kemudian di tempat yang sama dibangun prasarana dan sarana lingkungan perumahan dan permukiman baru yang lebih layak dan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
28. Rehabilitasi adalah upaya mengembalikan kondisi komponen fisik lingkungan permukiman yang mengalami degradasi.
29. Daftar daerah terlarang (negative list) adalah kawasan yang tidak diperkenankan untuk dikembangkan sebagai kawasan perumahan dan permukiman baru.
30. Indikasi Program adalah petunjuk yang memuat usulan program pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman, perkiraan pendanaan beserta sumbernya, instansi pelaksana, dan waktu pelaksanaan.

31. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
32. Pendanaan adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
33. 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.
34. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
35. 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.

Materi pokok yang termasuk dalam lingkup pengaturan qanun RP3KP di Kabupaten Aceh Barat yaitu :

1. BAB I KETENTUAN UMUM
2. BAB II KEDUDUKAN DAN RUANG LINGKUP
3. BAB III JANGKA WAKTU
4. BAB IV RP3KP
5. BAB V KELEMBAGAAN
6. BAB VI INSENTIF DAN DISINSENTIF
7. BAB VII PERAN SERTA MASYARAKAT
8. BAB VIII KERJA SAMA
9. BAB IX PEMBINAAN DAN PENGAWASAN
10. BAB X PERIZINAN
11. BAB XI KAWASAN DAERAH TERLARANG
12. BAB XII PENDANAAN
13. BAB XIII KETENTUAN SANKSI
14. BAB XIV PENUTUP

Ketentuan Peralihan meliputi penyesuaian pengaturan tindakan hukum atau hubungan hukum yang sudah ada berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang lama terhadap Peraturan Perundang-undangan yang baru, yang bertujuan untuk:

1. Menghindari terjadinya kekosongan hukum.
2. Menjamin kepastian hukum.
3. Memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang terkena dampak
4. Perubahan ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Mengatur hal-hal yang bersifat transisional atau bersifat sementara.

Berdasarkan kajian pada landasan yuridis, ditemukan bahwa belum ada pengaturan berupa qanun Kabupaten Aceh Barat tentang RP3KP Kabupaten Aceh Barat Dengan tidak adanya peraturan daerah tentang RP3KP, maka tidak ada kajian berupa penyesuaian pengaturan tindakan hukum atau hubungan hukum yang sudah ada berdasarkan qanun lama terhadap Peraturan Perundang-undangan yang baru. Dengan demikian, dalam qanun Kabupaten Aceh Barat tentang RP3KP Daerah ini tidak mengatur tentang Ketentuan Peralihan.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab sebelumnya, diperoleh beberapa simpulan sebagai berikut:

1. Kabupaten Aceh Barat belum memiliki pengaturan/qanun daerah tentang perumahan dan kawasan permukiman / RP3KP
2. Berdasarkan pengkajian secara normatif dan praktek empiris, maka perlu disusun Peraturan Daerah tentang RP3KP Daerah dengan prinsip hierarkisitas perundang-undangan.
3. Terdapat backlog perumahan yang cukup tinggi di setiap kecamatan
4. Terdapat sebaran Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) di setiap kecamatan
5. Terdapat rumah dan kawasan permukiman kumuh dan indikasi kumuh di Kabupaten Aceh Barat
6. Belum terpadunnya PSU/Infrastruktur perumahan dan kawasan permukiman yang merata di setiap kecamatan
7. Potensi masalah PKP yang rawan bencana di Kabupaten Aceh Barat sehingga harus dilakukan penyelenggaraan PKP berbasis mitigasi bencana

5.2 Saran

Berdasarkan uraian pada bab sebelumnya, diperoleh beberapa simpulan sebagai berikut:

1. Menyusun Qanun RP3KP dengan memperhatikan aspek hierarkisitas perundang-undangan.
2. Perlu adanya upaya pemerintah yang memperjelas legalitas tanah hunian masyarakat.
3. Adanya program untuk memperbaiki aksesibilitas dan sarana prasarana umum di kecamatan yang mengarah pada mobilitas masyarakat dalam melakukan aktivitas.
4. Mengkondisikan lingkungan perumahan masyarakat sesuai dengan standar ketentuan yang berlaku agar terwujudnya rumah yang sehat, aman, nyaman dan tentunya layak huni

5. Memperhatikan aspek kebencanaan dalam penyelenggaraan PKP di Kabupaten Aceh Barat
6. Koordinasi lintas sektor seluruh POKJA terkait kelancaran RP3KP Kabupaten Aceh Barat

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Keahlian Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia. (2017) Pedoman Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang. Jakarta
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Aceh Barat. (2023) Kabupaten Aceh Barat Dalam Angka. Kabupaten Aceh Barat
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (2022). Surat Edaran No.6 Tahun 2022 Tentang Petunjuk Teknis Penyusunan RP3KP. Jakarta
- Pemerintah Indonesia. (2021) Peraturan Pemerintah RI No. 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Sekretariat Negara. Jakarta.
- Pemerintah Republik Indonesia.(2014) Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Jakarta
- Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2011 tentang Rencana Induk Pembangunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Nasional Tahun 2010- 2025. Jakarta
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman
- Qanun Kabupaten Aceh Barat Nomor 1 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Aceh Barat Tahun 2012-2032. Meulaboh

