

**IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PERUMAHAN DAN
PERMUKIMAN DI KOTA TANGERANG SELATAN**

***POLICY IMPLEMENTATION OF HOUSING AND HUMAN
SETTLEMENT IN SOUTH TANGERANG CITY***

Oleh:

**IZZATUSHOLEKHA
NPM. 170230140021**

DISERTASI

Untuk Memperoleh Gelar Doktor dalam Bidang Ilmu Administrasi Publik
Pada Universitas Padjadjaran
Dengan Wibawa Rektor Universitas Padjadjaran Prof. Dr. Rina Indiasuti, M.SIE
Sesuai dengan Keputusan Senat komisi I/Guru Besar Universitas
Dipertahankan pada tanggal.....
Di Universitas Padjadjaran



**PROGRAM PASCA SARJANA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS PADJADJARAN
BANDUNG
2021**

SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Doktor, baik di Universitas Padjadjaran maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa banyuan pihak manapun kecuali arahan tim promotor.
3. Dalam karya tulis ini, tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengerang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh dalam karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini

Bandung, 7 Februari 2021

Yang membuat pernyataan,


Izzatusholekha

**IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PERUMAHAN
DAN KAWASAN PERMUKIMAN
DI KOTA TANGERANG SELATAN**

***POLICY IMPLEMENTATION OF HOUSING
AND HUMAN SETTLEMENT
IN SOUTH TANGERANG CITY***

Oleh:

**IZZATUSHOLEKHA
NPM. 170230140021**

DISERTASI

Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Mengikuti Ujian Disertasi
Pada Program Pascasarjana Universitas Padjadjaran dan disetujui oleh Tim Promotor pada
tanggal tertera di bawah ini

Bandung, 6 Februari 2021
Menyetujui,



Dr. Drs. Entang Adhy Muhtar, M.S.
Ketua Promotor



Prof. Dr. Dra. Hj Erlis Karnesih, M.S
Anggota Promotor



Dr. Nina Karlina, S.IP, M.Si
Anggota Promotor

DALIL

1. Implementasi kebijakan Perumahan dan Permukiman tidak akan efektif jika para actor bertitik tolak pada kepentingan ekonomi dan peningkatan investasi
2. Implementasi kebijakan perumahan dan permukiman yang efektif memerlukan sinkronisasi regulasi dan kerjasama terpadu antar sector
3. Kebijakan publik yang berkualitas ditentukan oleh kemampuan aktor dalam mengidentifikasi masalah dan merumuskan tujuan kebijakan serta pemanfaatan sumberdaya secara optimal
4. Kebijakan perumahan dan permukiman merupakan keterpaduan dengan kebijakan tata ruang
5. Pendekatan pembangunan berkelanjutan merupakan unsur penting dalam merumuskan kebijakan perumahan dan permukiman

ABSTRAK

Urusan permukiman yang menjadi hak setiap warga Negara di Tangerang Selatan masih menjadi problem dalam perkembangan kota di Tangerang Selatan terutama yang berkaitan dengan implementasi Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan. Peraturan Daerah yang dikeluarkan oleh pemerintah Kota antara lain Peraturan Daerah No. 15 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan dan Peraturan Daerah Nomor 3 tahun 2014 tentang Perumahan dan Permukiman dalam implementasinya menemui beberapa permasalahan. Permasalahan antara lain; pertama; penguasaan lahan oleh swasta dan masyarakat, masalah perijinan penggunaan lahan, berbagai faktor kepentingan dalam urusan permukiman dan upaya pelestarian lingkungan. Penelitian ini menganalisis bagaimana implementasi terhadap kedua peraturan daerah tersebut untuk memberikan keadilan bagi seluruh warga kota Tangerang Selatan.

Untuk menganalisis dan memberikan makna terhadap temuan-temuan penelitian, penelitian ini menggunakan teori implementasi kebijakan menurut Grindle (1980) sebagai perspektif utama, yang meliputi dua indikator utama, yaitu konten kebijakan dan konteks implementasi. Penelitian ini menggunakan metode studi kasus dengan teknik pengambilan data wawancara, observasi dan dokumentasi. Informan terdiri dari Pemerintah Kota Tangerang Selatan, Pengembang dan masyarakat sebagai sasaran kebijakan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pemerintah Kota Tangerang Selatan dalam melaksanakan perda tentang permukiman dan tata ruang tersebut menunjukkan kepentingan para aktor dalam implementasi terutama dalam hal kecenderungan mengutamakan kepentingan peningkatan ekonomi dengan keberpihakan pada sektor swasta. Tentu saja hal ini berimplikasi pada ketidakmampuan sebagian warga kota terutama golongan masyarakat berpenghasilan rendah dalam mengakses lahan dan permukiman sehingga menimbulkan konflik di dalam masyarakat. Implikasi yang lain dalam implementasi ini adalah menurunnya standar kualitas lingkungan di Kota Tangerang Selatan. Selain itu perlunya partisipasi aktif masyarakat dalam implementasi kebijakan permukiman dan perlunya persepektif pembangunan berkelanjutan sebagai tuntutan global menjadi penambahan perspektif dalam menentukan model implementasi kebijakan permukiman Kota Tangerang Selatan.

Kata Kunci : Implementasi Kebijakan, Tata ruang Permukiman

ABSTRACT

The affairs of the settlement that is the right of every citizen in South Tangerang is still a problem in the development of the city in South Tangerang, especially related to the implementation of spatial planning Plan of the city of South Tangerang. Local regulation issued by municipal government, among others, Peraturan Daerah No. 15 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tangerang Selatan and Peraturan Daerah No. 3 Tahun 2014 tentang Perumahan dan Pemukiman. in its implementation Encountered some obstacles. The constraints are defined among others; First Land tenure by private and community, land-use licensing issues, various interest factors in settlement affairs and environmental conservation efforts. This research analyzes how the implementation of the two regional regulations to provide justice for all citizens of South Tangerang.

To analyze and give meaning to the research, this study uses policy implementation theory according to Grindle (1980) as the main perspective, which includes two main indicators, namely policy content and context Implementation. The study uses case study methods with interviews, observation and documentation data retrieval techniques. The informant consists of the South Tangerang city government, the developer and the community as a policy target.

The result of this research shows that the South Tangerang city government is in carrying out about the settlement and the layout shows the interests of the actors in the implementation, especially in terms of prioritizing importance Economic enhancement with alignments in the private sector. Of course, this implicates the inability of some townspeople, especially low-income communities in accessing land and settlements, thus creating conflicts within the community. Another implication in this implementation is declining environmental quality standards in South Tangerang city. In addition, the need for community active participation in the implementation of settlement policy and the need for sustainable development as global demands to add perspective in determining the implementation model of settlement policy South Tangerang City.

Keywords: policy implementation, residential spatial management

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah robbil ‘Alamiin, segala puji bagi Allah SWT, atas segala rahmat dan nikmat yang telah dilimpahkan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan disertasi yang berjudul “Implementasi Kebijakan Perumahan dan Permukiman di Kota Tangerang Selatan”. Disertasi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar akademik Doktor pada program studi Administrasi Publik, Pasca Sarjana Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Padjadjaran Bandung.

Dengan segala kerendahan hati, penulis sadar bahwa dalam proses penulisan disertasi ini, penulis mendapat bantuan, bimbingan dan masukan dari berbagai pihak. Puji syukur penulis haturkan kehadiran Allah SWT, semoga Allah SWT membalas segala kebaikan dan kemurahan hati mereka dan mendapatkan nikmat dan rahmat Allah SWT yang berlimpah. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tulus dari lubuk hati yang dalam dan penghargaan setinggi-tingginya kepada;

1. Prof. Dr. Rina Indrastuti, M. SIE selaku Rektor Universitas Padjadjaran dan seluruh staf yang telah memberikan kesempatan untuk melanjutkan pendidikan pada Program Doktorat
2. Dr. R. Widya Setiabudi Sumadinata, S. IP., S. Si., M. T., M. Si., (Han) selaku Dekan/Koordinator Direktur Program Pascasarjana Universitas Padjadjaran, Bandung.
3. Dr. Heru Nurasa , M.A, selaku Ketua Program Studi Administrasi Publik Program Pascasarjana Universitas Padjadjaran.

4. Bapak Dr. Drs. H. Entang Adhy Muhtar, M.S selaku ketua tim promotor.
Di tengah kesibukan beliau masih sempat membimbing dengan arif, bijaksana dan selalu memberikan motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan disertasi ini.
5. Ibu Prof. Dr. Dra. Hj. Erlis Karnesih, M.S. selaku anggota tim promotor 1, yang dengan penuh perhatian dan bijaksana memotivasi dan membimbing penulis dan mendiskusikan disertasi ini
6. Ibu Dr. Nina Karlina, S.IP, M.Si selaku anggota tim promotor 2 yang telah memberikan arahan dan masukan yang sangat berharga kepada penulis untuk tidak patah semangat dalam menyelesaikan disertasi ini.
7. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Budiman Rusli, M.S., Ibu Dr. Dra, Hj. Sintaningrum, M.T, Ibu Dr. Candradewini, S.IP, M.Si selaku oponent ahli dan penelaah disertasi penulis. Ditengah kesibukan beliau masih bisa meluangkan waktu untuk membaca dan memberikan masukan dan kritikan yang konstruktif terhadap disertasi penulis.
8. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Sam'un Jaja Raharja selaku representasi guru besar atas segala masukan dan bimbingan dalam disertasi ini.
9. Segenap dosen Program Doktor Administrasi Publik FISIP Universitas Padjadjaran yang telah dengan susah payah mencurahkan ilmu pengetahuan dan kemampuan mereka kepada mahasiswa sehingga penulis semakin memahami ilmu yang sedang penulis pelajari.
10. Para Staf Administrasi dan Perpustakaan pada Program Pascasarjana Universitas Padjadjaran yang telah banyak memberikan bantuan dan

informasi administrasi perkuliahan hingga selesainya hasil penelitian dan penulisan Disertasi ini

11. Bapak Dr. Rahmat Salam, M.Si selaku Asisten Daerah I Pemerintah Kota Tangerang Selatan yang telah memberikan ijin dan keleluasaan untuk menggali data lapangan.
12. Kepala Dinas Perumahan dan Permukiman, Kepala Badan Lingkungan Hidup, Kepala Bidang Tata Kota BLHD, Kepala Bidang Perumahan dan Permukiman Dinas Perkimta, Kepala Bidang Persampahan BLHD Kota Tangerang Selatan, Tim Penilai AMDAL, Kepala Proyek Loft Villes, dan segenap informan yang telah membantu penulis dalam memperoleh data lapangan.
13. Rekan-rekan mahasiswa Program Studi Administrasi Publik Angkatan 2014 yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu yang terus menerus memberikan motivasi dalam penyelesaian penulisan Disertasi ini, semoga kebersamaan kita selalu terkenang.
14. Rektor Universitas Muhammadiyah Jakarta, Dekan FISIP Universitas Muhammadiyah Jakarta beserta seluruh jajarannya yang selalu memberikan semangat tanpa henti kepada penulis.
15. Keluarga tercinta, Ibunda, H. Ruqoyah dan Ayahanda (alm. M, Ichsan Syafi'ie), beserta para kakak dan adik. Terima kasih atas kasih sayang yang telah diberikan selama ini.
16. Kedua mertua, Bapak Sukirno dan Ibu Sri Hati yang tak bosan-bosannya memberikan dukungan moril

17. Terima kasih yang sebesar-besarnya kepada suami tercinta, Alun Widodo Asmara dengan segala dukungan dan pengorbanan menggantikan peran untuk mendampingi anak-anak (Tsuraya Fathi Mumtaz, Zuhdi Faiz Akram dan Zahra Nayla Farhani) selama penulis menyelesaikan disertasi ini.

18. Kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tulisan ini, baik bantuan langsung maupun tidak langsung.

Demikian yang bisa penulis sampaikan jika ada yang kurang berkenan penulis mohon maaf sebesar-besarnya. Semoga Allah SWT membalas kebaikan dan kemurahan hati Bapak/Ibu yang dengan ikhlas membantu dalam menyelesaikan disertasi ini.

Bandung, Februari 2021

Izzatusholekha

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERNYATAAN ORIGINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
DALIL.....	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Penelitian	1
1.2 Rumusan Masalah	15
1.3 Tujuan Penelitian	15
1.4 Manfaat Penelitian	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
2.1. Kajian Pustaka.....	16
2.1.1 Kajian Penelitian Terdahulu	16
2.1.2. Implementasi Kebijakan Publik.....	28
2.1.3. Permukiman	62
2.2. Kerangka Pemikiran dan Proposisi.....	73
2.2.1. Kerangka Pemikiran.....	76
2.2.2. Proposisi	82
BAB III METODE PENELITIAN	83
3.1. Metode Penelitian	83
3.2. Obyek Penelitian	86
3.3. Jenis dan Sumber Data.....	87
3.4. Penentuan Informan	87
3.5. Teknik Pengumpulan Data	89
3.6. Pengolahan Data	94
3.7. Teknik Analisis	94
3.8. Reliabilitas dan Validitas Data.....	97
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	98
4.1. Deskripsi Wilayah Penelitian	98
4.1.1. Profil Kota Tangerang Selatan.....	98
4.1.2. Penduduk Kota Tangerang Selatan.....	113
4.1.3. Struktur Ekonomi Kota Tangerang Selatan.....	119
4.1.4. Rencana Tata Ruang Kota Tangerang Selatan.....	121
4.2. Implementasi Kebijakan Perumahan dan Pemukiman.....	134
4.2.1. Konten Kebijakan	142
4.2.1.1. Kepentingan Yang Dipengaruhi Kebijakan	142

4.2.1.2. Manfaat Kebijakan	157
4.2.1.3. Derajat Perubahan	179
4.2.1.4. Kedudukan Pembuat Kebijakan	187
4.2.1.5. Pelaksana Program.....	198
4.2.1.6. Sumber Daya.....	204
4.2.2 Konteks Implementasi	213
4.2.2.1. Kekuasaan, Kepentingan Aktor Yang Terlibat	213
4.2.2.2. Karakteristik Lembaga Pelaksana	223
4.2.2.3. Kepatuhan dan Daya Tanggap	228
BAB V INTERPRETASI HASIL PENELITIAN.....	254
5.1. Konten Kebijakan	254
5.1.1. Kepentingan Yang Dipengaruhi Kebijakan.....	261
5.1.2. Manfaat Kebijakan	263
5.1.3. Derajat Perubahan	268
5.1.4. Kedudukan Pembuat Kebijakan	273
5.1.5. Pelaksana Program.....	275
5.1.6. Sumber Daya.....	276
5.2. Konteks Implementasi	277
5.2.1. Kekuasaan, Kepentingan Aktor Yang Terlibat	277
5.2.2. Karakteristik Lembaga Pelaksana	277
5.2.3. Kepatuhan dan Daya Tanggap	277
5.3. Pendekatan Baru dalam Implementasi Kebijakan Perumahan.....	286
5.4. Model Implementasi Kebijakan Perumahan dan Permukiman.....	293
BAB VI KESIMPULAN.....	302
6.1. Kesimpulan	302
6.2 Saran	304
6.2.1. Saran Akademis.....	304
6.2.2. Saran Praktis.....	305
DAFTAR PUSTAKA.....	306
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

2.1	Ringkasan Penelitian Terdahulu.....	24
2.2	Indikator Implementasi Kebijakan Publik.....	47
3.1	Penentuan Informan.....	95
3.2	Penentuan Topik Wawancara.....	91
4.1.	Potensi Fisik Dasar Kota Tangerang Selatan.....	101
4.2.	Luas Wilayah Kecamatan Kota Tangerang Selatan.....	102
4.3.	Luas Wilayah Kelurahan di Kecamatan Serpong.....	103
4.4	Luas Wilayah Kelurahan di Kecamatan Serpong Utara.....	104
4.5.	Luas Wilayah Kelurahan di Kecamatan Ciputat.....	105
4.6.	Luas Wilayah Kelurahan di Kecamatan Ciputat Timur.....	106
4.7.	Luas Wilayah Kelurahan di Kecamatan Pamulang.....	107
4.8.	Luas Wilayah Kelurahan di Kecamatan Pondok Aren.....	108
4.9.	Luas Wilayah Kelurahan di Kecamatan Setu.....	109
4.10.	Jumlah Penduduk Kota Tangerang Selatan.....	113
4.11.	Kepadatan dan Laju Pertumbuhan Penduduk Tangsel.....	115
4.12.	Proyeksi Penduduk Kota Tangerang Selatan.....	116
4.13.	Proyeksi Kepadatan Penduduk Kota Tangerang Selatan.....	117
4.14.	Daftar Permasalahan lingkungan di Kota Tangerang Selatan.....	141
4.15.	Luas Penggunaan Lahan di Kota Tangerang Selatan.....	145
4.16	Penerbitan izin DPMPTSP Kota Tangerang Selatan.....	155
4.17	Pemetaan Regulasi Perumahan dan Permukiman.....	156
4.18	Penggunaan Lahan di Kota Tangerang Selatan.....	159
4.19.	Data Permukiman Kumuh di Kota Tangerang Selatan.....	176
4.20.	Kinerja Dinas Perkimta Kota Tangerang Selatan.....	177
4.21.	Pencegahan dan Penanganan Permukiman Kumuh.....	178
4.22	Indikator Keterjangkauan Permukiman.....	179
4.23.	Total Sempadan Sungai per Kecamatan Kota Tangerang Selatan....	190
4.24.	Lokasi rawan Banjir di Tangerang Selatan.....	196
4.25.	Perkiraan Daya Tampung Lahan dan Tahun Capaian.....	207
4.26.	Realisasi Anggaran Dinas Perkimta tahun 2018.....	211
4.27	Program yang dilakukan oleh Dinas Perkimta.....	217
4.28	Jumlah Kawasan Perumahan di Kota Tangerang Selatan.....	230
4.29.	Jumlah Pemakaman di Kota Tangerang Selatan.....	237
4.30	Rekapitulasi Capaian RTH Publik di Kota Tangerang Selatan.....	251
4.31	Jumlah Timbulan Sampah di kota Tangerang Selatan.....	258

DAFTAR GAMBAR

1.1.	Peta Kepadatan Penduduk Kota Tangerang Selatan.....	7
2.1.	Proses Penyusunan Kebijakan Publik.....	32
2.2.	Implementasi sebagai Proses Politik dan Administrasi.....	58
2.3.	Skema Penataan Permukiman.....	75
2.4.	Kerangka Pemikiran.....	81
4.1.	Peta Wilayah Kota Tangerang Selatan.....	100
4.2.	Alur Perencanaan Tata Ruang Kota Tangerang Selatan.....	125
4.3.	Perencanaan Tata Ruang Kota Tangerang Selatan.....	126
4.4.	Isu Strategis Kota Tangerang Selatan.....	135
4.5.	Peta Penguasaan Lahan di Kota Tangerang Selatan.....	144
4.6.	Ilustrasi Pengembangan Kawasan Alam Sutera.....	149
4.7.	Rencana Pengembangan Perumahan Kota Tangerang Selatan.....	162
4.8.	Pembangunan Apartemen Loftvilles Kota Tangerang Selatan.....	165
4.9.	Peta ruang Terbuka Hijau Kota Tangerang Selatan.....	181
4.10.	Kondisi Eksisting RTH Kota Tangerang Selatan.....	194
4.11.	Jalur Koordinasi Implementor Kebijakan.....	199
4.12.	Penapisan Proyek Wajib AMDAL.....	239
4.13.	Alur AMDAL.....	241
4.14.	Peta Tempat Pembuangan Sampah Akhir Cipeucang.....	257
5.1.	Hunian Sebagai Keseimbangan Ekosistem.....	270
5.2.	Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang.....	284
5.3.	New urban Agenda	286
5.4.	Model Implementasi Kebijakan Tata Ruang Permukiman.....	294

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang Penelitian

Berbagai kajian tentang permukiman dalam dekade terakhir menjadi kajian yang menarik berkaitan dengan dinamika kondisi perkembangan kota di Indonesia. Mengingat permasalahan perkotaan yang semakin kompleks karena perubahan fungsi akibat aktivitas masyarakat yang semakin plural pada akhirnya menimbulkan masalah perkotaan seperti masalah perumahan, transportasi, infrastruktur, kesenjangan sosial, kriminalitas dan berbagai permasalahan lainnya. Hal ini dapat terjadi apabila kebijakan pemerintah kota tidak mampu mengimbangi tuntutan kebutuhan masyarakat perkotaan yang semakin kompleks.

Suatu wilayah yang berkembang menjadi permukiman dapat menarik berbagai kepentingan. Terjadi dinamika pembangunan seperti masuknya investor membangun pusat perbelanjaan, pelebaran jalan, dan berkembangnya industri mengakibatkan kebutuhan akan lahan semakin meningkat sedangkan persediaan tanah tetap (terbatas). Peningkatan kebutuhan lahan permukiman yang tidak diimbangi dengan persediaan lahan menyebabkan pemanfaatan lahan yang tidak terkendali. Beberapa fakta mengindikasikan lahan-lahan di perkotaan tersebut telah dikuasai, dimiliki, digunakan, dan dimanfaatkan baik oleh perorangan, masyarakat, badan hukum, maupun pemerintah. Di satu sisi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kota telah ditetapkan melalui Peraturan Daerah, tetapi di sisi lain ada pihak-pihak yang telah menguasai dan memiliki dan memanfaatkan

lahan, sebagian bahkan memiliki legalitas kepemilikan dalam bentuk hak atas tanah (sertifikat tanah).

Tata ruang ini bertujuan untuk memelihara keseimbangan lingkungan dan memberikan dukungan yang nyaman terhadap manusia serta makhluk hidup lainnya dalam melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya secara optimal. Undang-Undang No.24/1992 tentang Tata ruang Ruang mengisyaratkan agar setiap kota menyusun Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota sebagai pedoman dalam pemanfaatan ruang bagi setiap kegiatan pembangunan di perkotaan. RTRW kota merupakan rencana pemanfaatan ruang kawasan perkotaan yang disusun untuk menjaga keserasian pembangunan antar sektor dalam rangka penyusunan dan pengendalian program-program pembangunan perkotaan jangka panjang.

Pada pelaksanaan tata ruang ini, beberapa masalah biasanya timbul pada proses pemanfaatan ruang. Menurut Darwanto (2003), isu dan tantangan dalam tata ruang ruang yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman antara lain; Pertama, pemanfaatan lahan permukiman belum sepenuhnya mengacu pada RTRW, dan masih berorientasi pada pengembangan yang bersifat horisontal seperti di beberapa kota metropolitan dan kota besar, sehingga cenderung menciptakan *urban sprawling* (pembangunan yang tidak terpola dengan baik) dan inefisiensi pelayanan prasarana dan sarana.

Kedua, izin lokasi pemanfaatan lahan permukiman melebihi kebutuhan nyata sehingga meningkatkan luas area lahan tidur (*vacant land*). Ketiga, pemanfaatan lahan permukiman belum memberikan rasa keadilan kepada

penduduk berpenghasilan rendah sehingga selalu tersingkir ke luar kota dan jauh dari tempat kerja. Keempat, pemanfaatan ruang untuk permukiman belum serasi dengan pengembangan kawasan fungsional lainnya atau dengan program sektor/fasilitas pendukung lainnya. Kelima, ketidakseimbangan pembangunan desa kota serta meningkatnya urbanisasi yang mengakibatkan permukiman kumuh dan berkembangnya masalah sosial di kawasan perkotaan. Disamping itu juga adanya konflik penggunaan lahan, khususnya antara penggunaan permukiman dengan penggunaan kawasan lindung. Keenam, kebutuhan lahan untuk permukiman semakin meningkat seiring dengan terus meningkatnya jumlah dan kepadatan penduduk. Tingginya laju pertumbuhan dan kepadatan penduduk ini akan menimbulkan kebutuhan lahan permukiman yang sangat besar, sementara kemampuan Pemerintah sangat terbatas. Menurut data dari Perumahan Nasional pada tahun 2016, hanya 15% kebutuhan Permukiman yang mampu disediakan oleh pemerintah, sisanya sebesar 85% disediakan oleh masyarakat atau swasta. Apabila pembangunan Permukiman yang dilakukan oleh masyarakat atau swasta tidak dikendalikan pengembangannya, maka akan menimbulkan masalah besar yang mengancam kawasan lindung. Tantangan terbesar dalam tata ruang ruang serta pembangunan permukiman adalah bagaimana memberdayakan peran masyarakat agar mampu memenuhi kebutuhan Peremukimannya sendiri yang sehat, aman, serasi, dan produktif tanpa merusak lingkungan hidup dan merugikan masyarakat luas. (Darwanto,2003)

Secara empirik, ketersediaan rumah secara nasional selalu berlomba dengan laju penambahan penduduk yang berarti juga penambahan jumlah

keluarga yang membutuhkan rumah. Akses rakyat dalam memperoleh rumah terutama dipertanian juga seringkali menjadi hambatan. Hambatan tersebut antara lain terdapat faktor tata ruang yang belum jelas, hak-hak tanah yang bermasalah, suku bunga kredit permukiman yang sangat mahal, tingkat urbanisasi yang kurang terkontrol yang menyebabkan terjadinya permukiman kumuh di perkotaan, harga rumah yang tidak terjangkau bagi masyarakat serta perijinan yang relatif yang relatif rumit (Asy'ari, 2013). Hal ini didukung juga dengan belum seriusnya pemerintah dalam urusan permukiman serta koordinasi antar instansi yang lemah. Beberapa faktor tersebut hingga saat ini menjadi persoalan yang aktual terutama menyangkut ketersediaan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Pemenuhan kebutuhan permukiman masyarakat memerlukan intervensi kebijakan dari pemerintah; pertama, pemerintah berperan utama sebagai pembangun permukiman (*provider*). Kedua, pemerintah berperan sebagai pengendali pembangunan permukiman (*enabler*). Untuk peran pertama, di Indonesia pemerintah belum mampu menjadi provider yang dapat memenuhi kebutuhan permukiman seperti halnya yang dilakukan di berbagai negara yang dapat membangun *public housing* meskipun sudah dimulai sejak zaman orde baru (Kuswantojo, 2005).

Pembahasan intervensi pemerintah dalam penyediaan permukiman perlu dilakukan sebab pemenuhan kebutuhan permukiman adalah kewajiban dari setiap negara. Apabila kebutuhan pemenuhan permukiman terpenuhi bagi setiap rumah tangga maka pemerintah tidak perlu lagi intervensi terlalu jauh kecuali masalah

perizinan yang berkaitan dengan prioritas pemanfaatan tanah dan perijinan pembangunannya. Perkembangan intervensi terhadap sektor permukiman pada dua dekade terakhir menunjukkan kembalinya intervensi yang lebih besar dalam masalah permukiman baik oleh pemerintah pusat maupun oleh pemerintah kota. Intervensi tersebut dapat dilakukan secara fundamental dengan cara; 1) regulasi, baik untuk membatasi kerangka dimana keputusan individual terjadi maupun secara langsung mengontrol harga dan kuantitas. 2) perpajakan atau subsidi dan 3) penyediaan langsung barang dan jasa yang relevan. (Asy'ari, 2010).

Secara spesifik urusan permukiman Indonesia masih memerlukan kajian dengan pertimbangan sebagai berikut; pertama, urusan Permukiman adalah urusan yang mutlak harus disukseskan apabila Indonesia berpegang pada asas negara kesejahteraan, sebagaimana diisyaratkan dalam pembukaan UUD NRI tahun 1945. Kebutuhan permukiman adalah kebutuhan dasar masyarakat setelah pangan dan sandang. Kedua, sampai saat ini upaya pemerintah untuk memenuhi kebutuhan Permukiman bagi rakyat belum tercapai, meskipun sudah ada pendelegasian kewenangan urusan permukiman ini menjadi urusan wajib daerah otonom serta berkoordinasi dengan semua stakeholder permukiman. Ketiga, pelaksanaan pembangunan urusan permukiman mempunyai *multiple effect* yang besar dari segi ekonomi, termasuk di dalamnya pengembangan berbagai industri bahan baku rumah dan penyerapan tenaga kerja.

Mengingat luasnya wilayah Republik Indonesia maka menjadi sulit jika operasionalisasi urusan permukiman ini dikelola secara sentralistik. Pemerintah Daerah diberikan kewenangan untuk mengatur urusan permukiman untuk

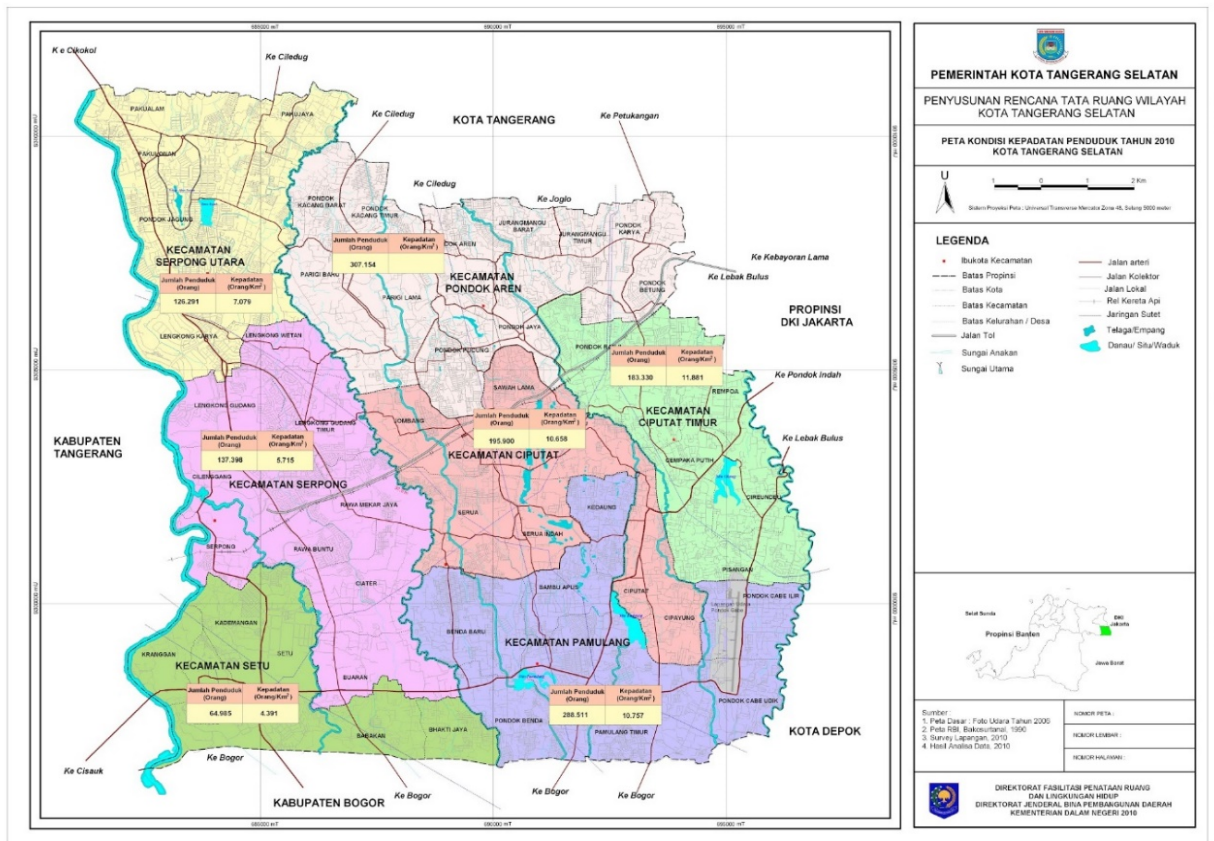
masyarakat sesuai dengan amanat Undang-Undang No. 23 tahun 2014 tentang pemerintahan daerah, termasuk untuk kota Tangerang Selatan.

Sebagai daerah otonom baru sesuai dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan di Provinsi Banten tertanggal 26 November 2008, Kota Tangerang Selatan mempunyai nilai yang strategis karena secara geografis berbatasan langsung dengan DKI Jakarta sehingga menjadi rujukan untuk tempat permukiman yang nyaman bagi masyarakat. Pertumbuhan penduduk di Tangerang Selatan sebesar 3,64% dalam satu tahun bertambah 54.594 jiwa (BPS, 2016). Hal ini mengakibatkan kebutuhan permukiman semakin tidak terbatas. Aktivitas masyarakat dari aspek ekonomi, sosial, budaya, lingkungan dan lainnya, berdampak pada meningkatnya kebutuhan penggunaan lahan dan kebutuhan rumah.

Dewasa ini, dibandingkan dengan Kabupaten kota lain di Propinsi Banten, Tangerang Selatan mengalami perkembangan yang cukup pesat terutama dalam aktifitas ekonomi. Perkembangan di sektor jasa dan perdagangan misalnya menyebabkan berkembangnya kota baru sebagai pusat pemerintahan dan pertumbuhan ekonomi. Adanya mobilitas geografis telah mengarahkan semakin intensnya gerakan mobilitas penduduk seperti urbanisasi. Seiring dengan fenomena tersebut, aktifitas pembangunan Permukiman juga semakin meningkat.

Gambar 1.1

Peta Kepadatan Penduduk Kota Tangerang Selatan



Sumber: Data BPS Kota Tangerang Selatan (2016)

Kepadatan penduduk yang tinggi disebabkan kecenderungan peningkatan jumlah penduduk dari waktu ke waktu, yang bukan hanya disebabkan oleh pertambahan secara alamiah, tetapi juga tidak terlepas dari kecenderungan masuknya para migran yang disebabkan oleh daya tarik Kota Tangerang Selatan seperti banyaknya permukiman baru yang dibangun sebagai daerah yang berbatasan langsung dengan Kota Jakarta.

Sebagaimana halnya dengan perkembangan kota-kota di Indonesia pada umumnya, perkembangan Kota Tangerang Selatan pada khususnya mengalami

persoalan-persoalan fisik kota yang sama. Hal ini terlihat dari tidak tertatanya dengan baik masalah infrastruktur kota, penyebaran daerah permukiman yang tidak merata serta minimnya akses untuk mendapatkan permukiman yang layak huni.

Dalam memenuhi tuntutan perkembangan kota terutama pada penyediaan permukiman layak huni, sejak tahun 2011, Pemerintah Kota Tangerang Selatan telah mengeluarkan peraturan daerah yaitu Perda No. 15 tahun 2011 tentang Perencanaan Tata Ruang Tangerang Selatan tahun 2011-2031 dan Perda No.3 tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Kebijakan pemerintah ini dalam pemenuhan kebutuhan permukiman di kawasan perkotaan adalah untuk membantu agar masyarakat dapat bertempat tinggal secara layak dan melindungi serta meningkatkan kualitas permukiman dan lingkungannya.

Peraturan daerah ini mengisyaratkan bahwa penataan kawasan permukiman bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim yang meliputi;

- a. peningkatan efisiensi potensi lingkungan hunian perkotaan dengan memperhatikan fungsi dan peranan perkotaan;
- b. peningkatan pelayanan lingkungan hunian perkotaan;
- c. peningkatan keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum

Lingkungan Hunian perkotaan;

- d. penetapan bagian Lingkungan Hunian perkotaan yang dibatasi dan yang didorong pengembangannya;
- e. pencegahan tumbuhnya lingkungan dan kawasan kumuh; dan
- f. pencegahan tumbuh dan berkembangnya Lingkungan Hunian yang tidak terencana dan tidak teratur.

Mengacu pada pasal 47 Peraturan Daerah Nomor 15 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan, kawasan perumahan yang disediakan oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan sebesar kurang lebih 7.610,67 (tujuh ribu enam ratus sepuluh koma enam tujuh) hektar yang tersebar di seluruh wilayah kota terdiri dari atas perumahan vertikal dan perumahan horizontal meliputi;

- a. Kawasan peruntukan perumahan kepadatan tinggi meliputi; Kecamatan Pondok Aren, Kecamatan Ciputat, Kecamatan Ciputat Timur dan Kecamatan Pamulang
- b. Kecamatan peruntukan perumahan kepadatan sedang meliputi; Kecamatan Serpong Utara, Kecamatan Serpong dan Kecamatan Setu.

Dalam pengaturan tata guna lahan yang terbatas di Kota Tangerang Selatan, Pemerintah Kota melakukan pembatasan dengan menggunakan mekanisme perizinan seperti tercantum dalam pasal 95 dan pasal 96 Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2011 tentang RTRW Kota Tangerang Selatan serta pasal 3 Peraturan Daerah Nomor 3 tahun 2014 tentang Perumahan dan Permukiman, yang menyatakan bahwa; perizinan lokasi diberikan kepada pengembang dengan dasar Rencana Tata Ruang Wilayah Kota dengan peruntukan lebih dari 1 (satu)

hektar untuk kegiatan non pertanian, dan 25 hektar untuk kegiatan pertanian. Apabila usulan lokasi yang dimohonkan diperkirakan mempunyai dampak penting bagi lingkungan, perizinan mengacu pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu pengembang harus mengajukan dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) .

Fasilitas penunjang permukiman dalam hal ketersediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH), pengolahan sampah, pemakaman dan ketersediaan Pengolahan Limbah diatur dalam pasal 42 dan pasal 43 Peraturan Daerah nomor 15 Tahun 2011 tentang RTRW Kota Tangerang Selatan serta pasal 8 dan 9 Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perumahan dan Permukiman dengan ketentuan harus menyediakan RTH minimal 20% dari total luas lahan, pemakaman sebesar 2% dari luas lahan dan menyediakan fasilitas pengolahan sampah dan air limbah sebagai fasilitas penunjang.

Pada implementasinya, penataan Permukiman ini tidak dilandasi dengan kajian menyeluruh bagaimana aspek penggunaan lahan tersebut berdampak pada lingkungan sehingga menimbulkan permasalahan sebagai berikut;

1. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan No. 3 tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, pasal 39 tentang pemanfaatan ruang mengamanahkan kepada Pemerintah Daerah untuk menjamin kawasan permukiman sesuai dengan fungsi sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang. Akan tetapi, kemudahan perijinan yang dikeluarkan oleh Dinas Perumahan, Permukiman dan Pertanahan Kota Tangerang Selatan kepada pengembang tanpa didasarkan pada

analisis dan kajian mengenai dampak lingkungan yang dikeluarkan oleh Dinas Lingkungan Hidup Kota Tangerang Selatan. Kota Tangerang Selatan merupakan salah satu daerah penyangga yang secara geografis merupakan dataran rendah yang dilalui oleh beberapa daerah aliran sungai, seperti Ciliwung dan Cisadane. Di samping itu banyak terdapat rawa-rawa yang menjadi daerah resapan air yang digunakan sebagai kawasan permukiman. Pesatnya pembangunan permukiman di Tangerang Selatan mengakibatkan berkurangnya lahan resapan air yang menimbulkan dampak baru yaitu semakin banyaknya titik-titik rawan banjir. Sistem zonasi yang ditetapkan dalam peraturan daerah No. 15 tahun 2011 tentang Perencanaan tata ruang menetapkan lokasi permukiman dengan kepadatan tinggi berada di 3 wilayah kecamatan yaitu di Pamulang, Pondok Aren dan Ciputat Timur. Hal ini menimbulkan kepadatan yang sangat tinggi di ketiga wilayah tersebut. Sementara itu di tiga lokasi kecamatan lainnya seperti Serpong, Serpong Utara dan Ciputat lebih banyak diberikan pengelolaan kepada pengembang besar seperti Sinar Mas, Sedayu Grup dan Lippo yang memprioritaskan pada pembangunan perumahan elit seperti Alam Sutera, Bintaro dan Bumi Serpong Damai (BSD) sehingga tidak dapat diakses oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Kesenjangan dalam pemanfaatan lahan ini berdampak pada sanitasi lingkungan. Masalah lingkungan perkotaan dan tingkat kesehatan masyarakat akibat kumuhnya permukiman perkotaan merupakan masalah besar yang terjadi di Kota Tangerang Selatan. Penyediaan utilitas pendukung permukiman

seringkali diabaikan seperti penyediaan sarana air bersih, penyediaan sarana jalan, ruang terbuka hijau dan prasarana sosial yang mendukung Permukiman.

2. Penguasaan lahan yang dominan oleh pengembang-pengembang besar mengakibatkan keterbatasan akses permukiman bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Permukiman yang dibangun oleh pengembang belum mencerminkan rasa keadilan bagi masyarakat Kota Tangerang Selatan. Mekanisme kontrol terhadap pengembang belum dijalankan secara efektif oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan.
3. Pembangunan hunian tapak masih menjadi prioritas di Kota Tangerang Selatan. Hal ini bertolak belakang dengan terbatasnya luas wilayah dan ketersediaan lahan yang dialokasikan pemerintah Kota Tangerang Selatan untuk wilayah Permukiman. Sementara itu dalam pasal 5 dan pasal 7 Peraturan Daerah No 3 tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dimungkinkan untuk pembangunan perumahan vertikal.
4. Komitmen Pemerintah Daerah dalam pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana tercantum dalam pasal 44 Peraturan Daerah no. 3 tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman tidak terimplementasi dengan baik terlihat dengan banyaknya titik-titik permukiman kumuh di wilayah Pamulang, Ciputat Timur dan Ciputat. Belum adanya program relokasi ataupun pembangunan kembali Kawasan kumuh di Kota Tangerang

Selatan ini yang kemudian dipertanyakan bagaimana komitmen Pemerintah Daerah dalam hal tersebut.

5. Implementator dalam penataan permukiman dalam hal ini Dinas tata Ruang Bangunan dan Permukiman Kota Tangerang Selatan belum menjalankan fungsinya secara efektif. Hal ini terlihat belum bakunya sistem pendataan lahan Permukiman dan penyimpangan dalam peruntukan lahan untuk permukiman serta belum diterapkannya sanksi tegas terhadap pengembang yang tidak mematuhi regulasi yang sudah ditetapkan. Demikian pula dalam mengkoordinasikan urusan permukiman yang melibatkan stakeholder lain. Koordinasi yang dilakukan oleh implementor belum berjalan secara maksimal sehingga antar instansi terlihat pelaksanaan pekerjaan yang bersifat ego sektoral. Demikian juga dengan peran masyarakat yang diperlukan dalam pelaksanaan penataan kawasan permukiman. Partisipasi masyarakat diperlukan dalam hal pemikiran, pelaksanaan, pemanfaatan dan pemantauan penataan Permukiman sebagaimana tertuang dalam pasal 52 Peraturan Daerah No. 3 tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam implementasinya, peran masyarakat di Tangerang Selatan masih sangat kurang. Hal ini terjadi karena minimnya sosialisasi program yang dilakukan oleh pemerintah Kota Tangerang Selatan.

Berdasarkan permasalahan belum optimalnya implementasi kebijakan kebijakan peraturan daerah nomor 3 tahun 2014 tentang perumahan dan permukiman tersebut, maka diperlukan suatu kajian dalam rangka memperoleh

pemahaman dan kajian yang mendalam tentang implementasi kebijakan permukiman, sinkronisasi tata ruang dengan ketersediaan lahan dan kelengkapan sarana dan utilitas permukiman Kota Tangerang Selatan sebagai sebuah proses implementasi kebijakan. Melalui penelitian ini diharapkan muncul pengetahuan atau pemahaman baru mengenai bagaimana implementasi kebijakan kota dilakukan dalam lingkungan kebijakan publik, dalam situasi dan kondisi tertentu di Kota Tangerang Selatan sehingga nantinya dapat menjadi bahan kajian dan pertimbangan implementasi kebijakan di masa yang akan datang.

1.2. Rumusan Masalah

Dari latar belakang penelitian tersebut di atas, maka rumusan masalah penelitian ini adalah: Mengapa Implementasi Kebijakan Perumahan dan permukiman di Kota Tangerang Selatan belum berjalan efektif ?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis penyebab implementasi kebijakan perumahan dan kawasan permukiman di Kota Tangerang Selatan belum efektif
2. Untuk memperoleh model kajian implementasi kebijakan perumahan dan permukiman di Kota Tangerang Selatan.

1.4. Manfaat Penelitian

Secara ringkas manfaat penelitian ini ke depan adalah sebagai berikut :

1. Manfaat akademis, penelitian ini dimaksud sebagai upaya pendekatan ilmiah dan analisis akademis terhadap praktek kebijakan tata ruang kota,

sehingga dapat memperkaya konsep atau teori yang menyokong perkembangan ilmu pengetahuan dalam bidang teori dan praktek kebijakan publik. Pendekatan *legal approach* dalam kebijakan publik selaras dengan yang dikatakan Rosenbloom (1989) bahwa administrasi publik mempunyai tiga pendekatan yaitu *managerial approach*, *political approach* dan *legal approach*.

2. Manfaat praktis, hasil analisis dalam penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi sebagai bahan masukan dalam mengimplementasikan kebijakan perumahan dan permukiman baik di tingkat pusat maupun di tingkat regional.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Kajian Pustaka

Pada Bab ini disajikan dua pembahasan. Pertama disajikan penelitian-penelitian terdahulu yang relevan sebagai bahan kajian agar dapat diketahui persamaan dan perbedaannya dalam usulan disertasi ini. Kedua, kajian penelusuran teoritis dalam implementasi kebijakan publik tentang tata ruang dan Permukiman.

2.1.1. Kajian Penelitian Terdahulu

Penelitian Pertama berjudul "*Towards a Housing policy: A Case Study of Low Income Housing in Jakarta*" oleh Komarudin (2007). Penelitian dilakukan dengan menghubungkan antara lokasi dan tingkat penghasilan dengan kongklusi sebagai berikut. Pertama, dalam menganalisis pasar perumahan di kota besar negara berkembang, perlu dibedakan segmentasi pasar perumahan dalam keseluruhan proses. Problem perumahan yang utama muncul secara berbeda dari kondisi yang berbeda seperti tingkat penghasilan dan lokasi. Kebijakan tentang perumahan harus disesuaikan dengan segmen perumahan. Kedua, peran pemerintah dapat dikategorikan menjadi; a) aktivitas sektor publik yang selayaknya diserahkan ke sektor privat, perlu sedikit atau tanpa intervensi. b) support/stimulasi sector privat, dimana sektor privat menemui kesulitan, perlu ditunjuk atau dorongan dari pemerintah. c) tanggung jawab penuh pemerintah hendaknya diimplementasikan untuk berpenghasilan sangat rendah (*very low income*), yaitu menciptakan kesempatan dan lapangan kerja untuk

mengangkatnya ke tingkat yang lebih tinggi, penyediaan pelayanan dasar, penyediaan tanah murah di kota, penyediaan rumah sederhana di kota, *urban renewal* dan *flat public; upgrading* untuk Permukiman kumuh dan liar. Keempat, Jakarta telah sukses mengupgrade komunitas dengan *Kampung Improvements Program* (KIP), yang memperbaiki sarana dasar perkampungan. Kelima, koordinasi dalam perencanaan, penganggaran, implementasi dan evaluasi atas proyek-proyek perumahan dan aktivitas terkait antara DKI Jakarta dengan pemerintah provinsi Jawa Barat dan pemerintah pusat hendaknya diteruskan, sebagai perencanaan formal dan makro.

Penelitian kedua berjudul “Model Pengembangan Hunian Vertikal Menuju Pembangunan Perumahan Berkelanjutan” oleh Murbiantoro (2009). Penelitian bertujuan menjawab berbagai problematika; pertama, tingkat keuntungan pengembangan hunian vertikal pada suatu wilayah kota dikaitkan dengan ketersediaan ruang terbuka hijau (RTH). Kedua, tingkat minat masyarakat untuk tinggal di rumah vertikal. Ketiga, tingkat kelayakan dan keterjangkauan pengembangan hunian vertikal pada suatu wilayah kota, khususnya yang terjangkau oleh masyarakat. Keempat, dampak pembangunan perumahan terhadap perekonomian daerah Kota Depok. Kelima, model pengembangan hunian vertikal secara berkelanjutan. Secara umum penelitian ini menyimpulkan bahwa; pertama, pembangunan perumahan yang didominasi hunian tapak di suatu wilayah perkotaan sangat berpengaruh pada ketersediaan ruang terbuka hijau dan pada gilirannya akan mengabaikan konsep pembangunan berkelanjutan. Kedua, minat masyarakat untuk tinggal di hunian

vertical merupakan proses pembentukan jatidiri manusia secara utuh dan sangat terkait dengan proses pembentukan ruang yang terkadang akan menimbulkan konflik antara tradisi dan modernisasi. Konsep kampung susun menjadi penting, karena diharapkan menjadi model kombinasi pengembangan hunian vertikal secara fisik dan proses pembentukan jatidiri melalui pembentukan ruang secara social. Ketiga, pemenuhan kebutuhan hunian bagi masyarakat sangat dipengaruhi oleh keterjangkauan masyarakat dalam menyewa atau membeli rumah. Secara simulative, kemampuan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hunian membutuhkan intervensi pemerintah melalui bantuan/subsidi perumahan atau subsidi silang pengembangan Kawasan perumahan dan Permukiman. Keempat, pembangunan Permukiman memberikan dampak ganda terhadap perekonomian kota. Dampak tersebut terlihat dari tingginya angka permintaan dan penawaran terhadap perumahan, meningkatnya pendapatan masyarakat dan terciptanya lapangan kerja bagi masyarakat kota. Kelima, pertumbuhan penduduk kota menunjukkan kecenderungan mengikuti kurva eksponensial yang konsekuensinya akan meningkatkan kebutuhan rumah bagi masyarakat, di lain pihak dengan meningkatnya pengawasan terbangun melalui pembangunan perumahan akan mengurangi Ruang Terbuka Hijau (RTH). Dalam konteks pembangunan perumahan di kota, pengembangan hunian vertikal diharapkan dapat mewujudkan kehidupan sosial masyarakat yang harmonis dan efisien.

Penelitian ketiga dilakukan oleh Edi Lisdiyono dengan judul “Legislasi Penataan Ruang Studi Tentang Pergeseran Kebijakan Hukum Tata Ruang dalam Peraturan Daerah Kota Semarang”. Penelitian ini berasumsi bahwa ada

kecenderungan yang kuat bahwa legislasi penataan ruang yang dikeluarkan secara nasional tidak diterapkan dan diikuti secara utuh, tetapi terus mengalami pergeseran dalam regulasi tata ruang di daerah, baik pada tataran filosofi, norma, dan implementasinya. Penelitian ini dimaksudkan untuk memahami dan menjelaskan dasar pertimbangan terjadinya pergeseran kebijakan hukum tata ruang beserta dampak yang ditimbulkan. Penelitian ini juga merekonstruksi kebijakan hukum tata ruang yang ideal. Hasil penelitian menunjukkan, bahwa pergeseran kebijakan hukum tata ruang dalam regulasi daerah (a) lebih merespon untuk kepentingan kekuatan pasar atau pemilik modal; (b) memenuhi tuntutan perkembangan kawasan terbangun. Implikasi dari kebijakan tersebut adalah timbulnya kesemrawutan ruang kota, kerusakan lingkungan yang berakibat bencana alam, konflik-konflik pertanahan yang memperhadapkan masyarakat dengan pemerintah dan pengusaha.

Analisis tersebut menghasilkan rekonstruksi sebuah kebijakan hukum tata ruang yang lebih bersifat “relasional-kolektif” dan partisipatoris-responsif”. Pola kebijakan tersebut diharapkan adanya kebijakan hukum tata ruang yang lebih baik, tidak mengabaikan keberadaan manusia dalam masyarakat, mendukung ketahanan lingkungan disamping menumbuhkan nilai keberlanjutan penataan lingkungan perkotaan.

Sedangkan penelitian keempat dilakukan oleh Ronald & Doling yang berjudul “*Shifting East Asean Approaches to Home Ownership and The Housing Welfare Pillar*” Hasil penelitian ini dimuat di dalam *International Journal of Housing Policy, Vol 10*. Tulisan tersebut meneliti kebijakan dan sistem

perumahan di Jepang, Singapore dan Hongkong. Hasil penelitian menunjukkan arah kebijakan perumahan dan kesejahteraan berdasarkan property (*property-based welfare*). Hasil dari penelitian ini adalah; pertama, terdapat konsensus bahwa perluasan pemilikan rumah (*home ownership*) adalah basis untuk jaminan kesejahteraan. Kedua, terdapat perbedaan besar diantara negara-negara berdasarkan warisan sistem perumahan, pengalaman krisis ekonomi dan demokrasi politik. Ketiga, sementara negara-negara barat sudah mencari perluasan pasar perumahan dan menaikkan basis asset untuk sistem kesejahteraan pada decade terakhir, banyak masyarakat Asia Timur bereaksi terhadap pengalaman fluktuasi ekonomi global dengan menurangi ketergantungan pada pasar perumahan dengan mendorong kepemilikan rumah sebagai basis penyediaan kesejahteraan. Keempat, pemerintah menjadi lebih memperhatikan sektor perumahan yang dihuni pemiliknya secara berkelanjutan.

Penelitian kelima, dilakukan oleh Lia Yulia Iriani yang berjudul *Projection Power Needs To Support Land House in The City of South Tangerang* dengan hasil penelitiannya menjelaskan bahwa perkembangan perumahan dan permukiman sebagaimana tercantum pada RTRW Kota Tangerang Selatan, diarahkan pada wilayah Tangerang Selatan bagian barat. Pengembangan kawasan permukiman ini dilakukan dengan konsep pembangunan permukiman kepadatan sedang (rata – rata kapling bangunan 150 m²) dan permukiman kepadatan rendah (rata – rata kapling bangunan 200 m²).

Backlog rumah di Kota Tangerang Selatan pada tahun 2014 mencapai 33.562 unit, hal ini dipengaruhi oleh kemampuan daya dukung lahan, yang

berpengaruh diantaranya terhadap kegiatan ekonomi dimana tanah tersebut berada akan menentukan perkembangan harga pasar dan harga rumah, dimana 35,70% berpenghasilan rendah (MBR), dengan kondisi menyebar di setiap kecamatan. Kecamatan Ciputat merupakan MBR terbesar sebanyak 43,30% dan yang terendah berada di Kecamatan Serpong utara . Hal ini diperlukan kebutuhan rumah berdasarkan segmentasi pendapatan. Pengaruh daya dukung lahan terhadap kebutuhan rumah, secara teoritis dan hasil penelitian di lapangan menunjukkan bahwa harus keserasian dan keseimbangan antara pembangunan dengan kemampuan daya dukung lingkungan fisik , sesuai peruntukan sebagai lahan budidaya.

Penelitian keenam berjudul yang dilakukan oleh Nanang, S. Santosa et.al (2012) dengan hasil penelitiannya bahwa Urbanisasi telah memacu pertumbuhan penduduk perkotaan di Indonesia dengan pesat. Penyebaran penduduk perkotaan terkonsentrasi di kota-kota besar, dan diperkirakan sekitar 20% berada di Jabodetabek. Banyak penduduk di kota-kota besar yang migrasi ke pinggir kota karena harga lahan relatif terjangkau. Kecamatan Cisauk – Kabupaten Tangerang yang berada di kawasan Daerah Aliran Sungai (DAS) Cisadane merupakan daerah pinggiran Metropolitan Jakarta yang strategis karena didukung oleh kemudahan akses. Perpindahan penduduk ke pinggiran kota antara lain ke Cisauk menimbulkan dampak positif dari aspek ekonomi seperti terciptanya lapangan kerja dan investasi, dan dampak negatif berupa menurunnya kualitas lingkungan seperti terjadinya alih guna lahan pertanian produktif dan konservasi menjadi kawasan permukiman atau industri, serta menurunnya kondisi DAS Cisadane

akibat aktifitas domestik dan industri. Kajian ini bertujuan untuk mengetahui kondisi eksisting keberlanjutan pengelolaan kawasan permukiman perkotaan di Cisauk dan keterkaitannya dengan daya dukung DAS Cisadane. Dengan menggunakan metode MDS-Rapfish dan analisis prospektif, hasil kajian ini menunjukkan bahwa dari aspek sosial dan ekonomi pengelolaan kawasan permukiman tersebut cukup berkelanjutan namun dari aspek ekologi masih kurang berkelanjutan. Daya dukung lingkungan masih dapat menampung perkembangan yang ada namun perlu perbaikan seperti prasarana lingkungan antar cluster permukiman, pengendalian penambangan pasir dan kondisi jalan akses

Penelitian ketujuh berjudul *Multicriteria Decision in Assess the House Construction to Environment* oleh Wahyu Wuryanti (2012) dengan hasil penelitian. Selama ini dalam penilaian rancangan rumah masih mengedepankan pendekatan konvensional seperti aspek ekonomi dan aspek teknis. Sementara itu isu lingkungan yang seharusnya juga dipertimbangkan sebagai fenomena global belum disentuh. Ketika kebutuhan rumah tinggal masih tinggi di Indonesia, industri konstruksi akan menjadi penyebab terbesar polusi lingkungan. Keputusan penggunaan teknologi konstruksi dan bahan bangunan sepatutnya telah mempertimbangkan beberapa aspek termasuk aspek lingkungan. Penelitian ini menyajikan penilaian multikriteria terhadap empat alternatif rancangan konstruksi rumah tinggal. Metodologi penelitian menggunakan teknik analisis keputusan multikriteria yakni metoda *simple additive weighting* dan metoda *multiplicative exponential weighting*. Hasil studi menunjukkan bahwa konstruksi rumah yang menggunakan rangka beton bertulang dengan dinding panel dan penutup atap

asbes mendapatkan skor tertinggi berarti merupakan pilihan terbaik dalam evaluasi. Namun untuk pengembangan produksi rumah massal hasil evaluasi ini perlu disikapi dengan bijaksana karena produk asbes berbahaya bagi kesehatan.

Penelitian Kedelapan Yang Berjudul Implementasi Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Dalam Perspektif Pembangunan Berkelanjutan oleh Darmawati (2015) menjelaskan bahwa Implementasi kebijakan Perda RTRW merupakan acuan perencanaan penataan ruang wilayah berdasarkan arahan pemanfaatan ruang yang meliputi tiga hal yaitu: pertama; strategi perwujudan struktur ruang, kedua; perwujudan pusat kegiatan, dan ketiga; perwujudan sistem prasarana. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, dengan tujuan untuk mendiskripsikan, dan menganalisis, implementasi kebijakan Perda RTRW dalam perspektif pembangunan berkelanjutan, dalam dimensi ekonomi, sosial, dan lingkungan dengan menggunakan model Edward III. Temuan penelitian menunjukkan bahwa komunikasi belum optimal, sumber daya yang minim, konsistensi pelaksanaan belum tercapai secara baik, belum ada RDTL dan lemahnya penindakan hukum.

Uraian penelitian terdahulu dapat diringkas dalam tabel sebagai berikut;

Tabel 2.1
Ringkasan Penelitian Terdahulu

No	Judul/Peneliti	Hasil
1.	<i>Towards a Housing Policy: A Case Study of Low Income Housing in Jakarta</i> Komarudin (1997)	Dalam menganalisis pasar perumahan di kota besar negara berkembang perlu dibedakan “segmentasi pasar perumahan”. Dalam hal ini pemerintah mempunyai peran pada tiga sektor; a) aktivitas sektor publik yang layak diserahkan pada sector privat. b) stimulasi sektor privat dan c) tanggung jawab penuh pemerintah. Tanggung jawab penuh pemerintah hendaknya diimplementasikan untuk rakyat berpenghasilan sangat rendah (<i>very low income</i>) dengan membuat kebijakan Kampung Improvement Program. Kerangka kerja kebijakan perumahan di Jakarta hendaknya menyesuaikan dengan kapasitas lahan yang tersedia serta mengadakan koordinasi dengan daerah penyangga serta pemerintah pusat hendaknya dilaksanakan secara kontinyu.
2.	Model Pengembangan Hunian Vertikal Menuju Pembangunan Perumahan Berkelanjutan Murbaintoro (2009)	Pembangunan perumahan yang didominasi hunian tapak sangat berpengaruh terhadap ketersediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH). Minat menghuni rumah dalam konteks pembentukan ruang sangat tergantung dari persepsi dan motivasi masyarakat serta lokasi hunian. Pemenuhan kebutuhan hunian sangat dipengaruhi oleh tingkat keterjangkauan masyarakat untuk menyewa/memiliki rumah. Pembangunan perumahan memberikan dampak <i>multiplier effect</i> terhadap perekonomian kota. Dengan model pembangunan hunian vertikal, pembangunan dapat dikendalikan dengan kebijakan pemerintah.
3.	Legislasi Tata Ruang. Studi Pergeseran Kebijakan Tata Ruang dalam Peraturan Daerah di Kota Semarang. Edi Lisdiyono (2008)	Hasil penelitian menunjukkan, bahwa pergeseran kebijakan hukum tata ruang dalam regulasi daerah (a) lebih merespon untuk kepentingan kekuatan pasar atau pemilik modal; (b) memenuhi tuntutan perkembangan kawasan terbangun. Implikasi dari kebijakan tersebut adalah timbulnya kesemrawutan ruang kota, kerusakan lingkungan yang berakibat bencana alam, konflik-konflik pertanahan yang memperhadapkan masyarakat dengan pemerintah dan pengusaha.

4.	<p><i>Shifting East Asian Approaches to Home Ownership and the Housing Policy.</i></p> <p>Ronald & Doling (2010)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Terdapat konsensus bahwa perluasan <i>home ownership</i> adalah basis untuk jaminan kesejahteraan 2) Terdapat perbedaan besar di antara negara-negara berdasarkan sistem warisan perumahannya, pengalaman krisis ekonomi dan demokrasi politik 3) Negara barat mencari perluasan pasar perumahan, tetapi Asia Timur bereaksi terhadap pengalaman fluktuasi ekonomi global dengan mengurangi ketergantungan pada pasar perumahan dengan mendorong kepemilikan tanah. 4) Pemerintah lebih memperhatikan sector perumahan yang dihuni pemiliknya secara berkelanjutan.
5	<p><i>Projection Power Needs Tu Support Land House in The City of South Tangerang</i></p> <p>Lia Yulia Iriani (2014)</p>	<p>Backlog rumah di Kota Tangerang Selatan pada tahun 2014 mencapai 33.562 unit, hal ini dipengaruhi kemampuan daya dukung lahan, yang berpengaruh diantaranya terhadap kegiatan ekonomi dimana tanah tersebut berada akan menentukan perkembangan harga pasar dan harga rumah, dimana 35,70% berpenghasilan rendah (MBR), dengan kondisi menyebar di setiap kecamatan. Kecamatan Ciputat merupakan MBR terbesar sebanyak 43,30% dan yang terendah berada di Kecamatan Serpong utara . Hal ini diperlukan kebutuhan rumah berdasarkan segmentasi pendapatan. Pengaruh daya dukung lahan terhadap kebutuhan rumah, secara teoritis dan hasil penelitian di lapangan menunjukkan bahwa harus keserasian dan keseimbangan antara pembangunan dengan kemampuan daya dukung lingkungan fisik , sesuai peruntukan sebagai lahan budidaya.</p>
6	<p><i>Sustainable Analysis of Cisauk Urbanized Settlement at Cisadane River</i> oleh Basin (2012)</p>	<p>Perpindahan penduduk ke pinggiran kota antara lain ke Cisauk menimbulkan dampak positif dari aspek ekonomi seperti terciptanya lapangan kerja dan investasi, dan dampak negatif berupa menurunnya kualitas lingkungan seperti terjadinya alih guna lahan pertanian produktif dan konservasi menjadi kawasan permukiman atau industri, serta menurunnya kondisi DAS Cisadane akibat aktifitas domestik dan industri. Dengan menggunakan metode MDS-Rapfish dan analisis prospektif, hasil kajian ini menunjukkan bahwa dari aspek sosial dan ekonomi pengelolaan</p>

		<p>kawasan permukiman tersebut cukup berkelanjutan namun dari aspek ekologi masih kurang berkelanjutan. Daya dukung lingkungan masih dapat menampung perkembangan yang ada namun perlu perbaikan seperti prasarana lingkungan antar cluster permukiman, pengendalian penambangan pasir.</p>
7	<p><i>Multicriteria Decision in Assess the House Construction to Environment</i> Oleh Wuri Wuryani (2012)</p>	<p>Penilaian rancangan rumah menggunakan pendekatan yang terpadu termasuk dalam aspek lingkungan. Ketika kebutuhan rumah tinggal masih tinggi di Indonesia, industri konstruksi akan menjadi penyebab terbesar polusi lingkungan. Keputusan penggunaan teknologi konstruksi dan bahan bangunan sepatutnya mempertimbangkan aspek lingkungan.</p> <p>Hasil studi menunjukkan bahwa konstruksi rumah yang menggunakan rangka beton bertulang dengan dinding panel dan penutup atap asbes mendapatkan skor tertinggi berarti merupakan pilihan terbaik dalam evaluasi. Namun untuk pengembangan produksi rumah massal hasil evaluasi ini perlu disikapi dengan bijaksana karena produk asbes berbahaya bagi kesehatan.</p>
8	<p>Implementasi Kebijakan Tata Ruang Wilayah (RTRW) dalam Perspektif Pembangunan Berkelanjutan oleh Darmawati (2105)</p>	<p>Implementasi kebijakan Perda RTRW merupakan acuan perencanaan penataan ruang wilayah berdasarkan arahan pemanfaatan ruang yang meliputi tiga hal yaitu: pertama; strategi perwujudan struktur ruang, kedua; perwujudan pusat kegiatan, dan ketiga; perwujudan sistem prasarana. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, dengan tujuan untuk mendiskripsikan, dan menganalisis, implementasi kebijakan Perda RTRW dalam perspektif pembangunan berkelanjutan, dalam dimensi ekonomi, sosial, dan lingkungan dengan menggunakan model Edward III. Temuan penelitian menunjukkan bahwa komunikasi belum optimal, sumber daya yang minim, konsistensi pelaksanaan belum tercapai secara baik, belum ada RDTL dan lemahnya penindakan hukum.</p>

Sumber : Olahan Peneliti (2018)

Dari hasil penelusuran referensi, terutama terhadap hasil-hasil studi dan pengkajian sebelumnya memperlihatkan adanya sejumlah studi atau pengkajian sebelumnya yang menaruh perhatian yang sama dengan studi disertasi ini, yakni terhadap masalah kebijakan penataan ruang dan permukiman. Sekalipun demikian, fokus masalah yang menjadi perhatian utama dari studi-studi dan pengkajian-pengkajian selama ini memiliki perbedaan yang signifikan dengan fokus masalah yang dikaji dalam disertasi ini, baik kajian yang bermuara pada tataran teoretik maupun pada tataran praktis dalam rangka perumusan kebijakan penataan ruang Permukiman. Kajian-kajian terhadap kebijakan penataan ruang yang dilakukan selama ini belum menitik sampai kepada masalah-masalah yang timbul akibat implementasi yang tidak dijalankan dengan baik dalam regulasi di tingkat daerah, yang kemudian berdampak terhadap perlunya dilakukan sebuah rekonstruksi terhadap kebijakan penataan ruang yang partisipatoris dan responsif.

Salah satu contoh intervensi di sektor pemukiman sebagaimana pengalaman di *United Kingdom (UK)* dan Republic of Ireland dilakukan melalui pemerintah lokal, sebagaimana dinyatakan oleh Conway (2005) dalam Asy'ari (2015) bahwa "*State intervention in housing has mainly been through local authorities, and they have become landlords with control over a significant proportion of the nations's households.*" Sedangkan di United State of America (USA), intervensi dilakukan melalui *Public Housing Authority (PHA)* yang dibantu pendanaan oleh *US Departement of HUD* yang bertugas mengelola,

merencanakan dan mengembangkan *public housing*. PHA didirikan atas kuasa undang-undang negara bagian. (Gawley, 2011)

Dapat dimengerti bahwa intervensi pemerintah melalui pemerintah daerah (*local authority*) bukan hanya monopoli UK atau USA, tetapi juga di negara lain. Disamping persoalan ideologis, maka dapat dilihat bahwa intervensi yang langsung dilakukan oleh pemerintah pusat kepada masyarakat langsung jaraknya terlalu jauh sehingga diperlukan peran pemerintahan daerah untuk menjembatannya. Pengalaman di Indonesia menunjukkan bahwa penyediaan rumah baru layak huni sebagian besar masih dikendalikan oleh pemerintah pusat, sementara pemerintah daerah mempunyai kewenangan untuk mengatur penyediaan pemukiman di tingkat lokal.

2.1.2. Implementasi Kebijakan Publik

Istilah “kebijakan” atau “*policy*” dipergunakan untuk menunjuk perilaku seorang aktor (misalnya seorang pejabat, suatu kelompok maupun suatu badan pemerintah) atau sejumlah aktor dalam suatu bidang kegiatan tertentu. Winarno (2008:16) menyebutkan secara umum istilah “kebijakan” atau “*policy*” digunakan untuk menunjukkan perilaku seorang aktor (misalnya seorang pejabat, suatu kelompok maupun suatu lembaga pemerintahan) atau sejumlah aktor dalam suatu program tertentu. Pengertian kebijakan seperti ini dapat digunakan dan relatif memadai untuk pembicaraan-pembicaraan-pembicaraan biasa, namun menjadi kurang memadai untuk pembicaraan-pembicaraan yang

kebijaksanaan bersifat ilmiah dan sistematis menyangkut analisis kebijakan publik. Oleh karena itu perlu batasan definisi kebijakan publik yang tepat.

Frederickson dan Hart dalam Tangkilisan (2003:19), mengemukakan kebijakan adalah suatu tindakan yang mengarah pada tujuan yang diusulkan oleh seseorang, kelompok atau pemerintah dalam lingkungan tertentu sehubungan adanya hambatan-hambatan tertentu sambil mencari peluang-peluang untuk mencapai tujuan atau mewujudkan sasaran yang diinginkan.

Menurut Keban (2004: 55) bahwa “*Public Policy* dapat dilihat sebagai konsep filosofi, sebagai suatu produk, sebagai suatu proses, dan sebagai suatu kerangka kerja”. Selanjutnya dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Kebijakan sebagai suatu konsep filosofis merupakan serangkaian prinsip atau kondisi yang diinginkan.
2. Sebagai suatu produk, kebijakan dipandang sebagai serangkaian kesimpulan atau rekomendasi.
3. Sebagai suatu proses, kebijakan dipandang sebagai suatu cara dimana melalui cara tersebut suatu organisasi dapat mengetahui apa yang diharapkan darinya yaitu program dan mekanisme dalam mencapai produknya, dan
4. Sebagai suatu kerangka kerja, kebijakan merupakan suatu proses tawar menawar dan negosiasi untuk merumuskan isu-isu dan metode implementasinya.

Proses analisis kebijakan publik menurut Dunn (2000) adalah serangkaian aktivitas intelektual yang dilakukan dalam proses kegiatan yang pada dasarnya bersifat politis. Aktivitas intelektual yang bersifat politis tersebut dijelaskan

sebagai proses pembuatan kebijakan, dan divisualisasikan sebagai rangkaian tahap yang saling bergantung dan diatur menurut urutan waktu, yang meliputi penyusunan agenda, formulasi kebijakan, adopsi kebijakan, implementasi kebijakan, dan penilaian kebijakan. Sementara itu, aktivitas intelektual meliputi perumusan masalah, *forecasting*, rekomendasi kebijakan, monitoring, dan evaluasi kebijakan.

Implementasi kebijakan publik merupakan salah satu aktivitas dalam proses kebijakan publik yang menentukan apakah sebuah kebijakan itu bersentuhan dengan kepentingan publik serta dapat diterima oleh publik. Dalam hal ini, dapat ditekankan bahwa bisa saja dalam tahapan perencanaan dan formulasi kebijakan dilakukan dengan sebaik-baiknya, tetapi jika pada tahapan implementasinya tidak diperhatikan optimalisasinya, maka tentu tidak jelas apa yang diharapkan dari sebuah produk kebijakan itu. Pada akhirnya pun dipastikan bahwa pada tahapan evaluasi kebijakan, akan menghasilkan penilaian bahwa antara formulasi dan implementasi kebijakan tidak seiring sejalan, bahwa implementasi dari kebijakan itu tidak sesuai dengan yang diharapkan, bahkan menjadikan produk kebijakan itu sebagai hambatan bagi pembuat kebijakan itu sendiri.

Berkenaan dengan implementasi kebijakan tersebut, Edward III (1980: 1) menegaskan:

“The study of policy implementation is crucial for the study of public administration and public policy. Policy implementation, as we have seen, is the stage of policy-making between the establishment of a policy such as the passage of a legislative act, the issuing of an executive order, the handling down of a judicial decision, or the promulgation of a regulatory rule and the consequences of the policy for the people whom it affects. If a

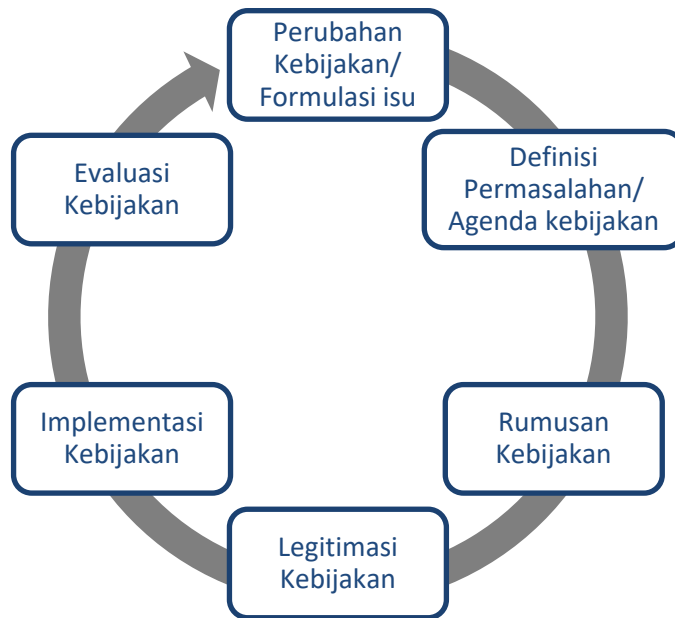
policy is inappropriate, if it cannot alleviate the problem for which it was designed, it will probably be a failure no matter how well it is implemented. But even a brilliant policy poorly implemented may fail to achieve the goals of its designers”.

Implementasi kebijakan dipandang dalam pengertian yang luas, merupakan tahapan dari proses kebijakan segera setelah penetapan undang-undang. Implementasi dipandang secara luas bermakna pelaksanaan regulasi dimana berbagai aktor, organisasi, prosedur dan teknik bekerja bersama-sama untuk mencapai tujuan kebijakan atau program. Dalam pemahaman lain implementasi dipandang sebagai suatu proses yang mempengaruhi output dan memberikan dampak (*outcome*). Implementasi dilaksanakan oleh badan-badan administrasi maupun agen-agen pemerintah di tingkat bawah. Kebijakan dilaksanakan oleh unit-unit administrasi yang memobilisasikan sumber-sumber finansial dan manusia. Biasanya pada tahap ini beerbagai kepentingan akan saling bersaing.

Perkembangan konsep dan implementasi kebijakan dewasa ini tidak lepas dari dinamika politik, sosial-budaya, dan ekonomi yang berkembang di suatu Negara, termasuk Indonesia. Pengaruh dinamika tersebut dapat dijelaskan dari tahapan proses pembentukan kebijakan publik seperti yang terlihat dalam skema

Gambar 2.1

Alur Kebijakan Publik



Tangkilisan, 2003

Siklus di atas menggambarkan peluang terjadinya perubahan yang terus menerus (iteratif) sehingga secara dinamis membentuk satu tatanan formasi kebijakan yang berbeda dari satu masa ke masa berikutnya. Perubahan ini tidak lepas dari keterkaitan dan keterlibatan para pemangku kepentingan (*stakeholders*), baik yang bersifat organisasi atau kelompok sampai dengan individual, apapun bidang atau urusan pembangunan yang ditangani. Semakin luas keterkaitan antar pihak-pihak pemangku kepentingan maka akan kecenderungan semakin rumit masalah yang harus didefinisikan untuk ditangani. Pada tahap selanjutnya proses untuk merumuskan agenda kebijakan pun akan dipengaruhi oleh tahap perumusan masalah. Pada dasarnya ada tiga peluang alternatif alur penyusunan agenda yaitu a) alur problematika atau realita permasalahan, b) alur kebijakan (mengikuti

kebijakan sebelumnya yang telah melingkupi masalah ini), c) alur politik (mengikuti sudut pandang politik yang terkandung dari masalah ini), atau bisa juga digabung diantaranya tergantung sudut pandang atau pendekatan yang ingin digunakan sesuai substansi dan konteksnya.

Hasil kajian rumusan agenda ini yang kemudian menjadi input dan *feedback* dalam merumuskan kebijakan berikutnya sampai dengan proses legislasi akan melibatkan stakeholder lain terutama lembaga perwakilan yang juga menjadi penentu kebijakan secara politis. Proses ini berlangsung secara terus menerus pada saat kebijakan ini telah ditetapkan dan diimplementasikan dan pada akhirnya mempengaruhi tatanan yang ada atau membentuk tatanan yang baru yang menimbulkan konsekuensi terhadap kebijakan dan hukum yang yang perlu diantisipasi oleh perangkat kebijakan dan hukum yang baru. Dalam banyak kasus, proses ini tidak dapat dipahami sebagai satu mekanisme sebab-akibat yang bersifat linier saja dan statik mengingat dinamika yang terjadi tidak lepas dari pengaruh perubahan eksternal dan pergeseran nilai-nilai serta kapasitas internal. Inilah yang disebut sebagai proses iteratif dan secara keseluruhan yang merupakan refleksi hubungan saling keterkaitan (*interrelasi*) dari cara berpikir bersistem (*system thinking*).

Berpikir sistem yang dikembangkan oleh Peter Senge (1990) sangat relevan dengan proses perumusan kebijakan publik. Dalam hukum berpikir sistem ini ada sejumlah dasar pemikiran yang dapat dijadikan landasan perumusan pengambilan keputusan diantaranya :

- a. Masalah saat ini datang dari solusi sebelumnya. Pengobatan bisa jadi lebih memperburuk dari penyakit yang ada sebelumnya
- b. Semakin kuat tekanan maka akan semakin kuat pula sistem tenaga penolakannya
- c. Jalan keluar yang mudah biasanya akan lebih mampu mendorong perubahan. Perubahan kecil bisa memberikan hasil yang besar namun jalur upaya yang tertinggi seringkali tidak begitu jelas
- d. Lebih cepat ternyata memperlambat. Sebab dan akibat seringkali tidak berkaitan dengan kondisi waktu dan tempat. Membagi gajah dalam dua bagian tidak berarti gajahnya menjadi lebih kecil. Perilaku tumbuh lebih baik sebelum menjadi lebih buruk.
- e. ada yang perlu disalahkan

Senada dengan tahapan penyusunan kebijakan tersebut, Dunn (2003) menjelaskan analisis kebijakan dilakukan untuk menciptakan dan secara kritis menilai serta mengkomunikasikan pengetahuan yang relevan dengan kebijakan dalam satu atau lebih tahapan proses pembuatan kebijakan. Dalam hal ini Dunn menjelaskan proses tahapan kebijakan sebagai berikut;

- a. Penyusunan Agenda: para pejabat yang dipilih dan diangkat menempatkan masalah pada agenda public. Banyak masalah yang tidak disentuh sama sekali sementara masalah lain ditunda dalam jangka waktu yang lama.
- b. Para pejabat merumuskan alternative kebijakan untuk mengatasi masalah. Alternative kebijakan melihat perlunya pembuatan perintah

eksekutif, keputusan peradilan dan tindakan legislatif.

- c. Adopsi kebijakan: alternative kebijakan yang diadopsi dengan dukungan mayoritas legislative, consensus diantara direktur lembaga atau putusan peradilan.
- d. Implementasi Kebijakan; kebijakan yang diambil dilaksanakan oleh unit-unit administrasi yang memobilisasikan sumberdaya finansial dan sumberdaya manusia.
- e. Penilaian kebijakan: unit-unit pemeriksa dan akuntansi dalam pemerintahan menentukan apakah badan-badan eksekutif, legislative dan peradilan memenuhi persyaratan undang-undang dalam pembuatan kebijakan dan pencapaian tujuan.

Tahapan-tahapan tersebut akan digunakan dalam menganalisis munculnya kebijakan perkotaan. Banyaknya kepentingan yang masuk dalam proses perumusan kebijakan menjadi kajian khusus untuk melihat alasan kebijakan tersebut ditetapkan. Pengumpulan informasi yang berasal dari masyarakat, ormas dan lembaga yang kompeten menjadi penting dalam penyusunan. Harapan kehidupan sosial yang aman, nyaman menjadi salah satu prediksi yang dimunculkan setelah kebijakan tersebut diimplementasikan.

Proses pengambilan keputusan kebijakan publik dari perspektif struktur institusinya terbagi atas struktur formal dan struktur informal. Adapun yang dimaksud dengan struktur formal terdiri dari eksekutif dan legislatif dimana keduanya menjalankan penyelenggaraan birokrasi pemerintah dalam pengambilan keputusan kebijakan pembangunan. Sementara struktur

informal adalah yang melakukan kegiatan praktisnya di luar birokrasi pemerintah, baik pusat maupun daerah, tetapi tetap berpengaruh dalam proses pengambilan keputusan, seperti mediator perumusan kebijakan, kelompok koalisi, stakeholders, dan juga konstituen atau warga negara lainnya. Interaksi ini bersifat iteratif seperti siklus kegiatan dan terus menerus bergerak atau berubah sehingga memungkinkan dapat memunculkan satu sistem nilai dengan ideologi, kepercayaan, dan minat atau daya tarik baru. Di daerah yang didominasi oleh kegiatan perkotaan akan mengalami proses iteratif yang lebih dinamis dan cepat berubah untuk membantuk tatanan nilai kehidupan yang baru sebagai suatu keseimbangan baru ketimbang di daerah pedesaan yang relatif lebih tetap stabil walau ada perubahan. Dalam hal ini fokus atau masalah penelitian yang dirumuskan terikat dengan tuntutan politik yang ada.

Dinamika rumusan penelitian-kebijakan publik dapat terbentuk oleh konteks dinamika politik yang sedang berkembang dan merupakan pesan-pesan dari para aktor kebijakan serta disampaikan kepada publik melalui jalur media sehingga tercipta satu opini publik yang dipercaya. Lebih dari itu, agenda penelitian kebijakan biasanya merupakan bagian dari proses politik. Dalam banyak kasus, agenda penelitian ini melalui proses negosiasi terhadap fokus dan lingkup penelitiannya dari institusi-institusi yang berkepentingan.

Penelitian kebijakan yang terfokus pada sistem kelembagaan ini baru dikembangkan mulai tahun 1990 an dengan jumlah kasus yang terbatas (Buitelar, et.al., 2007). Pola hubungan penelitian dan kebijakan yang terus

berkembang ini dapat menjadi catatan untuk diperhatikan sebagai cikal bakal munculnya diskursus baru dan berpotensi menjadi dominan (Vibe, Hovland, Young., 2002). Pilihan-pilihan dalam merumuskan kebijakan publik ini sulit dilepaskan dari sistem nilai yang berlaku di masyarakatnya dan juga sistem politik yang berlaku. Artinya pada saat kebijakan ini akan dirumuskan maka terlebih dahulu perlu diketahui posisi peneliti atau para perumus dalam menilai sistem nilai dan politik tersebut. Tidak mudah untuk berada pada posisi bebas nilai karena dalam diri peneliti atau para perumus sudah mengandung satu nilai tersendiri yang melekat dalam dirinya. Agak berbeda antara posisi peneliti dan perumus.

Secara teoritis, para peneliti seharusnya lebih memiliki keleluasaan untuk menjadi relatif lebih netral atau obyektif atau tidak cenderung untuk berpihak pada konstituen tertentu. Tentu diharapkan peneliti atau perumus tersebut dapat berada pada posisi senetral mungkin dalam meneliti atau mengkaji dan mengamati fenomena atau obyek penelitiannya. Sementara itu para perumus kebijakan dapat saja berada pada posisi konselor (penasehat) ataupun pelobi (*lobbyist*) dengan adanya kemungkinan bias yang lebih tinggi karena adanya kecenderungan memihak pada kepentingan tertentu (*vested interest*) yang spesifik, Secara implisit menunjukkan bahwa fenomena sistem politis memiliki peran dominan dalam proses perumusan kebijakan publik. Menurut Hoessein (2011) pengambilan keputusan dalam konteks kebijakan publik meliputi pengambilan keputusan politik dan keputusan administrasi. Jenis keputusan pertama disebut *allocative decision* sedangkan keputusan kedua

disebut *decision of implementation*.

Selanjutnya Sutton dalam kajian mengenai proses implementasi kebijakan, menemukan munculnya tema-tema lintas isu yang diantaranya mencakup adanya dikotomi antara pembuatan kebijakan dan implementasi. Grindle dan Thomas (1990) membahas keduanya menjadi kegiatan yang berbeda dimana kegiatan perumusan lebih banyak sebagai kegiatan politik dan kegiatan implementasi lebih sebagai kegiatan administratif. Definisi Grindle dan Thomas ini menjadi perdebatan atas efektifitas model linear, terutama terkait dengan tahapan implementasi yang sebagian ilmuwan (seperti Lindblom, Juma dan Clarke, serta Brickenhoff) mengatakan implementasi kebijakan tidak dapat dipisahkan dari sejarah muatan kebijakan sebelumnya dan juga sekaligus dengan *outcomes* yang diharapkan dapat berlaku dimasa yang akan datang. Dengan kata lain para ilmuwan itu menegaskan bahwa proses perumusan dan implementasi kebijakan adalah satu sistem kontinum bukan rangkaian tahapan-tahapan yang dapat dipisah-pisahkan dan dibuat dikotomi.

Oleh sebab itu kemunculan konsep-konsep yang sejalan dengan basis kerangka pemikiran non-linear menjadi alternatif yang banyak disambut positif. Perkembangan ini kemudian dapat menjadi semacam diskursus lain dari konsep linear. Diantaranya adalah konsep "*Street level bureaucracies*" (Lipsky, 1990). Sutton sendiri juga mengkhawatirkan jika konsep linier yang dapat berkembang menjadi isu dikotomi perumusan kebijakan dan implementasi ini diterima hingga dapat menimbulkan konsekuensi lepasnya tanggung jawab para perumus dan pengambil keputusan terhadap konsekuensi-konsekuensi

implementasinya, seperti yang ditengarai oleh Gillespie dan McNeill (1992).

Grindle dan Thomas selanjutnya menyatakan bahwa sejalan dengan perkembangan konsep implementasi kebijakan maka proses non-linear menjadi bagian pengelolaan implementasi kebijakan (Grindle dan Thomas,1991). Disebutkan bahwa dalam proses implementasi kebijakan perlu dibangun konsensus partisipasi pemangku kepentingan kunci (inti), resolusi konflik, kompromi, perencanaan kontingensi, dan mobilisasi sumberdaya serta adaptasi sebagai bagian dari kesatuan komitmen para pemangku kepentingan. Sikap ini menunjukkan adanya pergeseran pemahaman pentingnya memperhatikan proses perubahan manajemen dan ilmu politik. Dari aspek manajemen ini dapat tercermin bahwa selain terkait dengan urusan hukum, kebijakan publik ini juga merupakan bagian dari strategi dalam mewujudkan keinginan atau kebutuhan para pemangku kepentingan sampai dengan kebutuhan negara. Dengan sendirinya, perubahan keinginan atau kebutuhan atau bahkan kepentingan-kepentingan bernuansa politis akan mempengaruhi dinamika dari proses perumusan kebijakan sejalan dengan berubahnya strategi yang diperlukan dan kemudian ditetapkan.

Tugas implementasi seperti yang dijelaskan oleh Grindle adalah membentuk suatu kaitan (*linkage*) yang memudahkan tujuan-tujuan kebijakan dapat direalisasikan sebagai dampak dari suatu kegiatan pemerintah. Oleh karena itu tugas implementasi membentuka *policy delivery system* dimana sasaran-sasaran dirancang dan dijalankan dengan harapan mencapai tujuan yang diinginkan.

Implementasi kebijakan pada prinsipnya adalah cara agar sebuah kebijakan dapat mencapai tujuannya. Tidak lebih dan tidak kurang. Untuk mengimplementasikan kebijakan publik, ada dua pilihan langkah yang ada, yaitu langsung mengimplementasikan dalam bentuk program atau melalui formulasi kebijakan derivat atau turunan dari kebijakan publik tersebut. Rangkaian implementasi kebijakan dapat diamati dengan jelas yaitu dimulai dari program, ke proyek dan ke kegiatan. Model tersebut mengadaptasi mekanisme yang lazim dalam manajemen, khususnya manajemen sektor publik. Kebijakan diturunkan berupa program program yang kemudian diturunkan menjadi proyek-proyek, dan akhirnya berwujud pada kegiatan-kegiatan, baik yang dilakukan oleh pemerintah, masyarakat maupun kerjasama pemerintah dengan masyarakat.

Dalam hal ini Grindle (1980:14) mengatakan:

“Related to this is a theme that emerges in a number of the case studies in this volume: the extent to which political regimens and administrative organizations have the power to implement policies they are committed to. At issue here be decentralized or, on the other hand, controlled from the political or bureaucratic center of the country.”

Menurut Grindle, tema besar yang muncul dalam suatu studi kasus tentang implementasi kebijakan adalah sejauh mana rejim politik yang berkuasa dan organisasi administratif berkomitmen dan memiliki kekuatan untuk menerapkan kebijakan mereka. Pada masalah ini terjadi desentralisasi atau, di sisi lain, dikendalikan dari pusat politik atau birokrasi negara. Dalam konteks ini pertimbangannya menurut Grindle (1980:15) :

This suggest that consideration of the context of administrative action also involves such variables as the structure of political institutions and the type of regime in which a policy or program is pursued. Matters of ideology, culture, political alliances and payoffs, and international events are other environmental influences that may also have considerable impact on the administrative process, moreover, programs are not implemented in isolation from other public policies; a program's success may easily be affected by the priorities of political officials or the outcome of other programs.

Penjelasan diatas menunjukkan bahwa pertimbangannya terletak pada konteks tindakan administratif yang juga melibatkan variable seperti struktur lembaga-lembaga politik dan jenis rejim dimana kebijakan dicapai. Hal-hal ideologi, budaya, aliansi politik, dan acara internasional serta lingkungan lain yang mungkin juga memiliki dampak yang cukup besar pada proses administrasi, apalagi program tidak dilaksanakan secara terpisah dari kebijakan publik lainnya, keberhasilan suatu kebijakan dengan mudah dapat dipengaruhi oleh prioritas pejabat politik secara individual atau hasil dari program lain. Bagaimana factor-faktor yang disebutkan oleh Grindle itu berkorelasi antara satu sama lain, ditampilkan dengan gambar implementasi kebijakan berikut :

Van Meter dan Van Horn (1980) mendefinisikan implementasi kebijakan publik sebagai tindakan-tindakan dalam keputusan-keputusan sebelumnya. Tindakan-tindakan ini mencakup usaha-usaha untuk mengubah keputusan-keputusan menjadi tindakan-tindakan operasional dalam kurun waktu tertentu maupun dalam rangka melanjutkan usaha-usaha untuk mencapai perubahan besar dan kecil yang ditetapkan oleh keputusan-keputusan kebijakan yang dilakukan oleh organisasi publik yang diarahkan untuk mencapai tujuantujuan yang telah ditetapkan.

Adapun makna implementasi menurut Daniel A. Mazmanian dan Paul Sabatier (1979) sebagaimana dikutip dalam buku Solihin Abdul Wahab (2008: 65), mengatakan bahwa: Implementasi adalah memahami apa yang senyatanya terjadi sesudah suatu program dinyatakan berlaku atau dirumuskan merupakan fokus perhatian implementasi kebijaksanaan yakni kejadian-kejadian dan kegiatan-kegiatan yang timbul sesudah disahkannya pedoman-pedoman kebijaksanaan Negara yang mencakup baik usaha-usaha untuk mengadministrasikannya maupun untuk menimbulkan akibat/dampak nyata pada masyarakat atau kejadian-kejadian.

Dari penjelasan-penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa implementasi kebijakan tidak akan dimulai sebelum tujuan-tujuan dan sasaran-sasaran ditetapkan atau diidentifikasi oleh keputusan-keputusan kebijakan. Jadi implementasi merupakan suatu proses kegiatan yang dilakukan oleh berbagai aktor sehingga pada akhirnya akan mendapatkan suatu hasil yang sesuai dengan tujuan-tujuan atau sasaran-sasaran kebijakan itu sendiri.

Keberhasilan implementasi kebijakan akan ditentukan oleh banyak variabel dan masing-masing variabel tersebut saling berhubungan satu sama lain. Menurut Riant Nugroho (2004:163). Faktor-faktor implementasi kebijakan dilaksanakan dalam sekuensi manajemen implementasi kebijakan. Implementasi kebijakan di kelola dalam tugas-tugas :

1. Pertama adalah implementasi strategi yaitu kebijakan dapat langsung dilaksanakan atau memerlukan kebijakan turunan sebagai kebijakan pelaksanaan. Adapun konsep-konsepnya sebagai berikut :

- a. Menyesuaikan struktur dengan strategi.
 - b. Melembagakan strategi.
 - c. Mengoperasionalkan strategi.
 - d. Menggunakan prosedur untuk memudahkan implementasi.
2. Kedua pengorganisasian yaitu merumuskan prosedur implementasi, yang diatur dalam model dasar mengorganisasi, memimpin dan mengendalikan dengan konsep-konsepnya:
- a. Desain organisasi dan struktur organisasi.
 - b. Pembagian pekerjaan dan desain pekerjaan.
 - c. Integrasi dan koordinasi.
 - d. Perekrutan dan penempatan sumber daya manusia.
 - e. Hak, wewenang dan kewajiban.
 - f. Pendelegasian.
 - g. Pengembangan kapasitas organisasi dan kapasitas sumber daya manusia.
 - h. Budaya Organisasi
3. Faktor yang ketiga yaitu penggerakan dan kepemimpinan adalah melakukan alokasi sumber daya, menyesuaikan prosedur implementasi dengan sumber daya yang digunakan, saat kebijakan pada fase ini sekaligus diberikan pedoman diskresi atau ruang gerak bagi individu pelaksana untuk memilih tindakan sendiri yang otonom dalam batas wewenang apabila menghadapi situasi khusus dan menerapkan prinsip-prinsip dasar good governance. Dengan konsep-konsepnya:

- a. Efektivitas kepemimpinan.
 - b. Motivasi.
 - c. Etika.
 - d. Mutu.
 - e. Kerja sama tim.
 - f. Komunikasi organisasi.
 - g. Negoisasi
4. Faktor yang keempat adalah pengendalian yaitu mengendalikan pelaksanaan dengan melakukan proses monitoring secara berkala dan konsep-konsepnya:
- a. Desain pengendalian.
 - b. Sistem informasi manajemen.
 - c. Monitoring.
 - d. Pengendalian anggaran atau keuangan.
 - e. Audit.

Implementasi kebijakan pada prinsipnya adalah cara bagaimana agar sebuah kebijakan dapat mencapai tujuannya. Untuk mengimplementasikan kebijakan publik, maka ada dua pilihan langkah yang ada, yaitu langsung mengimplementasikan dalam bentuk program – program atau melalui formulasi kebijakan derivat atau turunan dari kebijakan publik tersebut.

Bagaimanapun baiknya rumusan kebijakan, selalu masih terdapat resiko kurang berhasil dalam implementasinya. Keadaan ini disebut *implementation gap*. Berupa “tidak terdapat pelaksanaan” (*non-implementation*) ataupun pelaksanaan tidak berhasil (*unsuccessful implementation*). *Non-implementation* atau tidak

terimplemantasikan dapat karena pelaksanaan tidak sesuai dengan yang direncanakan, sedangkan *unsuccessful implementation* terjadi bila pelaksanaan sudah sesuai dengan rencana, akan tetapi karena faktor-faktor eksternal maka implementasi gagal, misalnya karena bencana alam (Wahab, 2004).

Dalam masalah kurang berhasilnya suatu implementasi atau operasionalisasi suatu kebijakan, peran aktor sangat dominan dan juga faktor terkait, baik secara positif maupun negatif.

Faktor-faktor yang dapat mempengaruhi dalam *implementation gap* antara lain:

1. Terdapatnya kejelasan titik tolak permasalahan. Implementasi lebih mudah jika titik tolaknya permasalahannya jelas, misalnya terkait dengan sosial, politik, ekonomi ataupun budaya.
2. Tingkat kegentingan masalah yang dihadapi. Semakin genting masalah yang dihadapi maka membutuhkan waktu penyelesaian yang lebih lama sumberdaya yang lebih besar.
3. Ukuran kelompok target. Semakin kecil target group yang dituju, semakin mudah mengelolanya daripada target group yang lebih besar.
4. Dampak perilaku yang diharapkan. Apabila dampak yang diinginkan semata-mata kuantitatif, maka akan semakin mudah menanganinya daripada dampak kualitatif.

Sedangkan Bridgman dan Davis (2000), kegagalan implementasi disebabkan oleh beberapa hal;

1. Bila sebuah kebijakan tidak didasarkan pada kerangka dan acuan teori yang kuat dan jelas, maka implementasinya mudah terganggu

2. Antara kebijakan dengan implementasi hendaknya disusun suatu korelasi yang jelas, sehingga konsekuensi yang diharapkan pun jelas.
3. Implementasi biasanya gagal jika terlalu banyak institusi yang terlibat, karena perlu disusun sebuah koordinator pengelola agar implementasi kebijakan dapat terwujud dengan baik
4. Sosialisasi kebijakan sangat penting terutama pada jenjang paling bawah (*street level bureaucracy*)
5. Evaluasi kebijakan terus menerus dilakukan agar dapat berevolusi dengan baik dan efisien.

Kerangka konseptual yang telah dipaparkan di atas menggunakan beberapa pendekatan parsial yang pada dasarnya kurang memadai dalam proses implementasi kebijakan. Selanjutnya, untuk lebih memberikan pemahaman secara komprehensif tentang implementasi kebijakan perlu juga dipahami siapa saja aktor yang terlibat dalam kebijakan dan metode yang digunakan dalam implementasi agar kebijakan publik dapat diimplementasikan secara efektif. Untuk mendapatkan kejelasan tentang implementasi kebijakan, terdapat beberapa teori dari beberapa ahli mengenai implementasi kebijakan, yang disimulasikan ke dalam tabel sebagai berikut:

Tabel 2.2
Indikator Teori Implementasi Kebijakan Publik

No	Teori	Variabel
1	George C. Edward	a. Komunikasi b. Sumberdaya c. Disposisi d. Struktur Birokrasi
2.	Marilee S, Grindle	a. Konten Kebijakan - Kepentingan yang terpengaruhi kebijakan - Manfaat kebijakan - Derajat perubahan yang diinginkan - Kedudukan pembuat kebijakan - Pelaksana program - sumberdaya b. Konteks Implementasi - Kekuasaan, kepentingan dan strategi actor yang terlibat - Karakteristik lembaga penguasa - Kepatuhan dan daya tanggap
3.	Teori Daniel A. Mazmanian dan Paul A. Sabatier	a. karakteristik dari masalah (<i>tractability of the problems</i>), c. karakteristik kebijakan/undang-undang (<i>ability of statute to structure implementation</i>) d. variabel lingkungan (<i>nonstatutory variables affecting implementation</i>).
4.	Teori Donald S. Van Meter dan Carl E. Van Horn	a. standar dan sasaran kebijakan b. sumberdaya c. komunikasi antarorganisasi dan penguatan aktivitas d. karakteristik agen pelaksana e. kondisi sosial, ekonomi dan politik.

Sumber : olahan peneliti (2018)

Adapun penjelasan dari tabel teori implementasi kebijakan adalah sebagai berikut

1) Teori George C. Edward (1980)

Edward III berpandangan bahwa implementasi kebijakan dipengaruhi oleh empat variabel, yaitu:

- a) Komunikasi, yaitu keberhasilan implementasi kebijakan mensyaratkan agar implementor mengetahui apa yang harus dilakukan, dimana yang menjadi tujuan dan sasaran kebijakan harus ditransmisikan kepada kelompok sasaran (*target group*), sehingga akan mengurangi distorsi implementasi.
- b) Sumberdaya, meskipun isi kebijakan telah dikomunikasikan secara jelas dan konsisten, tetapi apabila implementor kekurangan sumberdaya untuk melaksanakan, maka implementasi tidak akan berjalan efektif. Sumber daya tersebut dapat berwujud sumber daya manusia, misalnya kompetensi implementor dan sumber daya finansial.
- c) Disposisi, adalah watak dan karakteristik yang dimiliki oleh implementor, seperti komitmen, kejujuran, sifat demokratis. Apabila implementor memiliki disposisi yang baik, maka implementor tersebut dapat menjalankan kebijakan dengan baik seperti apa yang diinginkan oleh pembuat kebijakan. Ketika implementor memiliki sikap atau perspektif yang berbeda dengan pembuat kebijakan, maka proses implementasi kebijakan juga menjadi tidak efektif.

d) Struktur Birokrasi, Struktur organisasi yang bertugas mengimplementasikan kebijakan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap implementasi kebijakan. Aspek dari struktur organisasi adalah *Standard Operating Procedure* (SOP) dan fragmentasi. Struktur organisasi yang terlalu panjang akan cenderung melemahkan pengawasan dan menimbulkan *red-tape*, yakni prosedur birokrasi yang rumit dan kompleks, yang menjadikan aktivitas organisasi tidak fleksibel.

Menurut pandangan Edwards (dalam Budi Winarno, 2008: 181) sumber-sumber yang penting meliputi, staff yang memadai serta keahlian-keahlian yang baik untuk melaksanakan tugas-tugas mereka, wewenang dan fasilitas-fasilitas yang diperlukan untuk menerjemahkan usul-usul di atas kertas guna melaksanakan pelayanan-pelayanan publik.

Struktur Birokrasi menurut Edwards (dalam Budi Winarno, 2008: 203) terdapat dua karakteristik utama, yakni *Standard Operating Procedures* (SOP) dan Fragmentasi:

“SOP atau prosedur-prosedur kerja ukuran-ukuran dasar berkembang sebagai tanggapan internal terhadap waktu yang terbatas dan sumber-sumber dari para pelaksana serta keinginan untuk keseragaman dalam bekerjanya organisasi organisasi yang kompleks dan tersebar luas. Sedangkan fragmentasi berasal dari tekanan-tekanan diluar unit-unit birokrasi, seperti komite-komite legislatif, kelompok-kelompok kepentingan pejabat-pejabat eksekutif, konstitusi negara dan sifat kebijakan yang mempengaruhi organisasi birokrasi pemerintah”.

Menurut pandangan Edward III proses komunikasi kebijakan dipengaruhi tiga hal penting, yaitu:

- a) Faktor pertama yang berpengaruh terhadap komunikasi kebijakan adalah transmisi. Sebelum pejabat dapat mengimplementasikan suatu keputusan, ia harus menyadari bahwa suatu keputusan telah dibuat dan suatu perintah untuk pelaksanaannya telah dikeluarkan.
- b) Faktor kedua adalah kejelasan, jika kebijakan-kebijakan diimplementasikan sebagaimana yang diinginkan, maka petunjuk-petunjuk pelaksanaan tidak hanya harus diterima oleh para pelaksana kebijakan, tetapi juga komunikasi kebijakan tersebut harus jelas. Seringkali instruksi-intruksi yang diteruskan kepada pelaksana kabur dan tidak menetapkan kapan dan bagaimana suatu program dilaksanakan.
- c) Faktor ketiga adalah konsistensi, jika implementasi kebijakan ingin berlangsung efektif, maka perintahperintah pelaksanaan harus konsisten dan jelas. Walaupun perintah-perintah yang disampaikan kepada pelaksana kebijakan jelas, tetapi bila perintah tersebut bertentangan maka perintah tersebut tidak akan memudahkan para pelaksana kebijakan menjalankan tugasnya dengan baik.

2) Teori Daniel A. Mazmanian dan Paul A. Sabatier

Menurut Mazmanian dan Sabatier (dalam Subarsono, 2011: 94) ada tiga kelompok variabel yang mempengaruhi keberhasilan implementasi, yakni karakteristik dari masalah (*tractability of the problems*), karakteristik kebijakan/undang-undang (*ability of statute to structure implementation*) dan variabel lingkungan (*nonstatutory variables affecting implementation*).

Dalam siklus kebijakan publik, dengan demikian tindakan implementasi kebijakan merupakan salah satu tahapan yang amat penting dari keseluruhan proses kebijakan publik. Implementasi kebijakan merupakan serangkaian kegiatan (tindakan) setelah suatu kebijakan dirumuskan. Tanpa suatu kegiatan implementasi, maka suatu kebijakan yang telah dirumuskan akan menjadi sia-sia. Implementasi kebijakan dengan demikian merupakan rantai yang menghubungkan formulasi kebijakan dengan hasil (*outcome*) kebijakan yang diharapkan.

Kelahiran studi implementasi kebijakan diawali oleh banyaknya kegagalan yang dialami oleh negara-negara maju dalam mengimplementasikan berbagai kebijakan publik yang telah dibuat. Sebagai contoh kebijakan Departemen Pertahanan Amerika Serikat di bawah pemerintahan Presiden Ronald Reagan dalam perang di Timur Tengah. Perang ini telah menimbulkan defisit keuangan negara yang sangat besar bagi Amerika Serikat. Warga negara AS kemudian mengkritik pemerintah dan mengancam tidak mau membayar pajak. Pada hal keuangan negara AS sangat tergantung dari pajak yang dibayarkan oleh warganegaranya.

Kegagalan implementasi kebijakan tersebut kemudian memunculkan minat para pakar kebijakan publik untuk mengkaji dan mencari penyebab kegagalan tersebut. Artinya studi (*research*) tentang implementasi kebijakan dilakukan untuk mengetahui (mencari) faktor penghambat dan pendukung implementasi suatu kebijakan. Hasil studi yang diperoleh selanjutnya dijadikan referensi (acuan) bagi pelaksanaan kebijakan publik selanjutnya.

3) Teori Donald S. Van Meter dan Carl E. Van Horn (1975)

Menurut Meter dan Horn (1975) ada lima variabel yang mempengaruhi kinerja implementasi, yakni standar dan sasaran kebijakan, sumberdaya, komunikasi antarorganisasi dan penguatan aktivitas, karakteristik agen pelaksana dan kondisi sosial, ekonomi dan politik.

- a) Standar dan sasaran kebijakan. Setiap kebijakan publik harus mempunyai standar dan suatu sasaran kebijakan jelas dan terukur. Dengan ketentuan tersebut tujuannya dapat terwujud. Dalam standard an sasaran kebijakan tidak jelas, sehingga tidak bias terjadi multi-interpretasi dan mudah menimbulkan kesalah-pahaman dan konflik di antara para agen implementasi.
- b) Sumberdaya. Dalam suatu implementasi kebijakan perlu dukungan sumberdaya, baik sumberdaya manusia (*human resources*) maupun sumberdaya materi (*matrial resources*) dan sumberdaya metoda (*method resources*). Dari ketiga sumberdaya tersebut, yang paling penting adalah sumberdaya manusia, karena disamping sebagai subjek implementasi kebijakan juga termasuk objek kebijakan publik.
- c) Hubungan antar organisasi. Dalam banyak program implementasi kebijakan, sebagai realitas dari program kebijakan perlu hubungan yang baik antar instansi yang terkait, yaitu dukungan komunikasi dan koordinasi. Untuk itu, diperlukan koordinasi dan kerjasama antar instansi bagi keberhasilan suatu program tersebut. Komunikasi dan koordinasi merupakan salah satu urat nadi

dari sebuah organisasi agar program-programnya tersebut dapat direalisasikan dengan tujuan serta sasarannya.

- d) Karakteristik agen pelaksana. Dalam suatu implementasi kebijakan agar mencapai keberhasilan maksimal harus diidentifikasi dan diketahui karakteristik agen pelaksana yang mencakup struktur birokrasi, norma-norma, dan pola-pola hubungan yang terjadi dalam birokrasi, semua itu akan mempengaruhi implementasi suatu program kebijakan yang telah ditentukan.
- e) Disposisi implementor. Dalam implementasi kebijakan sikap atau disposisi implementor ini dibedakan menjadi tiga hal, yaitu; (a) respons implementor terhadap kebijakan, yang terkait dengan kemauan implementor untuk melaksanakan kebijakan publik; (b) kondisi, yakni pemahaman terhadap kebijakan yang telah ditetapkan; dan (c) intens disposisi implementor, yakni preferensi nilai yang dimiliki tersebut.
- f) Kondisi lingkungan sosial, politik dan ekonomi. Variabel ini mencakup sumberdaya ekonomi lingkungan yang dapat mendukung keberhasilan implementasi kebijakan, sejauh mana kelompok-kelompok kepentingan memberikan dukungan bagi implementasi kebijakan; karakteristik para partisipan, yakni mendukung atau menolak; bagaimana sifat opini publik yang ada di lingkungan dan apakah elite politik mendukung implementasi kebijakan.

4) Teori Merilee S. Grindle

Grindle (1980) memperkenalkan model implementasi kebijakan sebagai suatu proses politik dan administrasi. Model tersebut memberikan gambaran

bahwa proses pengambilan keputusan yang dilakukan oleh berbagai actor (multy actors), dengan outputnya akhirnya ditentukan oleh baik materi program yang dicapai maupun interaksi para pembuat keputusan dalam konteks politik administratif. Proses politik dilihat melalui proses mekanisme pengambilan keputusan yang melibatkan beragam aktor kebijakan, sedangkan untuk proses administrasi dapat dilihat melalui proses umum mengenai tindakan administrasi yang dapat diteliti pada program tertentu.

Keberhasilan implementasi menurut Grindle (Grindle,1980) dipengaruhi oleh dua variabel besar, yakni isi kebijakan (*content of policy*) dan lingkungan implementasi (*context of implementation*). Variabel tersebut mencakup: sejauhmana kepentingan kelompok sasaran atau *target group* termuat dalam isi kebijakan, jenis manfaat yang diterima oleh *target group*, sejauhmana perubahan yang diinginkan dari sebuah kebijakan, apakah letak sebuah program sudah tepat, apakah sebuah kebijakan telah menyebutkan implementornya dengan rinci, dan apakah sebuah program didukung oleh sumberdaya yang memadai.

Ide dasarnya adalah bahwa setelah kebijakan ditransformasikan, barulah implementasi kebijakan dilakukan. Keberhasilannya ditentukan oleh derajat *implementability* dari kebijakan tersebut. Isi kebijakan tersebut mencakup hal-hal berikut:

a. *Interest Affected* (Kepentingan yang terpengaruhi oleh kebijakan).

Interst affected berkaitan dengan berbagai kepentingan yang mempengaruhi suatu implementasi kebijakan. Implementasi kebijakan membawa pengaruh pada perubahan di berbagai bidang, antara lain sosial,

politik dan ekonomi. Hal ini mengundang tantangan dan dapat menimbulkan konflik kepentingan pada kelompok yang terganggu akibat diberlakukannya suatu kebijakan. Indikator ini berargumen bahwa suatu kebijakan dalam pelaksanaannya pasti melibatkan banyak kepentingan, dan sejauh mana kepentingan-kepentingan tersebut membawa pengaruh terhadap implementasinya, hal inilah yang ingin diketahui lebih lanjut.

b. *Type of benefit* (jenis manfaat yang akan dihasilkan).

Pada point ini *content of policy* berupaya untuk menunjukkan atau menjelaskan bahwa dalam suatu kebijakan harus terdapat beberapa jenis manfaat yang menunjukkan dampak positif yang dihasilkan oleh pengimplementasian kebijakan yang hendak dilaksanakan. Kebijakan yang dirasakan manfaatnya oleh publik besar akan mendapat respon yang positif. Sebaliknya jika sebuah kebijakan dianggap kurang bermanfaat atau publik tidak merasakan manfaat langsung akan ditanggapi secara apatis. Hal ini membawa dampak sebuah kebijakan tidak dapat diimplementasikan secara baik.

c. *Extent of Change Envision* (derajat perubahan yang diinginkan).

Diberlakukannya sebuah kebijakan membawa pengaruh pada perubahan baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Sebagai contoh kebijakan peningkatan sumber daya manusia tidak dapat dirasakan langsung perubahannya jika dibanding dengan kebijakan penyediaan rumah murah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Demikian juga kebijakan penerapan ekonomi kreatif tidak dapat membawa perubahan dalam jangka

pendek disbanding dengan pemberian jaminan fasilitas kesehatan yang langsung dapat dirasakan oleh masyarakat.

d. *Site of Decision Making* (kedudukan pembuat kebijakan).

Pengambilan keputusan dalam suatu kebijakan memegang peranan penting dalam pelaksanaan suatu kebijakan, maka pada bagian ini harus dijelaskan dimana letak pengambilan keputusan dari suatu kebijakan yang akan diimplementasikan. Apakah letak sebuah program sudah tepat. Sebuah kebijakan akan sulit jika hanya dilaksanakan oleh satu lembaga. Karakteristik sebuah kebijakan yang holistik melibatkan beberapa stakeholder dan masing-masing mempunyai fungsi yang jelas sesuai dengan bidangnya. Koordinasi antar lembaga diperlukan dalam implementasi kebijakan walaupun kebijakan tersebut menjadi tanggungjawab penuh pada satu lembaga.

e. *Program Implementor* (pelaksana program).

Perumusan sebuah kebijakan hendaknya terdefiniskan secara jelas sehingga tidak menimbulkan salah pengertian antara perumus kebijakan dengan pelaksana. Dalam menjalankan suatu kebijakan atau program harus didukung dengan adanya pelaksana kebijakan yang kompeten dan kapabel demi keberhasilan suatu kebijakan. Dan ini sudah harus terpapar atau terdata dengan baik, apakah sebuah kebijakan telah menyebutkan implementornya dengan rinci. Dengan kejelasan tersebut kebijakan akan terimplementasikan dengan baik sesuai dengan tujuan.

f. *Resources committed* (sumber daya).

Aksesibilitas terhadap sumber daya merupakan faktor penting dalam sebuah implementasi kebijakan. Keberhasilan suatu kebijakan tergantung pada penggunaan sumber daya yang dikelola secara efisien.

Keberhasilan sebuah kebijakan tidak hanya tergantung pada konten kebijakan namun juga pada konteks kebijakan. Konteks implementasinya dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. *Power, interest, and strategy of actor involved* (kekuasaan, kepentingan, dan strategi aktor yang terlibat).

Dalam suatu kebijakan perlu dipertimbangkan pula kekuatan atau kekuasaan, kepentingan serta strategi yang digunakan oleh para aktor yang terlibat guna memperlancar jalannya pelaksanaan suatu implementasi kebijakan. Bila hal ini tidak diperhitungkan dengan matang, sangat besar kemungkinan program yang hendak diimplementasikan akan jauh hasilnya dari yang diharapkan.

b. *Institution and regime characteristic* (karakteristik lembaga dan penguasa).

Lingkungan dimana suatu kebijakan tersebut dilaksanakan juga berpengaruh terhadap keberhasilannya, maka pada bagian ini ingin dijelaskan karakteristik dari suatu lembaga yang akan turut mempengaruhi suatu kebijakan. Tujuan yang sudah dirumuskan dalam sebuah kebijakan akan berhasil jika Lembaga yang bertanggungjawab atas program tersebut mempunyai kekuasaan untuk mengatur, melaksanakan dan mengontrol pelaksanaannya. Masalah akan terjadi jika kewenangan pengaturan tersebut belum terdesentralisasikan atau masih diatur oleh pusat.

c. *Compliance and responsiveness* (kepatuhan dan daya tanggap).

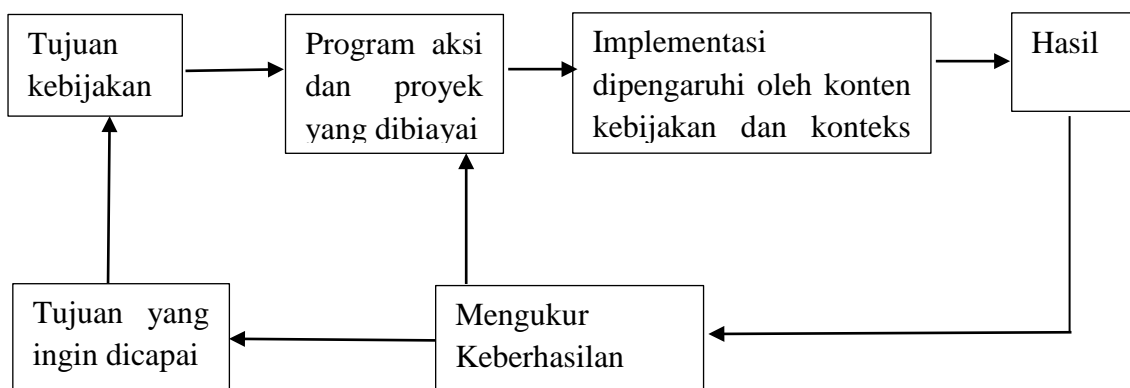
Hal lain yang dirasa penting dalam proses pelaksanaan suatu kebijakan adalah kepatuhan dan respon dari para pelaksana, maka yang hendak dijelaskan pada poin ini adalah sejauhmana kepatuhan dan respon dari pelaksana dalam menanggapi suatu kebijakan.

Setelah kegiatan pelaksanaan kebijakan yang dipengaruhi oleh isi atau konten dan lingkungan atau konteks diterapkan, maka akan dapat diketahui apakah para pelaksana kebijakan dalam membuat sebuah kebijakan sesuai dengan apa yang diharapkan, juga dapat diketahui pada apakah suatu kebijakan dipengaruhi oleh suatu lingkungan, sehingga terjadinya tingkat perubahan yang signifikan.

Penjelasan model implementasi kebijakan Grindle tertuang dalam gambar sebagai berikut

Gambar 2.2

Implementasi Sebagai proses politik dan administrasi



Sumber: Grindle, 1980

Pada gambar terlihat bahwa suatu kebijakan memiliki tujuan yang jelas sebagai wujud orientasi nilai kebijakan. Tujuan implementasi kebijakan diformulasi ke dalam program aksi dan proyek tertentu yang dirancang dan dibiayai. Program dilaksanakan sesuai dengan rencana. Implementasi kebijakan atau program – secara garis besar – dipengaruhi oleh isi kebijakan dan konteks implementasi. Keseluruhan implementasi kebijakan dievaluasi dengan cara mengukur luaran program berdasarkan tujuan kebijakan. Luaran program dilihat melalui dampaknya terhadap sasaran yang dituju baik individu dan kelompok maupun masyarakat. Luaran implementasi kebijakan adalah perubahan dan diterimanya perubahan oleh kelompok sasaran.

Dari penjelasan tentang teori kebijakan publik model Merilee S. Grindle diatas dapat disimpulkan bahwa keberhasilan implementasi kebijakan akan ditentukan oleh dua indikator yaitu 1. Isi Kebijakan ; 2. Lingkungan Implementasi, dan masing-masing indikator tersebut memiliki sub-sub indikator yang saling berhubungan satu sama lain. Variabel isi kebijakan ini mencakup : (1) sejauh mana kepentingan kelompok sasaran atau *target groups* termuat dalam isi kebijakan; (2) jenis manfaat yang diterima oleh *target groups* , (3) sejauhmana perubahan yang diinginkan dari sebuah kebijakan. Suatu program yang bertujuan mengubah sikap dan perilaku kelompok sasaran relative lebih sulit diimplementasikan dari pada program yang sekedar memberikan bantuan atau kredit kepada masyarakat miskin; (4) apakah letak sebuah program sudah tepat. (5) apakah sebuah kebijakan telah menyebutkan implementornya dengan rinci; dan (6) apakah sebuah program didukung oleh sumber daya yang memadai.

Sedangkan variabel lingkungan kebijakan mencakup : 1. Seberapa besar kekuasaan, kepentingan, dan strategi yang dimiliki oleh para actor yang terlibat dalam implementasi kebijakan, 2. Karakteristik institusi dan rejim yang sedang berkuasa, 3. Tingkat kepatuhan dan responsivitas kelompok sasaran.

Setelah pelaksanaan kebijakan yang dipengaruhi oleh Isi Kebijakan dan lingkungan atau konteks Kebijakan diterapkan, maka akan dapat diketahui apakah para pelaksana kebijakan dalam membuat sebuah kebijakan sesuai dengan apa yang diharapkan, juga dapat diketahui pada apakah suatu kebijakan dipengaruhi oleh suatu lingkungan, sehingga terjadinya tingkat perubahan yang terjadi. Grindle menjelaskan bahwa proses dari kebijakan publik dapat dijadikan acuan untuk mengukur keberhasilan implementasi kebijakan.

Dalam sejarah perkembangan studi implementasi kebijakan, dijelaskan tentang adanya 2 pendekatan guna memahami implementasi kebijakan, yakni : pendekatan top down dan bottom up. Dalam bahasa Lester dan Stewart (2000:108) istilah itu dinamakan dengan *the command and control approach* (pendekatan kontrol dan komando, yang mirip dengan pendekatan *top down*) dan *the market approach* (pendekatan pasar, yang mirip dengan pendekatan *bottom up*)

Pendekatan *top down* dapat disebut sebagai pendekatan yang mendominasi awal perkembangan studi implementasi kebijakan, walaupun dikemudian hari diantara pengikut pendekatan ini terdapat perbedaan-perbedaan, sehingga menghasilkan pendekatan bottom up, namun pada dasarnya mereka bertitik tolak

pada asumsi-asumsi yang sama dalam mengembangkan kerangka analisis tentang studi implementasi.

Dalam pendekatan top down, implementasi kebijakan yang dilakukan tersentralisir dan dimulai dari aktor tingkat pusat, dan keputusannya pun diambil dari tingkat pusat. Pendekatan *top down* bertitik tolak dari perspektif bahwa keputusan keputusan politik (kebijakan) yang telah ditetapkan oleh pembuat kebijakan harus dilaksanakan oleh administrator atau birokrat pada level bawahnya. Jadi inti pendekatan top down adalah sejauh mana tindakan para pelaksana (administrator dan birokrat) sesuai dengan prosedur serta tujuan yang telah digariskan oleh para pembuat kebijakan di tingkat pusat.

Fokus analisis implementasi kebijakan berkisar pada masalah-masalah pencapaian tujuan formal kebijakan yang telah ditentukan. Hal ini sangat mungkin terjadi oleh karena *street – level – bureaucrats* tidak dilibatkan dalam formulasi kebijakan. Keunikan dari model Grindle terletak pada pemahamannya yang komprehensif akan konteks kebijakan, khususnya yang menyangkut dengan implementor, penerima implementasi, dan arena konflik yang mungkin terjadi di antara para aktor implementasi, serta kondisi-kondisi sumber daya implementasi yang diperlukan.

Oleh karena itu, pendekatan implementasi kebijakan ini membutuhkan beberapa hal sebagai berikut;

- a) Pengetahuan, keahlian dan ketrampilan untuk mengelola proses implementasinya.
- b) Pemahaman yang utuh mengenai desain kebijakannya.

- c) Pengetahuan mengenai keseluruhan aspek sistem, peta dan kondisi aktual dimana yang bersangkutan berperan dan dimana kebijakan itu dilaksanakan.
- d) Informasi dini mengenai perkembangan pelaksanaan
- e) Kemampuan untuk mengembangkan berbagai kemungkinan tindak lanjut yang dapat berwujud *policy adjustment* maupun *legal reform* atau perbaikan tertentu dari sistemnya

2.1.3. Permukiman

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (UU No.4 tahun 1992, tentang Perumahan dan Permukiman).

Permukiman juga merupakan kawasan yang didominasi oleh lingkungan yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan dan tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja yang terbatas untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan, sehingga fungsinya dapat berdaya guna dan berhasil guna. Permukiman ini dapat berupa Permukiman perkotaan maupun Permukiman perdesaan (Kamus Tata Ruang Tahun 1997).

Permukiman di dalam kamus tata ruang terdiri dari tiga pengertian yaitu

- a. Bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan yang berfungsi sebagai

lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

- b. Kawasan yang didomisili oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana, sarana lingkungan dan tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja terbatas untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan sehingga fungsi Permukiman tersebut dapat berdaya guna dan berhasil guna.
- c. Tempat atau daerah untuk bertempat tinggal atau tempat untuk menetap. Permukiman adalah suatu lingkungan hidup yang meliputi masalah lapangan kerja, struktur perekonomian dan masalah kependudukan yang bukan saja mencakup mengenai pemerataan dan penyebaran penduduk melainkan juga menyangkut kualitas manusia yang diharapkan pada generasi mendatang (Hardriyanto. D, 1986: 17).

Konsep Permukiman menurut Daxiadis dalam Soedarsono (1986) adalah sebagai berikut: Permukiman adalah penataan kawasan yang dibuat oleh manusia dan tujuannya adalah untuk berusaha hidup secara lebih mudah dan lebih baik terutama pada masa kanak-kanak (memberi rasa bahagia dan rasa aman). Dan mengandung kesimpulan untuk membangun manusia seutuhnya. Permukiman menurut Vernor C. Vinch dan Glenn T. Trewartha dalam R. Bintarto (1977), menyatakan Permukiman tempat kediaman penduduk adalah suatu tempat atau daerah dimana penduduk berkumpul dan hidup bersama, dimana mereka membangun rumah-rumah, jalan dan sebagainya guna kepentingan mereka. Batubara Dalam Blaang (1986) merumuskan bahwa Permukiman adalah suatu

kawasan perumahan yang ditata secara fungsional, ekonomi dan fisik tata ruang yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, sarana secara umum dan fasilitas sosial sebagai suatu kesatuan yang utuh dengan membudidayakan sumber daya dan dana, mengelolah lingkungan yang ada untuk mendukung kelangsungan peningkatan mutu kehidupan manusia, memberi rasa aman, tenang dan nikmat, nyaman dan sejahtera dalam keserasian dan keseimbangan agar berfungsi sebagai wadah yang dapat melayani kehidupan pribadi, keluarga, masyarakat, bangsa dan negara.

Permukiman merupakan suatu lingkungan hidup yang berada diluar kawasan lindung baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal serta tempat kegiatan usaha dan kerja yang mendukung kehidupan dan penghidupan. Hal inilah yang menjadikan pada tingkat primer permukiman tempat tinggal. Pada tingkat lebih lanjut, permukiman dapat diberi fungsi atau misi sebagai penyangga kawasan fungsional serta kawasan produktif lainnya.

Pengertian perumahan sering dikaitkan dengan pembangunan sejumlah rumah oleh berbagai instansi baik pemerintah atau swasta dengan disain unit-unit rumah yang sama atau hampir sama. Jumlah rumah dan kelompok perumahan ini tidak tertentu, dapat terdiri dari dua atau tiga rumah atau dapat juga sampai ratusan rumah. Bentuknya pun tidak terbatas hanya pada bangunan satu lantai saja, yang berderet secara horizontal, melainkan dapat juga merupakan bangunan bertingkat yaitu merupakan rumah susun.

Dalam Undang-undang Republik Indonesia No.4 Tahun 1992 Tentang perumahan dan Permukiman yang dimaksud dengan:

- a. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
- b. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan
- c. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
- d. Satuan lingkungan permukiman adalah kawasan perumahan dalam berbagai bentuk dan ukuran dengan penataan tanah dan ruang, prasarana dan sarana lingkungan yang terstruktur.

Penelusuran terhadap studi yang terkait dengan kawasan permukiman baik di regional maupun internasional memberikan data bahwa pada umumnya, kawasan perumahan mengubah strategi nafkah masyarakat yang sebelumnya berada di sector pertanian karena pada proses pembangunannya mengalihkan lahan pertanian (Eltayeb, et al., 2013, Liu & Liu, 2016), pada studi selanjutnya pembangunan kawasan perumahan menekan modal sosial, dan terjadinya ketimpangan ekonomi dan pendapatan (Yandri, 2015), munculnya ketegangan pada kelompok minoritas (Ragusset, 2014), munculnya segregasi sosial (Yandri, 2015) serta munculnya ketegangan sosial (Windiharto, 2009, Yandri , 2015)

Dalam penentuan lokasi suatu permukiman, perlu adanya suatu kriteria atau persyaratan untuk menjadikan suatu lokasi sebagai lokasi permukiman.

Kriteria tersebut antara lain:

1. Tersedianya lahan yang cukup bagi pembangunan lingkungan dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial.
2. Bebas dari pencemaran air, pencemaran udara dan kebisingan, baik yang berasal dari sumber daya buatan atau dari sumber daya alam (gas beracun, sumber air beracun, dsb).
3. Terjamin tercapainya tingkat kualitas lingkungan hidup yang sehat bagi pembinaan individu dan masyarakat penghuni.
4. Kondisi tanahnya bebas banjir dan memiliki kemiringan tanah 0-15 %, sehingga dapat dibuat sistem saluran air hujan (drainase) yang baik serta memiliki daya dukung yang memungkinkan untuk dibangun perumahan.
5. Adanya kepastian hukum bagi masyarakat penghuni terhadap tanah dan bangunan di atasnya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu :
 - a Lokasinya harus strategis dan tidak terganggu oleh kegiatan lainnya.
 - b Mempunyai akses terhadap pusat-pusat pelayanan, seperti pelayanan kesehatan, perdagangan, dan pendidikan.
 - c Mempunyai fasilitas drainase, yang dapat mengalirkan air hujan dengan cepat dan tidak sampai menimbulkan genangan air.
 - d Mempunyai fasilitas penyediaan air bersih, berupa jaringan distribusi yang siap untuk disalurkan ke masing-masing rumah.

- e Dilengkapi dengan fasilitas pembuangan air kotor, yang dapat dibuat dengan sistem individual yaitu tanki septik dan lapangan rembesan, ataupun tanki septik komunal.
- f Permukiman harus dilayani oleh fasilitas pembuangan sampah secara teratur agar lingkungan Permukiman tetap nyaman
- g Dilengkapi dengan fasilitas umum, seperti taman bermain untuk anak, lapangan atau taman, tempat beribadah, pendidikan dan kesehatan sesuai dengan skala besarnya Permukiman tersebut.
- h Dilayani oleh jaringan listrik dan telepon.

(Sumber: “Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun” Departemen PU)

Untuk pengimplementasian kebijakan perumahan dan Permukiman yang betul-betul dapat menjawab tuntutan pembangunan perumahan dan permukiman maka perlu dipertimbangkan secara matang beberapa aspek . Dengan memperhatikan beberapa aspek sepanjang pembangunannya, diharapkan baik arah maupun laju pembangunan perumahan akan dapat mencapai suatu kondisi dimana jumlah dan kualitasnya sesuai dengan tuntutan kebutuhan masyarakat. Adapun aspek-aspek yang mendasari perencanaan pembangunan perumahan tersebut antara lain :

1.Lingkungan

Hal utama yang harus dipertimbangkan dalam perencanaan perumahan adalah manajemen lingkungan yang baik dan terarah. Karena lingkungan perumahan merupakan aspek yang sangat menentukan dan keberadaannya tidak

dapat diabaikan. Hal tersebut dapat terjadi karena baik buruknya kondisi lingkungan akan berdampak terhadap penghuni perumahan. Pertimbangan terhadap faktor-faktor lingkungan dalam perencanaan lingkungan perumahan mutlak diperlukan karena pada hakekatnya proses terbentuknya lingkungan perumahan merupakan akumulasi dari unit-unit rumah sebagai pembentuk perumahan tersebut. Oleh karena itu dalam perencanaan perumahan diperlukan juga perencanaan terhadap lingkungan perumahan tersebut, terkait secara mikro (perencanaan secara detail terhadap unit-unit rumah) serta makro (perencanaan dan pencermatan terhadap lingkungan dimana perumahan tersebut berada).

2. Daya Beli (*Affordability*)

Perencanaan bangunan diharapkan dapat mendukung tercapainya tujuan pembangunan yang telah dicanangkan sesuai dengan programnya. Didalam perencanaan perumahan selalu dipikirkan kesesuaian antara ukuran bangunan, kebutuhan ruang, konstruksi bangunan, ataupun bahan bangunan yang digunakan dengan jangkauan pelayanannya. Hal itu perlu diantisipasi karena kemampuan rata-rata (kemampuan daya beli) masyarakat pada wilayah yang satu dengan yang lain tidak sama. Faktor-faktor yang mempengaruhi daya beli masyarakat antar lain

1. Pendapatan per kapita sebagian besar masyarakat yang masih rendah (di bawah standar) ;
2. Tingkat pendidikan sebagian masyarakat, terutama di daerah pedesaan yang masih relatif rendah;

3. Pembangunan yang belum merata pada berbagai daerah sehingga memicu timbulnya kesenjangan sosial dan ekonomi ;
4. Situasi politik dan keamanan yang cenderung tidak stabil sehingga mempengaruhi minat dan daya beli masyarakat untuk berinvestasi dan mengembangkan modal ;
5. Inflasi yang tinggi yang menyebabkan naiknya harga bahan bangunan yang berdampak dengan melambungnya harga rumah

3. Kelembagaan

Keberhasilan pembangunan perumahan dalam suatu wilayah, baik di perkotaan maupun di pedesaan, tidak terlepas dari peran pemerintah sebagai pihak yang berkewajiban untuk mengarahkan, membimbing, serta menciptakan suasana yang kondusif bagi terciptanya keberhasilan itu. Masyarakat sebagai pelaku utama pembangunan memegang peran penting dalam setiap program pembangunan yang dijalankan. Apabila dikaji lebih jauh tentang unsur pelaku pembangunan perumahan, maka peran swasta dalam hal ini pengembang (kontraktor) sangatlah menentukan terciptanya arah dan laju pembangunan menuju masyarakat yang adil dan sejahtera dengan tercukupinya segala kebutuhan, termasuk kebutuhan perumahan.

Pada prinsipnya program pembangunan perumahan dan permukiman bertujuan untuk meningkatkan kualitas kehidupan keluarga dan masyarakat serta meningkatkan kemandirian, kesetiakawanan sosial masyarakat. Program ini dibagi menjadi dua kegiatan yaitu pembangunan perumahan dan permukiman di perkotaan, dan pembangunan perumahan dan permukiman di pedesaan.

Program pembangunan perumahan dan permukiman di perkotaan meliputi beberapa yaitu :

1. Perintisan kawasan permukiman skala dalam bentuk penyediaan kawasan siap bangun (kasiba), lingkungan siap bangun (lisiba) di wilayah kota yang sudah terbangun atau di wilayah pengembangan yang berupa pengembangan kota baru;
2. Perintisan pola kerja sama pemerintah dengan dunia usaha dalam pengembangan perumahan dalam skala besar;
3. Penyiapan dan pengadaan rumah susun sewa di perkotaan;
4. Penyiapan pengadaan rumah yang meliputi rumah inti, rumah sederhana, dan rumah sangat sederhana;
5. Pengembangan dan pemantapan pola pembinaan khusus bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan memanfaatkan dana pemerintah dan dana masyarakat melalui fasilitas hipotek sekunder, kredit pemilikan rumah, kredit perbaikan rumah, kredit pemilikan kapling siap bangun, kredit pemilikan rumah usaha, kredit pembangunan rumah, dan kredit rumah sewa

Program dalam Perumahan dan Permukiman

1. Program Perbaikan Perumahan

Selain adanya program pengadaan perumahan dan Permukiman, program perbaikan perumahan dan permukiman dilakukan dengan pendekatan Tribina (bina manusia, bina lingkungan, dan bina usaha), yang juga dilaksanakan oleh berbagai instansi terkait untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan kemampuan pengelolaan dan pemeliharaan sarana dan prasarana yang telah dibangun.

Program ini terdiri dari beberapa kegiatan yaitu :

- a. Perbaikan dan peremajaan kawasan perumahan dan permukiman di perkotaan.

Kegiatan ini bertujuan untuk meningkatkan mutu lingkungan dan kehidupan masyarakat terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah, melalui perbaikan lingkungan dan penyediaan prasarana dasar;

- b. Pemugaran perumahan dan permukiman di pedesaan. Kegiatan ini dilakukan dengan pendekatan pembangunan perumahan dan lingkungan secara terpadu yang mencakup perumahan, permukiman, jalan desa, dan listrik

2. Program penyehatan lingkungan permukiman

Program ini dilaksanakan dalam beberapa kegiatan, yaitu:

- a. Pengelolaan air limbah, yaitu kegiatan yang bertujuan untuk meningkatkan derajat kesehatan masyarakat dan lingkungannya;
- b. Pengelolaan persampahan, yaitu kegiatan yang ditujukan untuk mengendalikan, mengumpulkan, dan membuang atau memusnahkan limbah padat guna menghasilkan lingkungan yang bersih, sehat, dan aman;
- c. Penanganan drainase, yaitu suatu kegiatan yang bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang aman, baik terhadap genangan maupun luapan air sungai, serta banjir yang diakibatkan oleh hujan.

3. Program penyediaan dan pengelolaan sarana air bersih

Program ini terbagi dalam dua kegiatan, yaitu :

a. Penyediaan dan pengelolaan air bersih di perkotaan

Kegiatan ini meliputi peningkatan pengelolaan air bersih perpipaan melalui upaya penurunan kebocoran pada PDAM, peningkatan dan perluasan prasarana air bersih untuk memenuhi kebutuhan dasar penduduk serta menunjang perkembangan ekonomi kota dan kawasan pertumbuhan melalui sistem perpipaan dan non perpipaan, peningkatan pemanfaatan kapasitas produksi yang sudah terpasang melalui perluasan jaringan distribusi, sambungan rumah, hidran umum, serta peningkatan efisiensi pengelolaan dan pengusahaan PDAM;

b. Penyediaan dan pengelolaan air bersih di pedesaan

Kegiatan ini direalisasikan dengan cara pengembangan dan penerapan teknologi tepat guna untuk penyediaan air bersih, peningkatan swadaya masyarakat dalam penyediaan dan pengelolaan air bersih, peningkatan penyuluhan tentang pentingnya penggunaan air bersih bagi kesehatan masyarakat, pengoperasian sarana dan prasarana air bersih di pedesaan.

4. Program Penataan Kota

Program penataan kota dilaksanakan dalam berbagai kegiatan, diantaranya adalah sebagai berikut:

a. Penyiapan dan penyusunan rencana program jangka menengah (PJM) dalam rangka pelaksanaan pembangunan prasarana kota terpadu yang mengacu pada rencana tata ruang dan rencana pengembangan wilayah;

- b. Rintisan pengadaan sistem data dan informasi penataan kota yang membantu informasi dalam rangka pengadaan perumahan dan permukiman

Secara umum tantangan yang dihadapi dalam pengadaan dan pembangunan perumahan dan permukiman, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

- a. Pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah.
- b. Mengurangi kesenjangan pelayanan prasarana dan sarana antar tingkatan golongan masyarakat.
- c. Meningkatkan peran serta masyarakat dan dunia usaha.
- d. Penyediaan prasarana dan sarana perumahan dan permukiman yang serasi dan berkelanjutan.
- e. Pengelolaan pembangunan perumahan dan permukiman secara efektif dan efisien.

Hal mendasar yang memacu timbulnya berbagai tantangan dalam pembangunan perumahan dan permukiman seperti tersebut di atas adalah adanya fenomena pertumbuhan penduduk yang sangat pesat yang disertai laju pertumbuhan ekonomi yang signifikan yang mengakibatkan terus bertambahnya kebutuhan akan perumahan dan permukiman.

Meskipun pembangunan perumahan dan permukiman yang layak sudah diarahkan agar terjangkau oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah, akan tetapi sasaran ini masih belum dapat tercapai secara menyeluruh. Lambannya upaya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan dan permukiman yang sehat dan layak antara lain disebabkan oleh belum terciptanya iklim yang

memadai serta terbatasnya kemampuan pemerintah daerah untuk membiayai pembangunan perumahan dan permukiman tersebut.

Adapun proses pembangunan perumahan dan permukiman biasanya meliputi kegiatan penyediaan prasarana dan sarana yang semuanya merupakan kegiatan besar serta membutuhkan keterpaduan antara pihak yang terkait. (Sasta, S dan E, Marlina. 2006)

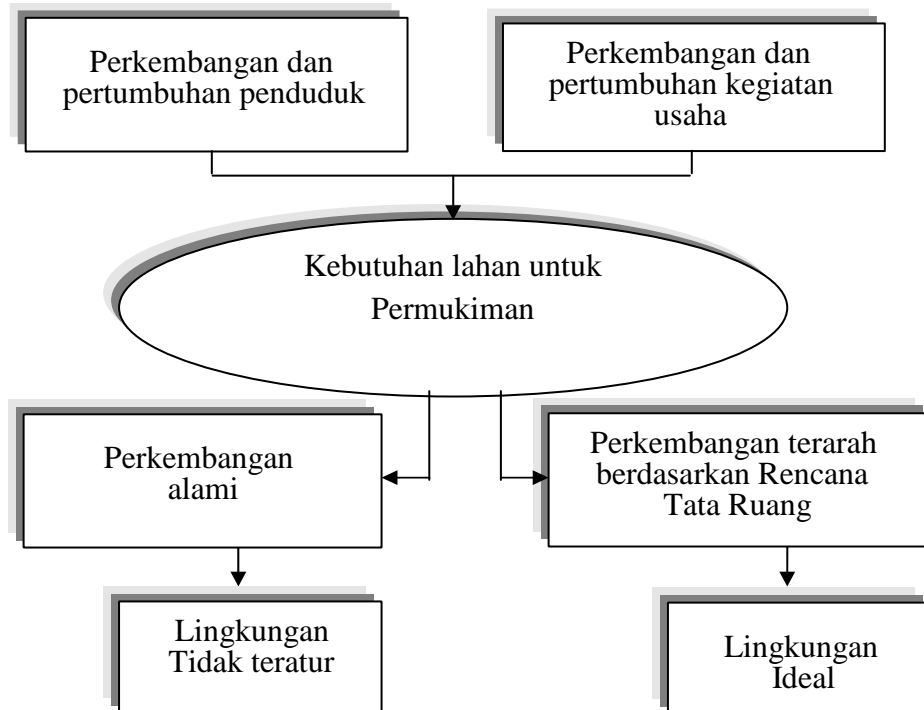
Pelaksanaan Pembangunan Perumahan Dan Permukiman tentu tidak lepas dari berbagai kendala, yang antara lain dapat berupa:

- a. Terbatasnya lahan yang tersedia
- b. Rendahnya kondisi sosial ekonomi masyarakat
- c. Terbatasnya informasi
- d. Terbatasnya kemampuan pemerintah daerah

Disamping tantangan dan kendala, ada juga peluang yang dapat dimanfaatkan dalam pembangunan perumahan dan permukiman. Peluang itu adalah semakin meningkatnya pendapatan daerah, meningkatnya kemampuan dan kepedulian dunia usaha dan masyarakat, terkendalinya pertumbuhan penduduk, telah tersusunnya sejumlah rencana tata ruang baik di tingkat provinsi maupun kabupaten bahkan tingkat kecamatan, perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, serta mulai meningkatnya koordinasi dalam pembangunan perumahan dan permukiman. (Sasta, S dan E, Marlina. 2006)

Pentingnya penataan Permukiman berdasarkan tata ruang digambarkan dalam skema sebagai berikut;

Gambar 2.3
Skema Penataan Permukiman



Sumber: Yandri, 2006

Bagan tersebut memperlihatkan bahwa baik perkembangan dan pertumbuhan penduduk maupun perkembangan dan pertumbuhan dunia usaha sangat berkaitan erat dengan ketersediaan lahan atau ruang. Perkembangan dan pertumbuhan kedua-duanya sangat membutuhkan ketersediaan lahan yang memadai, dan oleh karena itu peruntukan ruang untuk keduanya harus diatur agar tidak saling tumpang-tindih dan saling mengganggu. Apabila dibiarkan keduanya berkembang dan bertumbuh secara alami tanpa ada intervensi dari para perencana tata ruang, maka selain menimbulkan lingkungan yang tidak teratur juga akan membuka peluang terjadinya konflik kepentingan penduduk di satu sisi dan kepentingan dunia usaha di sisi yang lain. Sebaliknya, secara ideal dalam kehidupan modern keberadaan kedua komponen dengan kepentingan

yang berbeda itu perlu diatur melalui kebijakan tata ruang yang terarah agar perkembangan dan pertumbuhan dari keduanya dapat berjalan dengan baik dalam sebuah tata lingkungan yang ideal dan teratur.

2.2. Kerangka Pemikiran dan Proposisi

2.2.1. Kerangka Pemikiran

Untuk menganalisis kebijakan penataan Permukiman apakah tepat sudah memperlihatkan keberhasilan dalam implementasinya maka perlu terlebih dahulu mengkaji Peraturan Daerah No. 15 tahun 2011 dan Peraturan Daerah No. 3 tahun 2014 yang merupakan produk kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan. Namun demikian sebuah produk hukum hendaknya dapat mengikuti dinamika masyarakat yang berkembang dengan pesatnya.

Diantara teori kebijakan publik tersebut teori Grindle menjadi bagian dari kerangka pemikiran dalam mengkaji implementasi kebijakaan penataan kawasan permukiman di Tangerang Selatan. Pertimbangan dalam menggunakan teori Grindle adalah; pertama, bahwa teori kebijakan publik Grindle tegas mempertimbangkan kebijakan dari aspek politik dan administrasi. sebagai proses politik, berbagai kebijakan yang ada di negara berkembang dirumuskan melalui proses politik yang mengakomodasi berbagai kepentingan sehingga potensial untuk menimbulkan konflik dan melegitimasi penggunaan kekuasaan. Di lain pihak, sebagai proses administrasi adalah bahwa kebijakan tersebut dirumuskan melalui berbagai instrument administrasi untuk memastikan tujuan yang hendak dicapai. Hal ini dilakukan oleh para administrator yang harus menjalankan kewenangannya sesuai dengan tupoksi.

Kedua, terkait dengan negara-negara berkembang yang masih dalam tahapan pembangunan, dimana setiap kebijakan akan melibatkan proses politik dan administrasi maka implementasi kebijakan tata ruang Permukiman ini dapat dikaji menggunakan teori Grindle sesuai dengan konten kebijakan dan konteks implementasinya. Keberhasilan implementasi kebijakan sesuai dengan konten kebijakan terkait dengan siapa aktor yang terlibat dalam pengambilan keputusan dan siapa yang menjadi implementatornya, bagaimana dampak pada kelompok sasaran dengan diimplementasikannya kebijakan tersebut. Sedangkan pada konteks implementasi terkait dengan penggunaan wewenang para aktor kebijakan (*policy maker*) dan konsistensi para implementator kebijakan tersebut. Kewenangan dan konsistensi dalam implementasi kebijakan ini bertujuan untuk meminimalisir terjadinya konflik kepentingan dalam implementasi kebijakan. Ketiga, rumusan teori Grindle ini merupakan teori yang mencakup hampir semua aspek dalam implementasi kebijakan dalam pengertian yang sederhana sehingga menentukan tingkat keberhasilan implementasi kebijakan. Namun demikian dalam penelitian ini terdapat peluang ditemukannya faktor-faktor lain yang berpengaruh dalam implementasi kebijakan sehingga dapat memberikan rekomendasi bagaimana seharusnya kebijakan tata ruang Permukiman di masa yang akan datang.

Pendekatan implementasi kebijakan menurut Grindle dalam implementasi kebijakan tata ruang Permukiman ini dijelaskan dengan pemahaman sebagai berikut;

1. Konten Kebijakan

a. Kepentingan yang terpengaruhi oleh kebijakan

- 1) Sinkronisasi antar berbagai kepentingan antara pemerintah sebagai regulator dan implementor, kepentingan pengembang/developer perumahan dan kepentingan masyarakat sebagai kelompok sasaran.
- 2) Pemecahan masalah jika terjadi konflik kepentingan antara pemerintah, developer dan masyarakat.

b. Jenis manfaat yang akan dihasilkan.

- 1) Manfaat langsung yang dirasakan dengan implementasi kebijakan penataan Permukiman yang terdiri dari;
 - Aksesibilitas lahan Permukiman oleh pengembang dan masyarakat
 - Aksesibilitas perumahan oleh masyarakat
 - Kemudahan dalam perijinan
- 2) Manfaat tidak langsung yang dirasakan terutama oleh masyarakat
 - Manfaat sosial ekonomi;
 - Kenyamanan hunian
 - Berkembangnya kawasan perkotaan menjadi Kawasan yang lebih teratur dan nyaman

c. Derajat perubahan yang diinginkan

- 1) Perubahan jangka pendek yang dirasakan secara langsung dalam kurun waktu yang singkat sebagai dampak implementasi kebijakan.
- 2) Perubahan jangka panjang yang dirasakan sebagai dampak implementasi kebijakan dalam waktu yang lebih panjang

d. Kedudukan pembuat kebijakan

- 1) Desentralisasi kewenangan yang diberikan oleh pemerintah pusat kepada pemerintah daerah; ruang lingkup kewenangan dalam urusan Permukiman.
- 2) Koordinasi dengan lembaga lain yang turut berpartisipasi dalam implementasi kebijakan tata ruang Permukiman.

e. Pelaksana program

- 1) Lembaga yang bertanggungjawab atas program pengadaan Permukiman
- 2) Petunjuk pelaksanaan dan Standar Operasional Prosedur
- 3) Pembagian tugas dan wewenang antar instansi dalam implementasi kebijakan

f. Sumber daya

- 1) SDM pelaksana; penentuan implementor kebijakan dan partisipasi stakeholder lain dalam implementasi kebijakan.
- 2) Anggaran yang disediakan oleh Pemerintah Kota dalam implementasi kebijakan.
- 3) Respon dan dukungan masyarakat dalam implementasi kebijakan tata ruang Permukiman.

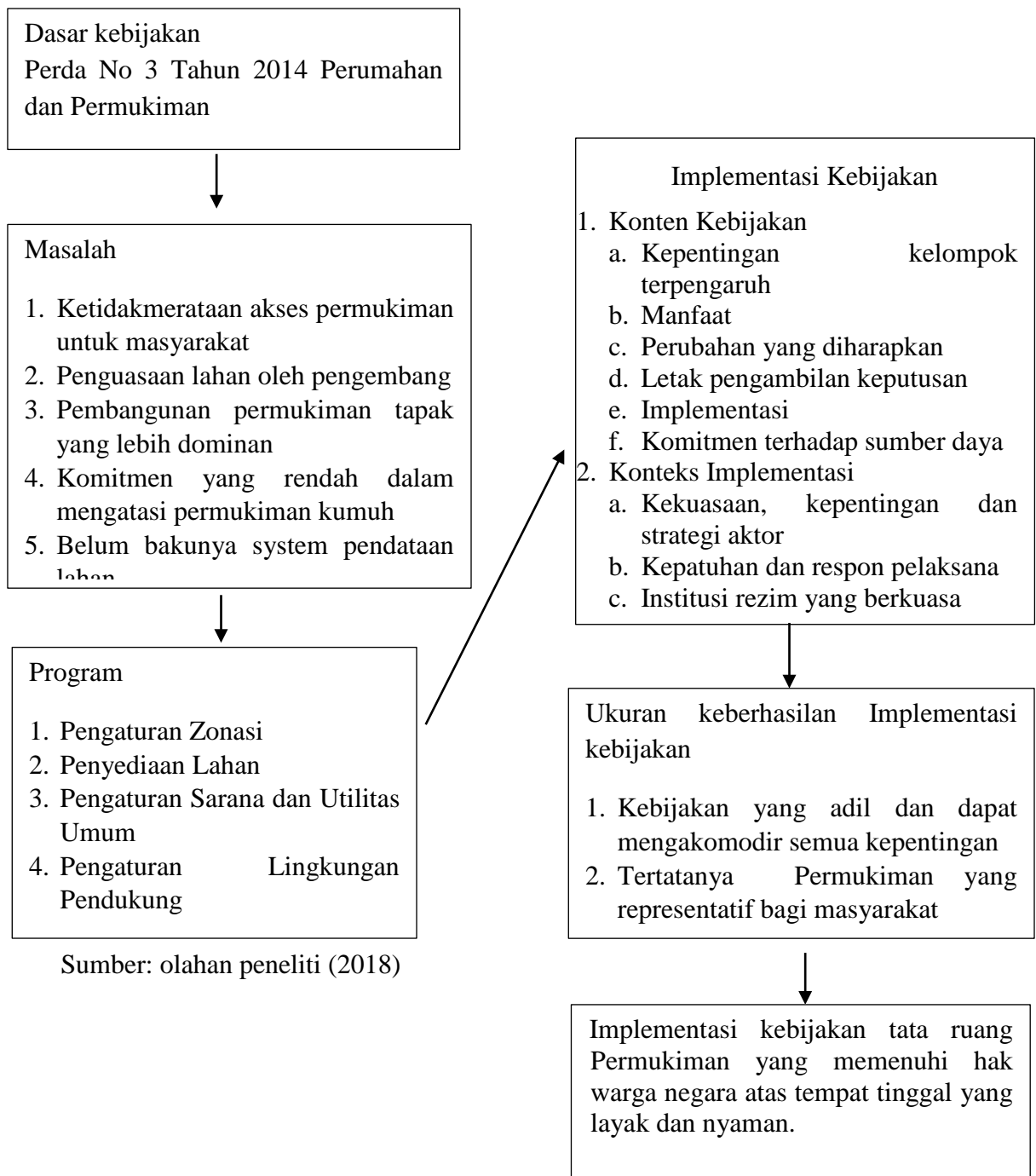
2. Konteks Implementasi

- a. kekuasaan, kepentingan, dan strategi aktor yang terlibat

- 1) Kontribusi dan Intervensi dari pemerintah pusat maupun dari pihak lain seperti Dinas, pengembang, dan masyarakat dalam implementasi kebijakan.
 - 2) Strategi implementasi yang digunakan agar implementasi berjalan secara efektif.
 - 3) Operasionalisasi strategi; pelaksanaan di lapangan dan kendala yang dihadapi dalam implementasi kebijakan.
- b. karakteristik lembaga dan penguasa
- 1) Kewenangan untuk mengatur, melaksanakan dan mengontrol program dan pemberian sanksi jika terjadi pelanggaran
 - 2) Independensi implementor dari berbagai kepentingan politik ataupun kepentingan bisnis
- c. kepatuhan dan daya tanggap
- 1) Konsistensi implementor dalam pelaksanaan program
 - 2) Operasional program sesuai dengan perda
 - 3) Pertanggungjawaban implementor kepada pimpinan
 - 4) Aksesibilitas informasi yang diberikan implementor kepada stakeholder lain, pengembang dan masyarakat.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka kerangka pemikiran digambarkan sebagai berikut;

Gambar 2.4. Kerangka Pemikiran



Sumber: olahan peneliti (2018)

2.2.2. Proposisi

Berdasarkan kerangka pemikiran tersebut maka proposisi yang dibangun dalam penelitian ini adalah implementasi kebijakan perumahan dan kawasan permukiman di Kota Tangerang Selatan belum efektif karena dari konten belum mencerminkan kebutuhan dasar masyarakat akan permukiman yang nyaman dan berkeadilan. Sedangkan dilihat dari konteks implementasi kebijakan Permukiman masih sangat tergantung pada keberpihakan Pemerintah Kota Tangerang Selatan pada kepentingan-kepentingan yang bersifat ekonomis.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan pertimbangan bahwa untuk memahami permasalahan utama dalam kebijakan penataan Permukiman di Tangerang Selatan perlu dikaji berbagai faktor mendasar terkait dengan tata ruang wilayah perkotaan seperti ketersediaan lahan, pemanfaatan ruang dan aspek kebijakan itu sendiri. Perlu adanya eksplorasi mendalam mengapa kebijakan Permukiman dan perumahan dipandang belum mengarah kebijakan yang holistic dan eksplorasi tersebut tidak dapat dikuantifikasikan.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan studi kasus karena permasalahan penataan permukiman di perkotaan dikaji berdasarkan situasi dan kondisi spesifik yang ada di suatu daerah seperti Kota Tangerang Selatan dimana penambahan penduduk dan arus mobilitas penduduk yang sangat tinggi dengan luas lahan yang sangat terbatas Sementara itu regulasi tentang perumahan dan permukiman menjadi regulasi yang baru muncul, setelah perkembangan kota yang sangat dinamis sehingga memunculkan permasalahan yang kompleks. Kompleksitas pada permasalahan permukiman tersebut menjadi kasus yang menarik untuk dikaji. Kesamaan permasalahan tersebut spesifik terjadi pada daerah-daerah penyangga ibukota namun lebih spesifik lagi karena Tangerang Selatan sebagai daerah yang lahannya terbatas dan merupakan daerah pemekaran baru.

Secara umum ada lima strategi dalam melaksanakan penelitian kualitatif yaitu a) eksperimen, b) survei, c) analisis arsip, d) sejarah, dan e) studi kasus. Creswell (2008) mengkategorikan jenis penelitian kualitatif ini sebagai penelitian studi kasus. Penelitian ini menggunakan strategi penelitian dengan studi kasus yaitu studi kasus kebijakan Permukiman di Tangerang Selatan. Fokus dari penelitian studi kasus adalah fenomena kontemporer dalam konteks situasi yang nyata (*real-lifecontext*) dengan batas penelitian pada fenomena yang bersangkutan (Yin, 1994). Untuk dapat memahami kondisi sosial yang kompleks maka penelitian studi kasus merupakan salah satu jenis penelitian yang memadai. Lebih jauh Johansson (2003) mengatakan bahwa obyek dalam studi kasus harus memiliki ciri satu unit fungsional yang kompleks, dapat diinvestigasi dalam konteks apa adanya melalui berbagai metode, dan kontemporer.

Studi implementasi kebijakan perumahan dan permukiman di Tangerang Selatan ini dapat diteliti dengan studi kasus karena dalam implementasi kebijakan perumahan dan permukiman di Tangerang Selatan menemukan berbagai gejala yang kompleks. Peneliti dalam hal ini menggunakan pengamatan apa adanya melalui observasi dan wawancara kepada para implementor.

Dalam penelitian kualitatif, keabsahan tersebut dapat diidentifikasi melalui empat hal yaitu dapat dipercaya (*credibility*), berlaku di konteks lain (*transferability*), konsisten (*dependability*), dan kepastian (*confirmability*). Ukuran validitas untuk penelitian kualitatif sejenis ini adalah tingkat kepercayaan (*trustworthiness*) akan informan. Sepanjang diasumsikan bahwa informan memiliki pengalaman dan pengetahuan serta dikenal memahami fenomena yang

diteliti maka relatif dapat dikatakan bahwa informan tersebut memberikan tingkat kepercayaan yang memadai, baik dari kalangan pejabat pemerintah daerah di Tangerang Selatan maupun kalangan pengamat. Selain dari itu konfirmasi terhadap konsistensi informasi dari para informan secara kualitatif juga diuji secara silang dari hasil wawancara dan diskusi mendalam, serta observasi partisipasi.

Data dan informasi yang dibutuhkan untuk dapat menggali dan menjelaskan fenomena dalam studi kasus ini bersumber dari

1. Wawancara
2. Observasi
3. Dokumen: laporan periodikal atau laporan khusus (tematik), kebijakan atau peraturan perundangan, publikasi atau arsip resmi,
4. Obyek fisik

Pengumpulan data dan informasi di atas dilaksanakan dengan memperhatikan prinsip triangulasi yaitu uji silang dan menjaga kelengkapan berbagai sumber (*multiple resources*) untuk satu tema atau isu penelitian. Triangulasi ini merupakan kombinasi dari triangulasi metode dan triangulasi data. Kemudian juga memperhatikan prinsip pencatatan atau dokumentasi basis data dan informasi yang diorganisir dengan pendekatan kategorisasi ataupun klasifikasi. Yang terakhir adalah pada prinsipnya data dan informasi yang terkumpul dapat disusun sebagai satu rangkaian yang terkait antar tahapan penelitian. Dengan kata lain data dan informasi yang terkumpul secara konsisten

dapat terjaga dalam lingkup untuk menjawab atau menjelaskan proposisi penelitian hingga dapat diperoleh satu rumusan kesimpulan.

Dalam tahap analisis penelitian eksplanatori ini, utamanya digunakan tiga teknik analisis (Yin, 1994) yaitu

- a) Memadukan temuan menjadi satu pola (*pattern matching*),
- b) Membangun eksplanasi dengan teknis sebab-akibat atau rangkaian sistemik atau mekanik (*explanation building*) yang dapat bersifat iteratif, dan;
- c) Analisis waktu (*time series analysis*) untuk dapat menjelaskan adanya perubahan sekaligus memperbandingkan pola antar waktu.

3.2 . Obyek Penelitian

Dalam penelitian implementasi kebijakan tata ruang Permukiman ini obyek penelitiannya adalah para aktor yang terlibat di dalam implementasi kebijakan Permukiman. Identifikasi pihak-pihak yang terlibat antara lain pihak pemerintah Kota Tangerang Selatan dalam hal ini yang bertanggungjawab penuh adalah Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Tangerang Selatan dan Badan Lingkungan Hidup Daerah Kota Tangerang Selatan. Keduanya dikategorikan sebagai implementor. Pihak lain yang juga ikut serta menjadi pertimbangan dalam setiap kebijakan yang diputuskan oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan yaitu masyarakat serta pengembang (developer) sebagai kelompok sasaran.

3.3 Jenis dan sumber Data

Sumber data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data utama yang dikumpulkan melalui observasi partisipan dan wawancara dengan informan penelitian, sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi literature seperti dokumen tertulis, studi kepustakaan dan hasil-hasil penelitian terkait dengan implementasi kebijakan tata ruang Permukiman.

3.4 Penentuan Informan

Pada penelitian ini yang menjadi informan adalah orang-orang yang mempunyai kontribusi dalam implementasi kebijakan tata ruang Permukiman di Kota Tangerang Selatan

1. Pihak Pemerintah
 - a. Dinas Perumahan, kawasan Permukiman dan Pertanahan sebagai implementor dan informan kunci
 - b. Badan Lingkungan Hidup Kota Tangerang Selatan. Informan tersebut dengan pertimbangan bahwa penetapan kebijakan mengenai permukiman diimplementasikan melibatkan beberapa dinas namun sebagai pihak yang bertanggung jawab atas pelaksanaan kebijakan tersebut adalah Dinas Perumahan, Permukiman dan Pertanahan
2. Pihak pengembang.

Infoman tersebut berkaitan dengan penyediaan permukiman perkotaan berdasarkan kebutuhan dan regulasi yang berlaku

3. Masyarakat.

Masyarakat disini merupakan masyarakat yang bermukim di beberapa Kawasan hunian, tokoh masyarakat serta organisasi masyarakat yang mempunyai kepedulian dengan lingkungan. Adapun rincian informan secara detail tertera dalam tabel berikut

Tabel 3.1.
Penentuan Informan

No	Kategori Informan	Kode	Jabatan	Jumlah
1.	Dinas Perumahan, Permukiman dan Pertanahan	A1	Kepala Dinas	1
		A2	Kepala Bidang Tata Ruang	1
		A3	Kepala Bidan Perumahan dan Permukiman	1
		A4	Kepala Seksi Pemanfaatan dan Pengendalian Ruang	1
			Kepala Seksi Penyehatan Lingkungan Permukiman	1
2.	Dinas Lingkungan Hidup Kota Tangerang Selatan	B	Kepala Dinas	1
3.	Developer	C1	Perwakilan Sinar Mas Grup Kota Tangerang Selatan	1
		C2	PT. Bhuvana Abirama Land	1
		C3	PT.Sasmita Jaya	1
4	Masyarakat	D1- D3	Tokoh Organisasi Masyarakat di Kota Tangerang Selatan	3
		E4-E8	Perwakilan masyarakat yang mewakili domisili di 4 kecamatan	4

Sumber: Olahan Peneliti, 201

3.5 Teknik Pengumpulan Data

Sebagai penelitian kualitatif dengan maka pengumpulan dan pengolahan data dalam penelitian ini secara berurutan adalah sebagai berikut:

1. Pengumpulan data dari sumber laporan, publikasi, dan arsip

Data ini merupakan data sekunder yang tersedia dari berbagai sumber publikasi, laporan, artikel, baik dari instansi pemerintah, lembaga internasional, artikel jurnal, dan berita dari media massa, serta data hasil olahan. Data kuantitatif ini dalam bentuk dua jenis format yaitu statistik dan ruang (spatial) yang menjabarkan kondisi tren sektor dan regional pembangunan, serta pola dan struktur ruang pembangunan dalam satu kebijakan penataan ruang di wilayah Tangerang Selatan.

a. Dokumen Peraturan Daerah

- 1) Perda No. 15 tahun 2011 tentang Tata Ruang Kota Tangerang Selatan
- 2) Perda No. 3 tahun 2015 tentang Permukiman dan Perumahan Tangerang Selatan

b. Data ke-ruangan hasil studi ataupun laporan instansi pemerintah, hasil kajian lembaga penelitian ataupun lembaga swadaya masyarakat dan juga laporan-laporan lembaga-lembaga internasional

c. Data statistik pembangunan di Tangerang Selatan

d. Data statistik sektor-sektor terpilih, terkait dengan sektor pembangunan ekonomi, sosial, dan lingkungan

2. Pengumpulan data kualitatif

Penelitian ini menggunakan metode kasus satu lokus yaitu wilayah Tangerang Selatan (*single site case study*) dengan menekankan pada *historical case study* dan situational analisis.

Dalam penelitian ini data kualitatif dikumpulkan melalui tiga cara yaitu

a. Wawancara dan diskusi mendalam

Wawancara dilakukan dengan cara purposive yang terdiri dari para pejabat pemerintah kota Tangerang Selatan, sektor swasta dan masyarakat. Wawancara dilakukan secara tatap muka langsung (*Face to Face*) menggunakan pedoman wawancara yang dirancang dengan menyusun pertanyaan secara terbuka. Secara spesifik informan yang diwawancara sebagai berikut;

Tabel 3.2
Penentuan Topik Wawancara Informan

No	Dimensi	Indikator	Informan
	Konten Kebijakan a. Kepentingan yang terpengaruhi oleh kebijakan	1). Sinkronisasi antar berbagai kepentingan antara pemerintah sebagai regulator dan implementor, kepentingan pengembang/developer perumahan dan kepentingan masyarakat sebagai kelompok sasaran. 2). Pemecahan masalah jika terjadi konflik kepentingan antara pemerintah, developer dan masyarakat.	A, C, D A,B,C,D,
	b. Jenis manfaat yang akan dihasilkan.	1) Manfaat langsung yang dirasakan dengan implementasi kebijakan penataan Permukiman yang terdiri dari; a. Aksesibilitas lahan Permukiman	D, E

		<p>oleh pengembang dan masyarakat</p> <p>b. Aksesibilitas perumahan oleh masyarakat</p> <p>c. Kemudahan dalam perijinan</p> <p>2). Manfaat tidak langsung yang dirasakan terutama oleh masyarakat</p> <p>a. Manfaat sosial ekonomi;</p> <p>b. Kenyamanan hunian</p> <p>c. Berkembangnya kawasan perkotaan menjadi Kawasan yang lebih teratur dan nyaman</p>	A, D, E
	b. Derajat perubahan yang diinginkan	<p>1) Perubahan jangka pendek yang dirasakan secara langsung dalam kurun waktu yang singkat sebagai dampak implelementasi kebijakan.</p> <p>2) Perubahan jangka panjang yang dirasakan sebagai dampak implementasi kebijakan dalam waktu yang lebih panjang</p>	<p>A, B, C, D,</p> <p>A, B, C, D,</p>
	c. Kedudukan pembuat kebijakan	<p>1) Desentralisasi kewenangan yang diberikan oleh pemerintah pusat kepada pemerintah daerah; ruang lingkup kewenangan dalam urusan Permukiman.</p> <p>2) Koordinasi dengan lembaga lain yang turut berpartisipasi dalam implementasi kebijakan tata ruang Permukiman.</p>	<p>A, B,C</p> <p>A, B, C</p>
	d. Pelaksana program	<p>1) Lembaga yang bertanggungjawab atas program pengadaan Permukiman</p> <p>2) Kesesuaian antara program dan tujuan</p> <p>3) Petunjuk pelaksanaan dan Standar Operasional Prosedur</p> <p>4) Pembagian tugas dan wewenang antar instansi dalam implementasi kebijakan.</p>	<p>A, B,C</p> <p>A, B,C</p> <p>A,B,C</p> <p>A,B,C</p>
	e. Sumber daya	1) SDM pelaksana; penentuan implementor kebijakan dan	A, B,C

		<p>partisipasi stakeholder lain dalam implementasi kebijakan.</p> <p>2) Anggaran yang disediakan oleh Pemerintah Kota dalam implementasi kebijakan.</p> <p>3) Respon dan dukungan masyarakat dalam implementasi kebijakan tata ruang Permukiman.</p>	<p>A,B,C</p> <p>A,D,E</p>
	<p>3. Konteks Implementasi</p> <p>a. kekuasaan, kepentingan, dan strategi aktor yang terlibat</p>	<p>1) Intervensi dari pusat maupun dari pihak lain seperti lembaga politik (DPRD) maupun swasta (pengembang) dalam implementasi kebijakan.</p> <p>2) Strategi implementasi yang digunakan agar implementasi berjalan secara efektif.</p> <p>3) Operasionalisasi strategi; pelaksanaan di lapangan dan kendala yang dihadapi dalam implementasi kebijakan.</p>	<p>A,B,C</p> <p>A,B,C</p> <p>A,B,C</p>
	<p>d. karakteristik lembaga dan penguasa</p>	<p>1) Kewenangan untuk mengatur, melaksanakan dan mengontrol program dan pemberian sanksi jika terjadi pelanggaran</p> <p>2) Independensi implementor dari berbagai kepentingan politik ataupun kepentingan bisnis</p>	<p>A,B,C</p> <p>A,B,C</p>
	<p>e. kepatuhan dan daya tanggap</p>	<p>1) Konsistensi implementor dalam pelaksanaan program</p> <p>2) Operasional program sesuai dengan perda</p> <p>3) Pertanggungjawaban implementor kepada pimpinan</p> <p>4) Aksesibilitas informasi yang diberikan implementor kepada stakeholder lain, pengembang dan masyarakat.</p>	<p>A,B,C</p> <p>A,B,C</p> <p>A,B,C</p> <p>A,B,C,D,E</p>

Sumber: Olahan Peneliti (2019)

b. Observasi.

Disamping wawancara mendalam, penelitian ini juga melakukan metode observasi. Observasi adalah pengamatan dan pencatatan secara sistematik terhadap unsur-unsur yang tampak dalam suatu gejala atau gejala-gejala dalam objek penelitian. Data yang akan digali adalah data lokasi atau kawasan yang akan dijadikan Permukiman (zonasi), utilitas, sarana dan prasarana kota, jumlah dan tipe perumahan (perumahan mewah, sedang dan sederhana), konsep perumahan (subsidi atau komersil), proses perijinan lingkungan, integrasi kawasan Permukiman dengan lingkungan.

c. Dokumentasi

Data dan informasi yang dikumpulkan mencakup kebijakan perencanaan (sektor) pembangunan (nasional dan daerah), kebijakan penataan ruang (nasional dan daerah), tata laksana penyelenggaraan perumusan rencana penataan ruang.

Dalam penelitian ini keterlibatan peneliti dalam proses dokumentasi implementasi kebijakan tata ruang Permukiman bersama dengan para pengambil keputusan yang memiliki pengetahuan, pengalaman, dan otoritas memadai menjadikan data dan informasi yang diperoleh memiliki nilai keterpercayaan yang tinggi. Dokumentasi yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

- a. Perda No. 15 tahun 2011 tentang Tata Ruang Kota Tangerang Selatan
- b. Perda No. 3 tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Permukiman dan Perumahan Tangerang Selatan

- c. Data ke-ruangan hasil studi ataupun laporan instansi pemerintah, hasil kajian lembaga penelitian ataupun lembaga swadaya masyarakat dan juga laporan-laporan lembaga-lembaga internasional
- d. Data statistik pembangunan di Tangerang Selatan
- e. Data statistik sektor-sektor terpilih, terkait dengan sektor pembangunan ekonomi, sosial, dan lingkungan

3.6 Pengolahan Data

Untuk dapat mengorganisasikan secara sistematis dan dalam proses untuk mempersiapkannya sebagai bahan untuk proses analisis maka data yang bersumber dari laporan, publikasi, dan wawancara serta observasi partisipasi tersebut di atas diolah dengan menggunakan teknik pengelompokan (*clustering*). Cara ini juga disebut sebagai kategorisasi. Secara definisi yang dimaksud dengan clustering disini adalah proses pengorganisasian obyek-obyek penelitian atas dasar kemiripan nilai-nilai atau unsur-unsurnya sehingga bisa dibentuk klasifikasi dan/atau kategorisasi dari obyek-obyek tersebut.

3.7 Teknik Analisis

1. Unit Analisis

Unit analisis dalam penelitian ini terdiri dari individual, dan organisasi yang terdiri dari unit kerja pemerintah daerah dan swasta. Dalam konteks penelitian kualitatif yang bersifat subyektif, sesungguhnya unit analisis ini bersifat cair mengingat yang dikaji lebih merupakan satu kondisi atau gejala atau fenomena atau realita yang batas (entitas) obyeknya berkembang dan dapat

berupa satu atau rangkaian momentum terkait dengan sistem kebijakan dan kelembagaan serta sistem implementasinya. Dengan demikian unit analisis ini hanya digunakan pada saat awal penelitian sampai dengan untuk keperluan pengolahan data.

2. Teknik Analisis

a. Analisis Isi (*Content Analysis*)

Dalam penelitian ini yang dimaksud dengan analisis isi dikategorikan sebagai penelitian yang non-reactive (subyek penelitian tidak mengetahui jika sedang diteliti) dan seringkali memanfaatkan situasi apa adanya. Analisis isi menelusuri kecenderungan atau pola dari isi satu dokumen, dan memaknainya. Dalam konteks penelitian ini adalah dokumen tentang kebijakan dan kelembagaan terkait dengan urusan penataan ruang Permukiman. Kelebihan dari tipikal analisis isi ini terutama dalam hal tidak menjadi bias oleh sikap atau tindakan subyek yang sedang diteliti, dapat mencatat kejadian sebenarnya, aman (terutama tidak terintervensi), dapat dipercaya, murah, dan baik untuk satu rangkaian data yang saling terkait dan berurutan (longitudinal data). Namun kelemahan analisis ini adalah pada pengendalian yang tidak dapat dilakukan oleh peneliti dan juga terbatasnya pengetahuan peneliti tentang hal ihwal obyek penelitian, baik dari sisi substansi maupun sampai aktor kunci dalam gejala yang diamati. Dalam kasus penelitian ini, kelemahan tersebut dapat diatasi dengan metode observasi seperti yang telah dijelaskan sebelumnya. Oleh karenanya penelitian *non-reactive* ini juga

dapat sekaligus menselaraskan atau menemukan kesenjangan antara kajian terhadap teori atau konsep dan hasil observasi empiris serta dikarenakan juga dapat dimanfaatkan pada penelitian kualitatif tadi.

b. Analisis Interpretasi (*Interpretation Analysis*)

Setelah dilakukan analisis isi (*content analysis*) sebagaimana yang disampaikan di atas selanjutnya untuk dapat secara induktif merumuskan konstruksi baru hasil identifikasi dan temuan terhadap realita sistem kebijakan, kelembagaan dan operasionalisasi atau implimentasi penatan ruang di daerah kasus Tangerang Selatan maka dilakukan analisis interpretasi. Dalam kaitannya dengan interpretasi terhadap data atau informasi yang dihasilkan dari kajian sebelumnya, maka tujuan dari interpretasi ini sendiri adalah untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut:

1. Apa yang dinilai penting dari data atau informasi tersebut?
2. Apa yang dapat dipelajari dari temuan penting tersebut?
3. Lantas apa yang dapat dirumuskan sebagai solusi atau reaksi terhadap temuan penting tadi?

Hasil dari interpretasi ini sekaligus merupakan proses rekonstruksi teori dan konsep kebijakan serta kelembagaan penataan ruang. Bahkan diharapkan dari hasil penelitian ini mampu membuat rumusan baru melalui upaya mengintegrasikan secara kreatif teori-teori terkait implementasi kebijakan publik dan ilmu penataan ruang Permukiman dengan memanfaatkan metode penelitian kualitatif melalui studi kasus.

3.8 Reliabilitas dan Validitas Data

Pemeriksaan akurasi data yang sudah dikumpulkan perlu dilakukan untuk mengetahui apakah data tersebut sudah reliabel dan valid. Pengecekan data tersebut dilakukan dengan metode sebagai berikut;

- a. Melakukan pengecekan hasil wawancara berupa transkrip untuk memastikan tidak adanya kesalahan dalam pembuatan transkrip hasil penelitian
- b. Melakukan coding data untuk memastikan tidak adanya pemaknaan ganda.

Sedangkan untuk mengecek validitas data dilakukan triangulasi dari sumber-sumber data yang berbeda dan memeriksa bukti-bukti sehingga peneliti dapat memastikan bahwa hasil penelitian sudah akurat dari sudut pandang peneliti sendiri, partisipan atau pembaca pada umumnya (Creswell, 2013).

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Profil Kota Tangerang Selatan

Kota Tangerang Selatan merupakan daerah otonom yang terbentuk pada akhir tahun 2008 berdasarkan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan di Provinsi Banten tertanggal 26 November 2008. Pembentukan daerah otonom baru tersebut, yang merupakan pemekaran dari Kabupaten Tangerang, dilakukan dengan tujuan meningkatkan pelayanan dalam bidang pemerintahan, pembangunan, dan kemasyarakatan serta dapat memberikan kemampuan dalam pemanfaatan potensi daerah.

Pada masa penjajahan Belanda, wilayah ini masuk ke dalam Karesidenan Batavia dan mempertahankan karakteristik tiga etnis, yaitu suku Sunda, suku Betawi, dan Tionghoa. Pembentukan wilayah ini sebagai kota otonom berawal dari keinginan warga di kawasan Tangerang Selatan untuk menyejahterakan masyarakat. Pada tahun 2000, beberapa tokoh dari kecamatan-kecamatan mulai menyebut Cipasera sebagai wilayah otonom. Warga merasa kurang diperhatikan Pemerintah Kabupaten Tangerang sehingga banyak fasilitas terabaikan. Pada 27 Desember 2006, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kabupaten Tangerang menyetujui terbentuknya Kota Tangerang Selatan. Calon kota otonom ini terdiri atas tujuh kecamatan, yakni, Ciputat, Ciputat Timur, Pamulang, Pondok Aren, Serpong, Serpong Utara dan Setu.

Pada 22 Januari 2007, Rapat Paripurna DPRD Kabupaten Tangerang yang dipimpin oleh Ketua DPRD, Endang Sujana, menetapkan Kecamatan Ciputat

sebagai pusat pemerintahan Kota Tangerang Selatan secara aklamasi. Komisi I DPRD Provinsi Banten membahas berkas usulan pembentukan Kota Tangerang Selatan mulai 23 Maret 2007. Pembahasan dilakukan setelah berkas usulan dan persyaratan pembentukan kota diserahkan Gubernur Ratu Atut Chosiyah ke DPRD Provinsi Banten pada 22 Maret 2007.

Pada 2007, Pemerintah Kabupaten Tangerang menyiapkan dana Rp 20 miliar untuk proses awal berdirinya Kota Tangerang Selatan. Dana itu dianggarkan untuk biaya operasional kota baru selama satu tahun pertama dan merupakan modal awal dari daerah induk untuk wilayah hasil pemekaran. Selanjutnya, Pemerintah Kabupaten Tangerang akan menyediakan dana bergulir sampai kota hasil pemekaran mandiri. Pada 29 Oktober 2008, pembentukan Kota Tangerang Selatan diresmikan oleh Menteri Dalam Negeri Indonesia, Mardiyanto, dengan tujuh kecamatan hasil pemekaran dari Kabupaten Tangerang yang telah disetujui oleh DPRD Kabupaten Tangerang pada 27 Desember 2006.

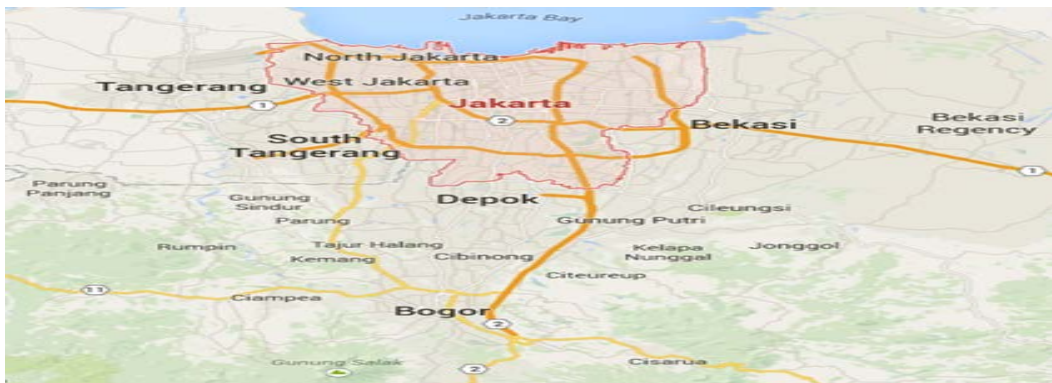
Sebagai daerah otonom, kewenangan Kota Tangerang Selatan mencakup seluruh bidang pemerintahan, kecuali kewenangan dalam bidang politik luar negeri, pertahanan dan keamanan, peradilan, moneter dan fiskal, agama serta kewenangan lainnya yang meliputi kebijakan perencanaan nasional, pengendalian secara makro, perimbangan keuangan, sistem administrasi Negara, pembinaan dan pemberdayaan sumber daya manusia, pendayagunaan sumber daya alam, teknologi tinggi yang strategis serta konservasi dan standarisasi nasional.

Wilayah Kota Tangerang Selatan diantaranya dilintasi oleh kali Angke, Kali Pesanggrahan dan Sungai Cisadane sebagai batas administrasi kota di

sebelah barat. Letak geografis Kota Tangerang Selatan yang berbatasan dengan Provinsi DKI Jakarta di sebelah utara dan timur memberikan peluang pada Kota Tangerang Selatan sebagai salah satu daerah penyangga provinsi DKI Jakarta. Selain itu Kota Tangerang Selatan juga menjadi salah satu daerah yang menghubungkan Provinsi Banten dengan Provinsi Jawa Barat.

Gambar 4.1

Peta Wilayah Kota Tangerang Selatan



Kota Tangerang Selatan terletak di bagian timur Provinsi Banten yaitu pada titik koordinat $106^{\circ}38' - 106^{\circ}47'$ Bujur Timur dan $06^{\circ}13'30'' - 06^{\circ}22'30''$ Lintang Selatan. Kota Tangerang Selatan terdiri dari 7 (tujuh) kecamatan dengan kelurahan sebanyak 54 (lima puluh empat). Rukun warga (RW) sebanyak 714 dan Rukun Tetangga (RT) sebanyak 3.723. Kecamatan dengan jumlah kelurahan terbanyak adalah Pondok Aren dengan 11 Kelurahan. Sedangkan kecamatan dengan jumlah Rukun Warga dan Rukun tetangga terbanyak adalah Pamulang dengan 156 RW dan 794 RT dengan luas wilayah $147,19 \text{ Km}^2$ atau 14.719 Ha. Batas batas wilayah Kota Tangerang Selatan dijelaskan dalam tabel sebagai berikut;

Tabel 4.1
Potensi Fisik Dasar Kota Tangerang Selatan

No	Potensi Fisik Dasar	Keterangan
1	Letak geografis	Di sebelah timur Propinsi Banten
2	Luas Wilayah	147,19 Km ² atau 14.719 Ha
3	Batas-batas	
	- Sebelah Utara	Kota Tangerang
	- Sebelah Timur	Provinsi DKI Jakarta
	- Sebelah Selatan	Kota Depok dan Kabupaten Bogor
	- Sebelah Barat	Kabupaten Tangerang
4	Wilayah Pemerintahan	
	- Kecamatan	7 Kecamatan
	- Kelurahan	54 Kelurahan

Sumber: Profil Kota Tangerang Selatan (2017)

Tujuh kecamatan yang ada di Tangerang Selatan mempunyai luas yang berbeda dan hal tersebut mempengaruhi kepadatan penduduk yang ada di wilayah tersebut. Di dapatkan data bahwa kecamatan paling luas adalah Kecamatan pondok Aren dengan luas 2,988 Ha dan menempati 20,30% dari total luas wilayah. Sedangkan kecamatan terkecil adalah Kecamatan Setu dengan luas 1.480 ha dan menempati 10.06% dari total luas wilayah Kota Tangerang Selatan.

Di Kota Tangerang Selatan terdiri dari tujuh (7) Kecamatan yang didalamnya terbagi menjadi 54 Kelurahan. Sebanyak 714 Rukun Warga (RW) dan sebanyak 3.723 Rukun Tangga (RT). Kecamatan dengan jumlah RW dan RT terbanyak adalah Kecamatan Pamulang dengan 156 RW dan 831 RT. Adapun luas wilayah kecamatan dijelaskan dalam tabel sebagai berikut;

Tabel 4.2
Luas wilayah kecamatan

No	Kecamatan	Luas Wilayah (km ²)	Persentase terhadap luas kota (%)
1	Serpong	24,04	16.33%
2	Serpong Utara	17,84	12.12%
3	Ciputat	18,38	12.49%
4	Ciputat Timur	15,43	10.48%
5	Pamulang	26,82	18.22%
6	Pondok Aren	29,88	20.30%
7	Setu	14,80	10.06%
Kota Tangerang		147,19	100.00%

Sumber: BPS; Tangerang Selatan dalam angka (2018)

Secara lebih detail gambaran luas wilayah masing-masing kecamatan beserta potensi daerah akan dijelaskan sebagai berikut;

1. Kecamatan Serpong

Salah satu kecamatan yang terdapat di Kota Tangerang Selatan adalah Kecamatan Serpong. Luas kecamatan ini 24,04 kilometer persegi dan merupakan kecamatan kedua terluas setelah Pondok Aren. Luas daerah dan kelurahan Kecamatan Serpong dapat dilihat dalam tabel berikut;

Tabel 4.3
Luas Wilayah Kelurahan di Kecamatan Serpong

No	Kelurahan	Luas Wilayah (Ha)
1	Buaran	334
2	Ciater	376
3	Rawa Mekar Java	235
4	Rawa Buntu	328
5	Serpong	139
6	Cilenggang	143
7	Lengkong Gudang	361
8	Lengkong Gudang	262
9	Lengkong Wetan	226

Sumber : BPS Kota Tangerang Selatan (2017)

Kecamatan ini dikenal sebagai salah satu mesin dalam menciptakan pertumbuhan ekonomi di Kota Tangerang Selatan sebab di wilayah ini terdapat sejumlah perumahan mewah, yaitu BSD dan sebagian Bintaro. Berdasarkan publikasi dan rencana tata ruang Kota Tangerang Selatan, wilayah Serpong akan dijadikan sebagai Kawasan jasa dan perdagangan terpadu. Meski sektor perdagangan, jasa dan perumahan berkembang pesat, ternyata di wilayah ini masih terdapat sejumlah kecil petani, terutama petani tanaman hias khususnya anggrek. Meski kecil jumlahnya petani tanaman hias di kecamatan Serpong memiliki daya tahan terhadap gejolak ekonomi dibanding usaha lainnya sehingga menjadi pilihan kebijakan pengembangan ekonomi kota di masa yang akan datang.

1. Kecamatan Serpong Utara.

Kecamatan Serpong Utara merupakan pemekaran dari kecamatan induknya yaitu Kecamatan Serpong. Kecamatan ini memiliki luas 22

hektar dengan jumlah penduduk 171.749 jiwa. Wilayah ini diprediksi menjadi pusat perkembangan ekonomi yang potensial karena tujuh kelurahan di wilayah ini merupakan sentra bisnis yang menjadi pendorong pertumbuhan di wilayah ini seperti Plaza Serpong, WTC Serpong, Giant Supermarket, Lotte Mart dan lain-lain. Selain itu Serpong Utara banyak dikelilingi kompleks perumahan mewah seperti Alam Sutera, Duta Bintaro, Villa Melati Mas dan lain-lain. Luas wilayah kelurahan ini dijelaskan dalam tabel 4.4

Tabel 4.4
Luas wilayah Kelurahan di Kecamatan Serpong Utara

No	Kelurahan	Luas Wilayah (Ha)
1	Lengkong Karva	210
2	Jelupang	126
3	Pondok Jagung	209
4	Pondok Jagung Timur	225
5	Pakulonan	279
6	Paku Alam	281
7	Paku Jaya	454

Sumber : BPS Kota Tangerang Selatan (2017)

2. Kecamatan Ciputat

Kecamatan ini terdiri dari tujuh kelurahan yakni Ciputat, Jombang, Sawah, Sawah Baru, Cipayung dan Serua Indah. Jumlah penduduk Kecamatan Ciputat adalah 232.559 jiwa. Setelah dilakukan pemekaran luas wilayah ini mencapai 18,38 km². Di Ciputat sudah sejak lama berdiri beberapa perguruan tinggi seperti ITB Ahmad Dahlan, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta dan Universitas Muhammadiyah Jakarta. Fasilitas

kota yang dimiliki Ciputat antara lain pasar, rumah sakit dan lain-lain.\sebagaimana dalam tabel

Tabel 4.5
Luas wilayah Kelurahan di Kecamatan Ciputat

No	Kelurahan	Luas (Ha)
1	Sarua	368
2	Jombang	345
3	Sawah Baru	274
4	Sarua Indah	193
5	Sawah	249
6	Ciputat	172
7	Cipayung	237

Sumber : BPS Kota Tangerang Selatan (2017)

3. Ciputat Timur

Kecamatan Ciputat Timur merupakan wilayah pemekaran dari Kecamatan Ciputat. Pada awalnya sebelum dimekarkan wilayah ini merupakan wilayah yang sangat luas. Dibanding dengan kecamatan yang lain, Ciputat Timur merupakan salah satu wilayah dengan jumlah penduduk terbanyak keempat setelah Pondok Aren, Pamulang dan Ciputat. Beberapa kampus yang ada di Ciputat Timur seperti UIN Syarif hidayatullah, ITB Ahmad Dahlan dan Universitas Muhammadiyah Jakarta turut menyumbang kepadatan penduduk di wilayah ini. Wilayah Kecamatan Ciputat Timur ini langsung berbatasan dengan Provinsi DKI Jakarta. Sejumlah lajur jalan merupakan jalan penghubung ke wilayah DKI Jakarta. Adapun luas wilayah kelurahan dijelaskan dalam tabel sebagai berikut;

Tabel 4.6
Luas wilayah Kelurahan di Kecamatan Ciputat Timur

No	Kelurahan	Luas (Ha)
1	Pisangan	391
2	Cireundeu	308
3	Cempaka Putih	227
4	Pondok Ranji	246
5	Rengas	165
6	Rempoa	206

Sumber : BPS Kota Tangerang Selatan (2017)

4. Kecamatan Pamulang

Kecamatan Pamulang memiliki luas wilayah 2.788 Ha terdiri dari tanah darat 2.286 Ha, tanah sawah 502 Ha. Letak ketinggian dari permukaan laut 2000 meter. Secara geografis, kecamatan Pamulang berbatasan langsung dengan Serpong (BSD) dan Ciputat. Geografis ini mendukung percepatan pertumbuhan ekonomi karena berdekatan dengan pusat kota. Potensi ekonomi yang dikembangkan di Kecamatan Pamulang adalah sektor perdagangan dan jasa. Namun demikian berdasarkan pengamatan di beberapa wilayah kelurahan menunjukkan bahwa sektor pertanian dapat dikembangkan yaitu usaha tanaman hias khususnya anggrek. Selain itu budidaya perikanan juga menjadi potensi wilayah kecamatan pamulang yang didukung dengan kontur wilayah yang tidak rata dan banyak rawa.

Luas wilayah Kelurahan di Kecamatan Pamulang dijelaskan dalam tabel berikut;

Tabel 4.7
Luas wilayah Kelurahan di Kecamatan Pamulang

No	Kelurahan	Luas (Ha)
1	Pondok Benda	386
2	Pamulang Barat	416
3	Pamulang Timur	259
4	Pondok Cabe Udik	483
5	Pondok Cabe Ilir	396
6	Kedaung	256
7	Bambu Apus	220
8	Benda Baru	266

Sumber : BPS Kota Tangerang Selatan (2017)

5. Kecamatan Pondok Aren

Sejumlah sumber menyebutkan bahwa 'Aren' berasal dari nama pohon aren (Arenga Pinata) sejenis palem-paleman. Sebelumnya kantor kecamatan berada di kelurahan Pondok Aren. Karena berdiri di atas tanah bekas perkebunan negara (PTPN) yang diklaim oleh perumahan Bintaro Jaya maka pada tahun 2005 dipindahkan ke kelurahan Perigi Baru dengan Gedung yang baru. Kecamatan Pondok Aren merupakan kecamatan terluas di Kota dan terdiri dari 11 kelurahan antara lain; Jurang Mangu Barat, Jurang Mangu Timur, Pondok Kacang Timur, Pondok Kacang Barat, Parigi Lama, Parigi Baru, Pondok Aren, Pondok Karya, Pondok Jaya, Pondok Betung dan Pondok Pucung. Dengan jumlah kelurahan tersebut, maka jumlah penduduk terbanyak juga ada di wilayah tersebut. Pesatnya jumlah penduduk di wilayah ini berkorelasi dengan pesatnya pertumbuhan pusat-pusat pemukiman di Bintaro Jaya. Dalam RTRW

Kota, wilayah ini direncanakan sebagai pusat bisnis dan perumahan. Adapun luas wilayah kelurahan di Kecamatan Pondok Aren dijelaskan dalam tabel berikut;

Tabel 4.8
Luas Kelurahan di Kecamatan Pondok Aren

No	Kelurahan	Luas (Ha)
1	Perigi Baru	310
2	Pondok Kacang Barat	252
3	Pondok Kacang Timur	252
4	Perigi Lama	389
5	Pondok Pucung	362
6	Pondok Jaya	233
7	Pondok Aren	217
8	Jurang Mangu Barat	253
9	Jurang Mangu Timur	258
10	Pondok Karya	271
11	Pondok Betung	191

Sumber : BPS Kota Tangerang Selatan (2017)

6. Kecamatan Setu

Kecamatan Setu merupakan pemekaran dari Kecamatan Cisauk Kabupaten Tangerang dengan batas sungai Cisadane. Sebelah barat sungai Cisadane masuk kecamatan Cisauk dan sebelah timur masuk kecamatan Setu. Kecamatan ini terdiri dari 6 kelurahan antara lain kelurahan Setu, Keranggan, Muncul, Babakan, Bhakti Jaya dan Kademangan. Di wilayah ini terdapat Taman Tekno yang merupakan salah satu kawasan industri dan perdagangan walaupun sektor pertanian masih menjadi potensi terbesar di wilayah ini.

Kawasan ini memiliki luas 200 hektar dan dalam perencanaan akan dibangun *dry port* mulai dari 300 sampai 1.100 meter persegi. Saat ini telah dibangun lebih dari 200 unit bangunan pergudangan dan sekitar

40 unit kavling di area taman tekno BSD dengan luas mulai dari 1.700 sampai dengan 11.000 meter persegi yang diperuntukkan bagi semua jenis industri ringan yang bebas dari pencemaran air, polusi udara, kebisingan maupun limbah. Luas wilayah Kecamatan Setu dijelaskan dalam tabel berikut

Tabel 4.9
Luas Kelurahan di Kecamatan Setu

No	Kelurahan	Luas (Ha)
1	Kranggan	205
2	Muncul	361
3	Setu	364
4	Babakan	170
5	Bakti Jaya	174
6	Kademangan	206

Sumber: Profil Kota Tangerang Selatan 2017

Sebagian besar wilayah Kota Tangerang Selatan merupakan dataran rendah, dimana sebagian besar wilayah Kota Tangerang Selatan memiliki topografi yang relatif datar dengan kemiringan tanah rata-rata 0 – 3% sedangkan ketinggian wilayah antara 0 – 25 m dpl. Untuk kemiringan pada garis besarnya terbagi atas 2 (dua) bagian, yaitu;

- a. Kemiringan antara 0 – 3% meliputi Kecamatan Ciputat, kecamatan Ciputat Timur, Kecamatan Pamulang, Kecamatan Serpong dan Kecamatan Serpong Utara

- b. Batuan Aluvium (Qa) yang terdiri dari aluvial unggai dan rawa yang berbentuk pasir, lempung, lanau, kerikil, kerakal dan sisa tumbuhan. Jenis tanah ini pada dasarnya merupakan lapisan yang subur bagi tanaman pertanian.
- c. Batuan Gunung Api yang berupa material lepas yang terdiri dari lava andesit, dasit, breksi tuf dan tuf. Secara fisik Lava Andesit berwarna kelabu-hitam dengan ukuran sangat halus, afanitik dan menunjukkan struktur aliran, dan Breksi Tuf dan Tuf pada umumnya telah lapuk, mengandung komponen Andesit dan Desit. Pada umumnya tanah jenis ini digunakan sebagai kebun campuran, perumahan dan tegalan.

Kota Tangerang Selatan merupakan daerah yang relatif datar. Adapun pada beberapa Kecamatan terdapat lahan yang bergelombang seperti di perbatasan antara Kecamatan Setu dan kecamatan Pamulang serta sebagian di kecamatan Ciputat Timur. Kondisi geologi Kota Tangerang Selatan umumnya adalah batuan alluvium, yang terdiri dari batuan lempung, lanau, pasir, kerikil, kerakal dan bongkah. unsur ketahanan terhadap erosi cukup baik oleh karena itu wilayah Kota Tangerang Selatan masih cukup layak untuk kegiatan perkotaan.

Pola drainase di pegunungan/perbukitan umumnya dendritik, sedangkan di dataran rendah sungai ini bermeander. Secara garis besar dijumpai 2 sistem perairan alami yaitu perairan hulu (*hinterland drainage*) dan perairan pantai (*seawater drainage*). Berdasarkan klasifikasi dari *United Soil Classification*

System, batuan ini mempunyai kemudahan dikerjakan atau *workability* yang baik sampai sedang,

Masing-masing sistem mempunyai karakteristik yang khas, baik ditinjau dari daerah asal, kualitas air, maupun pola drainasenya. Keadaan hidrologi umumnya berkaitan erat dengan keadaan fisiografi daerah ini dan berpengaruh langsung terhadap sumberdaya lahan dan potensinya.

Sistem hidrologi di Kota Tangerang Selatan terdiri atas:

1. Air permukaan, yaitu diartikan sebagai air yang mengalir atau muncul di permukaan. Aliran air permukaan yang terdapat di wilayah ini berupa aliran sungai Cisadane, Sungai Angke dan sebagian wilayah dilewati sungai Pesanggrahan. Ada juga saluran-saluran alam yang dialiri air sepanjang tahun sebagai penampung drainase lokal. Saluran semacam ini cenderung meluap pada musim hujan.
2. Air Tanah, wilayah Kota Tangerang Selatan secara kualitas memiliki kondisi air tanah yang baik, hal ini menyebabkan banyak penduduk yang masih menggunakannya sebagai air bersih. Potensi air tanah Kota Tangerang Selatan, Berdasarkan laporan studi potensi dan pengembangan sumberdaya air tersebar di Kabupaten Tangerang, Dinas Pekerjaan Umum kabupaten Tangerang tahun 2012 situ/rawa merupakan potensi air permukaan di Kota Tangerang Selatan.
3. berdasarkan Satuan Wilayah Sungai (SWS) menunjukkan potensi sebagai berikut:

- a. Debit terkecil rata-rata bulanan SWS Cisadane – Ciliwung, sebesar 2,551 m³/dt diwakili oleh pengukuran Sungai Cidurian, stasiun Parigi dalam tahun 1995, sedang debit terbesar rata-rata bulanan sebesar 115,315 m³/dt, diukur di Sungai Cisadane, stasiun Batu Beulah dalam periode 1991 sampai 1998.
- b. Mata air jumlahnya ada 3 yang semuanya berlokasi di Kecamatan Ciputat dengan total debit 210 liter/detik.
- c. Air hujan yang setelah dianalisis dengan perhitungan neraca air menunjukkan bahwa Kabupaten Tangerang termasuk juga Kota Tangerang Selatan mengalami defisit air pada bulan Maret sampai bulan November (8 bulan) sementara surplus air hanya terjadi pada bulan Desember, Januari dan Februari (3 Bulan).
- d. Air tanah dangkal, debit air tanah di Kabupaten Tangerang termasuk juga Kota Tangerang Selatan berkisar antara 3 – 10 liter/detik/km². Air tanah ini cenderung diambil secara berlebihan di sepanjang jalan-jalan utama terutama oleh industri/pabrik.

Untuk di perumahan warga rata-rata kedalaman air tanah mencapai 5 – 10 meter. Terdapat juga penggunaan air tanah dalam, melalui pompa *deepwell* pada kawasan-kawasan perumahan baru yang dikelola pengembang swasta yang tersebar di Kecamatan Serpong (wilayah Bumi Serpong Damai), wilayah Kecamatan Pondok Aren (Bintaro Jaya) dan Kecamatan Serpong Utara (Alam Sutera).

Potensi rawan bencana yang terdapat di Kota Tangerang Selatan adalah rawan bencana longsor dan rawan bencana banjir. Terdapat beberapa kawasan yang berpotensi mengalami bencana tersebut seperti: daerah yang sering longsor umumnya di sekitar tebing sungai, sedangkan daerah yang rawan banjir terdapat di Kecamatan Pamulang, Kecamatan Ciputat, dan Kecamatan Ciputat Timur.

4.1.2. Penduduk Kota Tangerang Selatan

Pada tahun 2017, jumlah penduduk Kota Tangerang Selatan telah mencapai 1.644.899 jiwa dengan kepadatan rata-rata 11.175 orang/km². Kepadatan tertinggi berada di Kecamatan Ciputat Timur yaitu sebesar 13.675 orang/km², sedangkan Kecamatan yang memiliki kepadatan terendah adalah Kecamatan Setu yaitu sebesar 5.864 orang/km². Selengkapnya dapat dilihat pada Tabel 4.10 berikut ini

Tabel 4.10
Jumlah Penduduk dan Kepadatan di Kota Tangerang Selatan
Tahun 2018

No	Kecamatan	Luas		Penduduk		Kepadatan penduduk (orang/km ²)
		Km	%	Jumlah	%	
1.	Setu	14,8	10,1	86.783	5,8	5.864
2.	Serpong	24,04	16,3	184.761	11,2	7.686
3.	Pamulang	26,82	18,2	350.923	21,3	13.084
4.	Ciputat	18,39	12,5	239.152	14	13.007
5.	Ciputat Timur	15,43	10,5	211.003	12,8	13.675
6.	Pondok Aren	29,88	20,3	392.284	23,9	13.129
7.	Serpong Utara	17,84	12,1	179.993	10,9	10.085
Jumlah		147,2	100	1.644.899	100	11.175

Sumber: Kota Tangerang Selatan dalam angka, 2018

Berdasarkan data dalam tabel dapat dijelaskan bahwa Kecamatan Pondok Aren merupakan kecamatan yang terbanyak penduduknya yaitu sebesar 392.284 jiwa selanjutnya diikuti oleh Kecamatan Pamulang yaitu sebesar 350.923 jiwa, sedangkan di Kecamatan Setu jumlah penduduknya hanya sebesar 86.783 jiwa, dan sisanya menyebar di empat kecamatan lainnya.

Laju pertumbuhan penduduk di Kota Tangerang Selatan terus mengalami peningkatan dari tahun ketahun, hal ini karena Kota Tangerang Selatan memiliki letak yang sangat strategis dibandingkan dengan kota lainnya yang berada di Provinsi Banten. Sebagai penyangga DKI Jakarta tentunya Kota Tangerang Selatan dijadikan wilayah permukiman yang paling pas karena letaknya yang sangat dekat dengan Ibu Kota DKI Jakarta. Hal ini membuat penekanan yang sangat signifikan setiap tahunnya pada laju pertumbuhan penduduk.

Laju pertumbuhan penduduk Kota Tangerang Selatan pada akhir tahun 2017 berhasil ditekan ke angka 3,21 persen dengan jumlah penduduk pada tahun 2017 sebesar 1,7 juta jiwa. Jika dilihat pada tahun sebelumnya pertumbuhan penduduk meningkat sebesar 51.409 jiwa dalam satu tahun dengan pertumbuhan penduduk yang paling besar adalah Kecamatan Serpong Utara yaitu 4,71 persen dan diikuti oleh Kecamatan Serpong yaitu 3,90 persen. Selengkapnya dapat dilihat pada Tabel 4.11 berikut ini

Tabel 4.11
Kepadatan dan Laju Pertumbuhan Penduduk Kota Tangerang Selatan Menurut Kecamatan Tahun 2018

No	Kecamatan	Luas (Km2)	Jumlah Penduduk	Kepadatan (Jiwa/Km2)	Laju Pertumbuhan Penduduk
1	Setu	14,8	86.783	5.864	3,59
2	Serpong	24,04	184.761	7.686	3,99
3	Pamulang	26,82	350.923	13.084	2,62
4	Ciputat	18,39	239.152	13.004	2,83
5	Ciputat Timur	15,43	211.003	13.675	2,07
6	Pondok Aren	29,88	392.284	13.129	3,41
7	Serpong Utara	17,84	179.993	10.089	4,8
	Tangerang Selatan	147,20	1.644.899	11.175	3,21

Sumber : Kota Tangerang Selatan dalam angka, 2018

Terlihat dalam tabel bahwa kecamatan dengan jumlah penduduk terbesar adalah kecamatan Pondok Aren dengan jumlah 392.284 orang dengan kepadatan mencapai 13.129 jiwa/km². Urutan kedua ditempati oleh Kecamatan Pamulang dengan jumlah penduduk 350.923 orang dengan kepadatan mencapai 13.084 jiwa/km². Sedangkan jumlah penduduk paling sedikit ada di wilayah Kecamatan Setu dengan jumlah penduduk 86.783 orang dengan kepadatan 5.864 orang/km².

Pertumbuhan penduduk Kota Tangerang Selatan ini menjadi tantangan sendiri bagi pemerintah Kota Tangerang Selatan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat seperti perumahan, fasilitas penunjang dan sarana prasarana. Perkembangan penduduk ini semakin meningkat dari tahun ke tahun. Tidak hanya dari faktor kelahiran namun juga dari faktor migrasi penduduk. Dengan

peningkatan jumlah penduduk inilah kemudian kepadatan penduduk di Kota Tangerang Selatan tidak dapat dihindarkan.

Berdasarkan analisis kependudukan yang dinyatakan oleh Sekretariat Daerah Kota Tangerang Selatan pada bahwa pada periode 2036 penduduk Kota Tangerang Selatan diperkirakan akan mencapai 3.080.241 jiwa. Hal ini didasarkan pada laju pertumbuhan penduduk dari tahun ke tahun dan juga peningkatan penduduk dari arus urbanisasi. Jumlah penduduk tersebut jika dikorelasikan dengan luas wilayah Kota Tangerang Selatan (14.720 Ha) maka tingkat kepadatan di wilayah ini dalam 20 tahun kedepan akan mencapai 209 jiwa/Ha. Lebih detil proyeksi penduduk di Kota Tangerang Selatan tergambar dalam table 4.12

Table 4.12
Proyeksi Penduduk Kota Tangerang Selatan tahun 2016-2036 berdasarkan angka pertumbuhan penduduk.

No	Kecamatan	Rata-rata pertumbuhan	2016	2021	2026	2031	2036
1.	Serpong	4,47%	177.677	221.100	275.136	342.377	426.052
2.	Serpong Utara	5,30%	171.749	222.349	287.858	372.666	482.460
3.	Ciputat	3,29%	232.559	273.416	321.452	377.926	444.323
4.	Ciputat Timur	2,51%	206.729	234.009	264.889	299.844	339.411
5.	Pamulang	3,07%	341.968	397.784	462.709	538.232	626.082
6.	Pondok Aren	3,88%	379.353	458.884	555.089	671.464	812.236
7.	Setu	4,06%	8.377	10.221	12.472	15.218	18.568
Tangerang Selatan		3,60%	1.518.412	1.812.126	2.162.655	2.580.988	3.080.241

Sumber: Profil Kota Tangerang Selatan 2017

Kepadatan penduduk mencerminkan jumlah penduduk per luas tertentu (dalam satuan km² atau Ha). Analisis kepadatan penduduk dilakukan untuk menghitung dan memprediksi kapasitas wilayah terhadap jumlah penduduk yang ada. Luas wilayah yang ada di Kota Tangerang Selatan terbatas akan tetapi jumlah penduduk akan selalu meningkat. Dengan menganalisis kepadatan penduduk maka akan menunjukkan gambaran suatu kemampuan wilayah dalam menampung jumlah penduduk.

Data statistik Kota Tangerang Selatan telah merilis data proyeksi kepadatan penduduk sampai tahun 2036 sesuai dengan tabel berikut;

Tabel 4.13
Proyeksi Kepadatan Penduduk Kota Tangerang Selatan

No	Kecamatan	2016	2021	2026	2031	2036
1.	Serpong	74	92	114	142	177
2.	Serpong Utara	96	125	161	209	270
3.	Ciputat	126	149	175	206	242
4.	Ciputat Timur	134	152	172	194	220
5.	Pamulang	128	148	173	201	233
6.	Pondok Aren	127	154	186	225	272
7.	Setu	6	7	8	10	13
Tangerang Selatan		103	123	147	175	209

Sumber: Profil Kota Tangerang Selatan (2017)

Perkembangan jumlah penduduk Kota Tangerang Selatan dapat bertambah tiap tahunnya sebesar 3.64% atau 40 ribu Jiwa tiap tahunnya, yaitu terlihat dari data yang menunjukkan tidak ada penurunan dari tahun ke tahun, bahkan cenderung mengalami peningkatan. Hal ini dikhawatirkan jika Pemerintah Kota Tangerang Selatan tidak dapat mengantisipasi permasalahan tersebut dengan baik, maka akan terjadi pertumbuhan jumlah penduduk yang tidak seimbang dengan lahan yang tersedia pada tahun 2036. Dengan wilayah seluas 147,19 km²,

kepadatan penduduk di Kota Tangerang Selatan pada tahun 2016 mencapai 103 orang/ha. Kepadatan tertinggi berada di Kecamatan Ciputat Timur (134 orang/ha), dan kepadatan terendah berada di kecamatan Setu (6 orang/ha). Berdasarkan proyeksi pertumbuhan penduduk, maka kepadatan penduduk kotor di Kota Tangerang Selatan pada tahun 2036 mencapai angka kepadatan rata-rata 209 jiwa/Ha. Angka kepadatan tertinggi berada di Kecamatan Pondok Aren yaitu 272 jiwa/ha.

Kepadatan penduduk yang cukup tinggi perlu diantisipasi karena daya tampung masing-masing wilayah berbeda sehingga dapat menimbulkan berbagai dampak negatif seperti kekumuhan, kerusakan lingkungan, dan kriminalitas. Selain itu juga perlu diberlakukan skenario khusus agar tidak terjadi kepadatan yang melebihi daya dukung wilayah. Untuk Kecamatan Setu yang kepadatannya relatif rendah dibanding wilayah lainnya, maka perlu diantisipasi pula berdasarkan kepadatan pemukiman sehingga kualitas pertumbuhan dan perkembangan kota masih tetap terjaga.

Dilihat dari data penduduk perkecamatan, maka kepadatan penduduk pada akhir tahun rencana (2036) pada masing-masing kecamatan termasuk dalam kriteria kepadatan tinggi, kecuali di Kecamatan Setu yang termasuk dalam kriteria kepadatan sedang.

Laju pertumbuhan penduduk dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2036 menunjukkan pertumbuhan penduduk yang terjadi berdasarkan skenario pertumbuhan dengan laju konstan, dimana peningkatan penduduk yang akan terjadi tiap tahunnya berdasarkan kecenderungan perkembangan penduduk pada

masing-masing kecamatan. Kondisi demikian menunjukkan suatu karakteristik perkembangan kawasan perkotaan berdasarkan aspek demografi. Perkembangan tersebut harus disertai dengan perkembangan kualitas lingkungan baik lingkungan sosial-ekonomi, maupun kualitas lingkungan ekologisnya.

Terkait dengan hal tersebut, maka disusun skenario pengembangan penduduk sebagai salah satu arahan untuk kenyamanan kehidupan dalam pembangunan wilayah. Skenario pengembangan penduduk ini didasarkan pada:

- a) Pemerataan kepadatan penduduk pada semua kecamatan. Ini diimplementasikan dalam bentuk asumsi kepadatan rata-rata penduduk pada akhir tahun adalah 300 jiwa/ha.
- b) Ketersediaan lahan sebagai kawasan terbangun di masing-masing kecamatan.
- c) Pengembangan penduduk sampai batas daya tampung lahan dan air yang menjadi pembatas utama bagi kemampuan daya tampung wilayah

4.1.3. Struktur Ekonomi

Struktur ekonomi Kota Tangerang Selatan didominasi oleh sektor-sektor tersier, yaitu pengangkutan dan komunikasi; perdagangan, hotel dan restoran; jasa-jasa; serta bank, persewaan dan jasa perusahaan. Sektor tersier ini memberikan kontribusi hampir 73, 71% (sudah berlaku tahun 2013). Sektor sekunder (industri pengolahan; listrik, gas dan air bersih; dan konstruksi) memberikan kontribusi 13,20%, dan sektor primer (pertanian, pertambangan dan

penggalan) hanya memberikan kontribusi 0,02%. Jika dilihat kecenderungan dari tahun 2011-2013, sektor primer dan sekunder mengecil kontribusinya sedangkan sektor tersier meningkat kontribusinya. Perekonomian Kota Tangerang Selatan, sebagian besar digerakkan oleh sektor perdagangan, hotel dan restoran yang juga paling banyak menyerap tenaga kerja hingga mencapai 34,45%. Sektor lain yang juga menyerap tenaga kerja cukup besar adalah sektor industri pengolahan (25,52%); keuangan, persewaan dan jasa perusahaan (19,90%); serta sektor jasa kemasyarakatan, sosial dan perumahan (10,78%).

Berdasarkan Sensus Ekonomi 2016, jumlah perusahaan menengah dan besar di Kota Tangerang Selatan berjumlah 1.696 unit dengan penyerapan tenaga kerja sebanyak 103.665 orang pekerja. Kegiatan perdagangan dan jasa tersebar hampir di seluruh wilayah Kota Tangerang Selatan. Namun, yang paling menonjol adalah kegiatan perdagangan dan jasa di sepanjang koridor jalan-jalan utama seperti Jalan Raya Serpong, Jalan Raya Ceger, Jalan Raya Bintaro Utama – Jalan kesehatan, Jalan Raya Pondok Betung - Jalan Raya WR Supratman, Jalan Raya Pamulang – Ciputat, Jalan Raya Pamulang – Pondok Cabe dan Jalan Raya Ir. H. Juanda (Ciputat Raya). Fasilitas perdagangan dan jasa yang tersedia berupa pasar, baik modern maupun tradisional, bank, BPR, KUD/koperasi, kompleks ruko dan minimart. Pasar tradisional yang terdapat di tanah milik pemerintah daerah adalah sebanyak 6 unit, yaitu Pasar Ciputat, Pasar Ciputat Permai, Pasar Jombang, Pasar Bintaro Sektor 2, Pasar Serpong, dan Pasar Gedung Hijau. Seluruhnya berfungsi kecuali Pasar Gedung Hijau. Secara total, luas lahan yang

ditempati oleh pasar-pasar tersebut adalah 25.721 m² dengan 1.966 kios, 865 los dan 1.795 pedagang kaki lima.

Berdasarkan tanda daftar perusahaan (TDP), terdapat perseroan perusahaan perorangan (PO), koperasi, firma, dan bentuk usaha lain yang keseluruhannya berjumlah 5.146 unit. Yang paling banyak adalah PT yaitu berjumlah 2.467 unit sedangkan yang paling sedikit adalah firma yang hanya berjumlah 2 unit.

Keadaan iklim didasarkan pada penelitian di Stasiun Geofisika Klas I Tangerang, yaitu berupa data temperatur (suhu) udara, kelembaban udara dan intensitas matahari, curah hujan dan rata-rata kecepatan angin. Temperatur udara rata-rata berkisar antara 23,5 - 32,6 °C, temperatur maksimum tertinggi pada bulan Oktober yaitu 33,9 °C dan temperatur minimum terendah pada bulan Agustus dan September yaitu 22,8 °C. Rata-rata kelembaban udara dan intensitas matahari sekitar 78,3 % dan 59,3 %. Keadaan curah hujan tertinggi terjadi pada bulan Februari, yaitu 486mm, sedangkan rata-rata curah hujan dalam setahun adalah 177,3mm. Hari hujan tertinggi pada bulan Desember dengan hari hujan sebanyak 21 hari. Rata-rata kecepatan angin dalam setahun adalah 3,8 m/detik dan kecepatan maksimum 12,6 m/detik.

4.1.4. Rencana Tata Ruang Kota Tangerang Selatan

Pada pelaksanaan program pembangunan, tidak dapat dipungkiri bahwa dalam perkembangannya tata ruang akan dihadapkan dengan pertumbuhan penduduk yang tinggi sehingga perlu adanya bangunan-bangunan baru untuk

menampung jumlah penduduk yang terus bertambah setiap tahunnya, namun ketersediaan lahan yang terbatas menjadi tantangan utama dalam hal pemenuhan kebutuhan tersebut.

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) perkotaan dapat menjadi fungsi koordinasi dan pengendalian dengan munculnya pemahaman bersama mengenai orientasi dan paradigma pembangunan perkotaan di masa mendatang serta dalam upaya mengurangi alih fungsi lahan yang tidak terkendali. Salah satu fungsi dari RTRW adalah sebagai acuan pembangunan dan penataan ruang yang ditujukan untuk menyetarakan peraturan penataan ruang terbuka hijau publik.

Sebagaimana diamanatkan dalam Undang-undang Nomor 25 tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional dan Undang-undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Rencana Pembangunan Tahunan di daerah diwujudkan dalam Rencana Kerja Pembangunan Daerah (RKPD) Tahun 2016 yang merupakan penjabaran dari RPJM Daerah Tahun 2016 – 2021 dan mengacu pada Rencana Kerja Pemerintah (RKP) Tahun 2016 dan Rencana Kerja Pemerintah Daerah Provinsi Banten Tahun 2016, memuat evaluasi hasil pelaksanaan RKPD Tahun 2016 dan capaian kinerja sasaran tahun 2016, kerangka ekonomi makro daerah, prioritas pembangunan daerah, rencana kerja dan pendanaannya, baik yang dilaksanakan langsung oleh pemerintah maupun yang ditempuh dengan mendorong partisipasi masyarakat. Penyusunan RKPD juga merupakan pelaksanaan dari Undang-undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara.

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2008 tentang Tahapan, Tata Cara Penyusunan, Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan Daerah, serta Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2010 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2008 Tentang Tahapan, Tatacara Penyusunan, Pengendalian, dan evaluasi pelaksanaan Rencana Pembangunan Daerah, penyusunan RKPD Kota Tangerang Selatan Tahun 2016 dilaksanakan melalui penyusunan rancangan awal, pelaksanaan Musrenbang, perumusan rancangan akhir dan penetapan rencana. Rancangan awal disusun berupa prioritas yang didasarkan pada data kondisi daerah dan analisisnya. Setelah itu dilaksanakan Musrenbang Kota untuk mendapatkan masukan dari para pemangku kepentingan Kota Tangerang Selatan.

Perumusan rancangan akhir dilakukan dengan melakukan penyusunan urutan prioritas dari usulan-usulan yang masuk pada saat Musrenbang Kota Tangerang Selatan dan penyesuaian dengan kemampuan keuangan daerah dan selanjutnya ditetapkan berupa Peraturan Walikota. Kota Tangerang Selatan merupakan daerah otonom yang terbentuk pada akhir tahun 2008 berdasarkan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan di Provinsi Banten tertanggal 26 November 2008. Kota Tangerang Selatan sudah memiliki dokumen Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) sehingga RKPD Kota Tangerang Selatan Tahun 2016 mengacu kepada RPJMD Kota Tangerang Selatan Tahun 2011 – 2016.

RKPD Kota Tangerang Selatan Tahun 2016 memuat isu strategis, kondisi perekonomian daerah, arah kebijakan keuangan daerah, prioritas pembangunan

daerah, rencana program dan kegiatan yang merupakan prioritas daerah baik yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah maupun sumber-sumber lain yang ditempuh dengan mendorong partisipasi masyarakat. Dengan demikian dokumen RKPD Tahun 2016 ini menjadi acuan dalam penyusunan anggaran, Kebijakan Umum Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah serta Prioritas dan Plafon Anggaran Sementara (PPAS) yang disusun sebagai dasar penyusunan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Tahun 2016 serta Renja SKPD mengacu kepada RKPD ini sekaligus menjadi masukan dalam penyusunan RKPD Kota Tangerang Selatan Tahun 2016.

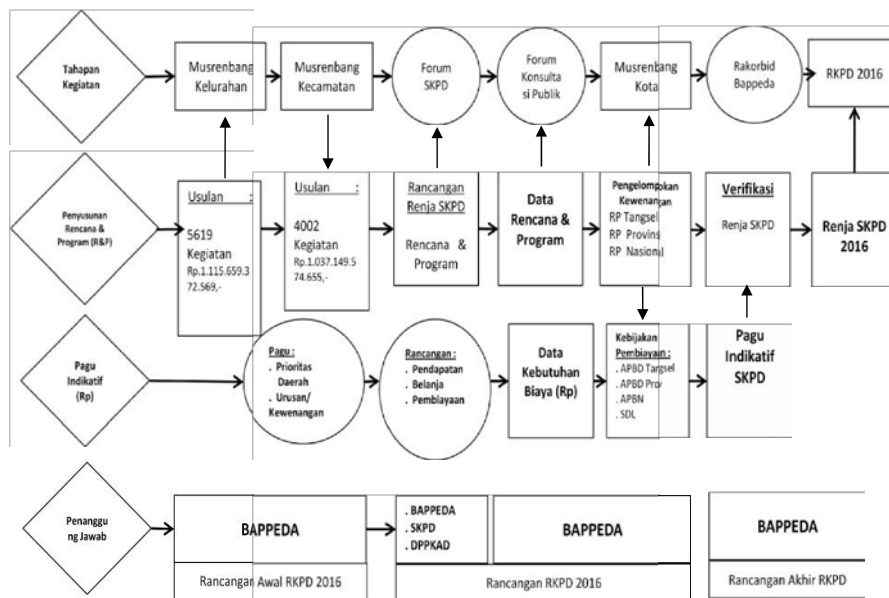
Penyusunan dokumen bab per bab dilakukan dengan mengumpulkan data dari berbagai instansi, memilah data yang tersedia sesuai subjek, analisis data tersebut serta penarasian beberapa data dan analisisnya. Data yang dikumpulkan dalam dokumen ini merupakan data sekunder yang didapatkan dari berbagai instansi, di antaranya Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Tangerang Selatan, SKPD Kota Tangerang Selatan serta dari berbagai dokumen lain yang telah lebih dulu tersusun. Materi yang tersaji dalam buku ini disesuaikan dengan ketersediaan data. Data yang disajikan umumnya adalah data pada tahun 2016, namun ada juga beberapa data tahun-tahun sebelumnya. Oleh karenanya penyajian uraian disesuaikan dengan ketersediaan data yang ada.

Penyusunan RKPD Tahun 2016 dilaksanakan melalui 3 (tiga) tahapan, yaitu penyusunan rancangan awal RKPD, penyusunan rancangan akhir RKPD dan penetapan RKPD dengan menggunakan pendekatan teknokratik, partisipatif, politis, serta atas-bawah dan bawah-atas. Pendekatan teknokratik dilakukan

dengan menggunakan metode atau kerangka berfikir ilmiah untuk mencapai tujuan dan sasaran pembangunan Daerah. Proses partisipatif dilakukan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan pembangunan antara lain melalui mekanisme musyawarah perencanaan pembangunan daerah (musrenbang), yang dipaparkan pada gambar berikut ini.

Gambar 4.2

Alur Perencanaan Tata Ruang Kota Tangerang Selatan

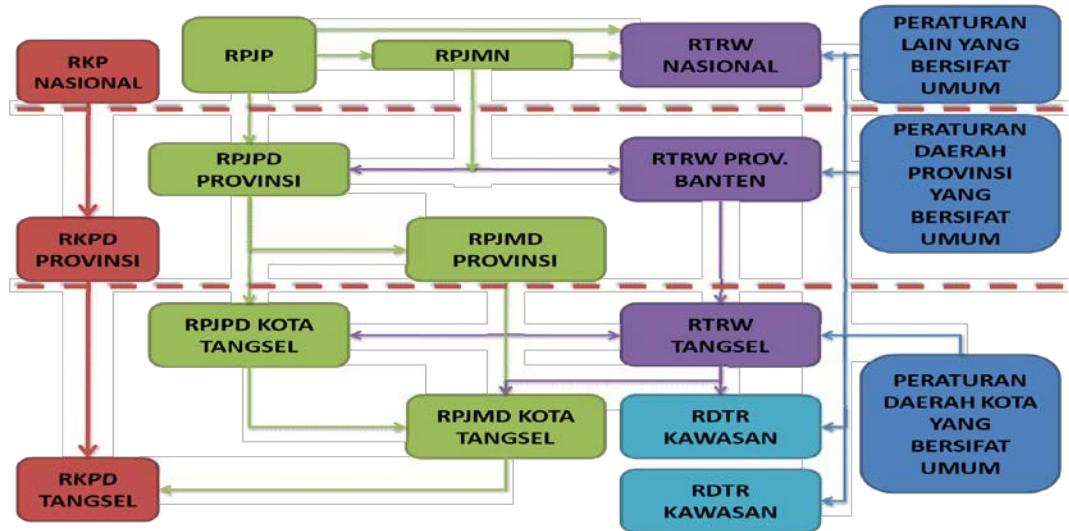


Sumber: RPJMD Kota Tangerang Selatan (2016)

Perencanaan tata ruang Kota Tangerang Selatan lebih lanjut dijelaskan dalam skema sebagai berikut;

Gambar 4.3

Perencanaan Tata Ruang Kota Tangerang Selatan



Sumber: RPJMD Kota Tangerang Selatan 2016

Kebijakan dan strategi penataan pemukiman Kota Tangerang Selatan didasarkan pada Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan dan Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perumahan dan Pemukiman yang meliputi;

- a. penyelenggaraan Perumahan;
- b. penyelenggaraan Kawasan Permukiman;
- c. pemeliharaan dan perbaikan;
- d. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
- e. penyediaan tanah;
- f. Pendanaan;
- g. peran masyarakat; dan

h. pembinaan dan pengawasan.

Kebijakan penataan ruang wilayah kota adalah arahan pengembangan wilayah yang ditetapkan oleh pemerintah kota guna mencapai tujuan penataan ruang wilayah kota dalam kurun waktu 20 (dua puluh) tahun. Dengan rangka pencapaian tujuan penataan ruang wilayah kota, maka rumusan kebijakan penataan ruang dari Kota Tangerang Selatan adalah sebagai berikut.

1. Pemantapan peran kota dalam sistem nasional sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) yang melayani kegiatan skala nasional;
2. Peningkatan aksesibilitas pusat pelayanan kota yang terintegrasi dan berhirarki sebagai pusat pelayanan pendidikan, perumahan, perdagangan dan jasa, berskala regional dan nasional, yang aman, nyaman, religius, produktif, berdaya saing, serta berkelanjutan;
3. Pengembangan dan peningkatan sarana prasarana transportasi berbasis transportasi publik yang terpadu dan terkendali; dan
4. Pengembangan dan peningkatan kualitas dan jangkauan pelayanan sistem infrastruktur Kota, prasarana dan sarana perkotaan secara terpadu, merata dan berkelanjutan dengan mengutamakan kelestarian lingkungan hidup.
5. Pengembangan kawasan lindung dengan meningkatkan kualitas kawasan lindung agar sesuai dengan fungsi perlindungannya sehingga terjaga kelestariannya;
6. Pengendalian pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup;

8. Pengembangan kawasan budi daya dengan meningkatkan produktivitas kawasan namun tidak melampaui daya dukung dan daya tampung lingkungan; dan
 9. Peningkatan fungsi kawasan pertahanan dan keamanan negara.
 10. Penetapan kawasan strategis kota berdasarkan sosial budaya;
 11. Penetapan kawasan strategis kota berdasarkan aspek pertumbuhan ekonomi; dan
 12. Penetapan kawasan strategis kota berdasarkan aspek lingkungan
- Perencanaan tata ruang di Kota Tangerang Selatan diputuskan dalam Peraturan Daerah No.15 tahun 2011, yang memuat;
1. Kawasan peruntukan perumahan tercantum di dalam Pasal 46 huruf a direncanakan sebesar kurang lebih 7.610,67 (tujuh ribu enam ratus sepuluh koma enam tujuh) hektar yang tersebar di seluruh wilayah kota terdiri atas perumahan vertikal dan perumahan horizontal dengan dibagi kedalam beberapa zonasi;
 - (1) kawasan untuk permukiman dengan kepadatan tinggi meliputi; Kecamatan Pondok Aren, Kecamatan Ciputat, Kecamatan Ciputat Timur dan Kecamatan Pamulang.
 - (2) Kawasan peruntukan perumahan dengan kepadatan sedang meliputi; Kecamatan Serpong Utara, Kecamatan Serpong dan Kecamatan Setu
 - (3) Pola ruang kawasan budidaya yang diarahkan untuk permukiman kepadatan rendah adalah Kecamatan Setu

2. Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (3) huruf a berupa ketentuan umum peraturan zonasi perumahan kepadatan tinggi dan perumahan kepadatan sedang meliputi
 - 1) kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan pembangunan perumahan, RTH, kegiatan pembangunan prasarana dan sarana lingkungan perumahan sesuai dengan standar, hirarki dan skala pelayanannya;
 - 2) kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada huruf a berupa pemanfaatan ruang secara terbatas untuk mendukung kegiatan permukiman beserta prasarana dan sarana lingkungan, kegiatan pengembangan perumahan horizontal dengan luasan kurang dari 1 (satu) hektar, industri kecil dan mikro dengan luas ruang maksimal 100 (seratus) meter persegi dan tidak merupakan industri polutif; dan
 - 3) kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan industri besar dan kegiatan lainnya yang mengakibatkan terganggunya kegiatan perumahan.
3. Ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang kawasan perumahan kepadatan tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - 1) KDB maksimal 60 (enam puluh) persen;
 - 2) KLB maksimal 1,2 (satu koma dua);

- 3) tinggi bangunan maksimal dibatasi sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan; dan
- 4) KDH minimum 10 (sepuluh) persen.

Dalam pembangunan pemukiman pemerintah Kota Tangerang Selatan juga telah menetapkan rambu-rambu; Bahwa Penyelenggaraan Kawasan Permukiman wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan Kawasan Permukiman yang terpadu dan berkelanjutan yang meliputi :

- a. Hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup diluar kawasan lindung;
- b. Keterkaitan Lingkungan Hunian perkotaan;
- c. keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan pengembangan kawasan perkotaan;
- d. keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;
- e. keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan Setiap Orang; dan lembaga yang mengoordinasikan pengembangan Kawasan Permukiman

Kebijakan tentang perumahan dan permukiman yang ada di Kota Tangerang Selatan didasarkan pada kebijakan nasional yaitu Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Dalam kebijakan pemukiman pemerintah juga telah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang peran masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang, masyarakat berperan serta dalam perencanaan tata ruang wilayah sampai pada tahap

implementasi kebijakan. Hubungan masyarakat terhadap kebijakan pemerintah berupa RTRW dapat berupa sebagai subjek maupun objek kebijakan. Secara lebih detail peran masyarakat dijelaskan dalam Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan No 3 Tahun 2014 Perumahan dan Pemukiman sebagai berikut;

- a. penyusunan rencana pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. pelaksanaan pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- c. pemanfaatan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- d. pemeliharaan dan perbaikan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
dan/atau
- e. pengendalian Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peran masyarakat sebagaimana dimaksud di atas dilakukan dengan membentuk forum pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mempunyai fungsi dan tugas:

- a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat;
- b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan
- c. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- d. meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;
- e. memberikan masukan kepada Pemerintah Daerah; dan/atau
- f. melakukan peran arbitrase dan mediasi dibidang Penyelenggaraan
- g. Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan

h. fungsi/tugas lain sesuai kebutuhan Daerah.

Forum sebagaimana dimaksud, terdiri dari unsur:

- a. SKPD yang terkait dalam bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. asosiasi perusahaan penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- c. asosiasi profesi penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- d. asosiasi perusahaan barang dan jasa mitra usaha penyelenggara
- e. Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- f. pakar di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan/atau
- g. lembaga swadaya masyarakat dan/atau yang mewakili konsumen yang berkaitan dengan penyelenggaraan pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

RTRW disusun untuk mengarahkan pembangunan di Kota Tangerang Selatan dengan memanfaatkan ruang wilayah secara berdayaguna, berhasilguna, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat serta pertahanan keamanan. Pemerintah selaku *stakeholder* yang berwenang dalam pengambilan kebijakan perlu mengidentifikasi sejauh manakah kebijakan yang telah dilakukannya dipahami dan disetujui oleh masyarakat.

Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) tidak bisa dilepaskan dari paradigma yang dikemukakan oleh John Friedman yang mengklasifikasikan sistem perencanaan menjadi empat; *planning as social reform, planning as policy*

analysis, planning as social learning dan planning as social transformation.

Dalam *planning as social reform*, peran pemerintah sangat dominan (sifat perencanaan *centralized, for people, top-down*), sementara dalam *planning as policy analysis*, pemerintah bersama stakeholders memutuskan persoalan dan menyusun alternatif kebijakan. Perencanaan ini mendasarkan pada asas desentralisasi dengan pelibatan stakeholder. Adapun dalam *planning as a social learning*, pemerintah bertindak sebagai fasilitator. Sifat perencanaan ini adalah *learning by doing, decentralized, by people dan bottom up.*

Planning as social reform lebih banyak dilakukan pada masa lalu ketika hanya segelintir orang yang dianggap mampu memandu kepada kemajuan sosial (*planning for people*). Sebaliknya pada paradigma *planning as a social learning*, masyarakat sendiri yang melakukan perencanaan (*planning by people*) dan diharapkan bahwa pengetahuan justru akan diperoleh melalui pengalaman dan disempurnakan melalui praktek. *Planning by people* kini mulai banyak digunakan dalam bentuk perencanaan partisipatif yang berangkat dari keyakinan bahwa keberhasilan program-program pembangunan ditentukan oleh komitmen semua pemangku kepentingan dan komitmen ini didapat dalam proses perencanaan program tersebut.

Dalam penataan kota, masyarakat dapat mengambil peran yang lebih besar dalam mewujudkan kota ideal dan mendorong terwujudnya pembangunan sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang. Perencanaan partisipatif mengharuskan keterlibatan warga terutama stakeholders yang memahami tentang penataan ruang dan wilayah sebagai salah satu sumberdaya terbesar yang

dianggap sangat memahami potensi dan masalah yang ada di perkotaan, lebih dari pemerintah sekalipun. Masyarakat diberi kesempatan untuk menyertakan masalah yang dihadapi dan gagasan-gagasan sebagai masukan untuk berlangsungnya proses perencanaan berdasarkan kemampuan masyarakat itu sendiri.

Partisipasi tersebut antara lain; pertama, mendorong perubahan paradigma bahwa kota yang ideal tidak hanya memiliki ketahanan pangan ataupun ketahanan energi semata tetapi juga ketahanan lingkungan seperti udara bersih. Pertumbuhan ekonomi secara besar-besaran tidak boleh lantas mengorbankan kesehatan kota dan warga yang tinggal di dalamnya. Kesehatan kota terutama ditentukan oleh kualitas dan kuantitas paru-paru kota khususnya Ruang Terbuka Hijau. Implikasinya harus ada control dan pengendalian terhadap perubahan guna lahan dalam upaya mensinergikan antara aktivitas ekonomi yang menguntungkan dengan kesehatan kota.

Peran masyarakat juga diharapkan dapat memberikan informasi kepada pembuat kebijakan (*decision maker*) dan memberikan pengawasan agar dalam pelaksanaannya tidak melanggar dari peraturan daerah yang sudah ditetapkan terutama dalam implementasi lokasi mana saja yang layak menjadi Ruang Terbuka Hijau dan lahan yang harus dilindungi.

4.2. Implementasi Kebijakan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota

Tangerang Selatan

Kota sebagai pusat perkembangan serta perubahan ekonomi, politik, sosial, budaya, hukum, pertahanan dan keamanan menempati kedudukan yang strategis dalam peningkatan dan pemanfaatan ruang perkotaan, terutama kawasan

hunian, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau. Penataan permukiman di wilayah perkotaan penting dilakukan mengingat pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat setiap tahunnya harus segera diantisipasi demi menjaga keseimbangan antara pertumbuhan penduduk dengan ketersediaan lahan. Implikasinya diperlukan kebijakan yang berfungsi untuk mengendalikan antara pertumbuhan penduduk dengan ketersediaan lahan agar penataan ruang perkotaan dapat terlaksana sesuai porsinya. Penjelasan tersebut didapatkan dari kajian berbagai isu strategis yang tertera di RPJMD Kota Tangerang Selatan sebagai berikut

Gambar 4.4
Isu Strategis Kota Tangerang Selatan



Sumber: BAPEDA Kota Tangerang Selatan (2019)

Gambar tersebut menjelaskan ada beberapa isu strategis yang berkaitan dengan permukiman di Kota Tangerang Selatan, antara lain; pertama, tingkat pertumbuhan penduduk yang tinggi menyebabkan kebutuhan perumahan dan

permukiman meningkat. Kedua, pertumbuhan ekonomi belum sepenuhnya meningkatkan daya beli masyarakat berkaitan dengan akses dan daya beli rumah yang harganya relatif tinggi di Tangerang Selatan. Ketiga, perumahan layak huni belum dapat terjangkau masyarakat luas disebabkan rendahnya tingkat ekonomi dan daya beli masyarakat. Keempat, jaringan dan kualitas jalan belum mendukung fungsi kota berkaitan dengan fasilitas umum penunjang perumahan dan permukiman dan kelima, lingkungan perkotaan belum tertata dengan baik menjadi penyebab tidak tertatanya permukiman dan munculnya perumahan-perumahan yang tidak sesuai dengan tata ruang.

Perkembangan penduduk yang cepat yang dilihat dari semakin menjamurnya permukiman di wilayah Tangerang Selatan mengakibatkan banyak terjadinya perubahan fungsi guna lahan. Kecenderungan yang terjadi adalah beralihnya lahan pertanian atau bahkan kawasan lindung menjadi kawasan perumahan ataupun untuk kegiatan perdagangan dan jasa, sehingga hal ini perlu mendapat perhatian khusus antara lain mengenai keseimbangan fungsi kawasan tak terbangun dan kawasan terbangun.

Karakter perkembangan kawasan terbangun (perumahan, industri, perdagangan dan jasa) pada Kota Tangerang Selatan tidak lepas dari keberadaan perlintasan pergerakan antar wilayah serta adanya jaringan jalan regional yang menghubungkan kota-kota utama seperti DKI Jakarta, Kota Tangerang dan Kabupaten Tangerang. Konsekuensinya perkembangan kawasan terbangun mengikuti pola jaringan jalan utama. Kawasan perumahan dan permukiman berfungsi sebagai hunian bagi masyarakat Kota Tangerang Selatan.

Berdasarkan penghitungan pada peta diketahui luas penggunaan lahan untuk perumahan dan permukiman sebesar 9.941,41 Ha dari keseluruhan Kota Tangerang Selatan.

Wawancara yang dilakukan dengan Kepala Dinas Perumahan, Permukiman dan Pertanahan Kota Tangerang Selatan menjelaskan bahwa dengan berbagai potensi yang dimilikinya, Kota Tangerang Selatan berpeluang besar menjadi kota hunian masa depan. Sebagai kota penyangga yang tidak kalah menariknya dengan Bogor, Depok dan Bekasi, Tangerang Selatan dapat diandalkan menjadi kota penyangga DKI Jakarta dengan berbagai keunggulan. Pertama, keunggulan di bidang fasilitas sosial dan fasilitas umum yang dapat memberikan rasa aman dan nyaman bagi masyarakat. Kedua, peningkatan pelayanan publik yang dapat diandalkan dengan berbagai macam inovasi. Ketiga, adanya percepatan peningkatan fasilitas transportasi secara memadai, aman dan nyaman bagi masyarakat. Keempat, potensi wisata yang dapat dikembangkan dan kelima, pengaturan lokasi perumahan agar semakin menarik minat berbagai kalangan. Penyediaan infrastruktur penunjang dalam kebijakan permukiman yang diimplementasikan oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan dijelaskan sebagai berikut;

1. Jaringan jalan

Jaringan jalan merupakan prasarana yang membentuk konektivitas wilayah yang satu dengan yang lain dan tidak lepas dari satu sistem transportasi yang dihubungkan dengan jaringan jalan. Pola jaringan jalan di Kota Tangerang Selatan pada umumnya berbentuk grid dengan kondisi pada umumnya berbentuk grid

dengan alam yang relative datar dan sangat memungkinkan untuk mendukung mobilitas penduduk.

a. Jalan Tol

Jalan tol yang ada di Kota Tangerang Selatan yaitu jalan tol Jakarta-Serpong yang menghubungkan Kota Tangerang Selatan dengan DKI Jakarta secara langsung dan yang sedang dibangun adalah jalan tol Serpong-Cinere yang menghubungkan Kota Tangerang Selatan dengan Kota Depok Propinsi Jawa Barat

b. Jalan Arteri Sekunder

Jalan arteri sekunder adalah jalan yang melayani angkutan utama dengan ciri-ciri perjalanan jarak jauh dan kecepatan tinggi, dan jumlah jalan masuk dibatasi secara efisien. Atau disebut juga dengan jalan protokol yang menghubungkan antar kawasan sekunder. Jalan ini dirancang berdasarkan kecepatan paling rendah 30 km/jam dengan lebar jalan tidak kurang dari 8 meter. Arus lalu lintas pada jalan ini tidak boleh terganggu dengan arus lalu lintas lambat. Jalan arteri sekunder yang ada di Kota Tangerang Selatan adalah 29,26 Kilometer.

c. Jalan Kolektor Sekunder

Jalan kolektor sekunder adalah jalan yang melayani angkutan dengan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang dan jumlah jalan masuk dibatasi. Jalan ini dirancang dengan kecepatan 20 km/jam dan lebar badan jalan tidak kurang dari 7 meter. Adapun jalan jalan di Kota Tangerang Selatan yang termasuk jalan kolektor sekunder antara lain jalan yang menghubungkan

batas Kota Tangerang – Serpong Utara – Serpong – Setu – batas Kabupaten Bogor dengan panjang 22 kilometer dan yang menghubungkan Serpong – Ciputat Raya dengan panjang 6,5 kilometer.

2. Terminal

Terminal yang ada di Kota Tangerang Selatan yaitu terminal Pondok Cabe yang berada dalam pengelolaan resmi pemerintah Kota Tangerang Selatan dan Terminal BSD yang berada dalam pengelolaan Perusahaan Sinarmas Land. Dalam perkembangannya fungsi terminal belum optimal karena masih banyaknya kendaraan angkutan umum yang parkir (ngetem) di pinggir jalan sehingga menimbulkan berbagai masalah transportasi seperti kemacetan lalu lintas.

3. Stasiun Kereta Api

Kota Tangerang Selatan dilalui oleh lintasan rel kereta api penumpang (*Commuter Line*) dan kereta barang. Stasiun yang ada di Kota Tangerang Selatan antara lain; Stasiun Serpong (Pasar Serpong), Stasiun Rawa Buntu (BSD), Stasiun Jurang Mangu (Pondok Aren), Stasiun Jombang (Ciputat), Stasiun Pondok Ranji (Ciputat Timur). Perencanaan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan akan membangun konsep hunian persinggahan (transit) di dekat stasiun kereta api yang melewati Kota Tangerang Selatan.

4. Tempat Pembuangan Sampah Terpadu.

Sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan No.3 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Sampah, tugas Pemerintah Kota Tangerang Selatan antara lain melaksanakan, memfasilitasi, dan mengembangkan upaya

pengurangan dan penanganan sampah, mengelola sampah serta memfasilitasi penyediaan prasarana dan sarana pengelolaan sampah. Pemerintah Kota Tangerang Selatan menyediakan Tempat Pembuangan Sampah Akhir Cipeucang Kecamatan Serpong. Saat ini penanganan sampah di Kota Tangerang Selatan secara umum masih mengikuti pola tidak langsung yaitu mengumpulkan sampah dari sumber ke Tempat Penampungan Sampah Sementara (TPS) selanjutnya dari TPS diangkut menuju ke Tempat Pemrosesan Akhir (TPA).

Berdasarkan data lapangan menunjukkan bahwa tingginya timbunan sampah di Kota Tangerang Selatan, menurut potensi timbunan sampah rumah tangga dan sampah sejenis sampah rumah tangga yaitu sebesar 434.290,72 ton/tahun dengan prosentase sampah yang dikelola sebesar 139.478,30 ton/tahun atau hanya sekitar 32,1%. Artinya bahwa hanya sepertiga sampah yang dapat diproses di TPA Cipeucang. Hal ini menimbulkan permasalahan tersendiri terkait dengan kualitas kesehatan lingkungan di Tangerang Selatan.

Selain itu ada beberapa masalah dalam hal permukiman yang saat ini menjadi hambatan di Kota Tangerang Selatan. Berdasarkan dokumen kajian lingkungan hidup strategis Kota Tangerang Selatan tahun 2016, isu-isu pembangunan Kota Tangerang Selatan dirumuskan berdasarkan daftar panjang permasalahan pembangunan yang selama ini terjadi di Kota Tangerang Selatan. Daftar panjang tersebut dikategorikan dalam tiga bidang seperti dijelaskan dalam tabel sebagai berikut

Tabel 4.14

Daftar permasalahan lingkungan di Kota Tangerang Selatan

No. Permasalahan Lingkungan

Bidang Lingkungan

1. Pengelolaan sampah baru menjangkau sekitar 30% potensi sampah di Kota Tangerang Selatan
2. Sebagian masyarakat masih menjadikan sungai sebagai tempat pembuangan sampah
3. Pencemaran udara di beberapa bagian kota akibat emisi kendaraan/transportasi
4. Kondisi perairan sungai secara keseluruhan telah mengalami pencemaran akibat limbah domestic maupun sampah
5. Pemenuhan kebutuhan air bersih masih bergantung pada wilayah lain (Kabupaten Tangerang)
6. Pasokan air bersih dari PDAM hanya 200m³/detik dan 50% dari pasokan tersebut dialokasikan ke Bumi Serpong Damai
7. Masih terjadi kerawanan banjir di beberapa lokasi permukiman di Tangerang Selatan
8. Pendangkalan dan penyempitan situ-situ yang ada di Kota Tangerang Selatan
9. 'Reklamasi (pengurugan) situ oleh masyarakat/pengembang untuk permukiman
10. Sempadan sungai belum tertata, bahkan sebagian dimanfaatkan masyarakat untuk bangunan/rumah/usaha.
11. RTH belum mencukupi, terutama kawasan di luar wilayah pengembang

Bidang Ekonomi

1. Infrastruktur jalan belum memadai dibandingkan dengan potensi ekonomi yang tinggi, khususnya laju peningkatan jumlah mobilitas kendaraan, untuk mendukung distribusi barang dan jasa.
2. Perekonomian belum meningkatkan daya beli masyarakat
3. Pelayanan publik yang belum optimal (pelayanan perizinan, izin usaha)

Bidang Sosial

1. Tingginya arus urbanisasi dari berbagai suku/daerah dan dapat menjadi potensi konflik sosial
2. Tingginya arus urbanisasi menyebabkan meningkatnya jumlah penduduk dan mobilitasnya
3. Kesenjangan sosial antara penduduk asli/local dengan pendatang

4. Tingginya angka kemiskinan
5. Masih terdapat jumlah rumah tangga miskin
6. Masih besarnya masalah PMKS (kecacatan, keterlantaran, anak jalanan, wanita tuna susila, tuna wisma, pengemis dll)
7. Tingkat pendidikan yang masih jauh dari harapan
8. Pelayanan kesehatan belum menjangkau seluruh masyarakat.

Kondisi demikian menunjukkan suatu karakteristik perkembangan kawasan perkotaan berdasarkan aspek demografi. Perkembangan tersebut harus disertai dengan perkembangan kualitas lingkungan baik lingkungan sosial ekonomi maupun kualitas lingkungan ekologisnya. Terkait dengan hal tersebut, maka perlu disusun skenario pengembangan penduduk sebagai salah satu arahan untuk kenyamanan kehidupan masyarakat. Skenario ini didasarkan pada;

- a. Pemerataan kepadatan penduduk pada semua kecamatan. Ini diimplementasikan dalam bentuk asumsi kepadatan rata-rata penduduk pada akhir tahun tahun perencanaan yaitu 300 jiwa/ha.
- b. Ketersediaan lahan sebagai kawasan terbangun di masing-masing kecamatan.

4.2.1. Konten Kebijakan

4.2.1.1. Kepentingan yang dipengaruhi oleh kebijakan

Kepentingan yang dipengaruhi kebijakan diartikan sebagai adanya berbagai kelompok kepentingan yang ikut serta mempengaruhi kebijakan atau bahkan dipengaruhi oleh implementasi kebijakan. Implementasi Kebijakan melibatkan upaya-upaya *policy maker* untuk mempengaruhi perilaku birokrat sebagai pelaksana agar bersedia memberikan pelayanan dan mengatur perilaku kelompok sasaran. Dalam hal pengaturan pemukiman, Pemerintah Kota

Tangerang Selatan mengindikasikan adanya komitmen untuk mengatur permukiman dengan mengeluarkan Peraturan daerah.

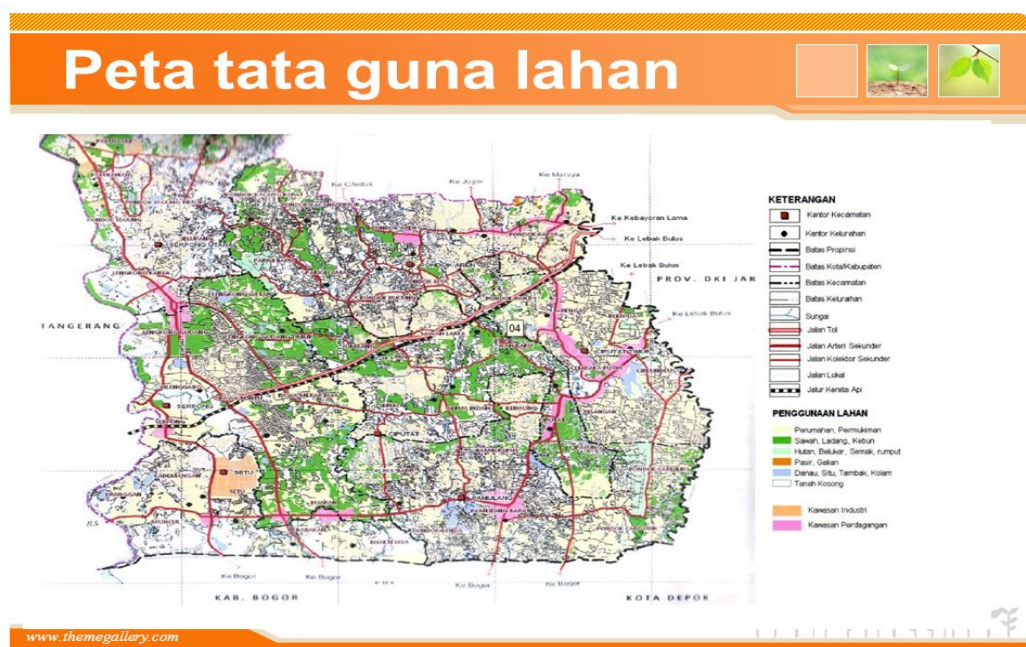
Implementor dalam menjalankan Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perumahan dan Permukiman adalah; (1) Dinas Perumahan Permukiman dan Pertanahan bagian Seksi Perencanaan Tata Ruang, (2) Dinas Lingkungan Hidup bagian Tata Lingkungan dan Bagian Analisis mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) dan Seksi Penataan Ruang Terbuka Hijau, (3) Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan bagian Bidang Permukiman dan Bidang Perumahan.

Dalam Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perumahan dan Permukiman dijelaskan bahwa kebijakan pemerintah dalam pemenuhan kebutuhan perumahan di kawasan perkotaan dimaksudkan untuk membantu agar masyarakat dapat bertempat tinggal secara layak dan melindungi serta meningkatkan kualitas permukiman dan lingkungannya. Hal tersebut juga dijelaskan oleh ketiga Dinas yang menjalankan tugas sebagai implementor dalam kebijakan permukiman di Tangerang Selatan. Dijelaskan oleh Kepala Seksi Tata Lingkungan Dinas Lingkungan Hidup Kota Tangerang Selatan bahwa pada faktanya kondisi tata ruang di Kota Tangerang Selatan memiliki kompleksitas yang tinggi. Biasanya masalah yang sering muncul terjadi perbedaan antara penggunaan lahan RTRW dengan penggunaan lahan riil.

Secara umum lahan di Kota Tangerang Selatan didominasi penguasaannya oleh swasta, yaitu pengembang besar seperti di kawasan Bumi Serpong Damai, Bintaro dan Alam Sutera serta kepemilikan oleh masyarakat berupa asset lahan

yang belum terpakai. Implementasi kebijakan pemerintah sering terhambat dalam pelaksanaannya di lapangan apalagi jika kebijakan tersebut menyentuh aset-aset masyarakat, yaitu lahan yang telah dikuasai oleh masyarakat baik secara legal maupun illegal. Kepemilikan secara illegal diidentifikasi terjadi pada lahan-lahan kosong atau tidak bertuan, bahkan pada fasum atau fasos dan digunakan oleh masyarakat. Sebagai gambaran penggunaan lahan di Kota Tangerang Selatan ditunjukkan dengan gambar sebagai berikut

Gambar 4.5
Peta Penggunaan Lahan di Kota Tangerang Selatan



Dalam hal penggunaan lahan Kota Tangerang Selatan sebagian besar adalah untuk permukiman kepadatan sedang dan tinggi yaitu seluas 38,17%. yang tersebar di Kecamatan Pondok Aren, Ciputat Timur dan Pamulang. Permukiman kepadatan rendah menempati posisi kedua terluas 23,62% yang terdapat di Kecamatan Setu. Kebun atau ladang menempati posisi ketiga dengan luas lahan

15,04% yang sebagian besar sudah dimiliki oleh pengembang dan masyarakat. Penggunaan lahan paling kecil adalah untuk kawasan pertahanan dan keamanan negara sebesar 0,42%. Kawasan industri di Kota Tangerang Selatan menempati lahan seluas hanya 2,01% karena pengembangan industri bukan merupakan prioritas bagi Kota Tangerang Selatan sebagai kawasan permukiman seperti tercantum di dalam RPJMD Kota Tangerang Selatan. Komposisi penggunaan lahan di Kota Tangerang Selatan terlihat dalam dan tabel 4.14

Tabel 4.15
Luas Penggunaan Lahan di Kota Tangerang Selatan

No	Jenis Penggunaan Lahan	Jumlah
1.	Permukiman Kepadatan Sedang sd tinggi	38,17 %
2.	Permukiman Kepadatan Rendah	23,62 %
3.	Industri	2,01 %
4.	Kawasan Bandar Udara	0,70 %
5.	Kawasan Pertahanan dan Keamanan Negara	0,42 %
6.	Kawasan PUSPIPTEK	1,78 %
7.	Perdagangan dan Jasa	3,65 %
8.	Pariwisata	1,64 %
9.	Pendidikan	0,47 %
10.	Sawah	2,71 %
11.	Semak belukar	2,84 %
12.	Kebun/Ladang	15,04 %
13.	Danau/Situ/Tambak/Kolam, Empang	1,18 %
14.	Tanah Kosong	5,79 %
	Jumlah	100,00%

Sumber : Profil Kota Tangerang Selatan, 2017

Dari luas 62,07% luas lahan permukiman itu, kurang lebih 70% merupakan lahan yang telah dikuasai oleh pengembang swasta. Empat pengembang terbesar yang menguasai lahan perumahan modern adalah Jaya Properti sebesar 5000 hektar atau kurang lebih 34,1% dari luas lahan Tangerang Selatan. BSD City sebesar 1300 hektar atau 8,8%. Alam sutera sebesar 800 hektar atau sekitar 5,5% dan perusahaan pengembang Cowell sebesar 226,5 hektar atau 1,7% dari luas wilayah Kota Tangerang Selatan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Bidang Tata Lingkungan Dinas Lingkungan Hidup Kota Tangerang Selatan, didapatkan data bahwa perubahan dan alih fungsi lahan antara yang tertuang di dalam perencanaan dan fakta yang terjadi di lapangan, banyak mengalami penyimpangan. Baik yang dilakukan oleh masyarakat dan pelaku ekonomi, maupun oleh pelaksana aparat karena adanya desakan permintaan pasar yang sulit untuk dihindari, contohnya alih fungsi lahan permukiman menjadi lahan perdagangan, alih fungsi lahan permukiman menjadi perkantoran dan lain-lain. Dalam konteks ini pengembang swasta merasa diuntungkan dengan berkembangpesatnya pasar perumahan. Pasar perumahan di Tangerang Selatan sebagian besar adalah kalangan pendatang. Sedangkan penduduk asli semakin terdesak dalam hal akses lahan. Ancaman terbesar ialah adanya konflik antar kepentingan dalam perebutan peruntukan lahan.

Secara umum permukiman yang dibangun oleh para pengembang merupakan perumahan-perumahan mewah seperti di Bumi Serpong Damai, Bintaro Jaya dan Alam Sutera. Hal ini dapat menimbulkan potensi konflik sosial dan kecemburuan sosial antara warga yang tinggal di perumahan-perumahan mewah dengan warga

perkampungan di sekitarnya. Konflik yang sering muncul selain konflik sengketa lahan adalah munculnya ormas-ormas yang sering melakukan tindakan premanisme. Wawancara dengan masyarakat menjelaskan bahwa ormas-ormas tersebut sering meminta jatah uang kepada warga yang membangun bahkan merenovasi rumah. Perebutan lahan parkir antar warga di sekitar pasar dan stasiun juga kerap terjadi. Dalam mengatasi permasalahan perebutan lahan antar warga Pemerintah Kota Tangerang Selatan mengupayakan adanya musyawarah antar warga tetapi sejauh ini belum membuahkan hasil yang signifikan.

Implementasi Kebijakan yang mencakup urusan permukiman di Kota Tangerang Selatan selain melibatkan Instansi Pemerintah juga mencakup masyarakat atau swasta sebagai sasaran kebijakan. Maka dari itu pemahaman dari instansi-instansi terkait, pengembang dan masyarakat terhadap Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2011 tentang RTRW Kota Tangerang Selatan 2011-2031 dan Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perumahan dan Permukiman menjadi hal yang perlu dijadikan tolak ukur agar Kebijakan berjalan sesuai target tanpa ada kepentingan-kepentingan yang mempengaruhi didalamnya baik secara internal Pemerintahan maupun eksternal Pemerintahan yaitu masyarakat. Hasil wawancara terhadap Kepala Seksi Pengendalian dan Perencanaan Tata Ruang dan Lingkungan Hidup

“Terkait dengan lahan yang ada di Tangsel , 70% dalam penguasaan pengembang baik besar maupun kecil. Dinas hanya punya kewenangan mengatur pemanfaatannya dan penyesuaian dengan ketentuan zonasi dalam dokumen RTRW. Hambatan yang muncul karena kota ini sudah jadi sebelum adanya Pemerintah Kota”

Hasil wawancara menjelaskan bahwa semua proses penyediaan permukiman untuk warga Tangerang Selatan tetap mengacu pada regulasi yang berlaku namun kendalanya adalah bahwa lahan-lahan yang ada di Tangerang Selatan sebagian telah dikuasai oleh masyarakat dan pengembang swasta. Selanjutnya untuk ketentuan zonasi yang tercantum dalam peraturan Daerah Nomor 3 tahun 2014 agak sulit dilakukan mengingat banyaknya lahan yang ada dalam penguasaan swasta.

Di Kota Tangerang Selatan terdapat beberapa pengembang swasta, yaitu Bumi Serpong Damai, Alam Sutra, Bintaro, Agung Sedayu Group, Bukit Serpong Mas, Paradise Serpong City, dengan penguasaan tanah di atas 5 Ha. Bahkan jauh sebelum kota Tangerang Selatan lahir, merujuk pada catatan konsultan properti Coldwell Banker Indonesia (CBI), pengembang besar seperti Bumi Serpong Damai (BSD) telah menguasai lahan 6000 hektar sejak tahun 1989, Bintaro Jaya sejak tahun 1981, seluas 2.321 hektar, Lippo village sejak tahun 1992, seluas 1.500 hektar, Citra Raya sejak tahun 1992 seluas 2.760 hektar, Summarecon Serpong sejak tahun 1993 seluas 375 hektar, Paramount Serpong sejak tahun 1993 seluas 550 hektar dan Alam Sutera sejak tahun 1994, seluas 700 hektar (sumber : Dokumen Sejarah Kota Tangerang Selatan). Hal ini terjadi sejak Kota Tangerang Selatan masih berada di dalam wilayah Kabupaten Tangerang. Pada masa pemekaran Kota Tangerang Selatan pada tahun 2008, lahan-lahan tersebut sudah terbangun dan tertata sesuai dengan konsep permukiman modern.

Gambar 4.6

Ilustrasi pengembangan kawasan alam sutera



Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan kepada Dinas Perumahan, kawasan Permukiman dan Pertanahan serta Dinas Lingkungan Hidup Kota Tangerang Selatan didapatkan data bahwa dalam melaksanakan tugas dan fungsinya, internal Pemerintah maupun eksternal Pemerintah harus sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pemerintah berpendapat bahwa selama ini tidak ada kepentingan-kepentingan yang dapat mempengaruhi dalam mengimplementasikan kebijakan tersebut. Lebih lanjut justru menjelaskan bahwa pihaknya membutuhkan peran masyarakat dalam hal pengadaan lahan dan kontrol terhadap pembangunan permukiman. Namun kemudian informan menjelaskan bahwa terdapat ketidaksesuaian penerapan yang dilakukan oleh Dinas Perumahan, Permukiman dan Pertanahan dan Dinas Lingkungan Hidup Kota Tangerang Selatan sebagai salah satu pelaksana teknis kebijakan dengan aturan yang sudah disesuaikan terutama terkait dengan izin lingkungan. Hal ini menjadi menarik mengingat keduanya merupakan instansi Pemerintah yang

ditugaskan mengimplementasikan kebijakan seharusnya berjalan sesuai dengan aturan yang berlaku.

Wawancara dengan Komisi AMDAL Kota Tangerang Selatan menjelaskan

“Seharusnya Izin Lingkungan seperti AMDAL dapat digunakan sebagai syarat pendirian bangunan, tetapi pada kenyataannya sulit untuk mengkoordinasikan keduanya. Sidang komisi AMDAL yang digagas oleh Dinas Lingkungan Hidup seringkali tidak dihadiri oleh Dinas Perkimta, sehingga terkesan adanya egosektoral.

Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Pertanahan dan Dinas Lingkungan Hidup adalah sebagai lembaga yang bertanggung jawab dalam implementasi kebijakan RTRW dalam penyediaan permukiman. Berbeda dengan informan diatas yang menyatakan bahwa tidak ada kepentingan yang dapat mempengaruhi baik secara internal maupun eksternal Pemerintah. Namun berdasarkan observasi dan wawancara kepada masyarakat didapatkan data bahwa penguasaan lahan di Tangerang Selatan didominasi oleh masyarakat dan pengembang swasta hingga mencapai 70% dari luas lahan sehingga kepentingan yang muncul adalah kepentingan yang bersifat kapitalistik.

Kepala Dinas Lingkungan Hidup menjelaskan bahwa pengelolaan wilayah lebih didominasi oleh swasta. Sebagai contoh adalah kawasan Bumi Serpong Damai (BSD) yang dalam hal ini menguasai kawasan dengan jaringan jalan, utilitas permukiman (listrik, air) dan infrastruktur lainnya termasuk pengelolaan wilayah Ruang Terbuka Hijau. Beberapa perusahaan yang bergerak dibidang pengembang kawasan perumahan, perkantoran, dan pertokoan telah disosialisasikan agar mematuhi regulasi yang ada. Ini menjadi pembahasan

ketika melakukan wawancara dengan Kepala Seksi Rumah Tapak Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Tangerang Selatan, dijelaskan bahwa ketentuan penyerahan Sarana dan Prasarana umum dari pengembang tidak terdapat konsistensi. Sarana umum yang diserahkan oleh pengembang berkisar 10% dan 15% tergantung zonasi yang dibangun.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Dinas Lingkungan Hidup Kota Tangerang Selatan, dijelaskan bahwa Pemerintah membuat aturan yang menjadi kewajiban dari Swasta untuk pengelolaan wilayahnya termasuk penyediaan Ruang Terbuka Hijau. Walaupun kepemilikan tanahnya bersifat privat, akan tetapi Swasta harus mentaati peraturan yang dibuat oleh Pemerintah. Jadi Pemerintah menegaskan bahwa lahan yang akan dibangun untuk kawasan perumahan harus di persentasekan luas lahan yang akan dibangun dengan ketersediaan sarana prasarana seperti jalan, saluran dan taman pekarangan rumah dengan perbandingan 60-40%. Prosentase 40% sudah termasuk luasan jalan, saluran air, dan taman pekarangan rumah. Artinya walaupun swasta memiliki peran yang sangat penting dalam pengelolaan wilayah yaitu sebesar 70%, Pemerintah Kota membatasi kepentingan pihak Swasta dengan membuat aturan-aturan yang harus ditaati oleh swasta dalam hal ini perusahaan pengembang.

Kondisi saat ini pengembang swasta dapat langsung membebaskan tanah dari pemilik lahan melalui transaksi secara langsung. Data lapangan menunjukkan bahwa Kecamatan Setu yang dalam RTRW digunakan sebagai daerah permukiman dengan kepadatan sedang sekaligus kawasan konservasi saat ini menjadi area perluasan wilayah Bumi Serpong Damai. Wawancara yang

dilakukan dengan masyarakat di Kecamatan setu menjelaskan bahwa masyarakat akan mudah melepaskan kepemilikan lahannya jika terjadi kesepakatan harga dengan pengembang. Tuntutan pemenuhan kebutuhan ekonomi membuat masyarakat lebih memilih untuk mendapatkan modal daripada harus mempertahankan lahan yang sudah turun temurun dimilikinya.

Kemudahan akses lahan oleh pengembang juga diungkapkan dalam wawancara dengan salah satu pengembang PT. Sasmita Jaya. Walaupun sebagai pengembang dengan skala kecil, tetapi PT Sasmita Jaya sangat mudah memiliki akses lahan yang dapat dibeli langsung dari lahan warga. Beberapa pengembang memilih mengakses lahan-lahan tidur dengan harga yang lebih murah. Ketika dikonfirmasi kepada masyarakat sekitar pembangunan perumahan Sasmita, sebagian lahan tersebut merupakan lahan-lahan resapan air seperti rawa-rawa yang dipadatkan untuk dijadikan perumahan. Sejauh ini belum ada tindakan tegas dari Pemerintah Kota dalam menertibkan lahan tidur berupa daerah resapan air.

Sehubungan hal tersebut salah satu usaha penertiban penguasaan tanah oleh pihak swasta melalui rencana Pemerintah Kota Tangerang mengeluarkan kebijakan kepemilikan tanah oleh swasta, dengan memberlakukan Peraturan Daerah seperti dijelaskan oleh Kepala Dinas Tata Ruang bahwa;

Kepemilikan lahan di masa yang akan datang akan diatur melalui mekanisme Peraturan Daerah yang saat ini masih dalam taraf pembahasan dan 90 % sudah final, yaitu mewajibkan kepada pihak swasta untuk menyerahkan 40 % dari luas keseluruhan tanah yang telah dikuasai, dikelola Pemerintah Kota Tangerang dengan peruntukan untuk Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial. Kewajiban tersebut disatukan dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Disamping itu juga kewajiban pengembang untuk menyediakan hunian berimbang, usaha kecil menengah, dan 2% lahan untuk pemakaman dengan kompensasi bentuk tanah atau uang diserahkan

kepada Dinas Kebersihan dan Pemakaman. Dengan melihat permintaan masyarakat terhadap rumah semakin tinggi pengembang diharapkan melakukan ekspansi di mana-mana, guna menjaga tetap tersedianya pasokan rumah.

Dari hasil wawancara tersebut mengindikasikan adanya komitmen Pemerintah Kota Tangerang Selatan untuk mengatur pengelolaan lahan dengan menekan pihak pengembang untuk mengalokasikan lahan bagi fasilitas umum dan fasilitas sosial, termasuk lahan pemakaman. Fasilitas sosial dan fasilitas umum serta lahan pemakaman dalam pemanfaatannya dapat diserahkan langsung ke Pemerintah Kota Tangerang Selatan.

Dengan melihat permintaan masyarakat terhadap rumah semakin tinggi pengembang telah melakukan ekspansi di seluruh kecamatan di Tangerang Selatan, guna menjaga tetap tersedianya pasokan rumah. Tekanan terhadap lahan untuk kawasan permukiman tersebut disebabkan oleh sisi penawaran (*supply*). Dalam implementasi kebijakan tentang permukiman ini tidak dapat dilepaskan dari kolaborasi kepentingan antara Negara, pemerintah lokal, pengembang, masyarakat dan media. Kepentingan utama pemerintah terletak pada penambahan investasi berupa peningkatan Pendapatan Asli daerah (PAD).

Oleh karena itu Pemerintah Kota Tangerang Selatan mengatur agar tata kelola lahan dan pembangunan kawasan didasarkan pada perizinan investasi. Pengaturan tersebut pada dasarnya memang menjadi kewenangan pemerintah daerah sesuai dengan amanat otonomi daerah. Perampingan perijinan investasi yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan ditujukan agar segala

biaya transaksi, baik resmi maupun tidak resmi (pungutan liar) dapat diminimalisir.

Dalam konteks sekarang, selain alasan meminimalisir pungutan liar, perizinan investasi didisain lebih mudah, ramping dalam prosedur yang ringkas, lebih cepat dan dalam kasus pemerintah lokal menggunakan sistem daring (*online*). Dalam regulasinya, penjelasan itu diatur dalam PP No. 97 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP).

Selain itu, pemerintah Kota Tangerang Selatan juga membuat regulasi yang memperkuat regulasi yang sudah ada dengan memasukkan komponen-komponen lokal sesuai dengan situasi dan kondisi Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang terdapat dalam struktur pemerintahannya. Hal ini terlihat dalam Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Penanaman Modal di Kota Tangerang Selatan yang memperkuat regulasi subdivisi lahan yang tercantum dalam Peraturan Daerah nomor 15 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah.

Data tahun 2017 yang dirilis oleh Dinas Penanaman Modal dan Perijinan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Tangerang Selatan merilis jumlah perijinan atas Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Ijin Pemanfaatan Tanah sebagai berikut;

Tabel 4.16
Penerbitan Izin DPMPSTSP Kota Tangerang Selatan

No	Jenis Izin	Jumlah pemohon Izin	Jumlah SK Terbit
1.	Ijin Gangguan	450	343
2.	Ijin Mendirikan Bangunan	3157	3626
3.	Upaya Pemantauan Lingkungan/ Upaya Kelola Lingkungan	0	0
4.	Ijin Lokasi	21	22
5.	Ijin Usaha Perdagangan	858	2856
6.	Ijin Penggunaan Pemanfaatan tanah	2460	2929

Sumber : RPJMD Kota Tangerang Selatan 2016-2021

Data tersebut menjelaskan bahwa dalam hal perijinan yang diajukan oleh masyarakat dan pelaku usaha relatif mudah dilakukan terutama dalam hal perizinan mendirikan bangunan dan perizinan pemanfaatan lahan, bahkan melebihi dari target yang ditetapkan. Namun disayangkan perizinan dalam pengelolaan lingkungan dan upaya pemantauan lingkungan (UKL-UPL) yang merupakan faktor penting dalam permukiman kurang mendapatkan respon dari masyarakat maupun pelaku usaha. Perizinan UKL dan UPL ini dimaksudkan untuk perijinan suatu usaha yang tidak masuk dalam kategori perizinan AMDAL. Antara lain untuk unit-unit usaha berskala kecil.

Untuk memperkuat pola pengaturan permukiman di Tangerang Selatan saat ini Pemerintah Kota tengah berupaya meninjau ulang beberapa pasal di dalam Peraturan Daerah No 3 Tahun 2014 tentang Perumahan dan Permukiman. Hal ini disebutkan oleh Kepala Dinas Perumahan, Permukiman dan Pertanahan terkait dengan dinamika kota yang semakin tinggi dan kompleksitas permasalahan yang

terjadi dalam pembangunan permukiman. Secara ringkas, pemetaan terhadap regulasi dijelaskan sebagai berikut;

Tabl 4.17
Pemetaan Regulasi

Regulasi	Cakupan
Perda No 3 Tahun 2014 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman	Regulasi ini mencakup <ol style="list-style-type: none"> 1. Penyelenggaraan perumahan 2. penyelenggaraan kawasan permukiman 3. Pemeliharaan dan perbaikan 4. Pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman kumuh 5. Penyediaan tanah 6. Pendanaan 7. Peran masyarakat 8. Pembinaan dan pengawasan
Perda No.15 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah	Penataan Ruang di Kota Tangerang Selatan mempunyai tujuan untuk mewujudkan Kota Tangerang Selatan sebagai pusat pelayanan pendidikan, perumahan dan kawasan permukiman, perdagangan dan jasa, berskala regional dan nasional yang mandiri, aman, nyaman, asri, produktif, berdaya saing, dan berkelanjutan serta berkeadilan dalam mendukung Kota Tangerang Selatan sebagai bagian dari Kawasan Strategis Nasional Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur (Jabodetabekpunjur).
PP No 27 Tahun 2012 Tentang Izin Lingkungan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Setiap Usaha dan/atau Kegiatan yang wajib memiliki Amdal atau UKL-UPL wajib memiliki Izin Lingkungan. 2. Izin Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat 3. diperoleh melalui tahapan kegiatan yang meliputi: <ol style="list-style-type: none"> a. penyusunan Amdal dan UKL-UPL; b. penilaian Amdal dan pemeriksaan UKL-UPL; dan c. permohonan dan penerbitan Izin Lingkungan.
Perda no 11 Tahun 2012 tentang Penanaman Modal	<ol style="list-style-type: none"> 1. Peningkatan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi secara berkelanjutan 2. Menciptakan lapangan kerja dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat 3. Meningkatkan kemampuan dunia usaha berdaya saing global 4. Meningkatkan kapasitas alih teknologi 5. Mendorong pengelolaan dan pengembangan potensi ekonomi keakyatan

Perda No 3 Tahun 2013 Tentang Sampah	<ol style="list-style-type: none"> 1. menjaga dan/atau mengurangi kuantitas dan dampak yang ditimbulkan oleh sampah; 2. menjaga dan/atau meningkatkan kualitas kesehatan masyarakat; 3. menjaga dan/atau meningkatkan kualitas lingkungan hidup; 4. menjadikan sampah sebagai sumber daya; 5. dapat merubah perilaku masyarakat dalam pengelolaan sampah.
--------------------------------------	--

Sumber ;peneliti (2020)

4.2.1.2. Manfaat Kebijakan

Kota Tangerang Selatan adalah salah satu kota yang memiliki nilai *comparative advantage* tinggi karena kedekatannya dengan kota metropolitan Jakarta, kota industri Tangerang, Bogor dan Depok serta didukung pula aksesibilitas yang memadai terhadap pusat pertumbuhan lainnya, memiliki potensi daya tarik investasi yang cukup baik pula. Keadaan ini diantisipasi dengan tata ruang yang tanggap terhadap perkembangan investasi sekaligus tetap berwawasan lingkungan dalam kerangka pembangunan berkelanjutan. Peningkatan jumlah permohonan investasi dapat dilihat dari meningkatnya permintaan atau permohonan investasi di bidang perumahan skala besar. Data yang dirilis oleh Dinas Lingkungan Hidup Kota Tangerang Selatan menyebutkan bahwa saat ini terdapat lebih dari 200 kawasan perumahan di Kota Tangerang Selatan, baik dalam bentuk perumahan tapak maupun perumahan vertikal. Kemudahan perizinan untuk mengakses lahan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Tangerang Selatan turut memberikan andil peningkatan investasi tersebut

Manfaat yang diperoleh dari pelaksanaan penataan permukiman sebagaimana tercantum dalam dokumen RTRW antara lain dapat mewujudkan

tertib tata ruang dan peningkatan kualitas lingkungan permukiman. Selain itu penataan permukiman juga dapat mengatasi permasalahan dalam pengadaan tanah untuk permukiman. Hal ini diungkapkan oleh Dinas-dinas yang menjadi informan dalam wawancara penelitian ini. Namun pada tataran implementasi, pembangunan oleh pemerintah sering terhambat oleh masalah pengadaan lahan permukiman. Sulitnya menemukan tanah untuk pembangunan terlebih di daerah yang sudah padat penduduk seperti di daerah kota menjadi faktor utama yang menghambat pembangunan fisik. Pembebasan tanah sering menimbulkan masalah baru yaitu konflik antara pemerintah atau swasta dengan masyarakat. Melalui kebijakan ini, masyarakat ikut dalam proses pelaksanaan dan akan secara langsung merasakan manfaat penataan permukiman. Untuk itu pentingnya implementasi kebijakan permukiman perkotaan jika ingin memperbaiki keadaan dengan mewujudkan lingkungan permukiman yang berkualitas, tertata baik, dan tertib tata ruang harus ada kebijakan yang tepat dalam hal penggunaan lahan. Dewasa ini lahan yang ada di Kota Tangerang Selatan banyak berubah dari lahan pertanian menjadi lahan permukiman. Sampai dengan tahun 2017 lahan perumahan dan permukiman mencapai lebih dari 70 persen dari total lahan yang ada. Patut diduga tren konversi lahan yang ada di Kota Tangerang Selatan akan terus terjadi di masa mendatang seiring dengan pesatnya pertumbuhan penduduk, mudahnya aturan tentang penanaman modal baik lokal maupun asing dan perijinan. Secara lengkap penggunaan lahan dalam wilayah kecamatan di Kota Tangerang Selatan dijelaskan dalam table

Tabel 4.18
Penggunaan Lahan Di Kota Tangerang Selatan

Jenis Penggunaan Lahan	Kecamatan							Jumlah
	Ciputat	Ciputat Timur	Pamulang	Pondok Aren	Serpong	Serpong Utara	Setu	
Bandar Udara Khusus	-	-	123,81	-	-	-	-	123,81
Danau/Situ	0,53	28,31	34,26	6,50	27,24	12,88	18,02	127,74
Industri	-	32,34	28,78	-	17,68	135,04	141,32	355,16
Kawasan Pertahanan dan Keamanan	-	-	-	-	22,41	51,65	-	74,06
Kawasan PUSPIPTEK	-	-	-	-	-	-	314,14	314,14
Kebun/Ladang	430,27	139,96	398,20	607,18	618,90	332,68	133,18	2.660,37
Pariwisata	-	-	50,73	-	32,74	206,86	-	290,33
Pendidikan	-	13,72	-	41,56	-	-	27,02	82,30
Perdagangan dan Jasa	47,57	150,63	102,93	116,30	145,42	62,11	21,25	646,21
Permukiman Kepadatan Rendah	392,21	362,86	690,58	629,30	953,48	861,24	289,00	4.178,67
Permukiman Kepadatan Sedang	1.143,36	925,58	1.239,55	1.551,84	938,86	547,71	404,72	6.751,62
Sawah Semak, Belukar	120,34	88,34	121,71	30,69	46,16	2,88	68,69	478,81
Tambak	17,31	69,76	111,66	43,72	131,89	23,42	104,73	502,49
Tanah Kosong	3,77	3,55	23,87	2,98	0,98	11,50	33,65	80,30
Tanah Kosong	131,03	96,81	149,49	222,13	99,55	107,88	216,50	1.023,39
Jumlah	2.286,39	1.911,86	3.075,57	3.252,20	3.035,31	2.355,85	1.772,22	17.689,40

Sumber : RTRW Kota Tangerang Selatan, 2017

Dalam kenyataan di lapangan seringkali kemudahan perijinan lebih banyak diakses oleh pengembang skala besar dan permukiman yang dibangun adalah permukiman elit yang eksklusif (*exclusive cluster*). Permukiman eksklusif ini seolah sengaja didesain lepas keterkaitan dengan lingkungan sekitar sehingga tidak jarang terdapat permukiman elit di tengah penduduk lokal yang sederhana. Persoalannya kemudian seringkali pembangunan kawasan perumahan mengabaikan kepentingan penduduk setempat (*local citizen*). Tidak jarang, pembangunan dilakukan dengan merelokasi dan mengusir penduduk setempat demi pembangunan kawasan mewah tertutup (*exclusive cluster*), pembangunan bahkan dilakukan di tengah-tengah lingkungan penduduk setempat (*traditional village*).

Oleh karena itu, pembangunan perumahan yang mengadaptasi kepentingan penduduk lokal menjadi penting untuk dilakukan. Menyerahkan kebutuhan papan penduduk lokal pada mekanisme pasar justru menambah buruk kondisi permukiman di Tangerang Selatan. Alih-alih melakukan pembangunan permukiman wilayah, yang terjadi justru meningkatnya ketimpangan pendapatan di dalam wilayah.

Sebagai wilayah pemekaran dari Kabupaten Tangerang, kota Tangerang Selatan yang berbatasan langsung dengan wilayah ibukota mengalami peningkatan migrasi dan suburbanisasi dari tahun ke tahun. Peningkatan jumlah penduduk ini mengindikasikan telah terjadi suburbanisasi dari pusat ke sekitar pinggiran kota. Hal ini disebabkan semakin mengecilnya daya dukung lahan di pusat kota. Oleh sebab itu tidak ada pilihan bagi penduduk di pusat kota untuk

mencari Kawasan permukiman yang dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi warga baik dari aspek sosial maupun lingkungan. Fenomena ini pada gilirannya memberi dampak pada meningkatnya permintaan terhadap lahan untuk permukiman. Persoalannya kemudian adalah bagaimana Kawasan perumahan mengabaikan kepentingan penduduk setempat. Tidak jarang, pembangunan dilakukan dengan merelokasi dan menggusur penduduk setempat demi pembangunan Kawasan perumahan mewah tertutup (*exclusive cluster*). Pembangunannya bahkan dilakukan di tengah-tengah lingkungan penduduk setempat (*traditional village*) sehingga kluster-kluster eksklusif yang modern ini menjadi perumahan mewah di lingkungan yang tradisional seperti yang terjadi di kawasan BSD, Bintaro dan Alam Sutera. Dampak tersebut berarti tidak semua Kawasan perumahan berdampak positif bagi pembangunan wilayah. Hal ini justru memperlebar jurang ketimpangan antar penduduk. Banyak kasus kriminal terjadi di dalam kompleks perumahan yang ditimbulkan dari kesenjangan pendapatan dan kesejahteraan antar penduduk di dalam dan di luar kawasan perumahan. Apalagi dengan fakta bahwa 100 km persegi dari 147 km persegi tersebut telah dikuasai oleh pengembang perumahan elit. Pola ekstensifikasi pengembang-pengembang besar terlihat dalam gambar sebagai berikut;

Wawancara yang dilakukan dengan masyarakat yang ada di Kecamatan Serpong menunjukkan adanya pesimisme dari pernyataan yang dilontarkan oleh pemerintah;

“Tidak mungkin pengembang besar mau bangun untuk warga kecil apalagi kawasan BSD, Bintaro dan Serpong Utara. Pastinya yang dibangun perumahan cluster dengan harga yang tinggi. Yang terjadi lahan-lahan pemukiman warga dibeli buat perumahan elit”

Dari hasil temuan data lapangan tersebut Pemerintah Kota Tangerang Selatan harus punya cara untuk mendesain pola pembangunan perumahan, termasuk banyaknya kasus kriminal akibat ketimpangan ekonomi antara penduduk kluster dan non kluster. Argumen yang dapat diajukan untuk masalah ini adalah bahwa diversitas sosial ekonomi yang besar dalam suatu lingkungan akan mendorong keanekaragaman artistik, mendorong percampuran antar budaya, meningkatnya peluang bagi kaum miskin, mengurangi ketegangan sosial dan menghindari ketidakstabilan lingkungan tempat tinggal.

Akan tetapi pada kasus ketimpangan ekonomi di Tangerang Selatan bahkan menunjukkan fakta sebaliknya. Apalagi dalam banyak situasi, kebijakan pembangunan permukiman ternyata lebih menguntungkan *vested interest* kelompok elit. Tak jarang izin pembukaan lahan perumahan dilakukan karena kesepakatan antara pemerintah lokal dengan para pengembang, studi kelayakan pembukaan lahan untuk permukiman dibuat asal jadi dan tidak mempunyai justifikasi yang kuat. Hal ini dibuktikan dengan banyaknya daerah resapan air Tangerang Selatan disulap sedemikian rupa untuk permukiman elit dan diiklankan sebagai kawasan yang seolah-olah bernuansa lingkungan, asri dan

sebagainya. Padahal landasan penting pembangunan wilayah adalah menciptakan keseimbangan pemanfaatan sumberdaya di masa sekarang dan masa yang akan datang (*sustainable development*). Salah satu contoh adalah pembangunan apartemen Loftvilles yang berada di tengah permukiman penduduk di Kecamatan Pamulang Kota Tangerang Selatan. Pembangunan apartemen ini menimbulkan kontriversi dalam masyarakat. Selain tanggapan masyarakat yang menolak pembangunan apartemen karena berada di tengah permukiman padat, ditengarai ijin AMDAL nya pun bermasalah. Apartemen yang dibangun oleh salah satu BUMN tersebut dalam perijinan pembangunan dikategorikan sebagai penyediaan rumah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Namun pada proses pembangunannya terjadi ekstensifikasi pembangunan tower yang bersifat komersil seperti terlihat dalam gambar. Wawancara yang dilakukan dengan Kabid Tata Lingkungan Dinas Lingkungan Hidup Kota Tangerang Selatan adalah bahwa pembangunan apartemen tersebut telah memenuhi persyaratan teknis sehingga Pemerintah Kota mengeluarkan izin AMDAL. Namun ketika wawancara lebih lanjut dikemukakan alasan bahwa kemudahan untuk pembangunan tersebut karena pengembangnya salah satu BUMN atas rekomendasi dari Kementerian PUPR. Izin pembangunan tersebut pada faktanya dinilai bersifat formalitas dan masyarakat setempat menolak pembangunan dengan alasan tidak melalui kajian yang menyeluruh terutama terkait dengan dampak lingkungan dan dampak sosial bagi masyarakat sekitar. Hasil observasi yang dilakukan menunjukkan bahwa pembangunan apartemen tersebut berada dalam wilayah yang padat penduduk pengembang tidak

menyiapkan utilitas jalan dalam proses pembangunan sebagaimana disyaratkan dalam dokumen AMDAL. Hal ini mengakibatkan arus lalu lintas sering terganggu dengan mobilitas truk-truk pengangkut material dengan kondisi jalan yang kurang memadai.

Gambar 4.8

Pembangunan apartemen Loftvilles



Selanjutnya informan dari masyarakat mengharapkan adanya pola pembangunan yang mempertimbangkan aspek lingkungan dan masyarakat dalam pembangunan permukiman di Kota Tangerang Selatan.

Dalam suatu usaha dan/atau kegiatan pembangunan khususnya pembangunan perumahan, terdapat regulasi perijinan yang sangat penting untuk menelaah lebih dalam apakah proyek yang akan dibangun atau sedang dibangun memiliki sebuah dampak penting bagi lingkungan, baik itu dampak positif

maupun negatif. Maka untuk mengatasi hal tersebut, AMDAL merupakan salah satu cara untuk mengkaji dampak penting suatu usaha atau kegiatan terhadap lingkungan hidup yang diakibatkan oleh pembangunan tersebut, yang bertujuan untuk mencegah ataupun mengurangi dampak negatif terhadap lingkungan hidup. Peran penting AMDAL tidak hanya untuk pemrakarsa (pengusaha), tetapi juga bagi masyarakat yang berada di sekitar lokasi pembangunan, serta pemerintah khususnya dalam hal ini Pemerintah Kota Tangerang Selatan. AMDAL ini mempunyai peranan penting baik bagi pelaku usaha (pemrakarsa), pemerintah setempat maupun bagi masyarakat. Berikut penjelasan mengenai peranan AMDAL bagi pemrakarsa, masyarakat, dan pemerintah dalam usaha dan/atau kegiatan pembangunan perumahan di Kota Tangerang Selatan:

Dalam Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2012 Tentang Izin Lingkungan dijelaskan peran AMDAL bagi pemrakarsa, pemerintah dan masyarakat

1. Peranan AMDAL bagi Pemrakarsa

AMDAL merupakan sebuah dokumen yang berfungsi untuk pedoman bagi penanggung jawab usaha kegiatan atau disebut juga pemrakarsa, dalam melaksanakan pengelolaan lingkungan untuk meminimalkan dampak negatif dari kegiatan yang dilaksanakannya. AMDAL berperan penting bagi pemrakarsa yang akan memulai proyek pembangunan perumahan, dalam hal ini pemrakarsa proyek tidak akan menyelenggarakan AMDAL sendiri. Pemrakarsa dibantu oleh konsultan yang memiliki sertifikat kompetensi penyusun AMDAL yang telah diatur pada Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan. Selain itu,

dalam Lampiran I Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2012 tentang Pedoman Penyusunan Dokumen Lingkungan Hidup dijelaskan minimal terdapat 2 orang anggota tim yang memiliki sertifikat kompetensi penyusun AMDAL, Anggota Tim Penyusun AMDAL (ATPA).

Dengan adanya AMDAL, maka pemrakarsa sebagai pemilik proyek pembangunan perumahan dapat melindungi jika adanya tuduhan pelanggaran ataupun tuduhan dampak negatif yang ditimbulkan padahal tidak dilakukan oleh pemrakarsa. Tentu saja akan melindungi pemrakarsa dari pelanggaran undang-undang atau peraturan yang berlaku saat ini jika memang pemrakarsa sudah melaksanakan proyek pembangunan perumahan sesuai dokumen AMDAL yang sudah lolos studi kelayakan. Selain itu dengan adanya AMDAL, pemrakarsa bisa mengkaji masalah-masalah lingkungan yang akan dihadapi di masa yang akan datang. Misalnya, menghindari banjir yang kini menjadi permasalahan besar bagi kota-kota dengan pembangunan yang terus menerus dilakukan.

2. Peranan AMDAL bagi Masyarakat

Peran AMDAL bagi masyarakat sekitar lingkungan pembangunan proyek perumahan yaitu, masyarakat dapat mengetahui dan memahami adanya pembangunan yang terjadi di daerah tempatnya tinggal. Masyarakat pun bisa turut serta memberi masukan-masukan, baik itu saran, pendapat, dan tanggapan terhadap proyek pembangunan perumahan tersebut guna menghindari dampak negatif yang akan diterima masyarakat seperti yang

dicantumkan Pasal 9 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan. Selain itu dengan adanya AMDAL dan keterlibatan masyarakat yang diikuti sertakan dalam penyusunan AMDAL, dapat diharapkan kedepannya untuk menghindari kesalah pahaman yang banyak terjadi di dalam kasus proyek pembangunan dengan masyarakat sekitar lokasi proyek. Dalam kasus apartemen AYOMA yang ada di Kecamatan Serpong misalnya, warga keberatan dengan pembangunan apartemen karena diperkirakan akan memberikan dampak penting bagi masyarakat. Pemerintah Kota Tangerang Selatan merespon aspirasi dari masyarakat tersebut dan sampai sekarang apartemen AYOMA belum mendapatkan izin pembangunan.

3. Peranan AMDAL bagi Pemerintah

AMDAL berperan penting bagi Pemerintah Kota Tangerang Selatan dalam kegiatan pembangunan perumahan, diantaranya dapat mencegah terjadinya kerusakan lingkungan yang terjadi di daerah sekitar proyek, mencegah terjadinya kerusakan sumber daya alam yang berpotensi di daerah tersebut khususnya di Kota Tangerang Selatan.

Hal-hal tersebut tentunya lebih membantu Pemerintah Kota Tangerang Selatan dalam menjalani kegiatan rencana pembangunan daerah. Selain itu, dengan adanya AMDAL, maka pemerintah bisa lebih menghindari konflik-konflik kedepannya jika ada perselisihan terhadap proyek pembangunan perumahan tersebut, misalnya adanya masyarakat yang menentang karena alasan-alasan tertentu. Jika proyek pembangunan perumahan

tersebut tidak dilaksanakan atau tidak berjalan sesuai dokumen AMDAL yang sudah lolos studi kelayakan, pemerintah dapat melakukan pembatalan atau pencabutan Izin Lingkungan sesuai dengan Pasal 71 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan.

Dalam kasus apartemen AYOMA yang ada di Kecamatan Serpong, warga keberatan dengan pembangunan apartemen karena diperkirakan akan memberikan dampak penting bagi masyarakat. Pemerintah Kota Tangerang Selatan merespon aspirasi dari masyarakat tersebut dan sampai sekarang apartemen AYOMA belum mendapatkan izin pembangunan.

Pemerintah dalam hal ini bertugas untuk mengawasi pembangunan untuk menghindari dampak-dampak yang merugikan dari adanya pembangunan proyek perumahan, terutama yang memberikan dampak negatif pada lingkungan hidup. Setiap proyek akan melalui penapisan proyek wajib AMDAL, yang nantinya akan dipilih apakah proyek pembangunan tersebut menimbulkan dampak besar/penting. Pemerintah harus menjamin agar suatu usaha atau kegiatan pembangunan dapat beroperasi secara berkelanjutan tanpa menimbulkan kerusakan dan mengorbankan lingkungan. Jika dalam pengawasan tersebut berjalan lancar, maka tidak menutup kemungkinan akan ada kegiatan ekonomi baru yang tentunya menguntungkan berbagai pihak baik itu pemerintah, pemrakarsa, maupun masyarakat sekitar lingkungan pembangunan.

Dalam wawancara dengan Kepala Bidang Tata Lingkungan Dinas Lingkungan Hidup Kota Tangerang Selatan menegaskan bahwa segala

usaha yang memberikan dampak penting bagi lingkungan berada dalam pengawasan pemerintah Kota. Contoh kasus adanya sebuah rumah sakit ibu dan anak yang berada di Kecamatan Ciputat. Adanya dugaan rumah sakit tersebut menyalahi aturan pengelolaan limbah yang sudah tercantum dalam AMDAL, Pemerintah Kota sempat membekukan izin dari rumah sakit tersebut sampai adanya perbaikan pengelolaan limbah.

Dalam kegiatan pembangunan perumahan, tidak semua usaha dan/atau kegiatan yang termasuk wajib AMDAL. Dijelaskan pada Lampiran I Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 2012 tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib Memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup, yaitu jenis rencana usaha dan/atau kegiatan yang wajib memiliki berdasarkan:

1. Potensi dampak penting.

Potensi dampak penting bagi setiap jenis usaha dan/atau kegiatan tersebut ditetapkan berdasarkan:

- a. besarnya jumlah penduduk yang akan terkena dampak rencana usaha dan/atau kegiatan;
- b. luas wilayah penyebaran dampak;
- c. intensitas dan lamanya dampak berlangsung;
- d. banyaknya komponen lingkungan hidup lain yang akan terkena dampak;
- e. sifat kumulatif dampak;

- f. berbalik atau tidak berbaliknya dampak; dan
- g. kriteria lain sesuai dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi; dan/atau
- h. referensi internasional yang diterapkan oleh beberapa negara sebagai landasan kebijakan tentang AMDAL.

Pada implementasi AMDAL di Tangerang Selatan, Pemerintah Kota menetapkan regulasi khusus bahwa pembangunan perumahan di atas 10.000 meter persegi diwajibkan mengurus perizinan AMDAL. Dengan adanya regulasi tersebut beberapa pengembang mendapatkan celah untuk memecah lahan perumahannya menjadi beberapa cluster dengan perijinan yang berbeda supaya terhindar dari kewajiban AMDAL. Kemudahan tersebut yang pada akhirnya menjadikan lahan-lahan di Kota Tangerang Selatan semakin padat dengan perumahan. Demikian juga dengan pembangunan apartemen. Pengembang biasanya mengurus perizinan AMDAL apartemen dengan sasaran menengah ke bawah. Namun dalam perkembangannya pembangunan tower-tower eksklusif dibangun dengan hanya melakukan pembaruan perizinan, sehingga tidak perlu waktu yang lama untuk mendapatkan perizinan.

Hal yang berbeda diungkapkan oleh masyarakat. Dalam wawancara dengan masyarakat didapatkan data bahwa masyarakat mulai resah dengan kemudahan perizinan pembangunan apartemen terutama di Kecamatan-kecamatan dengan kepadatan tinggi. Pembangunan apartemen pada dasarnya sesuai dengan regulasi di Tangerang Selatan yang membatasi perumahan tapak dan mengutamakan pembangunan rumah vertikal. Namun yang menjadi

keberatan masyarakat adalah bahwa apartemen-apartemen tersebut pada operasionalnya tidak dapat diakses oleh warga dengan penghasilan rendah.

Kota Tangerang Selatan termasuk dalam daftar wilayah kota metropolitan di Indonesia, bersumber dari Badan Perencanaan Pembangunan Nasional. Maka sebuah kegiatan pembangunan perumahan di Kota Tangerang Selatan dengan skala luas mencapai 25 hektar atau lebih, sudah termasuk dalam usaha dan/atau kegiatan yang wajib AMDAL. Jika tidak mencapai 25 hektar, maka wajib memiliki UKL-UPL, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan yaitu, setiap usaha dan/atau kegiatan yang tidak termasuk dalam kriteria wajib AMDAL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memiliki UKL-UPL. Dari beberapa usaha dan/atau kegiatan pembangunan perumahan yang dilaksanakan di Kota Tangerang Selatan, terdapat 1 (satu) yang diwajibkan AMDAL. Berikut contoh kegiatan dari usaha dan/atau kegiatan pembangunan perumahan yang wajib AMDAL di Kota Tangerang Selatan.

Kemudahan perizinan yang menjadi salah satu alasan yang dikemukakan oleh informan dari masyarakat adalah bahwa pembukaan wilayah untuk permukiman dimaknai sebagai upaya untuk menaikkan PAD via pajak daerah, persepsi Pemerintah Kota Tangerang Selatan bahwa pertumbuhan ekonomi skala besar dan peningkatan PAD adalah tujuan akhir dari pembangunan wilayah. Padahal PAD justru sarana bagi terciptanya redistribusi asset non fisik (kesehatan dan pendidikan) ke semua lapisan masyarakat. Redistribusi asset non fisik inilah yang masih menjadi pertanyaan mendasar dalam pembangunan di

Tangerang Selatan.

Salah satu yang menjadi program utama yang ada di Kota Tangerang Selatan adalah menaikkan citra kota yang dapat diandalkan sebagai salah satu kota penyangga DKI Jakarta. Berkembangnya investasi perumahan dan permukiman menjadikan lahan-lahan di Kota Tangerang Selatan mempunyai nilai jual yang terus meningkat. Pertumbuhan perumahan di Kota Tangerang Selatan memberikan dampak positif pada citra kota sehingga menarik masyarakat untuk bermukim dan bertempat tinggal di Kota Tangerang Selatan. Hal ini didukung dengan adanya *spillover effect* yaitu pelimpahan manfaat yang didapatkan Kota Tangerang Selatan karena berbatasan langsung dengan Ibukota Negara DKI Jakarta. Manfaat yang didapat oleh pemerintah Kota Tangerang Selatan dalam hal ini adalah meningkatnya PAD dari sektor perdagangan dan jasa yang menjadi pendapatan terbesar Pemerintah Kota Tangerang Selatan. Pada implementasinya perkembangan permukiman ini tidak dapat diantisipasi oleh Pemerintah Kota dengan adanya pembangunan besar-besaran oleh swasta yang cenderung mengabaikan tata ruang. Manfaat yang didapat cenderung terpusat pada pengembang-pengembang besar yang dapat memberikan fasilitas permukiman yang aman, nyaman dengan fasilitas hunian yang lengkap. Karakteristik perumahan yang dibangun tentu saja mengarah pada kelompok sasaran masyarakat kelompok menengah atas. Sementara untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) kurang mendapatkan akses pada hunian yang nyaman tersebut. Peraturan zonasi yang diamanatkan dalam RTRW menegaskan hal tersebut. Daerah-daerah yang diperuntukkan untuk kepadatan tinggi tidak

mencakup pada daerah-daerah yang dikuasai oleh pengembang-pengembang besar seperti BSD yang berada di Kecamatan Serpong, Bintaro di wilayah Kecamatan Pondok Aren dan Alam Sutera di wilayah Kecamatan Serpong Utara. Pada Kecamatan-kecamatan lain seperti Pamulang, Ciputat dan Ciputat Timur menjadi konsentrasi hunian dalam skala golongan MBR. Dampaknya kantong-kantong permukiman kumuh di tiga kecamatan tersebut meningkat.

Pola ini tampaknya mempunyai empat dampak; pertama, rendahnya rasa memiliki wilayah sehingga pembangunan tidak berkelanjutan, hal ini terlihat dari perilaku masyarakat Tangerang Selatan yang apatis terhadap kebijakan pemerintah kota. Kedua, *transaction cost* yang mahal karena penolakan masyarakat. Salah satu contohnya adalah masyarakat di Kecamatan Pamulang yang enggan melepas lahannya untuk perluasan area perumahan pengembang besar seperti dalam pembangunan apartemen Loftviless . Ketiga, pembangunan wilayah yang tidak sesuai dengan kebutuhan dan karakteristik wilayah dan keempat, lunturnya kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah kota.

Penataan kembali terhadap pemanfaatan lahan khususnya lingkungan permukiman di Tangerang Selatan, jika tidak segera dilakukan akan berdampak secara tidak langsung bagi aktivitas masyarakat sehari-hari. Perkembangan permukiman karena berbagai faktor yang telah dijelaskan sebelumnya menyebabkan masalah yaitu penurunan kualitas lingkungan permukiman, tidak tersedia lahan untuk sarana dan prasarana yang mendukung, pemanfaatan lahan tidak memenuhi tertib tata ruang. Penurunan kualitas lingkungan permukiman ditandai dengan kepadatan bangunan tinggi.

Permukiman dengan berbagai kriteria tersebut diidentifikasi sebagai permukiman kumuh. Bila sejak dini perkembangan lingkungan permukiman tidak segera ditata maka permukiman kumuh akan tumbuh dan menyebar. Permukiman kumuh ini dapat dilihat dari beberapa indikator; 1) ketidakcukupan suplai air minum, 2) ketidakcukupan sanitasi dan infrastruktur pendukung 3) struktur kualitas perumahan yang rendah 4) kepadatan yang berlebihan (*overcrowding*) dan 5) ketidakpastian status lokasi bermukim.

Upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan dalam penanganan permukiman kumuh salah satunya dengan penerapan Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU). Sasaran program Kotaku tersebar di tujuh Kecamatan yang terdapat di 31 titik-titik permukiman kumuh seperti di Kecamatan Ciputat, Ciputat Timur, dan Pamulang dengan luas 376.82 hektar. Pada implementasinya, sampai dengan akhir tahun 2019 masih terdapat 104 hektar kawasan kumuh yang ada di Tangerang Selatan. Sampai saat ini masyarakat sendiri tidak bisa berharap banyak pada program ini karena titik-titik permukiman kumuh masih banyak terjadi masyarakat pendatang.

Berdasarkan wawancara kepada Kabid Perumahan Perkimta Kota Tangerang Selatan menjelaskan adanya beberapa kendala yang dialami oleh Pemerintah Kota dalam implementasi peremajaan permukiman ini adalah bahwa titik-titik permukiman kumuh yang ada Kota Tangerang Selatan dihuni oleh warga pendatang yang bahkan tidak memiliki KTP Tangerang Selatan sehingga tidak menjadi sasaran dari program. Selanjutnya berdasarkan pada kriteria kumuh antara lain pada sistem pengelolaan sampah, sistem drainase, akses mobil

kebakaran atau jalanan sempit termasuk juga sistem proteksi kebakaran, kota Tangerang Selatan dianggap sebagai kota terkumuh di propinsi Banten. Data perbaikan pada permukiman kumuh terlihat dalam tabel sebagai berikut;

Data pengurangan permukiman kumuh di Tangerang Selatan

Tabel 4.19
Data permukiman Kumuh di Tangerang Selatan

No	Kecamatan	Luas Kawasan Permukiman kumuh Tahun 2017	Luas Kawasan Permukiman kumuh Tahun 2018	Luas Kawasan Permukiman kumuh Tahun 2019
1	Ciputat	104,24	16,34	4,35
2	Ciputat Timur	117,08	113,94	7
3	Serpong	205,9	172,14	22,41
4	Serpong Utara	81,98	38,39	9,78
5	Pondok Aren	81,74	33,4	14,8
6	Pamulang	155,13	58,42	25,54
7	Setu	105,2	62,2	20
	JUMLAH	851,27	494,83	103,88

Sumber : LAKIP Disperkimta (2019)

Pada tabel tersebut didapatkan data bahwa pada implementasinya terjadi pengurangan titik-titik permukiman kumuh di kota Tangerang Selatan, hal ini sebagai hasil dari program KOTAKU yang telah dilaksanakan sejak tahun 2016. Namun mengingat perkembangan kota dan pertumbuhan penduduk yang cukup pesat, program ini harus mendapatkan perhatian yang cukup serius.

Pada hasil laporan kinerja di Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Tangerang Selatan didapatkan data bahwa beberapa program juga masih belum terealisasi dengan baik terutama pada aspek pengurangan luasan permukiman kumuh yang hanya mencapai 58% seperti yang digambarkan pada tabel sebagai berikut.

Table 4.20
Kinerja Dinas Perumahan, Permukiman dan Pertanahan

No	Indikator Kinerja	Target 2018	Realisasi 2019	Capaian
1	Persentase berkurangnya luasan permukiman kumuh di kawasan perkotaan	40%	79%	176%
2	Pengurangan luasan permukiman kumuh perkotaan (Ha)	670,8 ha	390,95 ha	58%
3	Rumah layak huni	95%	120,78%	127,14%
4	Permukiman layak huni	95%	98,96%	104,17%
5	Persentase permukiman yang tertata	95%	98,96%	104,17%
6	Rumah tidak layak huni menjadi layak huni	150 unit	151 unit	100,67%

Sumber; LAKIP Disperkimta (2018)

Di Indonesia, penanganan permukiman kumuh telah diamanahkan dalam UU No 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pada UU ini. Pasal 1 angka 13 dijelaskan bahwa permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, kepadatan bangunan yang tinggi dan kualitas bangunan serta sarana prasarana yang tidak memenuhi syarat. Penanganan permukiman kumuh diuraikan dalam tabel sebagai berikut;

Tabel 4.21
Pencegahan dan Penanganan Permukiman Kumuh

No	Upaya	Pola Penanganan	Keterangan
1	Pencegahan	Pengawasan dan Pengendalian	Dilakukan atas kesesuaian terhadap perizinan, standar teknis, dan kelaikan fungsi melalui pemeriksaan secara berkala sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
		Pemberdayaan masyarakat	Dilakukan terhadap pemangku kepentingan bidang perumahan dan kawasan permukiman melalui pendampingan dan pelayanan informasi
2	Peningkatan Kualitas	Pemugaran	Dilakukan untuk perbaikan dan/atau pembangunan kembali, perumahan dan permukiman menjadi perumahan dan permukiman yang layak huni
		Peremajaan	Dilakukan untuk mewujudkan kondisi rumah, perumahan, permukiman dan lingkungan hunian yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat sekitar
		Permukiman kembali	Dilakukan dengan memindahkan masyarakat terdampak dari lokasi yang tidak mungkin dibangun kembali karena tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan/atau rawan bencana serta dapat menimbulkan bahaya bagi barang maupun orang

Sumber: Diolah dari UU No 1 Tahun 2011

Salah satu kriteria dijelaskan oleh Mulliner (2016) dalam penelitiannya untuk mengukur keterjangkauan akses perumahan bagi seluruh masyarakat seperti dijelaskan dalam tabel;

Tabel 4.22
Indikator Keterjangkauan Permukiman

No	Kriteria Keterjangkauan	Pengukuran
1	Keterkaitan antara harga rumah dengan pendapatan masyarakat	Rasio
2	Keterkaitan antara biaya sewa rumah dengan pendapatan masyarakat	%
3	Tingkat bunga dan ketersediaan jaminan	%
4	Ketersediaan rumah sewa	%
5	Ketersediaan kepemilikan rumah murah	Nominal/Poin
6	Adanya pasar	%
7	Tingkat kriminalitas	Rates/Jumlah
8	Akses ke tempat pekerjaan	Nominal/Poin
9	Akses ke transportasi public	Nominal/Poin
10	Akses ke fasilitas belanja	Nominal/Poin
11	Akses ke layanan kesehatan	Nominal/Poin
12	Akses ke lembaga pendidikan	Nominal/Poin
13	Akses ke pusat kegiatan anak	Nominal/Poin
14	Akses ke pusat permainan	Nominal/Poin
15	Akses ke ruang terbuka hijau	Nominal/Poin
16	Masalah-masalah lingkungan	%
17	Kualitas area perumahan	%
18	Efisiensi energy di perumahan	%
19	Pengelolaan sampah di area permukiman	%
20	Area deprivasi	%

Sumber: Mulliner, 2016

Kriteria tersebut menjelaskan bahwa dimensi kawasan permukiman mencakup 6 dimensi utama, yaitu; ekonomi, sosial, lingkungan, infrastruktur, teknologi dan kelembagaan. Pengembangan kriteria tersebut bias diterapkan pada kebijakan permukiman khas perkotaan di Indonesia. Tantangannya adalah bagaimana agar seluruh kriteria tersebut dapat diukur dan diimplementasikan.

4.2.1.3. Derajat Perubahan

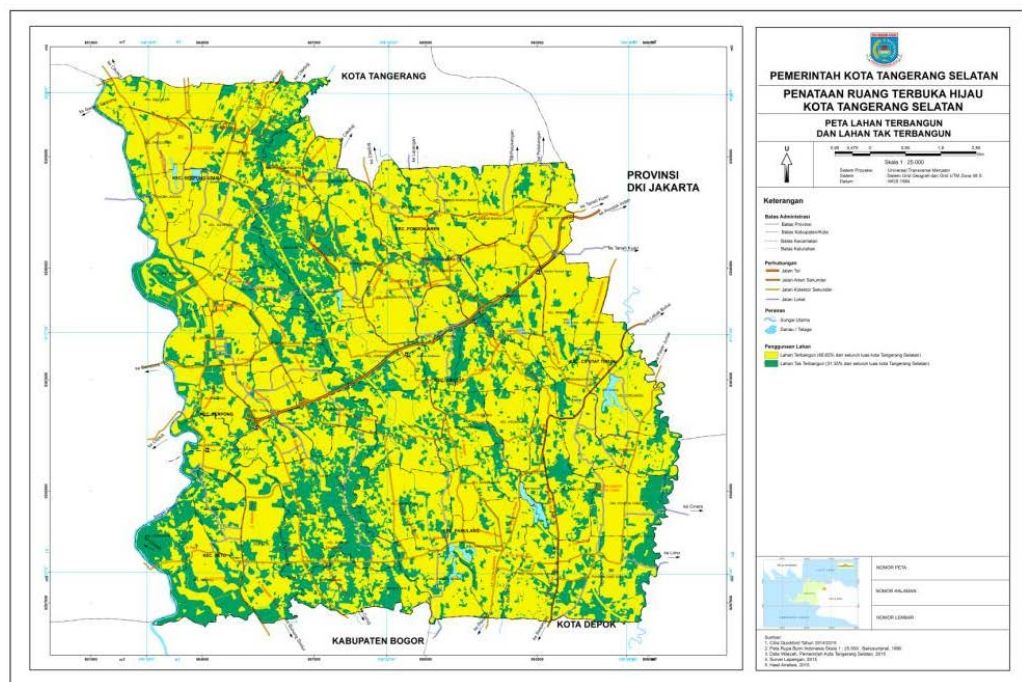
Perubahan yang diharapkan dengan ditetapkannya Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah dan Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan

Permukiman adalah keserasian antar sektor pembangunan. Kota Tangerang Selatan dapat menjadi alternatif kota dengan hunian yang nyaman jika terdapat harmonisasi antara kedua regulasi tersebut. Akses terhadap permukiman meningkat namun infrastruktur permukiman termasuk daya dukung lingkungan juga memadai. Adanya regulasi yang diberlakukan kepada setiap pengembang agar menyediakan Ruang Terbuka Hijau (RTH) sebesar 30% dari luas lahan, Pemakaman sebesar 2% dari luas lahan serta fasilitas pengolahan limbah komunal dimaksudkan untuk menjaga keamanan, kenyamanan dan kesehatan hunian. Target yang ingin dicapai oleh Pemerintah Kota adalah menjadikan Kota Tangerang Selatan sebagai kota yang nyaman dan asri. Berbagai upaya dilakukan oleh Pemerintah Kota untuk meraih beberapa penghargaan seperti Adipura dan predikat seperti Smart City, Kota Layak Anak dan sebagainya. Dengan adanya predikat-predikat tersebut tentu saja akan meningkatkan nilai investasi di Kota Tangerang Selatan.

Pemerintah kota Tangerang Selatan mencantumkan rencana pembangunan RTH dalam Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang Selatan Tahun 2011 – 2031, dimana dalam peraturan tersebut disebutkan tentang kebijakan pola ruang yang meliputi salah satunya tentang pengembangan kawasan lindung dengan meningkatkan kualitas kawasan lindung agar sesuai dengan fungsi perlindungannya sehingga terjaga kelestariannya, yang kemudian dijelaskan lagi lebih rinci dalam pasal 13 ayat (1) dimana salah satu strategi yang digunakan untuk pengembangan kawasan lindung agar sesuai dengan fungsi

perlindungannya sehingga tetap terjaga kelestariannya adalah dengan meningkatkan jumlah ruang terbuka hijau hingga mencapai 30% pada akhir tahun perencanaan yaitu tahun 2031 sebagaimana tertuang dalam gambar

Gambar 4.9
Peta RTH Kota Tangerang Selatan



Ruang terbuka (*open spaces*) merupakan ruang yang direncanakan karena kebutuhan akan tempat-tempat pertemuan dan aktivitas bersama di udara terbuka. Ruang terbuka (*open spaces*), Ruang Terbuka Hijau (RTH), Ruang publik (*publik spaces*) mempunyai pengertian yang hampir sama. Secara teoritis yang dimaksud dengan ruang terbuka (*open spaces*) adalah: Ruang yang berfungsi sebagai wadah (*container*) untuk kehidupan manusia, baik secara individu maupun berkelompok, serta wadah makhluk lainnya untuk hidup dan berkembang secara berkelanjutan. Suatu wadah yang menampung aktivitas manusia dalam suatu lingkungan yang

tidak mempunyai penutup dalam bentuk fisik. Ruang yang berfungsi antara lain sebagai tempat bermain aktif untuk anak-anak dan dewasa, tempat bersantai pasif untuk orang dewasa, dan sebagai areal konservasi lingkungan hijau.

Tidak sedikit kota-kota besar di Indonesia yang wilayahnya mulai berevolusi dari kawasan terbuka hijau maupun non hijau berubah menjadi kawasan hutan beton dan pencakar langit. Salah satunya adalah Kota Tangerang Selatan yang sudah terlihat adanya pergeseran alih fungsi lahan terbuka menjadi lahan bangun dilihat dari banyaknya bangunan-bangunan baru baik untuk perumahan maupun gedung perkantoran yang dibangun. Hal ini dapat mengakibatkan kerusakan lingkungan karena kurang tersedianya ruang terbuka untuk tempat berkumpul masyarakat sekaligus menjadi paru-paru kota sebagai lahan penghijauan.

Berkaitan dengan kawasan lindung tersebut pemerintah Kota Tangerang Selatan juga menetapkan kawasan yang tidak boleh dibangun; antara lain;

1. Daerah sempadan sungai atau kali dengan cagar budaya seluas lebih kurang 161,9 hektar
2. Kawasan bencana alam atau daerah rawan banjir yang tersebar di Kecamatan Pondok Aren, Kecamatan Ciputat dan Kecamatan Pamulang. Selain itu juga terdapat kawasan rawan bencana longsor yaitu di Kecamatan Pamulang, Kecamatan Setu, Serpong dan Ciputat Timur.
3. Kawasan radiasi nuklir yang berpusat di kawasan Puspiptek di Kecamatan Setu dengan sebaran radiasi yang menjangkau seluruh wilayah kota dan sekitarnya.

Pembangunan daerah yang terus berjalan tidak menutup kemungkinan akan terjadinya pergantian lahan hijau menjadi lahan bangun baik yang dilakukan oleh pemerintah maupun pihak swasta. Oleh karena itu melihat tujuan dan pentingnya fungsi ruang terbuka hijau bagi keberlangsungan hidup masyarakat, pemerintah kota Tangerang Selatan harus berperan secara aktif dalam melakukan pengawasan terhadap pembangunan-pembangunan fisik yang terjadi di lingkungan Kota Tangerang Selatan, khususnya pembangunan-pembangunan yang dilakukan oleh pihak non-pemerintahan baik secara perseorangan ataupun lembaga. Pengawasan yang dilakukan bertujuan agar setiap pembangunan fisik yang dilakukan khususnya dalam penyediaan tempat tinggal atau bangunan lain harus menyediakan lahan untuk kawasan ruang terbuka hijau sesuai dengan apa yang sudah diatur dalam peraturan perundangan dan regulasi yang ada.

Target sasaran dari program pembangunan RTH di Kota Tangerang Selatan adalah masyarakat, maksudnya adalah pembangunan RTH yang dilakukan diharapkan dapat dirasakan langsung oleh masyarakat secara merata di seluruh wilayah Kota Tangerang Selatan. Pemerintah kota sebagai pembuat program sudah berusaha semaksimal mungkin untuk memenuhi kebutuhan dari masyarakat dengan cara terus melakukan membangun RTH baru dan juga mengembangkan RTH yang sudah ada. *Output* dari pembangunan RTH di Kota Tangerang Selatan bisa dirasakan oleh masyarakat sebagai kelompok sasaran (pemanfaat) perogram pembanguan RTH di Tangerang Selatan. Meskipun masyarakat tidak mengetahui secara jelas dan rinci mengenai target dan capaian dari segi lokasi pembangunan RTH di Tangerang Selatan.. Salah satu faktor yang

menjadi penyebab kelompok sasaran yang dalam hal ini adalah masyarakat merasa pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah kota khususnya dalam pembangunan RTH sudah baik.

Selain untuk membangun dan menyediakan RTH, pemerintah juga memiliki tugas lain yaitu mengelola dan memelihara kawasan RTH yang sudah ada di wilayah Kota Tangerang Selatan. Keterbatasan sumber daya anggaran dan juga sumber daya manusia menyebabkan pemerintah belum bisa melakukan pengelolaan dan pemeliharaan khususnya di kawasan RTH publik. Namun hal tersebut bukanlah menjadi suatu alasan bahwa pengelolaan dan pemeliharaan RTH tidak bisa berjalan secara maksimal. Pemerintah sebenarnya bisa melibatkan masyarakat dalam hal pengelolaan dan pemeliharaan RTH. Namun yang disayangkan adalah masyarakat merasa bahwa pemerintah belum melibatkan masyarakat secara penuh dalam pengelolaan dan pemeliharaan RTH publik di wilayah Kota Tangerang Selatan.

Pertumbuhan properti di Kota Tangerang Selatan khususnya kawasan yang dikuasai oleh swasta memberikan dampak positif baik terhadap pemerintah setempat, pengembang (*developer*) sendiri maupun pasar, dan diperkirakan pertumbuhan properti di Kota Tangerang Selatan akan diikuti oleh kenaikan nilai jual dari properti tersebut. Kenaikan nilai jual properti tidak serta merta atas dampak dari kenaikan harga material bangunan, desain, konsep dari bangunan, suku bunga bank serta faktor inflasi, tetapi tidak lepas dari kebijakan pengembang sendiri.

Secara teoritik kota-kota satelit yang berhimpitan dengan ibukota negara maupun ibukota provinsi yang telah maju pesat, langsung atau tidak berdampak pada soal *spillover effect* dan sekaligus *spread effect*. Dalam berbagai literatur disebutkan bahwa *spillover effects are externalities of economic activity or processes that effect those who are not directly involved*. Daerah baru yang berhimpitan dengan ibukota negara maupun provinsi yang maju pesat, secara eksternalitas kota (suburban) baru dan atau lama itu memperoleh benefit secara tidak langsung. Demikian juga dalam dictum pembangunan yang dirujuk Myrdall dalam Glasson (1990) bahwa selalu timbul apa yang dinamakan *spread effect* (dampak positif pembangunan) dan *backwash effect* (dampak negative) pembangunan.

Pada kasus *spillover effect* kota satelit suburban mengikuti dinamika ibukota. Tipikal ibukota secara eksternalitas terjadi pada kota-kota satelit. Mobilitas warga yang intens di ibukota serta merta linear menular pada kota-kota satelit. Demikian pula disparitas dan kesenjangan antar warga, potret ibukota juga akan menular ke sekelilingnya.

Oleh karena kota Tangerang Selatan lebih banyak menerima *spillover effect*, menjadi tidak mengejutkan jika pertumbuhan ekonomi kota dapat melebihi rerata nasional. Dinamika ekonomi yang terjadi di kota Tangerang Selatan nyaris memiliki pola dan karakteristik yang sama dengan ibukota negara DKI Jakarta. Bahkan pada banyak hal kota Tangerang selatan memiliki *spillover effect* berupa padatnya Kawasan industri, perdagangan, jasa, pengembang properti yang memasok perumahan elit, turut berkontribusi signifikan terhadap Pendapatan Asli

Daerah (PAD) Kota Tangerang Selatan. Dalam banyak hal gejala sosial yang terjadi di kota Tangerang Selatan secara linear nyaris memiliki pola dan karakteristik yang sama dengan potret ekonomi dengan DKI Jakarta. Apalagi tradisi sosio kultural, tradisi lokalitas Tangerang Selatan memiliki pemaknaan yang sama dengan Jakarta, kendati bersifat limitatif pada kultur kebetawian. Bahkan pada banyak hal, menjamurnya kawasan industri, perdagangan dan jasa, pengembang properti dan yang menakjubkan adalah kawasan perumahan elit yang *high enclave*, hingga menengah ke bawah turut berkontribusi signifikan pada PAD Tangerang Selatan apalagi banyak sektor yang didrive oleh swasta.

Berdasarkan UU No.4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman serta Keputusan Menteri Kimpraswil Nomor: 327/KPTS/M/2002 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota/Rencana Umum Tata Ruang Kawasan Perkotaan, pemanfaatan ruang haruslah disusun untuk menjaga keserasian pembangunan antar sektor dalam kerangka pengendalian program-program pembangunan perkotaan jangka panjang. Dua hal pokok yang menjadi azas pemanfaatan ruang di perkotaan Indonesia yakni yang pertama, adanya tiga unsur penting manusia beserta aktivitasnya, lingkungan alam sebagai tempat dan pemanfaatan ruang oleh manusia dilingkungan alam tersebut. Ketiga unsur ini merupakan satu kesatuan yang saling berkaitan dan berada dalam keseimbangan sehingga aktivitas manusia dalam pemenuhan kebutuhan hidupnya harus memperhatikan daya dukung lingkungannya yang berorientasi pada kehidupan yang berkelanjutan. Kedua, proses pemanfaatan ruang harus bersifat terbuka, berkeadilan, memiliki

perlindungan hukum dan mampu memenuhi kepentingan semua pihak secara terpadu, berdayaguna dan serasi.

Untuk mengatasi persoalan-persoalan yang muncul pada masalah permukiman tersebut, Perserikatan Bangsa-Bangsa (PBB) telah mengadopsi isu perumahan tersebut dengan istilah *New Urban Agenda* yang telah diadopsi oleh Bappenas dengan konsep hunian berimbang. Hal tersebut diamanatkan di dalam UU No.1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menjelaskan kewajiban pengembang agar membangun perumahan dengan perbandingan 1;2;3 untuk rumah mewah, rumah menengah dan rumah sederhana.

Salah satu isu pokok dalam *new urban agenda* adalah adanya pertimbangan bentuk modal sosial (Fauzi, 2006) modal sosial berperan penting dalam pertumbuhan ekonomi karena faktor-faktor sebagai berikut; (1) arus informasi akan lebih cepat bergerak antar agen ekonomi jika modal sosial baik; (2) kepercayaan (trust) yang menjadi komponen utama modal sosial akan mengurangi biaya transaksi; (3) modal sosial yang baik akan mengurangi kontrol pemerintah sehingga pertukaran ekonomi menjadi lebih efisien.

4.2.1.4. Kedudukan Pembuat Kebijakan

Pendekatan pembangunan melalui otonomisasi yang seluas-luasnya menghendaki daerah untuk mendorong pembangunannya agar lebih produktif dan menghasilkan dayaguna serta hasil guna yang lebih besar. Untuk mewujudkan daerah otonom, maka otonomi daerah harus ditempatkan dalam kerangka yang benar, yaitu memberi kewenangan kepada daerah untuk mengkoordinasikan dan

memadukan mulai dari perencanaan, pelaksanaan, pengendalian dan pengawasan pembangunan yang diarahkan pada pengembangan kesejahteraan rakyat.

Kompleksitas permasalahan tata ruang pasca pemekaran tentunya harus dapat dikelola dengan baik. Namun demikian peran dan bentuk intervensi penataan ruang yang dimiliki oleh pemerintah pusat sudah tidak dapat terlibat langsung dalam setiap persoalan di daerah mengingat saat ini tidak ada hirarki langsung antara Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN) dengan rencana tata ruang daerah.

Berdasarkan wawancara dengan Asisten Daerah I Bidang Pemerintahan menyatakan bahwa sebagai daerah otonom tentu saja Pemerintah Kota Tangerang Selatan mempunyai kewenangan untuk mengelola wilayah berdasarkan karakteristik wilayah yang ada di Kota Tangerang selatan. Karakteristik dan potensi wilayah tersebut digunakan sebagai acuan dalam penyusunan regulasi dalam hal ini Peraturan Daerah Nomor 15 tahun 2011 tentang RTRW dan Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perumahan dan Permukiman.

Dalam hal kebijakan tata ruang permukiman dinas yang bertanggung jawab dalam implementasinya adalah Dinas Bangunan dan Penataan Ruang, Dinas Perumahan Permukiman dan Pertanahan yang berkoordinasi dengan Dinas Lingkungan Hidup Kota Tangerang Selatan. Masing-masing dinas menjalankan kewenangan berdasarkan tupoksi masing-masing. Penataan lahan dalam hal ini mulai pendataan, monitoring lahan menjadi kewenangan Dinas Tata Ruang termasuk rekomendasi perijinan, sedangkan fungsi pengendali diserahkan kepada Dinas Lingkungan hidup sebagai lembaga yang mengeluarkan izin lingkungan

(AMDAL, UPL-UKL dan SPPL) dan pengendalian utilitas perumahan seperti ruang terbuka hijau, pengolahan sampah dan limbah.

Salah satu yang menjadi kendala dalam kewenangan tersebut adanya belum adanya jalur koordinasi antara pemerintah pusat dengan pemerintah Kota dalam hal pengelolaan Daerah Aliran Sungai (DAS) dan Situ (danau) sebagai hal yang berpengaruh dalam permukiman. DAS dan Situ selain menjadi sumber air bagi masyarakat juga menjadi salah satu faktor pengendali banjir. Saat ini pengelolaan secara menyeluruh DAS dan situ yang ada di Kota Tangerang Selatan menjadi kewenangan dari Balai Besar Wilayah Ciliwung dan Cisadane (BBWSCC) dibawah Kementerian PUPR.

Tekanan lingkungan yang cukup besar terlihat, diantaranya pada semakin menurunnya kondisi Daerah Aliran Sungai (DAS) termasuk situ di dalamnya, yang ada di Kota Tangerang Selatan. Seperti diketahui, Kota Tangerang Selatan termasuk dalam bagian wilayah 3 DAS yaitu DAS Cisadane, DAS Angke, dan DAS Pesanggrahan. Sempadan Sungai berfungsi sebagai meningkatkan kualitas air sungai sampai mencapai tingkat mutu air yang terbaik, mengelola fungsi sempadan sungai sebagaimana mestinya, serta meningkatkan kedayagunaan dan kemanfaatan lingkungan sungai bagi kepentingan umum secara berkelanjutan, melalui upaya tindak kerja seraya meningkatkan sumber daya dan kapasitas kelembagaan di bidang pengendalian pencemaran air. Kriteria sempadan sungai adalah (1) sekurang-kurangnya 100 meter di kiri kanan sungai besar dan 50 meter di kiri kanan anak sungai yang berada di luar pemukiman; (2) untuk sungai di kawasan permukiman sempadan sungai diperkirakan cukup untuk dibangun jalan

inspeksi antara 10-15 meter; (3) daratan sepanjang aliran sungai tidak bertanggung di luar kawasan permukiman dengan lebar sempadan minimal 50 meter dari tepi sungai, sedang untuk sungai bertanggung lebar sempadan minimal 100 meter dari tepi sungai. Perlindungan terhadap sempadan sungai dilakukan untuk melindungi sungai dari kegiatan manusia yang mengganggu dan merusak kualitas air sungai, kondisi fisik pinggir dan dasar sungai serta mengamankan aliran sungai. Bagi kawasan perkotaan perlu dilakukan perubahan persepsi masyarakat yang selama ini menjadikan sungai merupakan daerah belakang rumah, sehingga sungai sampai saat ini masih dianggap identik dengan tempat sampah, menjadikan sungai sebagai beranda depan dari rumah sehingga akan selalu dapat diawasi. Adapun berikut adalah kondisi eksisting RTH sempadan sungai di Kota Tangerang Selatan berdasarkan deliniasi buffer sungai. Buffer sungai yang menjadi peruntukan RTH adalah 30 m dari batas terluar sungai.

Tabel 4.23
Total Sempadan Sungai per Kecamatan Kota Tangerang Selatan

No	Kecamatan	Total Sempadan Sungai (ha)
1.	Pamulang	24.8
2.	Ciputat	25.1
3.	Ciputat timur	24.0
4.	Serpong	60.5
5.	Serpong utara	12.4
6.	Pondok aren	31.3
7.	Setu	24.0
Jumlah		202

Sumber: LAKIP Kota Tangerang Selatan 2018

Berdasarkan hasil survei, luasan sempadan sungai paling besar yang diperuntukkan menjadi RTH di Kota Tangerang Selatan adalah sempadan anak

Sungai Angke yang mencapai 91.1 hektar, sedangkan luasan paling kecil adalah sempadan sungai Cisadane yang memiliki luasan 0.29 hektar. Dari total sempadan sungai 202 hektar, 30% nya terdapat pada Kecamatan Serpong yaitu seluas 60.5 hektar.

Kualitas visual sepanjang sempadan sungai di Kota Tangerang Selatan masih belum optimal sebagai akibat dari pembangunan perumahan yang menjorok ke sungai serta menjadikan sungai sebagai bagian belakang rumah. Perkerasan bangunan perumahan atau pertokoan langsung membelakangi sungai, tanpa ada buffer berupa tanaman hijau sebagai sempadan sungai.

Hal ini harus dapat ditindaklanjuti oleh dinas terkait, agar dilakukan pembebasan lahan atau dengan tidak memperpanjang izin bangunan mengingat perkembangan Kota Tangerang Selatan yang cukup cepat. Peraturan daerah yang melarang pembangunan di sepanjang bantaran sungai nampaknya belum sepenuhnya ditaati masyarakat.

Untuk itu memerlukan tindakan tegas dari petugas tata kota di samping penghijauan dan penertiban bantaran sungai dijadikan program prioritas pengembangan RTH. Alternatif konsep pengembangan RTH sungai pada dasarnya mengacu pada perlindungan sehingga terhindar dari gangguan fisik maupun ekologis. Pemilihan vegetasi tahunan produktif maupun non produktif serta yang mampu mengundang kehadiran burung dapat dipilih untuk penghijauan bantaran sungai.

Kota Tangerang Selatan juga memiliki sembilan situ yang tersebar di 7 kecamatan yang ada yaitu: Situ Ciledug, Situ Pamulang, Situ Rompong, Situ Gintung, Situ Bungur, Situ Legoso, Situ Parigi, Situ Pondok Jagung, dan Situ Kayu Antap. Situ yang ada di Kota Tangerang Selatan ini selain berfungsi sebagai tempat tampungan air, wilayah sempadan situ juga dapat dijadikan sebagai RTH.

Berdasarkan hasil survei, luasan sempadan situ paling besar yang diperuntukkan menjadi RTH di Kota Tangerang Selatan adalah sempadan Situ Pamulang yang mencapai 55.7 hektar, sedangkan luasan paling kecil adalah sempadan Situ Legoso yang memiliki luasan 0.77 hektar. Dari total sempadan sungai 154.8 hektar, 45% nya terdapat pada Kecamatan Pamulang yaitu seluas 69.1 hektar.

Penggunaan lahan di sekitar Situ Rawa Kutuk adalah kebun, permukiman, tanah kosong, rawa, dan perkantoran. Guna lahan di sekitar Situ Bungur adalah permukiman dan RTH. Guna lahan di sekitar Situ Ciledug adalah kebun, ladang, permukiman, perdagangan dan jasa, RTH, tegalan, dan tanah kosong. Guna lahan di sekitar Situ Gintung adalah permukiman, perdagangan jasa, pemakaman, tanah kosong, dan wisata. Guna lahan di sekitar Situ Kayu Antap adalah permukiman dan RTH. Guna lahan di sekitar Situ Legoso adalah kebun dan permukiman. Guna lahan di sekitar Situ Pamulang adalah kebun, permukiman, rawa, semak, dan tambak untuk Kecamatan Pamulang, dan berupa permukiman, rawa, semak, tambak, dan kebun untuk Kecamatan Ciputat. Guna lahan di sekitar Situ Parigi adalah kebun, permukiman, perdagangan dan jasa serta perairan. Guna lahan di sekitar Situ Rompong adalah industri, permukiman, kebun, tegalan, perairan, dan

tanah kosong. Serta guna lahan di sekitar telaga alam sutera adalah permukiman dan perairan.

Berdasarkan informasi yang didapat dari warga seputar Situ Kuru diketahui bahwa semula Situ Kuru menjadi sumber air yang digunakan warga sekitar untuk kegiatan sehari-hari seperti memasak, mencuci bahkan juga digunakan untuk mencuci mobil-mobil tangki besar. Namun seiring berjalannya waktu, Danau/Situ Kuru pun mengalami perubahan yang cukup signifikan secara bertahap. Sehubungan dengan didirikannya Universitas Islam Negeri, Danau/Situ Kuru pun berubah fungsi menjadi tempat atau lahan usaha sehingga membuat Danau/Situ Kuru menjadi terkikis dan tidak lagi berfungsi seperti semula. Kondisi lahan juga mengalami perubahan dari Danau/Situ Kuru semula yang masih luas dan cukup bagi kehidupan sehari-hari namun kini terkikis dan menjadi lahan kegiatan ekonomi yang merugikan masyarakat sekitar baik dari segi kesehatan dan keamanan lingkungan (penumpukan sampah, banjir dan sebagainya), serta estetika bagi masyarakat sekitar. Luas situ yang semula sekitar 4,8 ha dan tahun 2010 ternyata menyusut tinggal 1,1 ha bahkan sekarang ini diperkirakan hanya tinggal 7000 meter saja sebagaimana terlihat pada gambar;



Gambar 4.10
Kondisi Eksisting Situ Kuru

Sumber: peneliti

Sungai dan situ yang ada di Tangerang Selatan merupakan asset daya dukung lingkungan penunjang permukiman yang dimiliki oleh Kota Tangerang Selatan. Namun kejelasan kewenangan untuk mengelola DAS dan situ selama ini yang menjadi hambatan dalam implementasinya. Pemerintah Kota Tangerang Selatan dalam hal ini tidak mempunyai kewenangan untuk merivitalisasi DAS dan Situ yang mengalami sedimentasi dan penyalahgunaan sempadan oleh masyarakat.

Salah satu kasus yang terjadi akibat tidak adanya sinkronisasi kewenangan terjadi pada kasus rusaknya tanggul Situ Gintung yang mengakibatkan banjir bandang terjadi di wilayah Ciputat Timur. Kerusakan tanggul sebelumnya sudah diidentifikasi oleh masyarakat dan di laporkan ke Pemerintah Kota Tangerang Selatan. Namun karena tidak adanya kewenangan dalam pengelolaan situ oleh pemerintah Kota Tangerang Selatan kemudian melimpahkan kembali laporan itu

ke pemerintah pusat pada akhirnya mengakibatkan lambatnya penanganan kerusakan tersebut.

Sekarang ini, keberadaan situ yang ada di Kota Tangerang Selatan banyak yang dalam kondisi yang rusak akibat adanya sedimentasi dan penyalahgunaan lahan situ baik oleh masyarakat maupun swasta. Penyalahgunaan oleh masyarakat antara lain dijadikan pemancingan dan bahkan ada yang ditimbun untuk dijadikan perumahan seperti yang terjadi pada Situ Rawa Badak di Kecamatan Ciputat Timur. Bahkan ada situ yang sudah menjadi lahan padat karena timbunan seperti di situ Rawa Kutuk.

Program revitalisasi situ seperti pengerukan kembali dan naturalisasi situ selama ini harus menunggu program dari BBWSCC dibawah kewenangan Kementerian PUPR. Beberapa situ yang sudah direvitalisasi antara lain; situ tujuh muara di Pamulang, situ danau biru di BSD dan situ gantung di Ciputat Timur. Sedangkan situ yang lain belum direvitalisasi secara optimal mengakibatkan ketika musim hujan dengan curah hujan yang tinggi aliran air dari wilayah yang lebih tinggi (Bogor dan sekitarnya) tidak tertampung dengan baik dan menjadi potensi banjir yang melanda beberapa permukiman di Kota Tangerang Selatan. Lokasi rawan banjir di Tangerang Selatan terdapat di beberapa titik seperti dijelaskan dalam table;

Tabel 4.24**Lokasi rawan banjir di Tangerang Selatan**

No	Lokasi	Sungai	Kecamatan
1	Komplek Sekretariat Negara	Kali Angke	Pondok Aren
2	Perumahan Maharta	Kali Serua	Pondok Aren
3	Taman Mangu	Kali Pesanggrahan	Pondok Aren
4	Graha Permai Bintaro	Kali Ciputat	Ciputat
5	Perumahan Bintaro Sektor 9	Kali Serua	Pondok Aren
6	Kompleks Inhutani	Kali Pesanggrahan	Ciputat
7	Perumahan Pondok Hijau	Kali Ciputat	Ciputat
8	Perumahan Graha Hijau	Kali Pesanggrahan	Ciputat
9	Perumahan Reni Jaya	Kali Angke	Pamulang
10	Perumahan Bukit Pamulang Indah	Kali Kedaung	Pamulang

Sumber: Diolah dari RTRW Kota Tangerang Selatan (2019)

Berdasarkan wawancara dengan kabid Tata Lingkungan Dinas

Lingkungan Hidup Kota Tangerang Selatan didapatkan data sebagai berikut;

“Badan Pengkajian dan Penerapan Teknologi melalui Balai Teknologi Lingkungan, Kedeputan Teknologi Pengelolaan Sumberdaya Alam, sejak setahun terakhir ini terus aktif dalam memberikan dukungan terhadap Pemerintah Tangerang Selatan dalam usaha pengelolaan DAS dan situ-situ di dalamnya. Diantaranya yang sudah berjalan adalah kegiatan pembentukan Forum Koordinasi DAS Kota Tangerang Selatan, dimana Balai Teknologi Lingkungan – TPSA – BPPT ada di dalamnya sebagai institusi. Forum Koordinasi DAS Wilayah Kota Tangerang Selatan telah dikukuhkan secara resmi melalui pelantikan oleh Walikota Tangerang Selatan, Hj. Airin Rachmi Diany, SH, MH, pada tanggal 3 Maret 2013 dan tanggal 15 Januari 2013 tentang Pengukuhan dan Penetapan Pengurus Forum Koordinasi DAS Wilayah Kota Tangerang Selatan. Balai Teknologi Lingkungan sebagai institusi aktif pada

kelompok kerja konservasi dan kelompok kerja pengawasan dan pengendalian lingkungan DAS. Sedangkan Joko Widodo, S.Si, M.Si (staf Balai Teknologi Lingkungan) juga ditunjuk sebagai wakil ketua tim teknis mewakili BPPT di Puspiptek Serpong”.

Lebih lanjut informan dari Dinas Lingkungan Hidup menyatakan;

“Kegiatan teknis yang sudah dilakukan tim TPSA - BPPT diantaranya adalah supervisi inventarisasi kondisi teknis situ-situ yang ada di Kota Tangerang Selatan, yang dilanjutkan dengan upaya pengelolaan melalui penggalangan segenap stakeholder baik lembaga swadaya masyarakat dan swasta dalam usaha pelestarian situ. Beberapa swasta yang sudah berhasil diajak bekerjasama diantaranya adalah PT. Jaya Real Property, Bluebird Taksi, PT. BSD Tol, Bank Permata, Sekolah Global Jaya dalam usaha pelestarian Situ Parigi. Lembaga swadaya yang sudah berhasil dibentuk adalah Korps Situ Parigi. Segenap Stake holder tersebut telah menanda-tangani MOU dan Bakti Situ Parigi pada tanggal 5 Juni 2014. Kegiatan MOU ini juga melibatkan CPNS di lingkungan Kedeputian TPSA – BPPT.”

Hasil wawancara juga menjelaskan bahwa program revitalisasi dan naturalisasi Situ yang ada di Kota Tangerang Selatan seharusnya tidak hanya menunggu program dari BBWSCC, namun perlu keterlibatan berbagai stakeholder, baik masyarakat maupun swasta. Keterlibatan masyarakat dalam hal ini adalah pembentukan relawan-relawan yang mempunyai kepedulian terhadap lingkungan untuk memberikan edukasi kepada masyarakat agar sama-sama saling menjaga dan mengubah perilaku masyarakat agar situ tidak lagi menjadi tempat pembuangan sampah.

Dari hasil data lapangan dapat dilihat bahwa kurangnya koordinasi antar pelaksana kebijakan dalam melaksanakan kebijakan ini dapat dikatakan menjadi penghambat berdasarkan amanat Undang-Undang dan Peraturan Daerah yang berlaku. Beberapa masalah Pemerintah perlu memperbaiki koordinasi yang

dibangun antara koordinator kebijakan dengan pelaksana teknis kebijakan, sehingga kepentingan yang dapat menguntungkan sepihak dapat dihindarkan.

4.2.1.5. Pelaksana Program

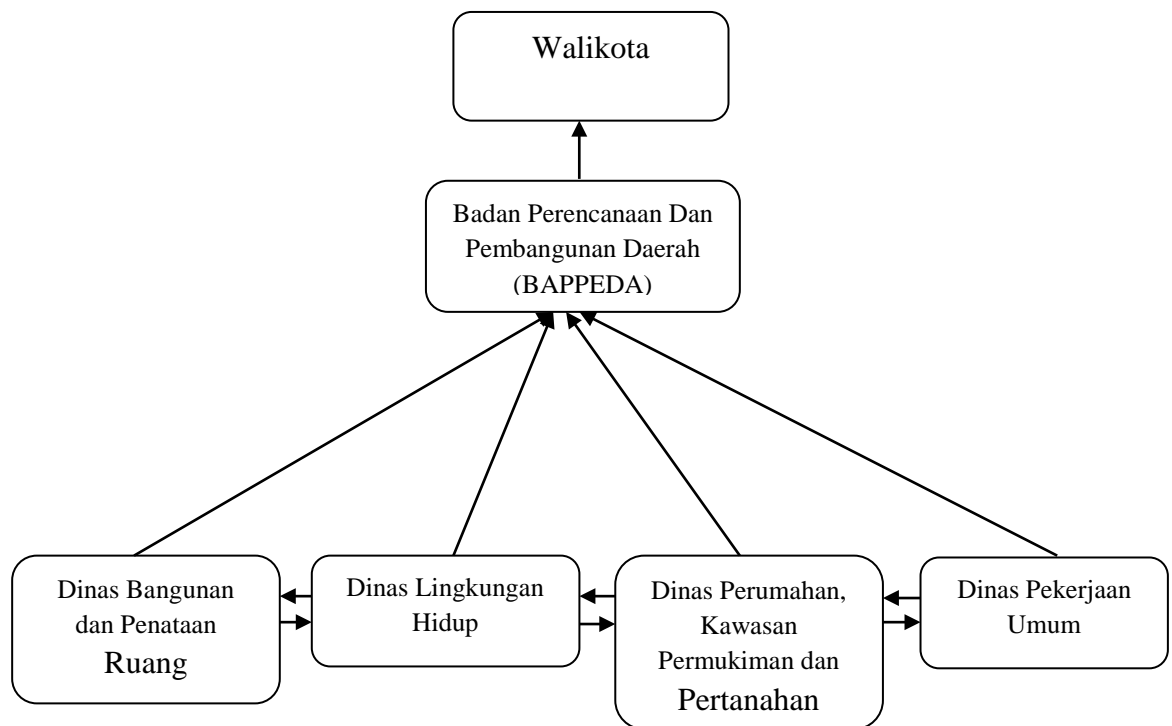
Dalam hal pengimplementasian kebijakan permukiman Penyediaan, Pemeliharaan, dan Pengendalian di wilayah perkotaan terutama Kota Tangerang Selatan dilakukan oleh dinas-dinas yang berkompeten dalam melakukan tugas dan fungsinya, sehingga penyediaan, pemeliharaan, dan pengendalian permukiman dapat berjalan dengan baik. Maka perlu diketahui siapa saja yang menjadi pelaksana program dalam kaitannya Kebijakan RTRW dalam Penyediaan permukiman di Kota Tangerang Selatan sebagaimana wawancara yang dilakukan Kepala Bagian Umum dan Kepegawaian Dinas Pekerjaan Umum menjelaskan:

Dinas Bangunan dan Penataan Ruang jelas ya ada namanya Bangunan dan Tata Ruang secara langsung, kalau perumahan itu jelas Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan kemudian ada pelengkapanya Dinas Lingkungan Hidup. Nah secara lingkungannya pun dilihat dulu jika ada lokasi yang ingin dibuat menjadi lokasi perumahan nah disana DLH yang membuat kajian mengenai itu atau meradar atau memfilter. PU itu hanya menata saja bantaran sungai yang bias dimanfaatkan oleh masyarakat. Kalau PU meskipun berkaitan tapi tidak bisa berkaitan secara langsung .

Berdasarkan hasil wawancara dengan informan diatas, menjelaskan bahwa implementor yang berkaitan langsung dengan permukiman di Kota Tangerang Selatan adalah Dinas Bangunan dan Penataan Ruang, Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan dengan pelengkapanya Dinas Lingkungan Hidup.

Dari hasil wawancara dengan informan diatas menjelaskan bahwa Dinas Lingkungan Hidup, Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan serta Dinas Bangunan dan Penataan Ruang merupakan pelaksana teknis kebijakan yang berfungsi menjalankan tugas dilapangan terkait penyediaan lahan.

Gambar 4.11
Jalur koordinasi Implementasi Kebijakan Permukiman
di Kota Tangerang Selatan



Sumber: diolah oleh peneliti (2020)

Terkait hal ini Staff Pelaksana Perencanaan Tata Ruang Dinas Perumahan Permukiman dan Pertanahan menjelaskan bahwa pelaksana penyediaan, pemeliharaan dan pengendalian permukiman antara lain;

1. Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan

Dinas ini merupakan dinas yang bertanggungjawab dalam pelaksanaan penataan ruang sesuai dengan tupoksi sebagai berikut;

- 1) Menyediakan dan rehabilitasi rumah tidak layak huni dan korban bencana kota
- 2) Memberikan fasilitas penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah.
- 3) Penerbitan rekomendasi teknis penyelenggaraan perumahan.
- 4) Penerbitan rekomendasi teknis pengesahan akta pemisahan rumah susun sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG). Penyediaan dan rehabilitasi rumah umum tidak layak huni dan korban bencana kota
- 5) Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah.
- 6) Penerbitan rekomendasi teknis penyelenggaraan perumahan
- 7) Penerbitan rekomendasi teknis pengesahan akta pemisahan rumah susun sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).
- 8) Penerbitan rekomendasi teknis pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman.
- 9) Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas di bawah 10 (sepuluh) ha.
- 10) Pencegahan Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan kumuh pada Daerah.
- 11) Penyelenggaraan PSU perumahan.
- 12) Penerbitan rekomendasi sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah sertaperencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum PSU tingkat kemampuan kecil.
- 13) Fasilitasi penyelesaian sengketa tanah garapan dalam Daerah.
- 14) Penyelesaian masalah ganti rugi dan santunan tanah
- 15) Pemberian rekomendasi penetapan subyek dan obyek redistribusi tanah, serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absentee dalam Daerah.
- 16) Fasilitasi penetapan tanah ulayat yang lokasinya dalam Daerah.
- 17) Perencanaan penggunaan tanah yang hamparannya dalam Daerah.
- 18) Penyediaan dan rehabilitasi rumah umum tidak layak huni dan korban bencana kota.
- 19) Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah.
- 20) Penerbitan rekomendasi teknis penyelenggaraan perumahan.
- 21) Penerbitan rekomendasi teknis pengesahan akta pemisahan rumah susun sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).
- 22) Penerbitan rekomendasi teknis pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman.
- 23) Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas di bawah 10 (sepuluh) ha.

- 24) Pencegahan Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan kumuh pada Daerah.
- 25) Penyelenggaraan PSU perumahan.
- 26) Penerbitan rekomendasi sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan sarana, prasarana, utilitas PSU.

2. Dinas Lingkungan Hidup

- a. perumusan, penetapan, pelaksanaan kebijakan strategis dan teknis bidang pengelolaan informasi, komunikasi dan kehumasan pada Bidang Tata Lingkungan, Persampahan, Pertamanan dan Penataan Hukum Lingkungan;
- b. perumusan, penetapan, pelaksanaan program dan anggaran di lingkup Bidang Tata Lingkungan, Persampahan, Pertamanan dan Penataan Hukum Lingkungan;
- c. pembinaan, pengawasan, pengendalian, pemantauan pelaksanaan tugas di lingkup Bidang Tata Lingkungan, Persampahan, Pertamanan dan Penataan Hukum Lingkungan;
- d. Pembinaan, pengawasan, pengendalian, pemantauan pelaksanaan tugas di lingkup Dinas;
- e. pengoordinasian pelaksanaan tugas bidang Tata Lingkungan, Persampahan, Pertamanan dan Penataan Hukum Lingkungan;
- f. pelaksanaan pelayanan penerbitan/rekomendasi/saran teknis izin lingkungan;
- g. pelaksanaan pelayanan penerbitan/rekomendasi/saran teknis izin perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup;
- h. penetapan dokumen Kajian Lingkungan Hidup Strategis;
- i. penetapan dokumen Rencana Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
- j. pemberian penghargaan lingkungan hidup kepada kelompok masyarakat, pelaku usaha dan pemerhati lingkungan;
- k. penetapan keputusan hasil analisa daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup dan keanekaragaman hayati;
- l. pengoordinasian penilaian adipura, adiwiyata dan sakakalpataru;
- m. pemberian sanksi terhadap pemegang izin lingkungan yang melanggar peraturan perundangan-undangan;
- n. pelaksanaan pengelolaan sampah;
- o. pelaksanaan pengelolaan taman;
- p. penetapan perizinan pendaurulangan sampah/pengelolaan sampah, pengangkutan sampah dan pemrosesan akhir sampah yang diselenggarakan oleh swasta;
- q. pembinaan dan pengawasan pengelolaan sampah yang diselenggarakan oleh pihak sampah;
- r. pembangunan, penataan, pemeliharaan taman, koridor jalan dan taman lingkungan;

Dari wawancara dengan Asisten Daerah I Kota Tangerang Selatan menyebutkan bahwa dinas terkait dalam kebijakan ini adalah Dinas Lingkungan Hidup, Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah, Dinas Pekerjaan Umum, Dan Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan yang dikoordinasikan langsung oleh Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah. Dari dinas-dinas yang telah disebutkan tentunya terdapat pembagian tugas sesuai dengan porsinya. Dalam hal ini Kepala Bidang Permukiman Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan menjelaskan:

“Penataan sesuai zonasi berkoordinasi antara Dinas Perumahan Permukiman dan Pertanahan dengan Dinas Lingkungan Hidup. Untuk penanganan perijinan ada di DPMPTSP. Untuk resiko lingkungan, termasuk AMDAL dan RTH kewenangannya ada di Dinas Lingkungan Hidup. Misalnya di taman kota satu diserahkan ke DLH, Taman Kota 2 diserahkan ke Dinas Bangunan dan Penataan Ruang. Koordinator dalam pelaksanaan kebijakan ini ya BAPPEDA, ibaratnya mereka yang punya wadah”.

Untuk dapat mencapai keberhasilan dalam mencapai tujuan dari Kebijakan RTRW dalam Penyediaan permukiman di Kota Tangerang Selatan diperlukan pelaksana-pelaksana program yang berkompeten. Dalam hal ini pelaksana program yang dibentuk dan disesuaikan fungsinya adalah Dinas Lingkungan Hidup, Dinas Bangunan dan Penataan Ruang, Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah, Dinas Pekerjaan Umum, Dan Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan yang diKoordinasikan langsung oleh Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah.

Rangkuman wawancara dengan ketiga Dinas di Kota Tangerang Selatan menunjukkan gejala bahwa Kota Tangerang Selatan juga menghadapi beberapa persoalan internal kinerja pembangunan, antara lain

- a. belum optimalnya upaya koordinasi pembangunan perkotaan baik di tingkat pusat, seKtor, maupun daerah
- b. belum jelasnya mekanisme dan integrasinya kelembagaan pengelolaan kawasan perkotaan dan metropolitan
- c. masih terbatasnya kapasitas pemerintah kota dalam melaksanakan perencanaan dan pengelolaan pembangunan perkotaan termasuk dalam penerapan prinsip tata pemerintahan yang baik
- d. belum optimalnya upaya peningkatan sector informal dan kelembagaan ekonomi dalam pengembangan ekonomi perkotaan
- e. belum optimalnya pembangunan serta pengembangan pembiayaan penyediaan pelayanan publik perkotaan untuk memenuhi kebutuhan penduduk perkotaan yang terus bertambah.
- f. Rendahnya implementasi rencana tata ruang dan pemanfaatan ruang perkotaan termasuk dalam perizinan pemanfaatan ruang dalam bentuk Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

Prinsip *good governance* merupakan konsep yang erat kaitannya dengan pelayanan publik, partisipasi masyarakat, transparansi, akuntabel, responsif, efektif dan efisien, kesetaraan, konsensus dan penegakan hukum. Pada hakikatnya *good governance* adalah bagaimana memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan sebaik-baiknya termasuk dalam hal pelayanan bidang

permukiman. Pertama, Pelayanan yang optimal ditandai dengan prinsip efisiensi, artinya adalah adanya perbandingan yang terbalik antara input dan output. Input yang minimal akan menghasilkan output yang maksimal, maka terjadi kenaikan efisiensi. Kedua, pelayanan harus dapat diajangkau oleh semua lapisan masyarakat dalam prinsip kesetaraan dan keadilan tanpa membedakan status sosial ekonomi, etnik, agama, kepartaian. Latar belakang pengguna layanan tidak boleh dijadikan pertimbangan dalam memberikan pelayanan. Penyelenggara pelayanan seharusnya berdasarkan prinsip *equal before the law* dalam hukum dan pemerintahan. Ketiga, pelayanan harus mudah dalam prosedur.

4.2.1.6.. Sumber Daya

Dalam pelaksanaannya, kebijakan tata ruang permukiman di wilayah perkotaan terkhusus Kota Tangerang Selatan tidak mudah dilakukan mengingat harga jual tanah wilayah perkotaan yang kian mahal dan terus mengalami peningkatan setiap tahunnya. Kemudian penyediaan permukiman untuk masyarakat menengah kebawah di Kota Tangerang Selatan terkendala masalah ketersediaan lahan yang sebagian besar dalam pengelolaan swasta sehingga zonasi yang diamanatkan oleh Peraturan Daerah tentang Tata Ruang tidak dapat dijalankan dengan maksimal Kepala Seksi Pengendalian dan Perencanaan Tata Ruang dan Lingkungan Hidup mengungkapkan bahwa:

“ kami terkendala dengan penyediaan lahan karena mahalnya harga tanah. Misalnya: banyak warga yang memiliki lahan misalnya di daerah BSD itu lebih memilih lahannya dijual kepada pengembang untuk dijadikan perumahan, apartemen, dan lain-lain daripada dibeli oleh Pemerintah untuk dijadikan perumahan skala kecil”..

Berdasarkan observasi lapangan juga didapatkan data bahwa harga lahan terus mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Hasil wawancara dengan masyarakat mengenai harga lahan didapatkan data bahwa di Kecamatan Serpong Utara untuk beberapa kawasan strategis harga pasar lahan per meter sudah mencapai 15-20 juta/m, di daerah Serpong sekitar 7-10 juta/m. Kecamatan Ciputat dan Ciputat Timur, harga lahan per meter sekitar 10 juta/m. di Kecamatan Pamulang harga lahan mencapai 8-10 juta/m. sedangkan di Kecamatan Setu yang merupakan daerah baru terbangun harga lahan di kawasan tersebut mencapai 5 juta/m.

Dilihat dari daya dukung kota berdasarkan prediksi tahun 2030 dengan skenario luas terbangun mencapai kira-kira lebih dari 10.000 hektar maka secara horisontal Kota Tangerang Selatan dapat menampung kurang lebih 3 (tiga) juta jiwa. Bila dikomparasikan terhadap jumlah penduduk pada tahun 2030 yaitu berkisar 3,6 juta jiwa maka terlihat jumlah tersebut telah melampaui standar daya tampung untuk pembangunan horisontal.

Dengan kondisi ini maka perlu diperhatikan daya tampung horisontal di masing-masing kecamatan yang semakin terbatas. Bila tetap membangun secara horisontal maka perlu ada penyebaran penduduk dari kecamatan padat ke wilayah kecamatan lainnya yang masih menampung kelebihan jumlah penduduk tersebut. Solusi lain adalah penambahan kapasitas daya tampung lahan dalam bentuk pengembangan vertikal. Untuk kecamatan Pamulang, Pondok Aren, Ciputat Timur dan Serpong direncanakan pada tahun 2023, 2024, dan 2025 sudah harus

membangun secara vertikal (Materi Teknis RTRW Kota Tangerang Selatan, 2016)

Sedangkan pada Kecamatan Serpong Utara, Ciputat dan Setu secara berurutan pada tahun 2028, 2029 dan 2030 juga sudah harus membangun secara vertikal. Sedangkan dilihat dari ketersediaan daya dukung air, maka hingga tahun 2030 Kota Tangerang Selatan masih dapat memenuhi kebutuhan air untuk jumlah penduduk hasil proyeksi tersebut.

Data yang dirilis oleh Dinas Lingkungan Hidup Kota Tangerang Selatan mengungkapkan bahwa daya tampung berdasarkan daya dukung cadangan air adalah sebesar 7,1 juta jiwa. Cadangan air ini terlihat dari pemantauan debit air tanah dan air permukaan dari 14 situ/danau yang dimiliki oleh Kota Tangerang Selatan. Dengan demikian rekomendasi pengembangan kependudukan dapat ditingkatkan dengan pengembangan vertikal sampai sebesar 7.100.000 jiwa atau setara dengan 400 sampai 510 jiwa/ha. Hal ini sesuai dengan perkiraan data yang dirilis oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan terkait daya tampung lahan dalam tabel sebagai berikut

Tabel 4.25
Perkiraan daya tampung lahan dan tahun capaian

No	Kecamatan	Total Luas	Luas Lahan perumahan	Daya tampung	Proyeksi daya tampung	Perkiraan tahun capaian
1	Serpong	2.836,90	1.661,96	498,588	480,202	2025
1.	Serpong Utara	2.228,60	1.303,96	391,188	372,918	2028
2.	Ciputat	2.106,00	1.401,57	420,471	420,338	2029
3.	Ciputat Timur	1.775,80	1.278,86	383,658	370,384	2025
4.	Pamulang	2.869,10	1.622,80	486,840	473,368	2024
5.	Pondok Aren	1.863,07	558,921	993,503	565,006	2023
6.	Setu	1.696,90	875,47	262,641	233,323	2030
	Kota Tangerang Selatan	16.506,80	10.007,69	3.002,307	2.915.539	

Sumber: LAKIP Kota Tangerang Selatan 2017

Berdasarkan tabel di atas didapatkan data bahwa lahan-lahan di Kecamatan di Kota Tangerang Selatan jumlah penduduk rata-rata sudah melebihi dari daya tampung. Di Kecamatan Pondok Aren misalnya dengan proyeksi daya tampung sebesar 565.006 ternyata pada saat ini jumlah penduduk hampir dua kali lipat yaitu sebesar 993,503 dan diperkirakan pada tahun 2023 sudah tidak dapat lagi menampung jumlah penduduk yang ada di Kecamatan tersebut. Disusul oleh Kecamatan Pamulang pada tahun 2024 akan mencapai titik kritis. Perbedaannya dengan Kecamatan Pondok Aren adalah pada lebih luasnya lahan yang dimiliki oleh Kecamatan Pamulang. Namun lahan di Kecamatan Pamulang banyak didominasi oleh rawa, situ dan daerah-daerah serapan air. Pada Kecamatan Serpong dengan luas wilayah yang hampir sama dengan Kecamatan Pamulang

juga telah melebihi kapasitas daya tampung. Pada wilayah Serpong lahan yang ada lebih didominasi oleh lahan komersil, hotel, perkantoran serta perdagangan serta usaha perdagangan dan jasa. Perkiraan capaian pada tahun yang sama juga akan dialami oleh Kecamatan Ciputat Timur dengan luas lahan yang lebih kecil karena pada wilayah Ciputat Timur didominasi oleh area perdagangan, jasa perkantoran dan beberapa perguruan tinggi. Pada tiga kecamatan lainnya, yaitu Serpong Utara, Ciputat dan Setu masih dapat dikembangkan area permukiman dengan melihat luas lahan dan daya tampung penduduk. Di Kecamatan Setu walaupun diperkirakan masih longgar dalam daya tampung penduduk, harus disesuaikan dengan peta zonasi tata ruang yang memprioritaskan wilayah Setu sebagai daerah konservasi dan daerah serapan air. Pada dasarnya dari ketujuh wilayah tersebut perlu adanya konsep penataan permukiman secara vertikal karena pada masa sekarang pun berdasarkan fakta di lapangan daya tampung penduduk telah melebihi proyeksi daya tampung penduduk per wilayah kecamatan.

Hal yang sama juga diungkapkan oleh Staff Pelaksana Perencanaan Tata Ruang Dinas Perumahan Permukiman dan Pertanahan menjelaskan bahwa yang terpenting dalam implementasi kebijakan permukiman adalah tersedianya lahan. Dengan nilai jual yang sangat tinggi, pemerintah Kota Tangerang selatan kesulitan untuk mendapatkan lahan permukiman yang dapat digunakan untuk membangun perumahan golongan menengah kebawah. Lahan yang telah dikuasai oleh perorangan maupun swasta namun belum dimanfaatkan, dengan

berkoordinasi dengan pemilik lahan untuk sementara dijadikan sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH).

Dari hasil wawancara diatas dengan menjelaskan bahwa permasalahan utama yang dihadapi Pemerintah saat ini adalah terkait keterbatasan lahan. Hal tersebut dikarenakan mahalnya harga tanah yang ada di Kota Tangerang Selatan. menjelaskan bahwa kebanyakan masyarakat yang memiliki lahan lebih memilih menjual lahannya kepada pengembang untuk dibangun perumahan maupun apartemen daripada dijual kepada Pemerintah untuk dibangun permukiman massal. Lalu kedua informan sependapat bahwa pembangunan yang sedang dilakukan di Kota Tangerang Selatan tidak hanya diprioritaskan untuk penyediaan permukiman dan utilitasnya saja melainkan masih banyak yang lebih penting seperti Pendidikan, Kesehatan, dll. Artinya walaupun dari segi sumber daya personil sudah menampilkan keadaannya yang memadai, semua akan sia-sia apabila sumber daya finansialnya belum terukur.

Hal ini kontradiktif dengan fakta bahwa Kota Tangerang Selatan termasuk dalam kategori daerah otonom yang memiliki PAD yang cukup tinggi dan anggaran untuk Dinas Perumahan, Permukiman dan Pertanahan yang cukup besar sesuai dengan data sebagai berikut;

Tabel 4.26
Realisasi Anggaran Dinas Perkimta tahun 2018

Pagu Anggaran	Realisasi Anggaran	Anggaran
Belanja tidak langsung (26,7%)	8.752.661.900	73,93%
Belanja Langsung (47,96%)	269.090.337.000	57,85%
Total	277.842.998.900	58,35%

Sumber: olahan peneliti

Data tersebut menjelaskan bahwa penyerapan anggaran oleh Dinas Perkimta belum optimal. Adanya beberapa program yang tidak berjalan mengindikasikan hal tersebut. Salah satu contoh program adalah pendataan pertanahan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota melalui aplikasi online. Melalui aplikasi tersebut masyarakat diwajibkan untuk melaporkan status tanah dan rumah yang dimiliki. Namun aplikasi tersebut kurang mendapatkan respon dari masyarakat karena banyaknya data yang harus di upload. Hal ini dibenarkan oleh Bidang permukiman Dinas Perkimta, yang menjelaskan sampai saat ini mengalami kendala dalam pendataan lahan yang dimiliki oleh masyarakat sehingga kasus sengketa lahan masih berlanjut di masyarakat.

Gambaran bagaimana program yang dijalankan oleh Dinas Perkimta Kota Tangerang Selatan beserta anggarannya ditampilkan dalam table berikut

Table 4.27
Program yang dilakukan oleh Dinas Perkimta

NO	SASARAN STRATEGIS	PROGRAM/KEGIATAN	ANGGARAN
1	Meningkatnya kualitas dan kuantitas hunian perumahan	Program Pengembangan Infrastruktur Permukiman	
		Koordinasi Pembangunan Perumahan Tapak Dengan Lembaga/Badan Usaha	938.145.000
		Koordinasi Pembangunan Perumahan Susun dengan Lembaga/Badan	5.506.170.600
		Pembangunan dan Pengembangan Database dan Informasi Digital	517.981.800
		Koordinasi dan Fasilitasi Sertifikasi dan Peringatan Hari Besar Nasional	150.000.000
2	Meningkatnya kualitas kawasan permukiman	Penataan Lingkungan Terpadu	
		Fasilitasi Pembangunan Prasarana dan Sarana Dasar Pemukiman Berbasis Masyarakat	769.017.927
		Perencanaan Lingkungan Pemukiman Berbasis Kewilayahan	988.909.500
		Perbaikan rumah umum tidak layak huni	11.510.195.000
		Pembangunan Sarana Penunjang Pemukiman	4.752.442.731
		Penataan Lingkungan Pemukiman Perkotaan	3.500.856.000
3	Meningkatnya kualitas infrastruktur penerangan jalan umum	Pengembangan Penyediaan Dan Pengelolaan PJU	
		Pembangunan Penerangan Jalan Umum (PJU)	20.556.052.000

		Peningkatan Pemeliharaan Penerangan Jalan Umum (PJU)	6.477.014.000
		Sarana dan Prasarana Penerangan Jalan Umum (PJU)	2.545.567.200
		Penyambungan dan Pembayaran Rekening Penerangan Jalan Umum (PJU)	36.320.000.000
4	Meningkatnya kualitas penyediaan tanah bagi pembangunan sarana prasarana	Program penataan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah	
		Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dalam rangka pembangunan infrastruktur dasar	24.055.000.000
		Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dalam rangka pembangunan gedung perkantoran dan Non infrastruktur Dasar	143.098.004.000
		Fasilitasi dan Pendampingan Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Infrastruktur Dasar	879.600.000
		Fasilitasi dan Pendampingan Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Gedung Perkantoran	1.000.000.000
		Penyusunan Dokumen Teknis Rencana Pengadaan Tanah	787.910.000
		Inventarisasi Kebutuhan Tanah Pemerintah Daerah	80.000.000
		Pengendalian Pelaksanaan Tahapan Pengadaan Tanah	1.050.210.000
	Meningkatnya kualitas pemakaman	Penyediaan dan Pengelolaan Areal Pemakaman	
		Pembangunan Sarana dan Prasarana Pemakaman	2.071.717.780
		Penataan Taman Pemakaman Umum (TPU)	1.362.315.500
		Penyediaan dan Pemeliharaan Sarana dan Prasarana Pemakaman	2.373.604.720

Sumber : LAKIP dan wawancara di Dinas Perkimta (2019)

4.2.2. Konteks Implementasi

4.2.2.1. Kekuasaan, Kepentingan dan Strategi Aktor yang terlibat

Dalam dokumen RPJMD Kota Tangerang Selatan 2016-2021 sebagai tindak lanjut RTRW dinyatakan kebijakan urusan penataan ruang diarahkan melalui upaya penataan pelayanan kota melalui perencanaan yang informatif, meningkatkan ketaatan terhadap rencana tata ruang dan penyelenggaraan pengendalian ruang melalui perijinan. Untuk melaksanakan kebijakan tersebut, Pemerintah Kota Tangerang Selatan telah membuat program prioritas yang bersifat strategis antara lain sebagai berikut: 1) Pengelolaan ruang terbuka hijau (RTH), 2) Perencanaan tata ruang 3) Kebijakan pemanfaatan ruang, 4) Pengendalian pemanfaatan ruang. Selanjutnya strategi dan arah kebijakan pembangunan Kota Tangerang Selatan yang lebih rinci dalam meningkatkan keharmonisan fungsi ruang kota ini meliputi:

1. Pencapaian Ruang Terbuka Hijau Kota 30%, dengan kebijakan pembangunan yang diarahkan pada mengembangkan kawasan berwawasan lingkungan.
2. Peningkatan kualitas perencanaan kawasan perkotaan, dengan kebijakan pembangunan yang diarahkan pada meningkatkan penataan pelayanan kota melalui dokumen perencanaan yang informatif.
3. Peningkatan upaya penyesuaian pelaksanaan pembangunan dengan perencanaan ruang kota, dengan kebijakan pembangunan yang diarahkan pada mengarahkan prioritas pembangunan sesuai dengan prioritas rencana tata ruang.
4. Peningkatan kualitas pengendalian ruang Kota melalui perijinan, dengan

5. kebijakan pembangunan yang diarahkan pada terselenggaranya pengendalian ruang kota melalui perijinan.
6. Peningkatan pengelolaan persampahan, dengan kebijakan pembangunan yang diarahkan pada intensifikasi dan ekstensifikasi pengelolaan sampah.
7. Peningkatan regulasi/SOP penanganan pencemaran lingkungan, dengan kebijakan pembangunan yang diarahkan pada meningkatkan pengawasan dan pengendalian usaha dan/atau kegiatan yang beresiko mencemari lingkungan lingkungan.
8. Peningkatan kualitas rehabilitasi dan pemulihan sumber daya alam, dengan kebijakan pembangunan yang diarahkan pada meningkatkan ketersediaan daerah resapan air.
9. Peningkatan kualitas sumber daya alam dan lingkungan hidup, dengan kebijakan pembangunan yang diarahkan pada meningkatkan pengawasan dan pengendalian pencemaran lingkungan melalui ketersediaan data dan keterlibatan masyarakat. (BAPPEDA, Laporan Akhir, 2018)

Untuk merealisasikan strategi dan arah kebijakan pembangunan Kota Tangerang Selatan sesuai dengan aspek lingkungan yaitu penyediaan RTH 30%. Pemerintah Kota Tangerang Selatan dalam revisi RTRW tahun 2018 menjelaskan bahwa penyediaan RTH dibuat tahapan-tahapan serta target-target pertahapan. Pemerintah Kota Tangerang Selatan menyadari bahwa penyediaan RTH sangat sulit dilakukan untuk wilayah perkotaan, maka dibuat tahapan-tahapan dalam penyediaannya. Hal tersebut dijelaskan dalam wawancara dengan

Kepala Seksi Pengendalian dan Perencanaan Tata Ruang dan Lingkungan Hidup

BAPPEDA yaitu:

“Dahulu, penyediaan RTH belum dijelaskan secara detail di indikasi programnya hanya terdapat tahapan-tahapan dalam penyediaan RTH yaitu tahap pertama pada tahun 2011-2016, kemudian tahap kedua 2017-2022, tahap ketiga 2023-2028, dan tahap keempat 2029-2031. Setelah direvisi RTH sudah ditetapkan target persentasenya yaitu tahap pertama target RTH harus 4% yang terdiri dari revitalisasi sepandan danau, sepandan tandon, sepandan sungai, sepandan sutet, pemakaman, taman dan lain-lain yang jika dijelaskan ada sebelas indikator. Pada tahap kedua yaitu 2017-2022 ditargetkan penyediaan RTH di Tangerang Selatan bertambah 5%.”

Dalam wawancara menjelaskan bahwa dalam penyediaan RTH dibuat tahapan serta target yang dimana tahap pertama dalam penyediaan RTH adalah tahun 2011-2016 atau periode pertama dengan target penyediaan RTH Publik sebesar 4%, kemudian tahap kedua yaitu 2017-2022 dengan penyediaan RTH ditambah 5%, tahap ketiga 2023-2028 dengan penambahan RTH 6%, dan tahap keempat 2029-2031 dengan penambahan 5% sehingga dapat mencapai target 20% pada tahun 2031.

Terkait penyediaan ruang terbuka hijau di Kota Tangerang Selatan perlu dilihat seperti apa kekuasaan, kepentingan, dan strategi aktor yang terlibat didalamnya sehingga kepentingan-kepentingan yang tidak sesuai dengan tujuan kebijakan dapat dihindarkan. Dalam hal ini hanya didapatkan penjelasan kongkrit dari pelaksana teknis terkait penyediaan RTH di Kota Tangerang Selatan dalam membuat strategi. Seperti yang diungkapkan oleh Staff Pelaksana Perencanaan Tata Ruang Dinas Bangunan dan Penataan Ruang, mengungkapkan bahwa:

“Strategi berikutnya kita mengandalkan feses fasum yang ada dari swasta. Nah di revisi rencana tata ruang sekarang ini kita bikin strategi bahwa pengembang wajib menyediakan 12,5% dari keseluruhan wilayahnya. jika di prosentasekan RTH publik mungkin sudah menjangkau 9% atau bahkan sudah 10% , nah kalau privat kita gabisa ngitung karena RTH privat itu kan adanya di pekarangan rumah warga, gedung-gedung perkantoran, tapi disini kita terapkan melalui IMB sebelum mereka mendirikan bangunan wajib disediakan RTH. Jadi di revisi RTRW itu sekarang kita bikin disinsentif untuk pembangunan gedung yang menyalahi aturan, seperti misalnya kelebihan pembangunan lantai gedung, pemilik gedung bilang bangun 9 lantai tapi di temukan 10 lantai , nah kan melanggar, nah dilantai 10 itu berapa luas yang dia bangun nah segitulah seluas itu dia harus menyediakan RTH. Strategi sebenarnya ada di BAPPEDA.”

Dari hasil wawancara diatas, dijelaskan bahwa strategi yang dicanangkan oleh Pemerintah sebagai penguasa untuk penyediaan RTH terhadap Swasta adalah mengandalkan pada penyerahan Koefisien Dasar Hijau (KDH). Informan menegaskan bahwa di revisi RTRW sekarang dibuatkan strategi bahwa kewajiban pengembang harus menyediakan RTH sebesar minimal 12,5% dari keseluruhan luas wilayahnya. Aturan itu ditetapkan dan dimasukkan kedalam peraturan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang menyatakan bahwa bagi masyarakat yang ingin mendirikan bangunan wajib menyediakan RTH dan bagi yang melanggar wajib dikenakan sanksi. Kemudian dijelaskan pula bahwa sanksi yang diberikan misalnya: seperti ada pengembang membangun gedung, dalam laporan dijelaskan bahwa gedung yang akan dibangun terdiri dari 9 lantai gedung. Namun dalam realisasinya ditemukan bahwa bangunan yang dibangun mencapai 10 lantai gedung, maka dari lantai 10 yang terbangun luasnya berapa meter dan dari luasan itulah yang dijadikan acuan untuk menyediakan RTH. Artinya strategi tetap dicanangkan oleh Pemerintah dalam mengantisipasi kepentingan-kepentingan yang dapat menghambat implementasi kebijakan. Aturan yang dibuat

harus diperketat pengawasannya mengingat pembangunan dalam skala besar sedang dilakukan di Kota Tangerang Selatan.

Langkah riil yang dilakukan oleh Pemerintah Kota dalam hal ini selain dengan memperbaiki prosedur dan lebih melibatkan para stakeholder juga ada upaya untuk merevisi Perda yang diharapkan dapat lebih mengakomodir kepentingan masyarakat. Langkah ini ditempuh sebagai wujud menampung masukan-masukan yang didapatkan baik oleh masyarakat, pengembang maupun Dinas-dinas terkait. sebagaimana diungkap dalam wawancara dengan Kepala Seksi Pengendalian dan Perencanaan Tata Ruang dan Lingkungan Hidup BAPPEDA, menjelaskan:

“Seharusnya jika sudah ditetapkan satu aturan dalam RTRW, dibawahnya harus mengikuti aturan yang berlaku. “Seperti misalnya: DLH ingin menyediakan alat untuk Tempat Pembuangan Akhir Cipecang untuk pengelolaan sampah.terdapat ketidak sesuaian penerapan Dalam PERDA lama dengan penyediaan dilapangan. DLH tidak bisa menggunakan alat yang tidak sesuai dengan apa yang ada dalam PERDA. Kemudian di revisi RTRW yang sedang dilakukan, berubah maksudnya yaitu memperbolehkan menggunakan alat apapun bentuknya dan proses akan tetapi harus berbasis teknologi dan lingkungan. jadi kegiatan mereka di TPA Cipecang harus dihentikan dan dilanjutkan setelah dilakukan revisi ini.”

Dengan semakin banyaknya perumahan yang diselenggarakan, maka kehadiran pembangunan di Indonesia saat ini pun juga meningkat. Fenomena tersebut mengakibatkan lingkungan sedikit demi sedikit mulai rusak. Jika lihat kenyataannya, lahan hijau sudah semakin berkurang dan dialihkan dengan lahan hunian yang kurang memperdulikan kelestarian lingkungan. Keadaan tersebut jelas membuat kualitas lingkungan menjadi semakin merosot dikarenakan

menipisnya persediaan sumber daya alam dan juga menimbulkan berbagai permasalahan lingkungan. Selain permasalahan lingkungan yang kerap ditemukan dalam proyek pembangunan, sering juga kita menemui pertentangan yang dilakukan masyarakat sekitar proyek pembangunan karena merasa terganggu akan dampak yang mereka rasakan. Jika hal tersebut tidak segera dikendalikan, dan diatur sedemikian rupa, terlebih mengenai kelestarian lingkungan, maka lingkungan akan semakin rusak. Maka dari itu dibutuhkanlah perizinan pembangunan yang tetap mengacu pada kelestarian lingkungan. Pada kenyataannya, membutuhkan kesadaran dari tiap individu itu sendiri tidaklah cukup, maka dibutuhkanlah suatu pembatas-pembatas berupa aturan yang tegas disertai sanksi guna melindungi lingkungan dari kerusakan-kerusakan yang disebabkan oleh manusia itu sendiri. Oleh sebab itu, Indonesia pun telah membuat seperangkat aturan-aturan mengenai lingkungan setelah beberapa kali mengalami perombakan dan akhirnya kini digunakan lah Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Kerusakan lingkungan hidup yang dimaksud adalah perubahan langsung dan/atau tidak langsung terhadap sifat fisik, kimia, dan/atau hayati lingkungan hidup yang melampaui kriteria baku kerusakan lingkungan hidup.⁴ Sedangkan Pencemaran lingkungan hidup adalah masuk atau dimasukkannya makhluk hidup, zat, energi, dan/atau komponen lain ke dalam lingkungan hidup oleh kegiatan manusia sehingga melampaui baku mutu lingkungan hidup yang telah ditetapkan. Pencemaran lingkungan yang berakibat kerusakan lingkungan, dilakukan oleh manusia tanpa memikirkan efek jangka panjang yang sebenarnya akan

berdampak bagi manusia itu sendiri. Berbagai dampak akibat kerusakan lingkungan banyak dirasakan oleh masyarakat, dan tidak sedikit pula masyarakat yang terabaikan haknya. Tanggung jawab pengelolaan lingkungan ada pada pemerintah yang membawa konsekuensi terhadap kelembagaan dan kewenangan bagi pemerintah untuk melakukan pengelolaan lingkungan. Karenanya, pengelolaan lingkungan menjadi bagian dari Hukum Administrasi. Sebelum melaksanakan suatu pembangunan, penting diperhatikan dalam pengkajian guna bangunan yang akan dibuat dan analisis secara kritis serta mendalam terhadap efek yang timbul pada lingkungan hidup.⁷ Dalam Pasal 22 ayat (1) Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup disebutkan bahwa setiap usaha dan/atau kegiatan yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki AMDAL.

Dalam rangka melaksanakan pembangunan berkelanjutan, lingkungan perlu dijaga keserasian hubungan antara berbagai kegiatan. Salah satu instrumen tersebut adalah Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) yang secara resmi diperkenalkan pertama kali melalui *National Environmental Policy Act* (NEPA) tahun 1969 di Amerika Serikat. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) merupakan dokumen kelayakan lingkungan bagi unit usaha yang melakukan pembangunan kegiatan usaha. Indonesia memiliki aturan mengenai AMDAL yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup yang kemudian mengalami perubahan, dan kini aturan-aturan terbaru mengenai AMDAL tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan.

AMDAL meliputi berbagai aspek yang menjelaskan apa dan dimana sebuah usaha/pembangunan dilakukan, teknologi yang akan digunakan, juga bagaimana pemanfaatan sumber daya alam yang dilakukan. Selain itu AMDAL akan menjelaskan bagaimana pengelolaan limbah dan kualitas air serta lingkungan sekitar yang akan dikenai dampak atas beroperasinya usaha tersebut. Selain memperhatikan kelestarian lingkungan, perlu juga memperhatikan dampak yang dirasakan masyarakat sekitar, dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan, disebutkan bahwa Pemrakarsa dalam menyusun dokumen AMDAL mengikutsertakan masyarakat; yang terkena dampak, pemerhati lingkungan hidup, dan perusahaan pembangunan perumahan atau disebut juga pemrakarsa harus memperhatikan dampak lingkungan dalam melakukan suatu kegiatan usaha yang memberikan efek bagi lingkungan hidup. Adanya perubahan aturan mengenai AMDAL menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan yang sebelumnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup, tentunya akan memberikan beberapa dampak dalam implementasi AMDAL di Kota Tangerang Selatan

Kegiatan perizinan pembangunan perumahan di Kota Tangerang Selatan telah melaksanakan upaya-upaya perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup, salah satunya yaitu dengan mewajibkan usaha dan/atau kegiatan memiliki izin lingkungan sebagai prasyarat memperoleh izin usaha dan/atau kegiatan. Hal tersebut dimaksudkan untuk mencegah terjadinya pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup. Pada pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009

tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, dijelaskan bahwa perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup adalah upaya sistematis dan terpadu yang dilakukan untuk melestarikan fungsi lingkungan hidup dan mencegah terjadinya pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup.

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan menjelaskan pengertian mengenai AMDAL atau Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup. Pengertian dari AMDAL adalah kajian mengenai dampak penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan. Suatu kegiatan pembangunan yang berdampak besar atau penting terhadap lingkungan hidup wajib untuk memiliki AMDAL seperti yang dijelaskan pada Pasal 3 ayat (1) peraturan tersebut.

Sementara itu terkait dengan strategi pemenuhan lahan bagi masyarakat secara menyeluruh pemerintah Kota Tangerang Selatan menerapkan strategi pembangunan hunian vertical sebagaimana hasil wawancara dengan Dinas Perumahan, Permukiman dan Pertanahan

“Di masa mendatang, salah satu Pemerintah Kota Tangsel dalam upaya menanggulangi persoalan kependudukan terkait dengan penyediaan perumahan yang layak, aman, dan nyaman, akan segera dibangun Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami). Secara normatif, pembangunan perumahan yang layak, aman, dan nyaman ini merupakan hak setiap masyarakat warga sebagaimana Pembukaan UUD 1945. Untuk alasan itu, distribusi pembangunan perumahan dan permukiman tidak boleh diserahkan sepenuhnya pada mekanisme pasar. Sebab jika ini dilakukan, maka dapat dipastikan hanya kelompok masyarakat berpendapatan tinggi saja yang dapat membeli rumah yang aman dan nyaman. Karena itu, diperlukan intervensi pemerintah dalam

menyediakan perumahan yang murah, aman, nyaman, dan layak huni bagi masyarakat berpendapatan menengah ke bawah.”

Pola pembangunan perumahan bertingkat ini memang dipandang rasional, terutama akibat dari harga tanah di perkotaan yang sangat tinggi. Di Tangsel umpamanya. Sebuah sumber menyatakan, pada 2018 harga tanah di Kota Tangsel mencapai Rp 7 juta per meter. Harga ini melebihi nilai jual obyek pajak (NJOP) yang hanya Rp 2 juta per meter. Sehingga pembangunan Rusunawa dan Rusunami menjadi solusi menarik bagi Pemerintah Kota dalam menyelesaikan persoalan pemukiman dan membludaknya jumlah penduduk di masa datang.

Rencana pembangunan Rusunawa dan Rusunami oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan jika dipandang dari sisi pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat memang dapat dibenarkan. Sebab, persoalan kependudukan yang besar yang disertai dengan meningkatnya harga tanah/lahan, tidak mungkin bagi pemerintah membangun secara horizontal. Pada sisi ini pemerintah telah menetapkan kebijakan yang tepat. Isu-isu serta masalah dan kebijakan telah bersandar pada kerangka yang tepat.

Namun demikian, rencana pembangunan Rusunawa dan Rusunami mesti dipertimbangkan masak-masak, terutama terkait dengan pasar Rusunawa dan Rusunami tersebut. Kurva pilihan perumahan public (*public housing choice*) yang diperkenalkan oleh Friedman (2002) barangkali dapat menjadi pegangan berharga bagi pengambil kebijakan di Kota Tangsel.

4.2.2.2. Karakteristik Lembaga Penguasa

Pemerintah Kota Tangerang Selatan dituntut menjadi penyelenggara yang bukan hanya sekedar menyelenggarakan namun harus benar-benar berorientasi pada penyelenggaraan yang berkualitas dan profesional sebab, penyelenggaraan pelayanan publik di era otonomi daerah menjadi variabel penting yang akan mempengaruhi proses menjadi daerah otonom yang berhasil. Tuntutan masyarakat agar tegaknya sistem kelola pemerintahan yang baik (*Good Governance*), dan pemerintahan yang bersih (*Clean Governance*), sangat ditentukan oleh ada atau tidaknya suatu kebijakan pemerintah yang dapat memuaskan kepentingan dan kebutuhan masyarakat, sebab adanya fenomena pertumbuhan penduduk yang sangat pesat yang disertai laju pertumbuhan ekonomi yang signifikan yang mengakibatkan terus bertambahnya kebutuhan akan perumahan dan permukiman.

Meskipun pembangunan perumahan dan permukiman yang layak sudah diarahkan agar terjangkau oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah, akan tetapi sasaran ini masih belum dapat tercapai secara menyeluruh. Lambatnya upaya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan dan permukiman yang sehat dan layak antara lain disebabkan karena belum terciptanya iklim yang memadai serta terbatasnya kemampuan pemerintah daerah untuk membiayai pembangunan perumahan dan permukiman tersebut. Pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman tentu tidak terlepas dari berbagai kendala, disamping tantangan dan kendala, ada juga peluang yang dapat dimanfaatkan dalam pembangunan perumahan dan permukiman.

Berkembangnya budaya paternalistik dalam birokrasi sebagai variabel dominan dalam menyelenggarakan kebijakan publik, elit politik, ekonomi birokrasi dan para pelaku bisnis yang mempunyai kepentingan tertentu, seringkali memperoleh kemudahan akses dalam menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman yang tidak berlandaskan pada kesejahteraan masyarakat.

Pembangunan yang dilakukan oleh para pelaku bisnis yang hanya menginginkan keuntungan untuk dirinya itu seringkali mengusik rasa keadilan dalam masyarakat yang merasa diperlakukan secara tidak wajar oleh kebijakan publik tersebut, untuk berpartisipasi dalam pengambilan keputusan publik sangat terbatas, sehingga banyak kebijakan dan program pemerintah tidak responsif serta mengalami kegagalan karena tidak ada dukungan dari masyarakat.

Didalam pelayanan perizinan untuk pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, kepada para pihak pelaku bisnis pembangunan dinilai masyarakat begitu mudah terlaksana, sedangkan masyarakat harus membayar mahal untuk memperoleh hunian tersebut yang seharusnya pemerintah mampu membuat kehidupan masyarakat menjadi semakin sejahtera dengan adanya pembangunan tersebut, oleh karena itu kreatifitas aparat birokrasi sangat diperlukan dalam upaya pemulihan kondisi kehidupan masyarakat

Pengalaman empirik dilapangan menunjukkan bahwa pelaksanaan pelayanan di bidang fasilitas permukiman masih sangat jauh dalam realitasnya dari apa yang semestinya bahkan masih adanya praktik gratifikasi, karena untuk mempermudah dan mempersingkat waktu dalam proses pengurusan izin

mendirikan bangunan. Keluhan yang dirasakan oleh masyarakat adalah persoalan memperoleh rumah umum, dalam Ketentuan Umum Pasal (1) Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Yang dimaksud rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, sedangkan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. mekanisme yang panjang dan waktu tunggu yang lama hanya menciptakan kejenuhan bagi masyarakat, prosedur yang panjang ini tentu menyita banyak waktu, tuntutan masyarakat semakin meningkat, tetapi birokrasi dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat berpenghasilan rendah jarang sekali mendapatkan respon yang positif, maka dari itu sangat perlu untuk menilai kinerja atas kebijakan publik di Kota Tangerang Selatan baik kualitas, kuantitas, efisiensi pelayanan sehingga dapat memotivasi aparat pelaksana, mendorong pemerintah agar lebih memperhatikan masyarakat yang memang perlu diperhatikan dalam hal memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Paradigma baru perancangan kota tersebut harus mempertimbangkan aspek globalisasi, desentralisasi, demokratisasi dan sistem pemerintahan. Dengan memperhatikan aspek-aspek tersebut diharapkan di satu sisi, pengambil kebijakan dalam hal ini Pemerintah Daerah dapat menjadi *Good Urban Governance* yang berarti aparat dapat merespon berbagai permasalahan pembangunan kawasan perkotaan secara efektif dan akuntabel bersamasama unsur masyarakat. Melalui mekanisme *Good Governance* akan terjadi proses *co-guiding*, *co-steering* dan *co-*

managing dari ketiga stakeholder utama, yaitu Pemerintah Daerah, sektor swasta dan masyarakat. Dengan demikian kondisi ini akan membentuk “*sense of belongingness*” dari masyarakat atas kebijakan-kebijakan publik dan lingkungannya.

Mengingat kemajemukan subsistem kebijakan, khususnya jumlah dan aktor yang terlibat didalam proses implementasi kebijakan permukiman, analisis jaringan kebijakan (*policy networks*) menjadi relevan untuk dikaji karena adanya suatu kenyataan bahwa pertama pihak pengambil kebijakan saat ini bukanlah *the only actor* yang menentukan sebuah kebijakan. Keterbatasan pemerintah yang tidak mungkin lagi berfungsi sebagai big brother bagi semua urusan publik dan juga keterbatasan finansial yang dimiliki menyebabkan fungsi pemerintah telah bergeser dari komando (*rowing*) menjadi fasilitator/pelayan (*serving*). Paradigma-paradigma baru inilah yang memaksa pemerintah harus melibatkan aktor-aktor lain (Denhardt Dan Denhardt, 2000 :552553) Kedua, arti penting aktor-aktor lain yang memunculkan *collective decision making* menyebabkan jejaring kebijakan menjadi sangat penting dan mendesak. Ketiga, tuntutan akuntabilitas publik yang semakin tinggi. Jika pembuatan keputusan didasarkan atas kepentingan dan kompromi bersama akan menyebabkan tingkat akseptabilitas publik semakin tinggi dan signifikan.

Dalam hal karakteristik lembaga penguasa, data lapangan menegaskan bahwa Pemerintah belum bisa menjalankan fungsinya secara maksimal sebagai regulator. Regulasi penataan permukiman diimplementasikan pada kelompok sasaran tertentu saja. Pemanfaatan ruang secara maksimal tidak dapat dilakukan

oleh pemerintah karena ketidaksinkronan kepentingan antara swasta di satu sisi, pemerintah dan masyarakat di sisi yang lain. Perlu adanya relasi kuasa antara ketiga stakeholder tersebut. Dalam analisis ini, perlu adanya kelompok penekan agar regulasi dapat diimplementasikan secara maksimal. Kelompok penekan tersebut dapat bersumber dari tekanan politik, dalam hal ini DPRD yang tidak hanya menempatkan diri dalam formulasi kebijakan saja namun juga menjalankan fungsi kontrol secara maksimal. Demikian juga publik dapat berfungsi sebagai kelompok penekan. Grindle dalam hal ini hanya melihat publik sebagai kelompok sasaran. Partisipasi publik secara lebih luas dalam hal implementasi kebijakan permukiman ini perlu mendapat kajian yang lebih luas. Prinsip relasional dan kolektivitas perlu diterapkan dalam pembentukan regulasi. Relasional dalam pembuatan kebijakan dimaknakan sebagai 'relasi antar manusia' yang berarti hubungan antara orang-orang dan pihak-pihak yang berkepentingan dalam pembuatan kebijakan. Relasi yang demikian akan memunculkan aspek kompromistis karena dalam relasi tersebut terdapat keragaman pemahaman tentang banyak hal khususnya tentang keadilan di tengah masyarakat. Prinsip keadilan tersebut terdapat dalam dua makna. Pertama, prinsip keadilan berdasarkan kesamaan martabat pribadi setiap orang yang terlibat dalam proses legislasi. Kedua, prinsip ketidaksamaan sosial dan ekonomis harus diatur sedemikian rupa sehingga dapat memberikan keuntungan bagi setiap orang dan membuka partisipasi seluruh elemen masyarakat.

Satu hal yang perlu mendapatkan kajian secara khusus dalam kasus implementasi kebijakan tata ruang permukiman adalah pada persoalan integritas .

Prinsip integritas sangat diperlukan dalam penegakan regulasi tata ruang. Prinsip integritas dimaksudkan untuk mewarnai pola pikir dan pola tingkah laku para pengambil kebijakan. Prinsip ini menjadi sangat penting sebagai penyaring seluruh substansi kebijakan tata ruang permukiman yang tidak berpihak pada kepentingan yang lebih besar. Selain itu pertimbangan moral harus disadari sungguh-sungguh bahwa setiap kebijakan maupun implementasinya selalu terkait erat dengan aspek manusia yang dalam hal ini tergabung dalam kelompok masyarakat. Pandangan yang demikian mengisyaratkan, bahwa legislasi dimaksudkan untuk mewujudkan keadilan dan kebenaran, kebahagiaan, kemaslahatan umat manusia.

4.2.2.3. Kepatuhan dan Daya Tanggap

Pemerintah Kota Tangerang Selatan dituntut menjadi penyelenggara yang bukan hanya sekedar menyelenggarakan namun harus benar-benar berorientasi pada penyelenggaraan yang berkualitas dan profesional sebab, penyelenggaraan pelayanan publik di era otonomi daerah menjadi variabel penting yang akan mempengaruhi proses menjadi daerah otonom yang berhasil. Tuntutan masyarakat agar tegaknya sistem kelola pemerintahan yang baik (*Good Governance*), dan pemerintahan yang bersih (*Clean Governance*), sangat ditentukan oleh ada atau tidaknya suatu kebijakan pemerintah yang dapat memuaskan kepentingan dan kebutuhan masyarakat, sebab adanya fenomena pertumbuhan penduduk yang sangat pesat yang disertai laju pertumbuhan ekonomi yang signifikan yang mengakibatkan terus bertambahnya kebutuhan akan perumahan dan permukiman. Meskipun pembangunan perumahan dan

permukiman yang layak sudah diarahkan agar terjangkau oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah, akan tetapi sasaran ini masih belum dapat tercapai secara menyeluruh. Lambatnya upaya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan dan permukiman yang sehat dan layak antara lain disebabkan karena belum terciptanya iklim yang memadai serta terbatasnya kemampuan pemerintah daerah untuk membiayai pembangunan perumahan dan permukiman tersebut. Pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman tentu tidak terlepas dari berbagai kendala, disamping tantangan dan kendala, ada juga peluang yang dapat dimanfaatkan dalam pembangunan perumahan dan permukiman.

Pembangunan Kota Bumi Serpong Damai/BSD (di Kecamatan Serpong), Bintaro Jaya (di Kecamatan Pondok Aren), dan Alam Sutera (di Kecamatan Serpong Utara), serta Pamulang-Ciputat merupakan beberapa kota baru sebagai alternatif pusat-pusat pertumbuhan untuk bagian sebelah barat Jakarta. Pusat-pusat pertumbuhan tersebut pada akhirnya menjadi pilar utama terbentuknya Kota Baru Tangerang Selatan sebagai Daerah Otonom Baru (DOB) pada tahun 2008.

Setelah menjadi daerah otonom, maka kota ini bergerak cepat menggerakkan roda perekonomiannya. Berdasarkan data PDRB tahun 2012-2013, kondisi perekonomian kota ini relatif tinggi, di mana sektor tersier lebih dominan, yaitu pengangkutan dan komunikasi, perdagangan, hotel dan restoran, jasa-jasa dan bank, serta persewaan dan jasa perusahaan, telah memberikan kontribusinya lebih dari 70% dari struktur ekonomi yang ada. Sektor sekunder (industri pengolahan, listrik, gas dan air bersih, dan konstruksi) memberikan kontribusi

sekitar 27%, dan sektor primer (pertanian; pertambangan dan penggalian) hanya memberikan kontribusi kurang dari 1%

Saat ini pengembangan perumahan di Kota Tangerang Selatan banyak menggunakan pola cluster dengan tipe rumah beragam (tipe kecil hingga tipe besar). Banyak lahan perkampungan yang sudah berubah fungsi dan kepemilikannya untuk dijadikan perumahan.

Tabel 4.28
Jumlah Kawasan Perumahan di Tiap Kecamatan
Kota Tangerang Selatan Tahun 2017

No	Nama Kecamatan	Jumlah Kawasan Perumahan	Jumlah kawasan permukiman
1	Pondok Aren	26	2.219
2	Ciputat Timur	37	1.325
3	Serpong	21	1.365
4	Ciputat	44	1.785
5	Pamulang	50	1.992
6	Setu	26	110
7	Serpong Utara	20	1.146
Jumlah		223	9.941

Sumber: Hasil Olah Data RTRW Kota Tangerang Selatan 2011-2031

Kemudahan pengembang dalam mengakses lahan di Kota Tangerang Selatan dijelaskan oleh informan pengembang dan masyarakat. Hal ini didukung oleh sikap masyarakat setempat yang mudah menjual lahan ketika memperoleh harga yang tinggi. Keadaan inilah yang menjadi pendukung makin banyaknya perumahan di Kota Tangerang Selatan baik perumahan dengan pola kompleks

maupun dengan pola cluster. Selain itu pembangunan perumahan dengan pola rumah tapak masih mendominasi perijinan pembangunan perumahan.

1. Penyerahan PSU oleh Pengembang

Dalam pembangunan perumahan apabila sudah selesai dalam pengerjaannya, pengembang perumahan wajib menyerahkan sarana, prasarana dan utilitas umum yang sudah dibangun kepada pemerintah daerah Kota Tangerang Selatan dalam keadaan fisik bangunan yang baik. Adapun syarat dalam penyerahan fisik sarana, Prasarana dan utilitas umum dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan di Kota Tangerang Selatan yaitu melalui persiapan, pelaksanaan penyerahan dan pasca penyerahan.

Tata cara persiapan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf (a) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Perumahan di Daerah, meliputi :

- b. Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk (provinsi DKI Jakarta) menerima permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang;
- c. Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta menugaskan tim verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas;
- d. Tim verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan;

- e. Tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan, meliputi: rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran prasarana, sarana, dan utilitas; dan tim verifikasi menyusun jadwal kerja tim dan instrumen penilaian.
- f. Tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
- g. Tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas;
- h. Tim verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas, serta merumuskan prasarana, sarana, dan utilitas yang layak atau tidak layak diterima;
- i. Prasarana, sarana; dan utilitas yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
- j. Hasil perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
- k. Prasarana, sarana, dan utilitas yang layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta;
- l. Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta menetapkan prasarana, sarana, dan utilitas yang diterima;

- m. Tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang berwenang mengelola; dan
- n. Penandatanganan berita acara serah terima prasarana, sarana, dan utilitas dilakukan oleh pengembang dan Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk provinsi DKI Jakarta dengan melampirkan daftar prasarana, sarana, dan utilitas, dokumen teknis dan administrasi.

Tata cara pasca penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf (c) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Perumahan di Daerah, meliputi :

- a. Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk Provinsi DKI Jakarta menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dilaksanakan.
- b. Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan asset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD);
- c. Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang menerima asset prasarana, sarana, dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP);
- d. Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang menerima asset prasarana, sarana, dan utilitas menginformasikan kepada masyarakat mengenai prasarana, sarana, dan utilitas yang sudah diserahkan oleh pengembang;

- e. Dalam hal prasarana, sarana, dan utilitas yang ditelantarkan dan belum diserahkan, pemerintah daerah membuat berita acara perolehan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman;
- f. Pemerintah daerah membuat pernyataan asset atas tanah prasarana, sarana, dan utilitas tersebut sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di kantor
- g. Badan Pertanahan Nasional setempat;
- h. Bupati/Walikota, atau Gubernur untuk Provinsi DKI Jakarta menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah kantor Badan
- i. Pertanahan Nasional menerbitkan hak atas tanah;
- j. Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan asset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD); dan
- k. Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang menerima asset prasarana, sarana, dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP).

Di dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Tangerang Selatan, masih banyak pengembang yang memiliki etika kurang baik, seperti kasus pengembang yang meninggalkan begitu saja perumahannya sebelum menyerahkan sarana, prasarana dan utilitas umum kepada pihak Pemerintah Daerah bahkan sampai ada yang menjual lahan yang sebelumnya dalam rencana tapak (*site plan*) menjadi lahan untuk sarana, prasarana dan utilitas umum,

permasalahan ini biasanya terjadi pada pengembang skala kecil, walaupun di dalam peraturan yang ada dikatakan bahwa tidak diperbolehkan lahan tersebut untuk diperjualbelikan, karena lahan tersebut merupakan aset daerah Kota Tangerang Selatan. Seperti dalam hasil wawancara dengan Kepala Bidang Perumahan dan Permukiman Dinas Bangunan dan Penataan ruang Kota Tangerang Selatan yang memberikan penjelasan bahwa ada beberapa pengembang perumahan yang tidak bertanggung jawab dan tidak mematuhi Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah sebagaimana dijelaskan oleh Kepala Seksi Rumah Tapak Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Tangerang Selatan, beliau menjelaskan:

jadi kalau kita bangun perumahan itu lahan efektif sama lahan sarana prasarannya itu 60-40%. Didalam 40% itu ada jalan saluran dan taman pekarangan rumah. Walaupun nanti dari pengembang diserahkan ke kita ya tapi itu dalam rangka PSUnya Pengembang. Nah ketentuan perkawasan itu berbeda ya ada yang 10% dan ada yang 15% tergantung zonanya.

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan, menjelaskan bahwa Pemerintah membuat aturan yang menjadi kewajiban dari Swasta untuk pengelolaan wilayahnya termasuk penyediaan utilitas perumahan. Walaupun kepemilikan tanahnya bersifat privat, akan tetapi Swasta harus mentaati peraturan yang dibuat oleh Pemerintah. Jadi Pemerintah menegaskan bahwa lahan yang akan dibangun untuk kawasan perumahan harus di persentasekan luas lahan yang akan dibangun dengan ketersediaan sarana prasarana seperti jalan, saluran dan taman pekarangan rumah dengan perbandingan 60-40%. Informan

menjelaskan bahwa dalam 40% sudah termasuk luasan jalan, saluran air, dan taman pekarangan rumah. Artinya walaupun Swasta memiliki peran yang sangat penting dalam pengelolaan wilayah yaitu sebesar 67%, Pemerintah membatasi kepentingan pihak Swasta dengan membuat aturan-aturan yang harus ditaati oleh Swasta dalam hal ini perusahaan pengembang. Sampai dengan data tahun 2018 terjadi peningkatan penyerahan PSU oleh pengembang lebih dari 60 % (hasil wawancara dengan Dinas Perkimta)

Kasus yang lain adalah banyaknya pengembang yang tidak menyerahkan utilitas pemakaman dalam pembangunan perumahan. Regulasi Kota Tangerang Selatan mensyaratkan adanya lahan pemakaman sebesar 2% dari total luas lahan yang dibangun. Dalam prakteknya pengembang abai bahkan tidak memperdulikan regulasi tersebut. Hal ini menjadi beban tersendiri bagi pemerintah Kota Tangerang Selatan karena tingginya harga lahan bahkan untuk pemakaman. Masyarakat seolah tidak membiarkan adanya lahan-lahan kosong di sekitar permukiman. Fasilitas pemakaman ini yang menurut Dinas Lingkungan Hidup Kota Tangerang Selatan belum memadai seperti tercantum dalam tabel;

Tabel 4.29
Jumlah Pemukiman di Kota Tangerang Selatan

No	Kecamatan	TPU	TMP	Luas
1	Serpong	5	0	5,6
2	Serpong Utara	2	0	2,5
3	Ciputat	6	0	10,6
4	Ciputat Timur	3	0	4,5
5	Pamulang	5	0	5,0
6	Pondok Aren	2	1	4,0
7	Setu	3	1	3,5
Kota Tangerang Selatan		26	2	35,7

Sumber: diolah dari RPJMD Kota Tangerang Selatan

2. Perizinan

Demikian juga dalam hal kepatuhan perizinan, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 yang mensyaratkan izin lingkungan bagi pengusaha dalam membangun perumahan dengan kapasitas tertentu harus melalui izin AMDAL yang dimaksudkan untuk mengurangi dampak penting terhadap lingkungan belum sepenuhnya terlaksana dengan baik. Fungsi AMDAL dalam pembangunan permukiman dapat dikatakan sebagai pengendali. Maksudnya adalah, bahwa usaha dan/atau kegiatan pembangunan tersebut harus dipastikan tidak merusak lingkungan karena melalui proses pengkajian sedemikian rupa dan terpantau mengenai dampak dari kegiatan pembangunan tersebut, sehingga langkah-langkah yang akan dilakukan sudah dapat diketahui karena dokumen AMDAL tersebut sebagai pedoman. Jika dari segi hukum, terutama di Kota

Tangerang Selatan, AMDAL sebagai syarat untuk melanjutkan ke perizinan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) terutama terkait proses perizinan pembangunan perumahan. Jika dokumen AMDAL lolos studi kelayakan, maka akan diterbitkannya izin lingkungan dan kemudian dilanjutkan dengan pengajuan IMB.

Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 ini, mengatur dua instrumen perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup, yaitu instrumen kajian lingkungan hidup (dalam bentuk AMDAL dan UKL-UPL) serta instrumen Izin Lingkungan. Penggabungan substansi tentang AMDAL dan Izin Lingkungan dalam PP tersebut dilakukan dengan pertimbangan bahwa AMDAL/UKL-UPL dan Izin Lingkungan merupakan satu kesatuan.

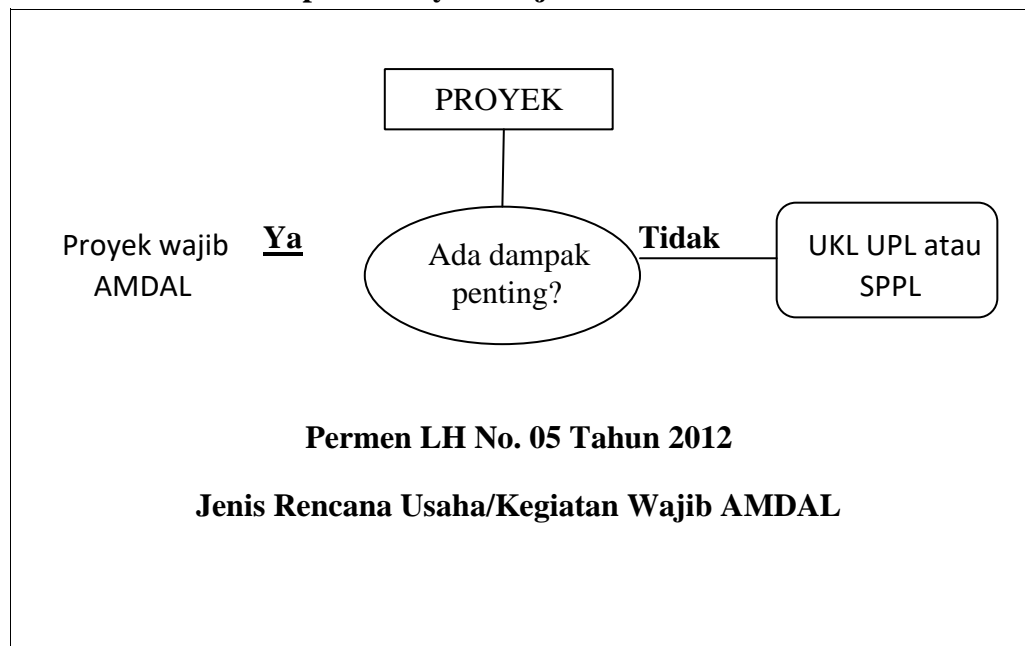
Implementasi AMDAL dalam pembangunan perumahan di Kota Tangerang Selatan saat ini tengah dilaksanakan berdasarkan apa yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan. Di dalam Peraturan pemerintah tersebut dijelaskan mengenai definisi dari AMDAL itu sendiri yang adalah suatu kajian mengenai dampak penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan yang terdapat di Pasal 1 angka 2. Tentang adanya kewajiban AMDAL bagi usaha dan/atau kegiatan yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup dijelaskan dalam Pasal 3 ayat (2).

Sebelum menentukan proyek pembangunan perumahan tersebut apakah termasuk wajib AMDAL, maka akan dilakukan seleksi apakah kegiatan tersebut

wajib AMDAL atau tidak, yang kemudian disebut sebagai proses penapisan. Proses penapisan itu sendiri ketentuan lebih lanjutnya telah diatur dalam Lampiran II Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 2012 Tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib Memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup.

Gambar 4.12

Penapisan Proyek Wajib AMDAL



Sumber: Badan Lingkungan Hidup Daerah Kota Tangerang Selatan

Jika sudah melakukan proses penapisan dengan menentukan bahwa proyek tersebut ternyata menimbulkan dampak besar atau penting, maka selanjutnya menentukan jenis dokumen itu sendiri, yang kemudian jenis dokumen tersebut adalah dokumen AMDAL. AMDAL kemudian disusun oleh pemrakarsa (pemilik usaha) pada tahap perencanaan suatu usaha atau kegiatan

dari pembangunan perumahan tersebut, hal ini berdasarkan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan.

Pemrakarsa harus turut mengikutsertakan masyarakat lokasi sekitar pembangunan proyek perumahan yang telah dijelaskan pada Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan. Pengikutsertaan masyarakat dilakukan sebelum penyusunan dokumen Kerangka Acuan. Masyarakat tersebut merupakan yang terkena dampak, pemerhati lingkungan hidup, dan yang terpengaruh atas segala bentuk keputusan dalam proses AMDAL.

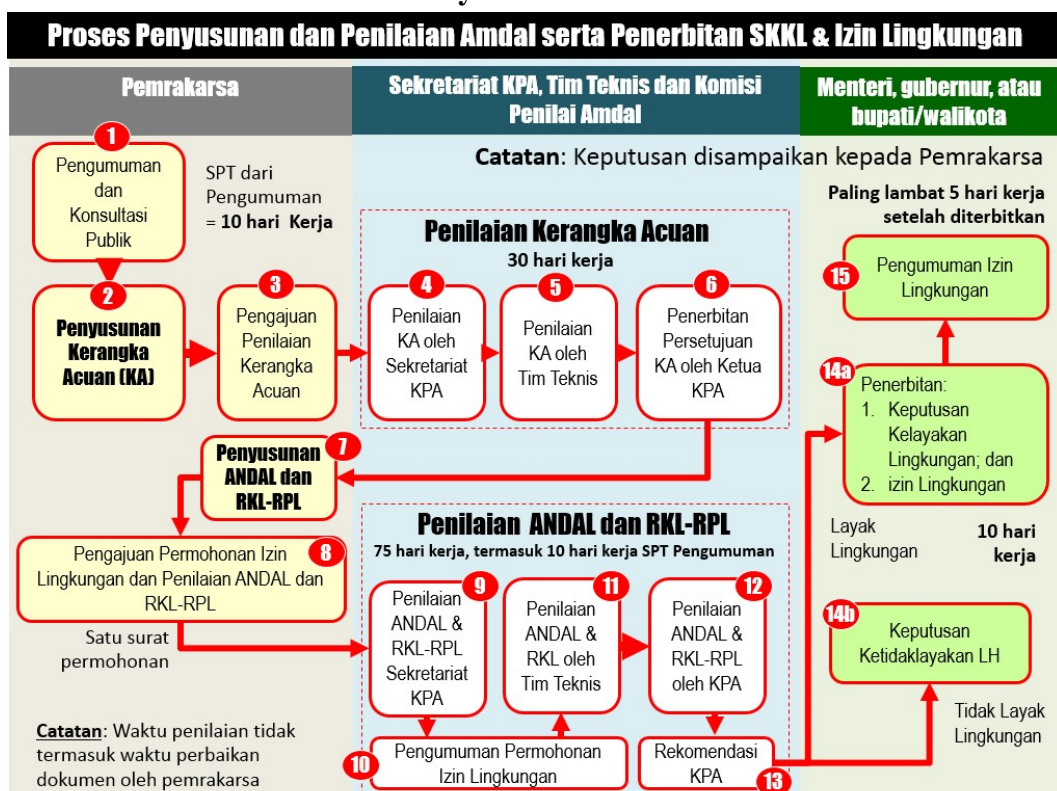
Dalam hal ini masyarakat berhak mengajukan saran, pendapat, dan tanggapan terhadap rencana proyek pembangunan perumahan tersebut guna menghindari kesalahpahaman antara masyarakat dan pemrakarsa. Pengikutsertaan masyarakat dapat dilakukan melalui pengumuman rencana usaha dan/atau kegiatan, dan juga melalui konsultasi publik. Mengenai keterlibatan masyarakat, pengaturan lebih lanjutnya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2012 tentang Keterlibatan Masyarakat dalam Proses AMDAL dan Izin Lingkungan.

Asas kepastian hukum yang menjadi ciri negara hukum yang dianut oleh Negara Kesatuan Republik Indonesia menjamin kepastian hukum terhadap semua kegiatan yang dilaksanakan baik oleh pemerintah maupun oleh masyarakat. Hal ini juga berlaku terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sebagai salah satu kebutuhan dasar masyarakat bagi peningkatan kesejahteraan.

Pemerintah Daerah merupakan perpanjangan tangan dari pemerintah pusat maka dapat dikatakan berhak atau berwenang untuk mengatur dan melakukan pengawasan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang menjamin kepastian hukum bagi para pelaku dibidang tersebut. Kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman tercermin dalam kebijakan publik pemerintah daerah yang dituangkan melalui Peraturan Daerah di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Gambar 4.13

Alur dari Proses Penyusunan dan Penilaian AMDAL



Sumber: Badan Lingkungan Hidup Daerah Kota Tangerang Selatan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang izin Lingkungan

Setelah melalui tahapan konsultasi publik, maka langkah selanjutnya yaitu penyusunan dan penilaian AMDAL. Hal yang dilakukan kemudian ialah pemrakarsa mengajukan permohonan penilaian Kerangka Acuan kepada Sekretariat KPA (Komisi Penilai AMDAL). Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan mengatur tentang adanya penyusunan Kerangka Acuan sebelum penyusunan ANDAL, RKL-RPL. Lalu setelah pemrakarsa mengajukan permohonan penilaian tersebut, Sekretariat KPA melakukan pemeriksaan administrasi terhadap *draft* dokumen KA-ANDAL, apabila *draft* dokumennya belum memenuhi ketentuan, Sekretariat akan menyerahkan kembali *draft* dokumen KA-Andal kepada pemrakarsa untuk diperbaiki. Hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 21 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012. Apabila *draft* dokumen KA-Andal yang diajukan oleh pemrakarsa telah memenuhi persyaratan administrasi, maka selanjutnya Tim Teknis KPA melaksanakan rapat teknis pembahasan penilaian *draft* dokumen KA-Andal yang nantinya akan dihadiri oleh pemrakarsa, konsultan, tim teknis, instansi tertentu dan tenaga ahli jika diperlukan. Nantinya Sekretariat KPA membuat berita acara dan rangkuman hasil rapat pembahasan penilaian *draft* dokumen KA-Andal. Pemrakarsa yang nantinya akan dibantu konsultan melakukan perbaikan dokumen jika masih ada yang perlu diperbaiki. Bila penyempurnaan draft KA-Andal telah selesai dan diserahkan ke Sekretariat KPA, maka Sekretariat akan membuat *draft* kesepakatan KA-Andal dan diajukan ke Ketua KPA.

Kemudian Ketua KPA menandatangani surat kesepakatan KA-Andal. Setelah terbitnya surat kesepakatan KA-Andal, kemudian memulai penyusunan draft dokumen ANDAL, RKL, RPL. Waktu yang dibutuhkan sejak pengajuan permohonan penilaian KA-Andal hingga terbitnya surat kesepakatan KA-Andal sesuai dengan ketentuan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012, maksimal adalah 30 (tiga puluh) hari kerja diluar waktu perbaikan oleh pemrakarsa/dokumen.

Setelah pemrakarsa selesai menyusun ANDAL, dan RKL-RPL, maka selanjutnya pemrakarsa mengajukan permohonan izin Lingkungan dan penilaian ANDAL, dan RKL-RPL. Kemudian Sekretariat KPA melakukan pemeriksaan administrasi terhadap *draft* dokumen ANDAL, RKL-RPL tersebut. Sama seperti saat proses penilaian Kerangka Acuan sebelumnya, jika dalam hal ini dokumen ANDAL, RKL-RPL belum memenuhi ketentuan, maka Sekretariat akan menyerahkan kembali dokumen-dokumen tersebut kepada pemrakarsa untuk diperbaiki. Apabila telah memenuhi persyaratan administrasi, maka selanjutnya Tim Teknis KPA melaksanakan rapat teknis pembahasan penilaian *draft* dokumen ANDAL, RKL-RPL.

Setelah rapat teknis pembahasan penilaian *draft* dokumen ANDAL, RKL-RPL, kemudian Sekretariat KPA membuat berita acara dan merangkum hasil rapat tersebut. Atas dasar berita acara tersebut, pemrakarsa dibantu konsultan berkewajiban memperbaiki dokumen jika masih ada hal-hal yang perlu diperbaiki. Bila penyempurnaan draft dokumen telah dinyatakan layak untuk dibahas di tingkat Komisi maka Sekretariat KPA menjadwalkan rapat

pembahasan. KPA melaksanakan rapat Komisi pembahasan penilaian *draft* dokumen ANDAL, RKL-RPL yang nantinya akan dihadiri oleh pemrakarsa, konsultan, anggota KPA yang didalamnya termasuk unsur wakil masyarakat terkena dampak dan

LSM serta tenaga ahli bila diperlukan. Keterlibatan masyarakat ini telah diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan. Setelah rapat Komisi pembahasan penilaian *draft* dokumen ANDAL, RKL-RPL, kemudian Sekretariat KPA membuat berita acara dan merangkum hasil rapat tersebut sama seperti rapat-rapat pembahasan sebelumnya. Pemrakarsa dibantu konsultan berkewajiban memperbaiki dokumen jika masih ada hal-hal yang perlu diperbaiki. Bila penyempurnaan *draft* dokumen Andal, RKL & RPL telah selesai dan diserahkan ke sekretariat KPA maka Sekretariat membuat *draft* surat rekomendasi kelayakan/ketidaklayakan lingkungan yang diajukan kepada Ketua KPA. Waktu yang dibutuhkan sejak pengajuan permohonan penilaian Andal, RKL & RPL hingga terbitnya surat rekomendasi kelayakan/ketidaklayakan lingkungan maksimal adalah 75 (tujuh puluh lima) hari kerja diluar waktu perbaikan oleh pemrakarsa/dokumen. Segala proses penilaian ANDAL, RKL-RPL telah tercantum dalam Pasal 28-31 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan.

Surat rekomendasi kelayakan/ketidaklayakan lingkungan dari KPA menjadi salah satu syarat pengajuan SKKL (Surat Keputusan Kelayakan Lingkungan) dan Izin Lingkungan bagi Rencana Usaha dan/Atau Kegiatan Wajib AMDAL. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang

Izin Lingkungan menjelaskan bahwa jangka waktu penetapan keputusan kelayakan atau ketidaklayakan lingkungan hidup dilakukan paling lama 10 hari kerja terhitung sejak diterimanya rekomendasi hasil penilaian dari KPA. Jika telah dinyatakan layak lingkungan, maka selanjutnya adalah penerbitan SKKL dan Izin Lingkungan yang dilakukan secara bersamaan seperti yang dicantumkan dalam Pasal 47 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012. Izin Lingkungan beserta SKKL di Kota Tangerang Selatan diterbitkan oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan dalam hal ini Walikota. Hal-hal tersebut adalah mengenai proses penyusunan AMDAL hingga penerbitan SKKL dan Izin Lingkungan berdasarkan peraturan AMDAL terbaru yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan yang pada sebelumnya AMDAL diatur sebagai komponen tersendiri dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup.

Pada pembahasan sebelumnya telah dibahas mengenai syarat wajib AMDAL terkait luas lahan yang akan dijadikan proyek pembangunan perumahan di Kota Tangerang Selatan, dijelaskan bahwa pembangunan perumahan yang mencapai 25 hektar di Kota Tangerang Selatan adalah jenis usaha dan/atau kegiatan pembangunan perumahan yang diwajibkan AMDAL. Namun bagaimana jika kita menemui pembangunan perumahan yang awalnya memiliki luasan yang tidak termasuk wajib AMDAL atau bisa dikatakan dengan skala kecil, tetapi terus-menerus dan kelamaan menjadi luas. Jika pembangunan tersebut terus berlangsung dan skala luasan nya sudah memenuhi syarat untuk

wajib AMDAL, maka perizinan dari suatu usaha dan/atau kegiatan tersebut haruslah diperbaharui.

Mengenai perubahan tersebut dijelaskan dalam Pasal 50 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan, bahwa penanggung jawab usaha atau dalam hal ini pemrakarsa wajib mengajukan permohonan perubahan Izin Lingkungan, jika usaha dan/atau kegiatan yang sebelumnya telah memperoleh Izin Lingkungan direncanakan akan dilakukan perubahan. Mengenai pembangunan yang terus berlangsung sehingga skala luasannya telah memenuhi wajib AMDAL diperjelas dalam Pasal 50 ayat (2). Sebelum mengajukan permohonan perubahan Izin Lingkungan, pemrakarsa wajib mengajukan permohonan perubahan Keputusan Kelayakan Lingkungan melalui penyusunan dan penilaian dokumen AMDAL baru seperti yang dicantumkan dalam Pasal 50 ayat (3) dan ayat (4).

Pelaksanaan AMDAL dengan ketentuan di peraturan terbaru bisa dikatakan lebih disederhanakan prosesnya karena proses penilaian AMDAL keseluruhan hanya membutuhkan 125 hari yang sebelumnya membutuhkan hingga 180 hari. Selain itu jika pada peraturan sebelumnya tidak diatur hal ini, maka pada Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 ini justru mengatur tentang adanya pelarangan bagi PNS untuk menyusun AMDAL. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari segala bentuk intervensi dari kepentingan kelompok tertentu. Mengenai pelarangan PNS untuk menyusun AMDAL dijelaskan dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan.

Dari hasil wawancara dengan komisi penilai AMDAL ditemukan fakta bahwa bahwa seringkali penyusun AMDAL menggunakan dokumen perizinan AMDAL yang sudah lama yang hanya di copy paste. Salah satu wawancara dengan Komisi Penilai AMDAL menyatakan bahwa dokumen palsu marak digunakan dalam perizinan AMDAL di Kota Tangerang Selatan. Tim Komisi AMDAL Kota Tangerang Selatan menyatakan, sejumlah arsip unit pengelolaan lingkungan (UPL) dan unit kelola lingkungan (UKL) maupun AMDAL milik pemrakarsa melalui biro konsultan dibuat tidak sesuai. Dokumen UPL, UKL dan AMDAL itu merupakan hasil dari `copy paste` atau plagiat yang dibuat para biro konsultan dalam pemeriksaan dokumen UPL dan UKL serta AMDAL yang diajukan sejumlah biro konsultan, Tim Komisi AMDAL menemukan dokumen yang diajukan pemrakarsa melalui biro konsultan itu dengan sengaja merubah dokumen asli dengan tulisan baru. Kecurigaan ini setelah Tim Komisi AMDAL Tangerang Selatan menelisik izin AMDAL pembangunan sebuah sekolah di Bintaro, Kota Tangerang Selatan, dimana dalam dokumen itu tertera Pemerintah Jakarta Barat, bukan Pemkot Tangerang Selatan. Dinyatakan oleh informan bahwa temuan itu tidak hanya sekali, Tim Komisi AMDAL Tangerang Selatan juga menemukan lebih dari 20 dokumen hasil copy paste yang diajukan konsultan. Terkait persoalan tersebut, Tim Komisi AMDAL Tangerang Selatan melakukan pembenahan dan menindak tegas pemrakarsa ataupun konsultan yang membuat dokumen AMDAL palsu. Tim Komisi AMDAL Tangerang Selatan juga mengajukan dokumen AMDAL palsu itu kepada Kepala BLHD Tangerang Selatan agar menolak menandatangani

rekomendasi dokumen plagiat tersebut. Karena, berdasarkan Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup No 11 Tahun 2006, menjelaskan setiap jenis usaha wajib dilengkapi dokumen AMDAL dan melaporkan kepada BLHD Kota Tangerang Selatan setiap semester.

3. Penyediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH)

Pertumbuhan dan perkembangan penduduk yang cepat yang dilihat dari semakin menjamurnya permukiman di wilayah Tangerang Selatan mengakibatkan terjadinya banyak perubahan fungsi guna lahan. Kecenderungan yang terjadi adalah beralihnya lahan pertanian atau kawasan lindung yang merupakan kawasan terbuka baik hijau dan non hijau menjadi kawasan perumahan ataupun untuk kegiatan perdagangan dan jasa, hal tersebut menyebabkan perlu adanya perhatian khusus dari pemerintah daerah mengenai keseimbangan fungsi kawasan tak terbangun dan kawasan terbangun. Karakter perkembangan kawasan terbangun (perumahan, industri, perdagangan dan jasa) pada Kota Tangerang Selatan tidak lepas dari keberadaan perlintasan pergerakan antar wilayah serta adanya jaringan regional yang menghubungkan kota-kota utama seperti DKI Jakarta, Kota dan Kabupaten Tangerang. Sehingga konsekuensinya perkembangan kawasan terbangun mengikuti pola jaringan jalan utama. Ruang terbuka hijau dalam lingkungan pembangunan secara global saat ini diperlukan demi menjaga keseimbangan kualitas lingkungan hidup suatu daerah khususnya di daerah perkotaan yang memiliki berbagai permasalahan berkaitan dengan masalah ruang yang sedemikian kompleks. Ruang terbuka hijau

khususnya di wilayah perkotaan memiliki fungsi yang penting diantaranya terkait aspek ekologi, sosial budaya, dan estetika.

Dalam Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 di pasal 29 disebutkan bahwa kawasan ruang terbuka hijau untuk wilayah perkotaan harus menyentuh angka 30% dari total luas wilayah perkotaan yang terdiri dari 20% ruang terbuka hijau publik dan 10% sisanya ruang terbuka hijau privat. Untuk distribusi dari ruang terbuka hijau disesuaikan dengan sebaran penduduk dan hierarki pelayanan dengan memperhatikan rencana struktur dan pola ruang. Selain Undang-undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, permasalahan ruang terbuka hijau juga diatur lebih rinci dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan. Di dalam peraturan tersebut dimuat secara rinci tentang penataan ruang terbuka hijau kawasan perkotaan (RTHK) yang mencakup tujuan, fungsi, dan manfaat ; pembentukan dan jenis; penataan; peran serta masyarakat; pelaporan; pembinaan dan pengawasan; serta pendanaan dari ruang terbuka hijau kawasan perkotaan. Dalam pasal 9 ayat (1) menyebutkan juga bahwa luas ideal RTHK minimal 20% dari luas kawasan perkotaan sudah termasuk RTHK publik dan privat.

Pelaksanaan pembangunan ruang terbuka hijau di Kota Tangerang Selatan mengacu pada Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang Selatan Tahun 2011 – 2013. Peraturan daerah tersebut mengacu kepada Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan juga merupakan turunan dari RTRW Nasional yang termaktub dalam PP Nomor 26 tahun 2008 dan RTRW Provinsi

Banten yang termaktub dalam Peraturan Daerah Provinsi Banten Nomor 2 Tahun 2011.

Penyediaan RTH publik di Kota Tangerang Selatan meliputi luas kurang lebih 2.930,13 (dua ribu sembilan ratus tiga puluh koma satu tiga) hektar atau 20 (dua puluh) persen dari luas kota. Sedangkan yang termasuk ke dalam RTH privat adalah kebun atau halaman rumah/gedung milik masyarakat/swasta yang ditumbuhi tanaman. Penyediaan RTH privat meliputi karangan rumah, perkantoran, pertokoan dan tempat usaha, kawasan industri, fasilitas umum, pergudangan, taman atap bangunan, lapangan golf dan kawasan bandar udara khusus dengan luas kurang lebih 1.471,9 (seribu empat ratus tujuh koma sembilan) hektar atau 10 (sepuluh) persen dari 14.719 (empat belas ribu tujuh ratus sembilan belas) hektar luas kota.

Berdasarkan apa yang menjadi dasar pembangunan RTH di Kota Tangerang Selatan yaitu Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011 tentang RTRW dalam BAB IV tentang Rencana Pola Ruang Wilayah Kota yang dijelaskan dalam pasal 40 yang menyatakan bahwa rencana pola ruang wilayah kota diwujudkan melalui rencana pengembangan kawasan lindung yang kemudian dijelaskan kembali pada pasal 41 yang menegaskan bahwa salah satu rencana pengembangan kawasan lindung adalah melalui pembangunan dan penyediaan RTH.

Terkait dengan capaian yang tercantum dalam RTRW Kota Tangerang Selatan, untuk wilayah RTH privat yang dikelola oleh non pemerintah masih belum bisa terdata secara keseluruhan khususnya yang berada di wilayah

permukiman yang dimana masyarakat melakukan pembangunan secara mandiri, beda halnya dengan di kawasan perumahan yang memang sudah disediakan oleh para pengembang yang sudah menyediakan lahan terbuka baik untuk pekarangan rumah ataupun fasilitas sosial dan umum. Hal tersebut yang juga menjadi salah satu penghambat pemerintah dalam melakukan pendataan tentang RTH privat yang ada di Kota Tangerang Selatan. Sedangkan untuk sebaran dan luasan RTH publik yang memang dibangun dan dikelola oleh pemerintah per tahun 2015 sudah ada data tentang RTH publik eksisting yang terdapat di Kota Tangerang Selatan yang digambarkan di tabel berikut:

Tabel 4.30
Rekapitulasi Capaian RTH Publik di Kota Tangerang Selatan tahun 2015

No (1)	Jenis RTH (2)	Target Wilayah Cakupan Kecamatan (3)	Luas (Ha) (4)	Presentase (5)	Kecamatan Terealisasi (6)	Tercapai /Belum (6)
1	Hutan Kota	Setu	11.884	0.08074%	Setu, Pamulang, Ciputat dan Serpong	Sudah
2	Taman Kota	Semua	41.045	0.27886%	Serpong, Setu dan Pondok Aren	Belum
3	Taman RT	Semua	175.453	1.19202%	Seluruh Kecamatan namun belum merata	Belum
4	Taman RW	Semua	177.491	1.20586%	Seluruh Kecamatan namun belum	Belum

					merata	
5	Taman Kelurahan	Semua	453.442	3.08066%	Seluruh Kecamatan namun belum merata	Belum
6	Taman Kecamatan	Semua	114.657	0.77897%	Semua	Sudah
7	Jalan Kota	Semua	0.002	0.00001%	Semua	Sudah
8	Sempadan Sungai	Semua	202.100	1.37306%	Semua	Sudah
9	Sempadan Rel Kereta Api	Serpong, Ciputat, Ciputat Timur dan Pondok Aren	4.600	0.03125%	Serpong, Ciputat, Ciputat Timur dan Pondok Aren	Sudah
10	Sempadan Situ	Serpong, Serpong Utara, Pamulang, Ciputat Timur dan Pondok Aren	154.900	1.05238%	Serpong Utara, Pamulang, Ciputat, Ciputat Timur dan Pondok Aren	Belum
11	Sempadan SUTET	Semua	93.600	0.63591%	Semua	Sudah
12	Sempadan Pipa Gas	Serpong, Serpong Utara, Pamulang dan Ciputat	6.000	0.04076%	Serpong, Serpong Utara, Pamulang dan Ciputat	Sudah
Total			1.435,174	9.75049%	-	Belum

Sumber; LAKIP Kota Tangerang Selatan

Dari tabel diatas bisa dilihat bahwa sampai pada tahun 2015 lalu sudah ada banyak indikator pembangunan RTH yang sudah tercapai bahkan lebih dari pada capaian itu, namun ada juga yang masih belum tercapai dikarenakan masih dalam proses pembangunan dan memang target dari pelaksanaan RTRW itu sendiri sampai pada tahun 2031.

Korten menyatakan bahwa suatu program akan berhasil dilaksanakan jika terdapat kesesuaian dari tiga unsur implementasi program. Pertama, kesesuaian program dengan pemanfaat, yaitu kesesuaian antara apa yang ditawarkan oleh program dengan apa yang dibutuhkan oleh kelompok sasaran (pemanfaat). Kedua kesesuaian antara program dengan organisasi pelaksana, yaitu kesesuaian antara tugas yang disyaratkan oleh program dengan kemampuan organisasi pelaksana, yaitu kesesuaian antara syarat yang diputuskan organisasi untuk dapat memperoleh *output* program dengan apa yang dapat dilakukan oleh kelompok sasaran program.

4. Pengolahan Sampah dan Sanitasi

Sekain berkaitan dengan Perijinan, urusan permukiman juga berkaitan dengan utililitas permukiman yang kaitannya dengan kesehatan lingkungan yaitu permasalahan sampah dan sanitasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Dinas Perumahan Permukiman dan Pertanahan telah berupaya menjalankan tugas dan fungsi sebagai Organisasi Perangkat Daerah (OPD) Pemerintah Kota Tangerang Selatan sesuai dengan Peraturan Walikota Tangerang Selatan. Namun dalam pelaksanaan kebijakan pengelolaan sanitasi lingkungan khususnya IPAL komunal di permukiman masyarakat, Dinas Perumahan Permukiman dan Pertanahan masih

dihadapkan pada banyak kendala. Berbagai langkah perbaikan dilakukan oleh Dinas Perumahan Permukiman dan Pertanahan untuk mengatasi kendala, supaya sasaran yang telah ditetapkan di bidang pengelolaan sanitasi lingkungan khususnya IPAL komunal dapat dicapai sesuai dengan target yang telah ditetapkan.

Sanitasi merupakan salah satu sektor yang memiliki keterkaitan sangat erat dengan kemiskinan. Sanitasi yang tidak memadai atau kurang baik di daerah berdampak buruk terhadap kondisi kesehatan dan lingkungan hidup, seperti tingginya tingkat kematian bayi di daerah permukiman miskin. Kondisi ini menjadi tantangan bagi pemerintah terutama untuk mencapai target Sustainable Development Goals (SDGs) tahun 2030. Indonesia termasuk salah satu Negara yang memiliki sistem jaringan air limbah (*sewerage*) terendah di Asia; kurang dari 10 kota di Indonesia yang memiliki system jaringan air limbah dengan tingkat pelayanan hanya sekitar 1,3% dari keseluruhan jumlah populasi.

Sejalan dengan hal tersebut, pembangunan sanitasi di Indonesia telah ditetapkan dalam misi Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJMPN) tahun 2005-2025 Pemerintah Indonesia. Berbagai langkah dan implementasi terhadap implementasi Program Nasional tersebut telah pula ditetapkan pada Rencana Pembangunan Nasional Jangka Menengah Nasional (RPJMN) tahun 2010-2014 yang difokuskan pada Percepatan Pembangunan Sanitasi Permukiman (PPSP), sedangkan target RPJMN 2015-2019 adalah terpenuhinya penyediaan air minum untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat. Hal ini dilakukan untuk mencapai daya saing kompetitif

perekonomian dan kesejahteraan rakyat yang terus membaik, merata dan meningkat sebanding dengan tingkat kesejahteraan Negara-negara berpenghasilan menengah (Sumber : laporan RPJMPN 2005-2025).

Dari hasil wawancara dengan Dinas Perumahan, Permukiman dan Pertanahan dan Dinas Lingkungan Hidup Kota Tangerang Selatan serta penelusuran dokumen LAKIP, Secara umum kondisi sanitasi Kota Tangerang Selatan dapat digambarkan sebagai berikut:

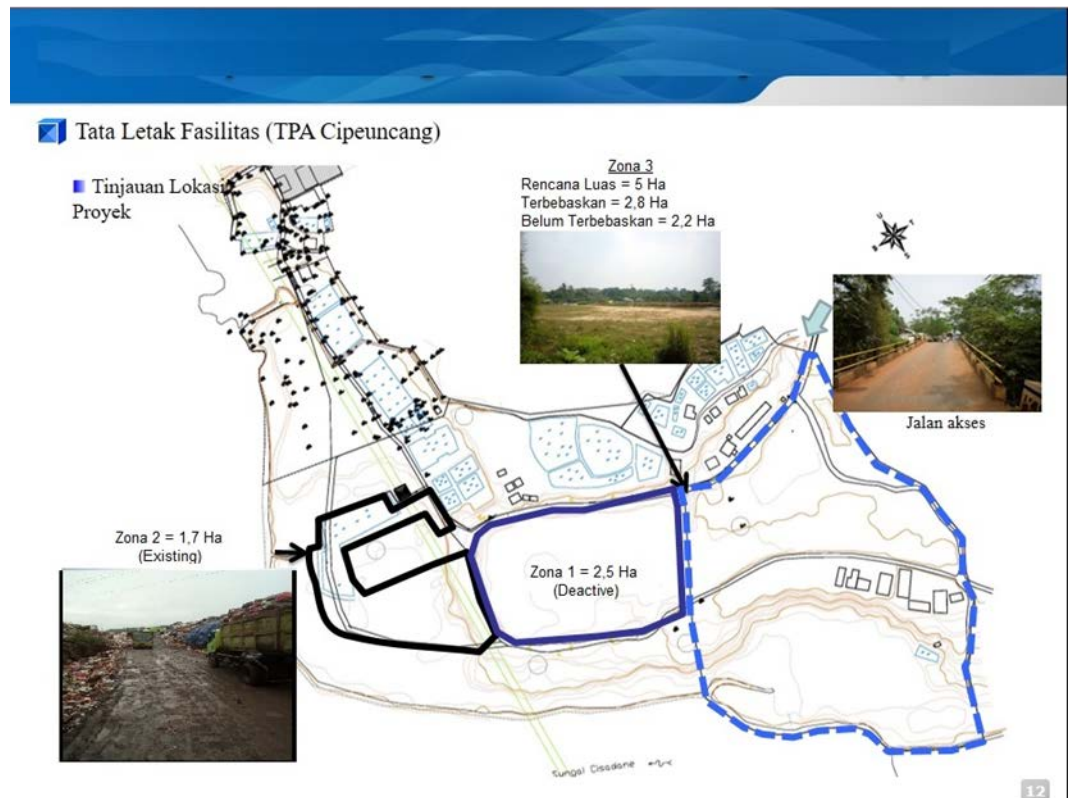
1. Persentase jumlah keluarga yang memiliki jamban sehat sebanyak 64,88%. Sementara sisanya menggunakan jamban umum atau bahkan masih ada yang buang tinja di tempat yang tidak semestinya seperti di sungai.
2. Persentase jumlah keluarga yang memiliki saluran pembuangan air limbah dengan kondisi baik sebesar 64,49% sisanya belum mempunyai saluran pembuangan air limbah dan membuang air limbah dari dapur ke halaman belakang rumah, kondisi ini sebagian besar berada di lingkungan perkampungan.
3. Persentase jumlah keluarga yang mempunyai tempat sampah sebesar 68,93%. Sebagian besar masyarakat masih membuang sampah di tempat pembuangan akhir yang illegal atau di tanah kosong.
4. Persentase jumlah keluarga yang memiliki Rumah sehat sebesar 74,5% sebagian besar di lingkungan kompleks permukiman.
5. Kondisi tempat umum seperti Hotel, Restoran/tempat makan, Pasar dan tempat umum lainnya yang diperiksa oleh Dinas Kesehatan dan dinyatakan sehat sebanyak 68,77%.

6. Berdasarkan data dari PDAM, masyarakat yang terlayani sebesar 4 % dari seluruh penduduk sementara berdasarkan data dari Dinas Kesehatan untuk masyarakat yang mengakses air bersih baik dari perpipaan (PDAM) maupun non perpipaan seperti sumur gali, sumur pompa tangan dan lainnya sebesar 82%.
7. Pembuangan limbah padat dari sector jasa dan perumahan di dilakukan oleh pihak ke 3 dan Dinas Kebersihan tetapi masih ada sebagian masyarakat yang membuang di lahan kosong. Sementara limbah cair yang dihasilkan oleh pelaku usaha di olah di sarana IPAL sebelum dialirkan ke badan air.
8. Limbah medis infeksius yang dihasilkan dari fasilitas sarana pelayanan kesehatan dikumpulkan dan dimusnahkan bekerjasama dengan pihak ke 3.
9. Potensi pencemaran udara di Kota Tangerang Selatan sebagian besar berasal dari emisi kendaraan data Satlantas Polres Tangerang menunjukkan volume kendaraan yang beraktifitas sekitar 9000 kendaraan/jam

Sementara itu dalam hal persampahan, Kota Tangerang Selatan telah menetapkan tempat pembuangan sampah yaitu di Tempat Pembuangan Akhir Cipeucang. Lokasi TPA Cipeucang berada di 2 Kelurahan yaitu Kelurahan Kademangan Kecamatan Setu dan Kelurahan Serpong Kecamatan Serpong. Landfill 1 dibangun dengan dana APBN 2011 melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan kontruksi *Sanitary Landfill* dan masih dalam pengerjaan landfill 2

Gambar 4.14

Peta TPA Cipeucang



Sumber :DLH Kota Tangerang Selatan

Namun dari hasil wawancara kepada Kabid Persampahan DLH Kota Tangerang Selatan didapatkan data bahwa TPA Cipeucang hanya mampu menampung hanya sepertiga dari total sampah yang dihasilkan masyarakat Kota Tangerang Selatan. Data yang dirilis oleh DLH terkait timbulan sampah sebagai berikut

Tabel 4.31
Jumlah Timbulan Sampah di Kota Tangerang Selatan

Kecamatan	Jumlah Penduduk	Unit Timbulan Sampah (kg/jiwa/hari)	Timbulan Sampah (Ton/hari)
Pondok Aren	379.354	0,47	178
Ciputat Timur	206.729	0,73	151
Ciputat	232.559	0,62	144
Serpong Utara	171.749	0,54	93
Pamulang	341.967	0,50	171
Setu	83.777	0,52	43
Serpong	177.677	0,62	110
TOTAL	1.593.812	0,56	890

Sumber: DLH Kota Tangerang Selatan

Upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan dalam menangani permasalahan sampah ini antara lain; pertama, dengan mengadakan perluasan pada area TPA Cipeucang sehingga diharapkan daya tampung sampah menjadi meningkat. Selain itu, Pemerintah Kota Tangerang Selatan gencar mensosialisasikan gerakan Pengolahan sampah melalui 3R (*Reduce, Reuse dan Recycle*) serta pengaktifan bank sampah di setiap kelurahan di Kota Tangerang Selatan. Berdasarkan wawancara dengan Bidang Persampahan DLH Kota Tangerang Selatan didapatkan penjelasan

“Tempat pembuangan akhir sampah Cipeucang pada saat ini kondisinya sudah melebihi kapasitas. setelah zona pertama di tutup karena overload, zona 2 pun dikhawatirkan sudah mulai tidak tertampung dikarenakan, beban TPA tersebut satu harinya hamper 900 ton. Oleh karena itu untuk penanganan awal masalah bau yang menyebar di permukiman penduduk sekitar TPA adalah dengan cara menghijaukan timbunan sampah tersebut dengan menanam pohon bambu. Penanaman bambu tersebut, sekaligus sebagai uji coba penanganan masalah lingkungan secara cepat, ekonomis dan berkelanjutan. Ini akan dilakukan setiap hari jumat pagi. Selain itu, bukit sampahnya ditutup oleh daun-daun kering yang dikumpulkan dari berbagai wilayah di Kota Tangerang Selatan”

Berdasarkan hasil wawancara dijelaskan bahwa kondisi TPA yang telah melebihi kapasitas membuat sampah-sampah di Tangerang Selatan tidak tertampung . oleh karena itu selain perlunya penambahan kapasitas tempat pembuangan, kondisi eksisting TPA juga perlu diperbaiki sehingga diperlukan upaya untuk memperbaiki rona lingkungan yang ada sebagaimana wawancara dengan Kabid Tata Lingkungan Kota Tangerang Selatan sebagai berikut;

“Di sekitar TPA Cipeucang, terdapat pemukiman pemulung yang sangat tidak layak huni. Oleh karena itu, bersama dengan Asosiasi Profesi IAI Banten, pemukiman tersebut akan dirancang menjadi pemukiman yang layak huni dan berkelanjutan serta dijadikan tempat tinggal pemulung-pemulung yang diberdayakan sebagai pegiat eko wisata. Di bantaran Kali Cisadanenya dibuat Hutan Kota dan Civic Center tempat warga beraktivitas, bersosialisasi dan berinteraksi secara aman dan nyaman. Kali Cisadanenya dijadikan sarana transportasi yang ramah lingkungan sebagai cikal bakal mewujudkan Tol Sungai dan Waterfront City di Kota Tangerang Selatan. Untuk mewujudkan Eko Wisata Cipeucang, maka di tahun pertama, dilakukan mapping dan kajian potensi persampahan di Kota Tangsel, baik itu potensi permasalahan maupun potensi kondisi eksisting. Setelah itu, diusulkan pembangunannya dengan sistem kontrak Multiyears selama tiga tahun yang dimulai di APBDP tahun 2017. Sehingga di tahun 2019 nanti, Kota Tangerang Selatan akan menutup total TPA Cipeucang dan memiliki Civic

Center yang aman, nyaman dan berkelanjutan sesuai dengan Visi Misi Kota Tangsel 2016-2020. Sebagai gantinya, Tempat Pengelolaan Sampah Terpadu (TPST) sebanyak 50 an yang sudah ada akan dioptimalkan sebagai pengelolaan sampah untuk kawasan kelurahan. Bank Sampah akan ditingkatkan. TPST dan Bank Sampah yang bagus akan diduplikasi ke TPST dan Bank Sampah yang tidak optimal. Nah, sisanya, masalah persampahan di Kota Tangsel ini akan dilelang ke pihak ketiga. Biarlah para pihak ketiga itu menjadi operator, sedangkan PemKot menjadi regulator saja.”

Perencanaan yang dilakukan oleh Dinas Lingkungan Hidup Kota Tangerang Selatan didasarkan pada semangat untuk membaawa perubahan pada hunian yang livable bagi masyarat. Walaupun permasalahan sampah sesungguhnya belum dapat terselesaikan dengan baik akan tetapi bagaimana mengolah potensi yang ada merupakan program yang perlu dilaksanakan.

BAB V

INTERPRETASI HASIL PENELITIAN

5.1. Konten Kebijakan

5.1.1. Kepentingan Kelompok Terpengaruh

Semakin kompleksnya permasalahan wilayah perkotaan saat ini menjadikan tata ruang sebagai problem baik dari perencanaan, pemanfaatan maupun pengendalian. Kompleksitas permasalahan yang dihadapi di atas ruang/lahan membutuhkan penanganan yang tepat, menyeluruh, dan harus dapat mengadopsi seluruh kepentingan yang ada. Oleh karena itu dibutuhkan rencana tata ruang dalam skala detail sebagai satu instrumen untuk menangani berbagai permasalahan di atas ruang/lahan pemukiman. Selain keberadaan rencana, hal penting lain yang diperlukan adalah kemampuan dan kemauan dalam implementasinya yang melibatkan berbagai pemangku kepentingan di atas ruang tersebut.

Peraturan Daerah Nomor 3 tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman dimaksudkan untuk memberikan jaminan fasilitas permukiman secara layak bagi masyarakat di Kota Tangerang Selatan sebagai daerah yang terus berkembang. Sasaran dalam kebijakan permukiman ini adalah seluruh lapisan masyarakat baik masyarakat berpenghasilan menengah ke atas maupun masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi warga masyarakat Tangerang Selatan. Berbagai upaya dilakukan oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan untuk memenuhi tuntutan tersedianya permukiman mengingat

peningkatan jumlah penduduk Kota yang cukup signifikan dari tahun ke tahun. Salah satu hal yang dilakukan adalah dengan meningkatkan aksesibilitas kota dengan membuat regulasi zonasi dan penertiban tata ruang perkotaan. Upaya Pemerintah Kota untuk menyediakan fasilitas permukiman tersebut terkendala dengan minimnya lahan yang ada di Kota Tangerang Selatan yang sebagian besar dalam penguasaan swasta.

Sebagaimana tercantum dalam regulasi permukiman di Kota Tangerang Selatan, pengadaan permukiman golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) menjadi agenda utama mengingat struktur kependudukan masyarakat Kota Tangerang Selatan masih lebih dominan pada golongan MBR. Pada implementasinya keterbatasan lahan dan juga penguasaan lahan oleh pengembang menjadikan sasaran kebijakan tidak terpenuhi secara optimal.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepentingan paling dominan dalam implementasi kebijakan permukiman ini adalah kepentingan elit baik oleh pengembang yang menguasai sebagian besar lahan di Tangerang Selatan maupun elit birokrasi dengan kemudahan akses lahan dan perijinan ingin menaikkan PAD dan meningkatkan citra kota. Pengembang besar yang ada Tangerang Selatan membangun perumahan-perumahan elit yang didukung dengan permintaan pasar yang cukup besar. Disisi lain, golongan masyarakat menengah ke bawah dan masyarakat berpenghasilan rendah tidak mudah mendapatkan akses lahan dan rumah karena tingginya harga perumahan. Masyarakat berpenghasilan rendah pada akhirnya lebih banyak menempati perumahan-perumahan kecil bahkan

rumah-rumah petak yang bukan berada di wilayah strategis. hal ini juga yang menyebabkan penanganan permukiman umum belum optimal dilaksanakan.

Kajian implementasi kebijakan dalam perspektif teori grindle tidak dapat menjadi analisis tunggal dalam mengkaji kasus ini. Pada konten kebijakan dimana ada pihak-pihak yang terpengaruhi oleh kebijakan, masing-masing stakeholder telah menempatkan pada posisinya masing-masing. Pengembang besar swasta yang menguasai 70% lahan di Kota Tangerang Selatan mendapatkan legitimasi dari pemerintahan sebelum pemekaran yaitu Pemerintah Kabupaten Tangerang. Dengan demikian Peraturan Daerah yang diberlakukan oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan cenderung untuk menyesuaikan dengan kepentingan –kepentingan yang sudah ada. Implementasi kebijakan pada akhirnya ditujukan untuk mengubah citra kota yang menguntungkan bagi kepentingan investasi. Akibatnya aspek lingkungan dan tata ruang terabaikan. Pembangunan yang tidak memperhatikan aspek tata ruang pada akhirnya menimbulkan dampak negatif pada aspek lingkungan itu sendiri karena pada dasarnya sumber daya alam dan lingkungannya memiliki kapasitas daya dukung yang terbatas.

5.1.2. Manfaat Kebijakan

Untuk dapat memaksimalkan manfaat yang dapat diterima oleh publik dalam implementasi kebijakan, perlu dirumuskan secara jelas tujuan-tujuan kebijakan. Bilamana tujuan dari kebijakan tersebut belum jelas atau tidak tersosialisasikan, menimbulkan hambatan dalam pencapaian tujuan kebijakan tersebut oleh implementor. Kejelasan tujuan ini ditetapkan mulai dari proses

perumusan kebijakan itu sendiri. Dalam konteks implementasi kebijakan permukiman di Tangerang Selatan, perlu adanya perbaikan tujuan dan konsistensi dalam implementasi sehingga tujuan untuk memberikan pelayanan permukiman yang livable dan nyaman sebagai hak setiap warga Negara.

Ditinjau dari perspektif ekonomi yang sudah mapan, perumahan mempunyai berbagai ciri penggunaan, sebagaimana dinyatakan oleh Adisasmita (2006) bahwa;

1. Perumahan sebagai barang konsumsi masyarakat.

Ahli-ahli ekonomi berpendapat bahwa perumahan sebagai barang konsumsi pribadi atau kolektif. Dasar filosofi yang menganggap perumahan sebagai kebutuhan dasar (*basic need*) ditingkatkan sebagai kebutuhan fundamental (*fundamental need*).

2. Perumahan sebagai sarana untuk memperbaiki keadaan kesehatan.

Peranan peningkatan keluarga dan masyarakat (menekan tingkat penyakit, menekan tingkat kematian bayi, mempertinggi harapan hidup) yang diarahkan terutama pada daerah-daerah yang padat penduduknya (kumuh).

3. Perumahan sebagai kegiatan sektor ekonomi (makro).

Pembangunan perumahan termasuk dalam sector konstruksi. Fungsinya secara langsung dalam ekonomi adalah permintaan akan tenaga kerja, penggunaan bahan bangunan, permintaan akan barang-barang impor, dan lainnya.

4. Perumahan sebagai pemicu atau perangsang tabungan dan investasi.

Kredit pembelian rumah (KPR) memacu dan merangsang masyarakat berpendapatan rendah untuk menyisihkan sebagian dari pendapatannya (tabungan) sebagai pembayaran angsuran pembelian rumah (investasi).

5. Perumahan sebagai faktor penunjang tidak langsung terhadap pendapatan produksi.

Seperti halnya pada butir 2 di atas, perumahan yang baik itu selain meningkatkan kesehatan juga meningkatkan produktivitas untuk bekerja, dengan demikian akan memperbesar output dan memperkecil tingkat absenteisme, yang pada ujungnya adalah peningkatan pendapatan.

6. Perumahan sebagai toko atau industri.

Kegiatan ekonomi rumah tangga pada umumnya adalah berskala kecil, misalnya perdagangan eceran yang melayani pasar yang terlokalisasi (toko eceran melayani kebutuhan lingkungan sekitarnya) dan kegiatan industri rumah tangga (*coutage industry*).

7. Perumahan sebagai pendapatan sewa (*rental income*), dapat disewakan atau dikontrakkan kepada keluarga yang membutuhkan.

8. Perumahan sebagai kekayaan keuangan (*financial assets*), merupakan barang yang tidak bergerak yang berharga.

Kompleksitas permasalahan perumahan dan permukiman di Tangerang Selatan juga terjadi diakibatkan terlambatnya regulasi penataan ruang. Sebelum menjadi daerah otonom yang merupakan pemekaran dari Kabupaten Tangerang, wilayah Tangerang Selatan sudah menjadi kota yang padat meninggalkan

induknya. Penguasaan lahan yang didominasi oleh swasta sudah ada jauh sebelum terbentuknya Pemerintahan Kota Tangerang Selatan. Dampaknya adalah bahwa lahan-lahan yang peruntukannya menyimpang dari tata ruang tidak dapat diperbaiki mengingat legitimasi perijinan yang di dapat dari pemerintahan sebelumnya yaitu Kabupaten Tangerang. Pemerintah Kota Tangerang Selatan lebih memilih untuk menata lahan-lahan kosong daripada menertibkan lahan yang menyimpang peruntukannya.

Kendala tersebut dipicu oleh keberadaan Kota Tangerang Selatan yang sudah berstatus kota sebelum terbentuknya Pemerintah Kota Tangerang Selatan. Hal ini mengakibatkan kesimpangsiuran dalam penegakan hukum atas penyimpangan tata ruang. Penataan ruang dimaksudkan agar pembangunan di wilayah perkotaan dapat terkendali mengingat aspek lingkungan yang menjadi pondasi dalam penataan ruang sangat penting untuk kenyamanan dan keamanan permukiman. Disamping itu aspek lingkungan juga merupakan pengendali agar pembangunan dapat berlangsung secara berkelanjutan. Dampak negatif dari kebijakan tata ruang yang tidak berbasis pembangunan berkelanjutan sesuai dengan konsep tata ruang cenderung menimbulkan konflik antar berbagai kepentingan. Aspek lingkungan yang seharusnya menjadi pengendali tidak dapat berjalan dengan baik diantara kepentingan materialisme dan investasi yang ingin dicapai oleh Pemerintah Kota Tangerang Selatan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

Disisi lain bagi sebuah perkembangan kota, manfaat peningkatan investasi ini sangat menguntungkan bagi Pemerintah Kota Tangerang Selatan. Selain dalam

peningkatan PAD, peluang lain yang dapat dirasakan adalah berkembangnya usaha dalam sektor perdagangan dan jasa yang menjadi andalan bagi daerah permukiman.

Regulasi permukiman yang ada di Kota Tangerang Selatan mempunyai kecenderungan sebagai kebijakan yang elitis yang umum terjadi di Negara-negara dunia ketiga. Hal ini dijelaskan oleh Dye bahwa kebijakan merupakan refleksi dari tuntutan rakyat. Namun pada kenyataan di lapangan seringkali tidak sesuai. Dye dalam teori elit menjelaskan bahwa rakyat mempunyai perilaku apatis yang tidak memiliki informasi yang baik tentang kebijakan publik. Para aktor merumuskan kebijakan dengan membentuk opini yang merupakan refleksi pemikiran para elit. Dengan demikian para elit sebenarnya hanya menjalankan kebijakan yang sudah dirumuskan oleh para elit dan bersifat top down. Jadi kebijakan publik tidak merepresentasikan kebutuhan masyarakat secara luas, namun mengikuti kepentingan segelintir elit.

Lebih lanjut Dye memberikan penjelasan menyangkut model kebijakan elit sebagai berikut;

1. Masyarakat terbagi dalam suatu kelompok kecil yang mempunyai kekuasaan (power) dan masyarakat yang tidak mempunyai kekuasaan. Dari kelompok masyarakat tersebut hanya sedikit yang ikut serta di dalam proses kebijakan.
2. Kelompok kecil yang mempengaruhi kebijakan tersebut berasal dari kelompok dengan status ekonomi yang tinggi.

3. Perpindahan kedudukan dari non elit menjadi elit berjalan secara perlahan dan cenderung untuk mempertahankan stabilitas. Kalangan non elit hanya mampu menerima dampak kebijakan yang dirumuskan para elit.
4. Elit menyepakati konsensus pada nilai-nilai sosial dan terjaganya system.
5. Kebijakan publik tidak merepresentasikan tuntutan masyarakat, tetapi nilai-nilai elit yang berlaku.
6. Elit secara relative memperoleh pengaruh langsung dari masyarakat yang apatis. Tetapi pengaruh tersebut hanya sebagian kecil.

Model kebijakan ini mendapat banyak kritikan karena mengabaikan tuntutan kebutuhan masyarakat secara luas. Idealnya kebijakan publik merupakan alternatif solusi atas berbagai masalah yang timbul di dalam masyarakat. Kebijakan publik harus dapat dipertanggungjawabkan kepada publik. Untuk mendapatkan kebijakan publik yang dapat dipertanggungjawabkan tersebut maka perlu dibuka peluang partisipasi yang lebih luas kepada masyarakat.

Dalam era globalisasi peran aktor dalam implementasi kebijakan publik semakin menguat, sekalipun dapat dikategorikan sebagai aktor tidak resmi. Hal ini disebabkan oleh kekuatan modal, keahlian yang dimiliki, akses pasar, dan jaringan informasi serta kepentingan bisnis yang dimiliki.

5.1.3. Derajat Perubahan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pemerintah Kota Tangerang Selatan berusaha untuk mewujudkan wilayah Tangerang Selatan sebagai tempat hunian yang *livable*. Kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Tangerang

Selatan menuntut pengembang dan masyarakat untuk mematuhi regulasi yang ada: pertama, pembangunan harus berdasarkan zonasi, peruntukan lahan untuk Fasum dan Fasos bagi setiap pembangunan kompleks perumahan, termasuk RTH dan pemakaman. Pada pencapaian RTH di Tangerang Selatan lebih didominasi pada pengembang besar dengan akses lahan yang luas. Kedua, Pengembang juga diwajibkan untuk memberikan sarana dan utilitas umum dalam pembangunan perumahan. Ketiga, pengembang dan masyarakat juga wajibkan untuk menyatakan komitmen terhadap pelestarian lingkungan dengan mengurus izin lingkungan dan janji dalam pengelolaan dan pemantauan lingkungan melalui perizinan AMDAL, UKL-UPL serta SKKL.

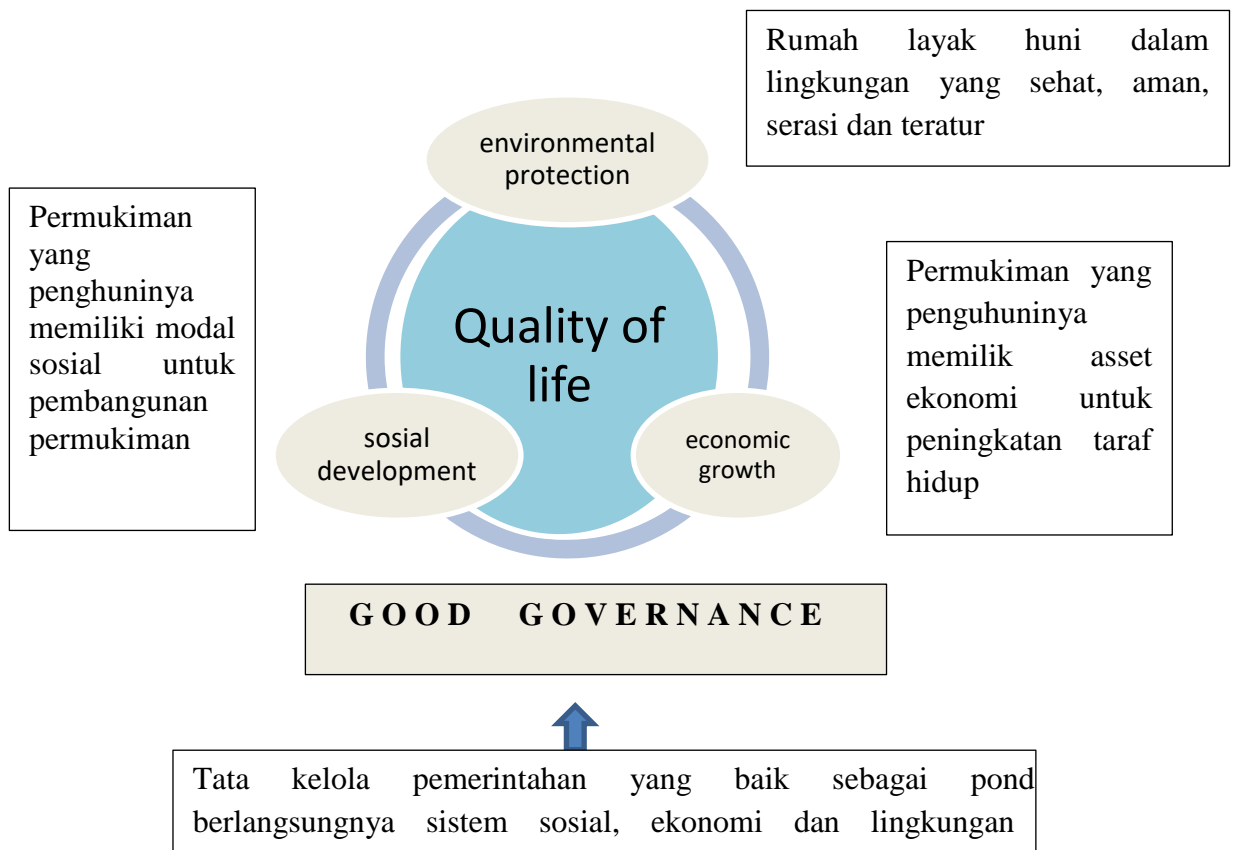
Masyarakat global kini diberikan peran dan tanggung jawab lebih besar dan serius untuk mengatasi masalah lingkungan hidup yang dihadapi guna mencegah terjadinya kerusakan dan perusakan lingkungan yang lebih parah. Maka menjadi penting untuk melakukan pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*) dan mempertimbangkan aspek lingkungan demi keberlanjutan bumi, kehidupan manusia, dan ekologi lainnya. Dengan mengadopsi konsep pembangunan berkelanjutan, implementasi kebijakan permukiman di Tangerang Selatan idealnya mereduksi dan mengantisipasi kerusakan lingkungan akibat pembangunan permukiman yang mengabaikan kepentingan ekologi.

Perkembangan isu keberlanjutan dalam perumahan saat ini berkembang pada lingkup yang lebih kecil yang mengarah pada pendekatan yang bersifat regional bahkan lokal. Talen (2014) bahkan berpendapat bahwa isu ini regional berkisar pada isu-isu perumahan, transportasi dan lingkungan serta tata kelola

pemerintah. Beberapa faktor yang diperlukan dalam kebijakan yang berkelanjutan adalah; pertama, kepemimpinan yang kuat, Kedua, kebijakan yang tepat sasaran dengan efektifitas sebagai standar dan ketiga, kuatnya unsur-unsur kelembagaan Berdasarkan perkembangan tersebut maka konsep hunian sebagai keseimbangan ekosistem dijelaskan sebagai berikut

Gambar 5.1.

Hunian sebagai keseimbangan ekosistem



Gambar 5.5. Rancangan Konsepsi Indeks Permukiman Berkelanjutan Kementerian PUPR 2014

Sejalan dengan hal tersebut, perlu adanya upaya bagi pemerintah Kota Tangerang Selatan dalam mewujudkan pembangunan permukiman secara

berkelanjutan (*sustainable development*) atau secara lebih spesifik lagi dengan mengupayakan pembangunan wilayah yang berkelanjutan (*regional sustainable development*). Upaya untuk mewujudkan konsep tersebut perlu juga dikembangkan local sustainable development pada tingkat local dan yang lebih spesifik adalah dengan adanya pembangunan kawasan perumahan yang berkelanjutan (*sustainable residential area*).

Oleh karena itu isu pembangunan berkelanjutan dalam kebijakan permukiman tidak dapat ditawar lagi. Winston dan Eastway (2008) memberikan argumentasi mengapa kawasan permukiman harus memenuhi aspek berkelanjutan;

1. Permukiman dan perumahan merupakan salah satu kebijakan publik yang penting yang dapat mempengaruhi pembangunan daerah urban dan berkontribusi positif dalam pembangunan berkelanjutan.
2. Pembangunan perumahan dan permukiman, termasuk desainnya memberikan pengaruh yang besar terhadap faktor lingkungan.
3. Pembangunan perumahan dan permukiman berdampak pada pengelolaan limbah
4. Pembangunan perumahan dan permukiman berdampak pada ketersediaan energy listrik dan kayu
5. Pembangunan perumahan dan permukiman berdampak pada golongan masyarakat berpenghasilan rendah.

Kebijakan yang dapat dikembangkan sebagai alternatif dalam hal ini adalah bagaimana mengatur kehidupan manusia dalam konsep *green policy* yang

mencakup aktivitas manusia beserta lingkungannya. Perlu disadari bahwa pembangunan berkelanjutan memerlukan perubahan perilaku manusia terkait dengan penjagaan terhadap lingkungan hidup. Artinya bahwa ada tanggung jawab moral yang tidak lagi dibatasi terhadap sesama manusia, tetapi juga mempunyai kewajiban dan tanggung jawab terhadap alam semesta. Krisis lingkungan hidup selama ini hanya bisa diatasi dengan melakukan perubahan cara pandang dan perilaku manusia terhadap alam secara fundamental dan radikal. Dibutuhkan pola hidup baru atau gaya hidup baru yang tidak hanya menyangkut perorangan tetapi juga keseluruhan masyarakat, artinya dibutuhkan etika lingkungan hidup yang menuntut manusia berinteraksi dan menjaga lingkungannya. Hal inilah yang seharusnya menjadi dasar dalam perumusan kebijakan publik di masa yang akan datang.

Pada isu governance, pemerintah terkesan lambat dalam merespon perubahan ekonomi, sosial dan budaya yang terjadi di masyarakat. Dari konsep yang telah dicanangkan pada tahun 2014, baru dua tahun setelahnya muncul Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam peraturan pemerintah tersebut terdapat 13 kata “berkelanjutan” yang menginginkan agar perumahan dan permukiman dapat diterapkan secara berkelanjutan dan mempunyai aspek ekologi, sosial dan ekonomi. (Pasal 77).

Dalam studi literature, sejumlah indikator dikembangkan untuk mengukur kawasan perumahan berkelanjutan sebagaimana dijelaskan oleh Winston & Eastway (2008), sebagai berikut;

1. Meningkatnya kondisi perumahan (*improvement of objective living condition*)
2. Meningkatkan kesejahteraan (*enhancement of subjective well-being*)
3. Berkurangnya ketimpangan, ketidakadilan dan eskresi sosial termasuk mempromosikan peluang yang seimbang (*reduction of disparities, inequalities and sosial exclusion, promotion of equal opportunities*)
4. Menguatnya koneksi sosial (*sosial capital*)
5. Lestarinya sumber daya alam (*preserving natural capital*)
6. Lestarinya sumber daya manusia

5.1.4. Letak Pengambilan Keputusan

Pembuatan suatu kebijakan publik hendaknya harus mampu mengidentifikasi tujuan kebijakan dan para aktor yang terlibat (siapa boleh atau tidak boleh terlibat). Berbagai instrumen diperlukan untuk membuat kebijakan kebijakan tersebut dan membatasi aneka pilihan. Permasalahan berbeda menggunakan instrumen yang berbeda pula (Howlett dan Ramesh:1995 : 13). Pada prinsipnya aktor kebijakan yang berada pada *organization of state* ataupun *organization of society* harus selalu terlibat dalam setiap proses analisis kebijakan, baik berfungsi sebagai perumus maupun kelompok penekan yang senantiasa aktif dan proaktif di dalam melakukan interaksi dan interrelasi di dalam konteks analisis kebijakan publik. Penyediaan pelayanan kesejahteraan seperti permukiman dilakukan melalui seperangkat institusi dan instrumen yang kompleks dan beragam.

Proses implementasi, baik melalui pendekatan *top-down* yang merupakan gaya lama, cara *bottom-up* yang lebih demokratis ataukah pendekatan *hybrid* yang merupakan sintesa kedua pendekatan sebelumnya, suatu pelaksanaan kebijakan harus disertai dengan berbagai instrument kebijakan. Setiap kategori instrumen memiliki berbagai ragam sifat yang membatasi kemungkinannya untuk mempengaruhi perilaku setiap aktor yang terlibat. Menurut Hans A.de Bruijn dan Hans A.M.Hufen dalam Peters (1998 :17) ada tiga kategori utama instrumen. Pertama, kategori kepengaturan (hukum) bertujuan untuk menormalisasi perilaku para aktor sosial dan sangat bervariasi, sehingga pengklasifikasiannya bersifat sangat sulit. Kedua, kategori perangsang finansial yang tidak bersifat memaksa, sehingga banyak sekali diterapkan dikawasan-kawasan tertentu, misalnya subsidi. Ketiga, kategori transfer informasi. Gagasan yang mendasari penggunaan instrumen ini adalah bahwa instrument-instrumen yang mengandalkan diri pada kewenangan negara harus dihilangkan sedikit demi sedikit. Yang diterapkan bukan lagi pemaksaan, tetapi keyakinanlah yang harus menentukan arah kebijakan. Transfer informasi bersifat efektif hanya jika bersesuaian dengan kerangka acuan kelompok target dan usaha memahami kerangka acuan kelompok target. Selanjutnya Doern dan R.Phidd, seorang ilmuwan politik Kanada juga mencoba menyelidiki instrument-instrumen kebijakan dengan melakukan klasifikasi berdasar pada kuantitas “pemaksaan hukum”. Dalam hal ini “*selfregulation*” (pengaturan terhadap diri sendiri) dipertimbangkan memiliki intensitas pemaksaan yang paling rendah, sedangkan *publik ownership* (kepemilikan oleh negara untuk kepentingan umum) dipertimbangkan memiliki

intensitas pemaksaan paling tinggi (Howlett dan Ramesh, 1995 :80). Klasifikasi oleh kedua ilmuwan ini telah memungkinkan kita untuk mencurahkan perhatian pada intensitas keterlibatan negara dalam menyediakan barang dan jasa pelayanan publik. Dengan menggunakan “intensitas keterlibatan” tersebut sebagai suatu kriteria kita dapat mengklasifikasikan instrument-instrumen kebijakan berdasarkan konsep *voluntary* (suka rela) dan *compulsory* (wajib) Pada dasarnya sebagian besar kebijakan dapat dilaksanakan dengan lebih dari satu jenis instrumen. Hood menyatakan bahwa pemilihan instrumen bukan merupakan masalah teknis tetapi merupakan keyakinan dan politik. Penentuan pilihan ditentukan oleh rintangan sumber-sumber, tekanan politik serta pelajaran yang diperoleh dari kegagalan dimasa lalu. Linder dan Peters mengatakan bahwa terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi pemilihan jenis instrumen : (1) sifat instrumen itu sendiri; (2) gaya kebijakan dan budaya politik; (3) budaya organisasi lembaga yang bersangkutan dan sifat hubungannya dengan konsumen dan juga dengan lembaga lain; (4)konteks masalah (Howlett dan Ramesh, 1995 : 161).

5.1.5. Pelaksana

Hasil penelitian pada indikator pelaksana menunjukkan bahwa belum ada koordinasi yang baik antar organisasi sebagai implementor. Dinas Perumahan, Permukiman dan Pertanahan, Dinas Lingkungan Hidup sebagai implementor utama melaksanakan tupoksi yang ada di tiap dinas. Namun koordinasi secara menyeluruh terhadap berbagai program permukiman belum dilakukan secara optimal. Tujuan kebijakan yang seharusnya menjadi tanggung jawab bersama

dipahami oleh masing-masing stakeholder sesuai dengan perspektif lembaga sehingga memunculkan fragmentasi dalam struktur birokrasi. Dinas Perumahan Permukiman dan Pertanahan dalam banyak hal berorientasi pada kemudahan perizinan dalam mengakses lahan dan pembangunan perumahan. Sementara pada tupoksi yang berbeda Dinas Lingkungan Hidup menjadi pengendali atau bahkan dapat disebut penghambat dalam masuknya investasi perumahan karena harus mensinergikan dengan upaya pengendalian lingkungan.

5.1.6. Sumber daya

Tahap-tahap tertentu dari seluruh proses implementasi kebijakan menuntut adanya sumber daya yang berkualitas dalam melaksanakannya. Dari hasil data penelitian terdapat permasalahan dalam anggaran atau sumber daya finansial. Pada dasarnya ketidaksesuaiannya alokasi dana membuat Pemerintah Kota tidak mampu membeli lahan yang relatif sudah sangat mahal di Kota Tangerang Selatan. Pemerintah menjelaskan bahwa anggaran tidak seluruhnya digunakan untuk pembangunan permukiman saja, melainkan ada pembangunan lain yang lebih penting seperti Kesehatan dan Pendidikan. Kemudian Pemerintah menjelaskan bahwa selama ini kebanyakan masyarakat yang tidak ingin menjual tanahnya kepada Pemerintah untuk dijadikan RTH karena dianggap harganya sangat murah dan lebih memilih dijual kepada pengembang untuk dijadikan Apartemen yang harganya relatif mahal.

5.2. Konteks Implementasi

5.2.1. Kepentingan dan Strategi Aktor

Dari hasil penelitian, pada aspek kepentingan dan strategi para actor dapat dijelaskan bahwa implementor dalam hal ini, Dinas Perumahan, Permukiman dan Pertanahan dalam hal mengimplementasikan kebijakan belum adanya strategi peningkatan pada ketersediaan lahan dan permukiman bagi seluruh kalangan masyarakat. Strategi dari dinas dalam hal ini hanya menjalankan tupoksi sesuai yang tercantum dalam regulasi sementara akses lahan seringkali hanya diperoleh oleh pengembang besar dan golongan masyarakat *high income*. Kecenderungan pelaksana yang hanya berpihak pada golongan elit inilah yang disayangkan oleh beberapa informan. Sementara Dinas Lingkungan Hidup Kota Tangerang Selatan yang juga berperan dalam implementasi kebijakan seringkali juga tidak dapat menolak perizinan lingkungan jika menyangkut pada kepentingan kelompok tertentu walaupun dokumen perizinan lingkungan belum bias dikatakan layak untuk diajukan. Hal ini terlihat pada sidang-sidang AMDAL pada perizinan apartemen di wilayah Tangerang Selatan.

5.2.2. Karakteristik Lembaga Pelaksana

Suatu kebijakan dapat diimplementasikan secara efektif jika mempunyai standar dan tolok ukuran tertentu serta konsistensi dalam pencapaian tujuan kebijakan. Pada pengimplementasian kebijakan permukiman Kota Tangerang Selatan lembaga pelaksana harus mempunyai kesamaan persepsi terhadap tujuan diberlakukannya regulasi tentang permukiman di Tangerang Selatan. Hasil penelitian menunjukkan masih terdapatnya ego sektoral dalam

lembaga pelaksana antara Dinas Perumahan, Permukiman dan Pertanahan dengan Dinas Lingkungan Hidup Kota Tangerang Selatan. Masing-masing dinas berjalan sesuai dengan persepsi. Dinas Perkimta mengasumsikan bahwa tupoksinya dalam akses lahan adalah mempermudah perizinan bagi pengembang supaya nilai investasi juga meningkat sementara DLH sebagai fungsi kontrol lingkungan menjalankan tupoksinya seringkali berbenturan dengan kemudahan akses lahan yang telah ada di Dinas Perkimta.

Selain itu, pada pengelolaan DAS dan Situ yang menjadi kewenangan BBWSCC dibawah koordinasi kementerian PUPR, pemerintah kota tidak mengambil peran dan mensinergikan kepentingan kota dalam menjaga wilayah DAS dan Situ sehingga di banyak tempat, pengaturan DAS dan Situ justru lebih banyak dikelola oleh kelompok-kelompok masyarakat.

Arah kecenderungan pelaksana dalam memahami standarisasi dan tujuan kebijakan merupakan suatu hal yang sangat penting. Para pelaksana mungkin gagal dalam melaksanakan kebijakan dengan tepat karena pemahaman yang tidak komprehensif terhadap tujuan kebijakan. Demikian juga sebaliknya, pemahaman terhadap tolok ukur dan tujuan kebijakan menjadi factor pendorong keberhasilan tujuan kebijakan.

Hal ini diungkapkan oleh Van Meter Van Horn, intensitas kecenderungan pelaksana akan mempengaruhi kinerja kebijakan. Para pelaksana yang mempunyai pilihan negative mungkin secara terbuka akan menentang tujuan program. Bila hal ini terjadi maka persoalan implementasi akan mengundang

perdebatan dan penolakan keterlibatan dalam pelaksanaan program. Oleh karena itu penting adanya pengawasan selama implementasi berlangsung.

Proses implementasi, baik melalui pendekatan *top-down* yang merupakan gaya lama, cara *bottom-up* yang lebih demokratis ataukah pendekatan *hybrid* yang merupakan sintesa kedua pendekatan sebelumnya, suatu pelaksanaan kebijakan harus disertai dengan berbagai instrument kebijakan. Setiap kategori instrumen memiliki berbagai ragam sifat yang membatasi kemungkinannya untuk mempengaruhi perilaku setiap aktor yang terlibat. Menurut Hans A.de Bruijn dan Hans A.M.Hufen dalam Peters (1998 :17) ada tiga kategori utama instrumen. Pertama, kategori kepengaturan (hukum) bertujuan untuk menormalisasi perilaku para aktor sosial dan sangat bervariasi, sehingga pengklasifikasiannya bersifat sangat sulit. Kedua, kategori perangsang finansial yang tidak bersifat memaksa, sehingga banyak sekali diterapkan dikawasan-kawasan tertentu, misalnya subsidi. Ketiga, kategori transfer informasi. Gagasan yang mendasari penggunaan instrumen ini adalah bahwa instrument-instrumen yang mengandalkan diri pada kewenangan negara harus dihilangkan sedikit demi sedikit. Yang diterapkan bukan lagi pemaksaan, tetapi keyakinanlah yang harus menentukan arah kebijakan. Transfer informasi bersifat efektif hanya jika bersesuaian dengan kerangka acuan kelompok target dan usaha memahami kerangka acuan kelompok target. Selanjutnya Doern dan R.Phidd, seorang ilmuwan politik Kanada juga mencoba menyelidiki instrument-instrumen kebijakan dengan melakukan klasifikasi berdasar pada kuantitas “pemaksaan hukum”. Dalam hal ini “*selfregulation*” (pengaturan terhadap diri sendiri) dipertimbangkan memiliki

intensitas pemaksaan yang paling rendah, sedangkan *publik ownership* (kepemilikan oleh negara untuk kepentingan umum) dipertimbangkan memiliki intensitas pemaksaan paling tinggi (Howlett dan Ramesh, 1995 :80). Klasifikasi oleh kedua ilmuwan ini telah memungkinkan kita untuk mencurahkan perhatian pada intensitas keterlibatan negara dalam menyediakan barang dan jasa pelayanan publik. Dengan menggunakan “intensitas keterlibatan” tersebut sebagai suatu kriteria kita dapat mengklasifikasikan instrument-instrumen kebijakan berdasarkan konsep *voluntary* (suka rela) dan *compulsory* (wajib) Pada dasarnya sebagian besar kebijakan dapat dilaksanakan dengan lebih dari satu jenis instrumen. Hood menyatakan bahwa pemilihan instrumen bukan merupakan masalah teknis tetapi merupakan keyakinan dan politik. Penentuan pilihan ditentukan oleh rintangan sumber-sumber, tekanan politik serta pelajaran yang diperoleh dari kegagalan dimasa lalu. Linder dan Peters mengatakan bahwa terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi pemilihan jenis instrumen : (1) sifat instrumen itu sendiri; (2) gaya kebijakan dan budaya politik; (3) budaya organisasi lembaga yang bersangkutan dan sifat hubungannya dengan konsumen dan juga dengan lembaga lain; (4)konteks masalah (Howlett dan Ramesh, 1995 : 161).

Salah satu amanat dari good governance yang sudah diterapkan dalam berbagai bidang pembangunan adalah partisipasi masyarakat yang tidak hanya menjadikan masyarakat sebagai obyek namun juga sebagai subyek. Rendahnya tingkat partisipasi masyarakat dan keterbukaan dalam mengimplementasikan sebuah kebijakan seringkali tidak dapat menjadikan kebijakan sebagai solusi atas kebutuhan aktual. disisi lain masyarakat juga tidak mempunyai *sense of belonging*

yang mengakibatkan ketiadaan komitmen untuk melaksanakan rangkaian kebijakan tersebut secara tepat sasaran.

Teori peran serta warga Negara didasarkan pada harapan-harapan yang tinggi tentang kualitas warga Negara dan keinginan untuk terlibat di dalam urusan public. dalam hal ini dibutuhkan warga Negara yang memiliki struktur-struktur kepribadian yang sesuai dengan nilai-nilai demokrasi; mempunyai kebebasan untuk berperan serta dalam masalah publik dan mempunyai pikiran yang kritis. Sekalipun rakyat biasa sering digambarkan sebagai kelompok warga Negara yang tidak mempunyai informasi politik, keterlibatan masyarakat dalam kebijakan public sendiri merupakan perbaikan dalam rumusan sebuah kebijakan.

Keterlibatan masyarakat dimulai dari tahap pembuatan keputusan dalam perencanaan, implementasi, pemanfaatan dan evaluasi, sehingga dapat menumbuhkan daya kreatif dalam diri masyarakat, yang dapat mengembangkan kemampuannya untuk mewujudkan dan mempengaruhi arah serta pelaksanaan suatu program. Morinville, C dan L.M.Harris dalam Rahman (2016:23) mengatakan dalam jurnalnya bahwa partisipasi dan perencanaan berbasis masyarakat semakin dianggap sebagai komponen penting dalam adaptasi perubahan iklim pembangunan dimana programnya bertujuan untuk mendorong kesiapan lebih baik dan dengan demikian rentan bagi ketahanan masyarakat.

Aspek penting dalam rangka partisipasi dalam pembangunan dikemukakan oleh Tjokroamidjojo yaitu:

- a. Terlibatnya dan ikut sertanya rakyat tersebut sesuai dengan mekanisme proses politik dalam suatu Negara turut menentukan arah, strategi dan

kebijaksanaan pembangunan yang dilakukan pemerintah. Dalam masyarakat demokratis maka arah dan tujuan pembangunan hendaknya mencerminkan kepentingan masyarakat. Cermin dari kepentingan masyarakat ini dilakukan melalui partisipasi rakyat di dalam keterlibatan politik mereka dalam proses politik. Pengembangan keterlibatan dalam perumusan kebijaksanaan pembangunan ini tidak saja ditekankan oleh suatu organisasi seperti PBB, tetapi juga seorang ahli seperti Waldo.

- b. Meningkatkan artikulasi (kemampuan) untuk merumuskan tujuan-tujuan dan terutama cara-cara dalam merencanakan tujuan itu yang sebaiknya. Oleh karena itu pada umumnya pemerintah perlu memberikan pengarahan mengenai tujuan dan cara-cara mencapai tujuan pembangunan tersebut.
- c. Partisipasi masyarakat dalam kegiatan-kegiatan nyata yang konsisten dengan arah, strategi, dan rencana yang telah ditentukan dalam proses politik. Dalam hal ini tergantung system dan tata cara penyelenggaraan pemerintahan yang berlaku bagi suatu Negara. Ada kalanya pemerintah mengambil kebijakan-kebijakan yang lebih bersifat mobilisasi dari pada partisipasi.
- d. Adanya perumusan dan pelaksanaan program-program partisipatif dalam pembangunan yang berencana. Program-program ini pada suatu tertentu memberikan kesempatan secara langsung kepada masyarakat untuk dalam rencana yang menyangkut kesejahteraan mereka, dan

juga secara langsung melaksanakan sendiri serta memetik hasil program tersebut. Menurut Suparjan dalam Rahman (2019:60) menyebutkan alasan penting partisipasi masyarakat dalam pembangunan sebagai berikut.

- a. Adanya keterlibatan masyarakat memungkinkan mereka memiliki rasa tanggung jawab dan memiliki (*sense of belonging*) terhadap keberlanjutan pembangunan.
- b. Dengan partisipasi masyarakat meningkatkan posisi tawar menawar harga sehingga daya tawarnya menjadi seimbang dengan pemerintah dan pihak pemilik modal.
- c. dengan partisipasi masyarakat mampu mengontrol kebijakan yang diambil oleh pemerintah, sehingga sinergi antara sumber daya lokal, kekuatan politik pemerintah dan sumber daya moral dari investor.

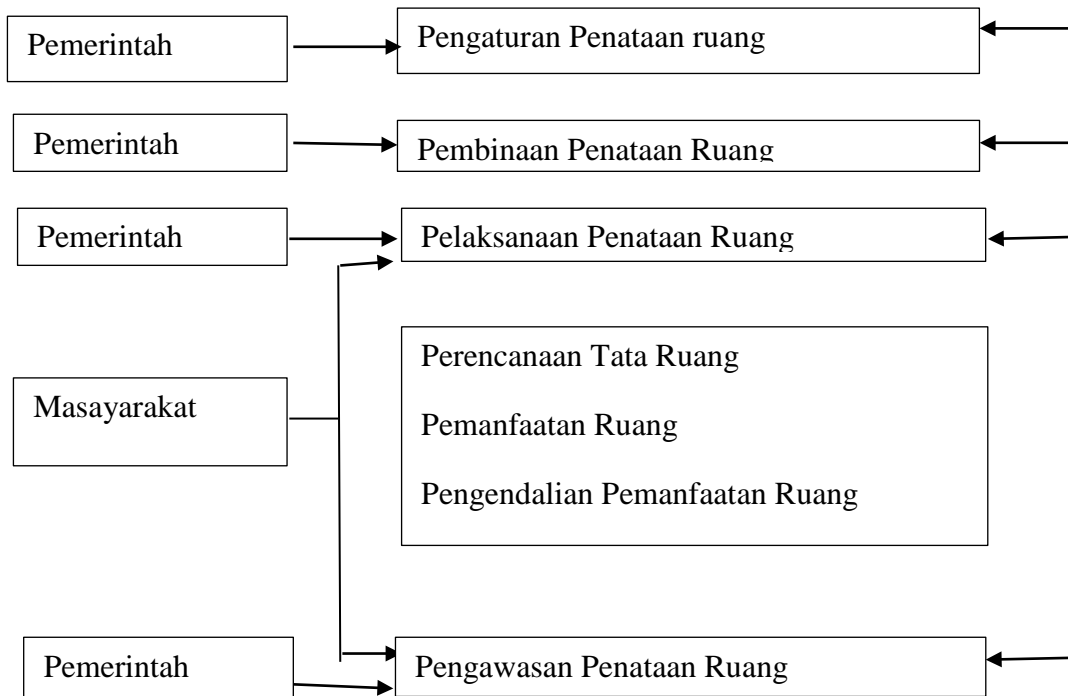
Jika dirujuk kembali pada kewenangan, tanggung jawab, hak serta kewajibannya, kondisi rendahnya tingkat partisipasi masyarakat merupakan konsekuensi dari rendahnya upaya pemerintah untuk menjadi fasilitator dalam partisipasi tersebut., selama ini sebagian besar masyarakat mempunyai mindset hanya sebagai obyek pembangunan bukan sebagai obyek sekaligus subyek bagi pembangunan. Hal ini membutuhkan komitmen pemerintah untuk melakukan inisiasi, pembinaan, pengarahan hingga pada akhirnya inisiatif untuk berpartisipasi timbul dengan sendirinya. Konsepsi partisipasi masyarakat dalam penataan ruang secara formal tercantum dalam UU Nomor 24 tahun 1992 tentang

Penataan Ruang. Masyarakat berperan sebagai mitra pemerintah dalam penataan ruang. Dalam menjalankan perannya, masyarakat mendayagunakan kemampuannya secara aktif sebagai sarana untuk melaksanakan peran serta dalam mencapai tujuan penataan ruang.

Dengan UUPR tersebut partisipasi masyarakat diperluas ke ranah pengawasan yang dahulunya hanya milik pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Ruang lingkup partisipasi tersebut adalah pengawasan kinerja pengaturan, pembinaan, dan implementasi penataan ruang konsep ini dijelaskan dalam gambar sebagai berikut

Gambar 5.2

Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang



Diolah dari UU No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

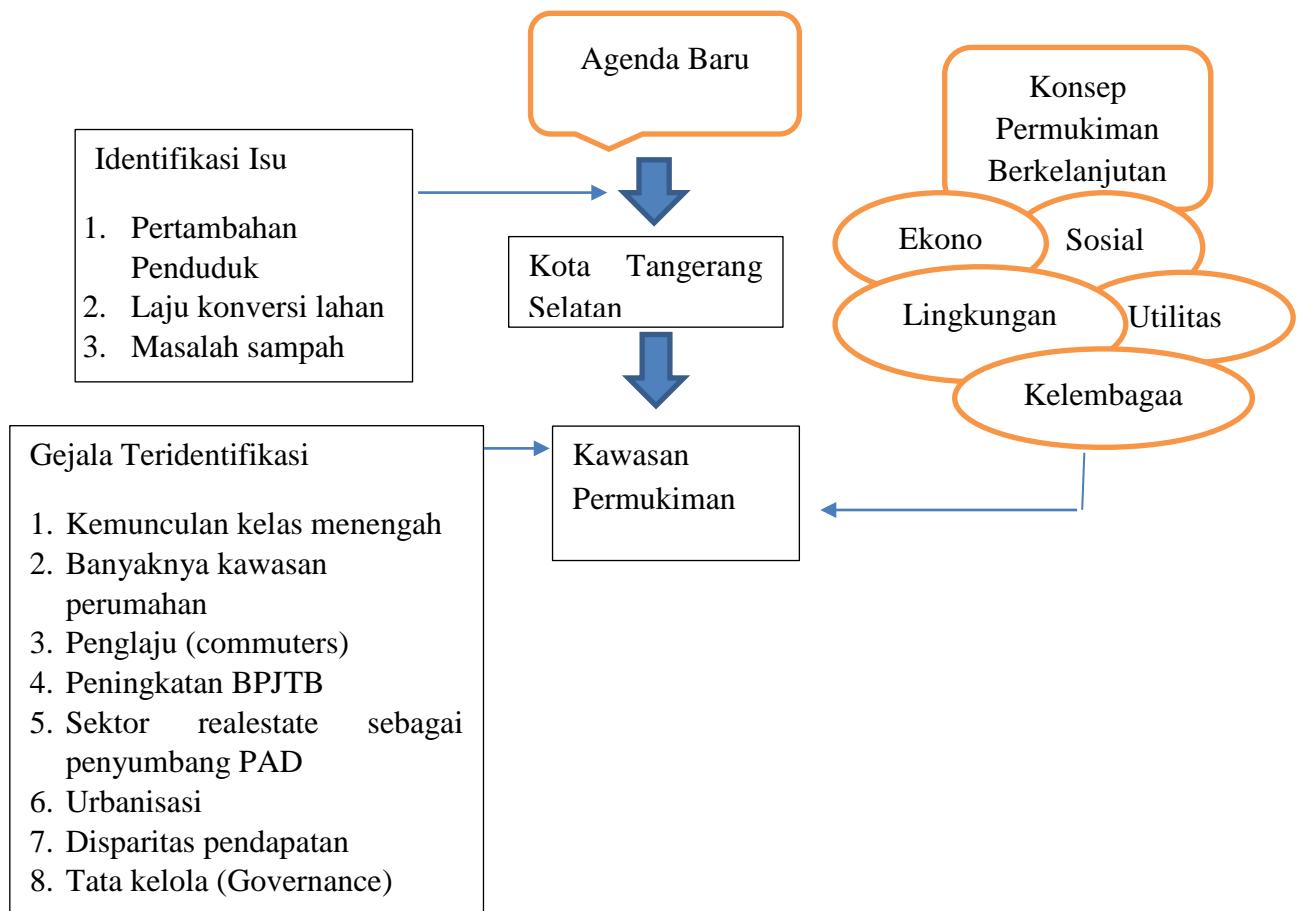
Dengan bertambahnya hak masyarakat dalam penataan ruang, maka bertambah pula kewajibannya. Semula masyarakat hanya wajib berperan serta dalam memelihara kualitas ruang dan menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Pada saat ini masyarakat juga berkewajiban untuk melakukan perizinan pemanfaatan ruang dan dituntut juga untuk merelakan lahan untuk kepentingan umum jika diperlukan. Namun saat ini kondisi yang terjadi di lapangan adalah jangankan untuk memiliki izin pemanfaatan ruang, untuk memiliki bukti sah yang kuat atas pemilikan lahan pun masih sangat minim kesadarannya.

Minimnya kesadaran tersebut mengakibatkan pada timbulnya konflik kepemilikan lahan baik secara perorangan maupun dengan swasta dan pemerintah. Penguasaan tanah oleh masyarakat awam diartikan otomatis menjadi pemilikan tanah. Ketika suatu keluarga mendiami lahan bertahun-tahun secara turun temurun otomatis dianggap sebagai pemilik lahan tersebut secara legal tanpa perlu melengkapi dengan bukti administrative yang kuat. Belum lagi terkait dengan kewajiban masyarakat untuk memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan perundangan dinyatakan sebagai milik umum. Ketika misalnya dalam rencana tata ruang sudah diperdakan akan dibangun jalan tol baru yang melintasi suatu kawasan permukiman, maka masyarakat di kawasan tersebut berkewajiban untuk membebaskan lahannya. Pada pemanfaatan ruang yang lebih detail, banyak pelanggaran yang terabaikan akibat masalah ketidakpahaman masyarakat atas aturan di atas lahan miliknya.

5.3. Pendekatan Baru dalam Implementasi Kebijakan Permukiman

Berdasarkan hasil kajian implementasi kebijakan Permukiman di Kota Tangerang Selatan yang telah dianalisis melalui pendekatan konten dan konteks implementasi, memungkinkan adanya ruang untuk memperbaiki pendekatan permukiman di Tangerang Selatan yang sudah dilaksanakan dengan pendekatan yang lebih holistik. Pendekatan ini diadopsi dengan menggunakan pendekatan New Urban Agenda yang juga telah menjadi agenda dalam perencanaan pembangunan di Indonesia dengan menambahkan faktor modal sosial seperti dijelaskan dalam gambar sebagai berikut;

Gambar 5.3
New Urban Agenda



Sumber: olahan peneliti (2019)

Adapun penjelasan dalam pendekatan New Urban Agenda diatas sebagai berikut;

1. Dalam hal ekonomi memerlukan interkoneksi antar jaringan ekonomi. Masyarakat Kota tangerang Selatan harus mempunyai jaringan hubungan dalam aktivitas ekonomi yang terpadu sehingga dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan kemudahan akses dalam permukiman dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam hal permukiman *high enclave* atau cluster untuk kelas menengah perlu memperkerjakan penduduk setempat sehingga meminimalisir kawasan eksklusif

2. Dalam faktor sosial

Faktor sosial termasuk ke dalam faktor yang menentukan dalam menciptakan permukiman yang nyaman sesuai dengan amanat Perda Nomor 3 tahun 2014 Tentang Perumahan dan Permukiman. Faktor sosial yang perlu mendapat perhatian ini diantaranya;

- a. Partisipasi sosial warga kawasan perumahan dalam komunitas; yaitu kegiatan bersama yang diadakan oleh warga dan komunitas sebagai bentuk ikatan kekeluargaan melalui perkumpulan-perkumpulan yang dibentuk oleh warga.
- b. Koneksi sosial antar warga dalam kawasan permukiman; yaitu komunikasi yang dibangun antar warga dalam permukiman sehingga menumbuhkan harmonisasi antar warga

- c. Media partisipasi dalam kegiatan komunitas (gotong royong, sarana kumpul warga, olahraga bersama)
- d. Adopsi nilai-nilai budaya setempat; dalam hal ini masih mempertimbangkan karakteristik dari budaya penduduk asli/kaerifan local yang ada di daerah tersebut. Hal ini memungkinkan interaksi pendatang dan penduduk asli terjalin dengan baik dan meminimalisir adanya konflik antar warga.
- e. Jaminan keamanan; yaitu adanya rasa aman yang dimiliki oleh warga mengingat Tangerang Selatan masih rawan dengan adanya berbagai tindakan kriminalitas.
- f. Integrasi lembaga RT/RW inter dan intra kawasan perumahan; perlunya interkoneksi antar perumahan terutama pada daerah-daerah yang didominasi oleh cluster eksklusif
- g. Kegiatan keagamaan; hal ini dimaksudkan untuk mempererat jalinan keakraban antar warga dan meminimalisir konflik social antar warga

3. Faktor lingkungan

Faktor lingkungan merupakan faktor utama dalam mempertimbangkan permukiman yang berkualitas dan berkelanjutan. Lingkungan yang sehat dan nyaman harus menjaddi prioritas dalam implementasi kebijakan tata ruang permukiman. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam faktor lingkungan ini antara lain;

a. Ruang terbuka publik berkualitas

Ditandai dengan adanya fasilitas publik yang memenuhi kebutuhan warga permukiman. Fasilitas publik ini tidak hanya asal ada tetapi juga harus dipertimbangkan tingkat kenyamanan bagi warga seperti adanya Ruang Terbuka Hijau, pembuangan sampah yang tertib, fasilitas jalan, pasar dan terminal yang dapat diandalkan.

b. Kesesuaian dengan RTRW

Implementasi kebijakan tata ruang permukiman ini harus disesuaikan dengan regulasi Rencana Tata Ruang Wilayah yang sudah tercantum dalam Peraturan Daerah. Zonasi yang sudah ditetapkan wajib dipatuhi oleh semua pihak baik oleh Pemerintah Kota, pengembang maupun masyarakat. Demikian juga pada daerah resapan air atau daerah konservasi tidak dapat dengan mudahnya dibangun untuk permukiman karena akan menimbulkan dampak banjir karena daerah tangkapan air yang berubah menjadi bangunan.

c. Polusi suara yang rendah

Ketenangan dan kenyamanan warga permukiman perlu diprioritaskan dengan adanya pengaturan pada kawasan-kawasan industri yang potensial menimbulkan polusi suara.

d. Pengelolaan sampah terintegrasi

Pengelolaan sampah terintegrasi perlu menjadi prioritas dalam kawasan permukiman, mengingat semakin besarnya peningkatan jumlah penduduk maka makin kompleks permasalahan sampah. Hal ini perlu diantisipasi oleh

Pemerintah Kota tidak hanya dalam penyediaan kawasan Tempat Pembuangan Akhir (TPA) saja, tetapi juga bagaimana mengolah sampah secara terpadu mengingat kecilnya lahan yang digunakan dalam pembuangan sampah akhir.

e. Efisiensi penggunaan energi

Sumber daya alam yang digunakan untuk menghasilkan energy pada dasarnya bersifat terbatas karena masih menggunakan sumber daya yang berasal dari fosil. Oleh karena itu perlu diupayakan sumber daya alternative sehingga terjadi kesinambungan dalam penyediaan sumber daya, perlu adanya kebijakan khusus dalam efisiensi penggunaan energy ataupun penggunaan energi alternatif di kawasan permukiman.

f. Preservasi terhadap lingkungan ekologi dan biodiversitas setempat

Proteksi terhadap sumber daya alam dan daya dukung lingkungan menjadi pertimbangan dalam menentukan zona kawasan permukiman. Rusaknya lingkungan ekologi di suatu kawasan akan berpengaruh terhadap keseimbangan lingkungan. Pada akhirnya meimbulkan implikasi tidak sehatnya kawasan permukiman tersebut,

g. Efisiensi penggunaan air tanah

Cadangan air tanah di kawasan perkotaan yang ditengarai semakin menipis karena daerah tangkapan air yang semakin berkurang, memberikan dampak pada minimnya ketersediaan air bagi warga. Dalam implementasi kebijakan tentang permukiman perlu diupayakan adanya efisiensi dlam penggunaan

air tanah. Perlu adanya kebijakan pembatasan penggunaan air tanah di kawasan perkotaan.

h. Kenyamanan hunian (livable)

Kenyamanan hunian inilah yang menjadi tujuan utama dalam implementasi kebijakan permukiman. Hunian yang livable memberikan dampak pada ketertarikan masyarakat untuk mendapatkan hunian di kawasan tersebut. Hal ini juga berimplikasi pada potensi ekonomi yang dapat dikembangkan di daerah tersebut.

4. Utilitas

Utilitas permukiman selain memenuhi kebutuhan warga permukiman juga menjadi daya tarik tersendiri pada konsep kenyamanan hunian. Utilitas permukiman tersebut dapat diidentifikasi ke dalam beberapa hal, antara lain;

- a. Perumahan terbuka (pagar terbuka)
- b. Adopsi nilai-nilai budaya lokal dalam arsitektur
- c. Kenyamanan jalan
- d. Penjagaan keamanan dalam kawasan perumahan
- e. Jarak kawasan permukiman ke fasilitas sosial
- f. Pemandangan kawasan permukiman
- g. Jarak permukiman ke pusat perdagangan
- h. Aksesibilitas penyandang disabilitas
- i. Akses ke tempat pekerjaan
- j. Resapan air
- k. Pengawasan lingkungan perumahan

- l. Sarana transportasi publik
 - m. Media komunikasi antar warga
5. Kelembagaan

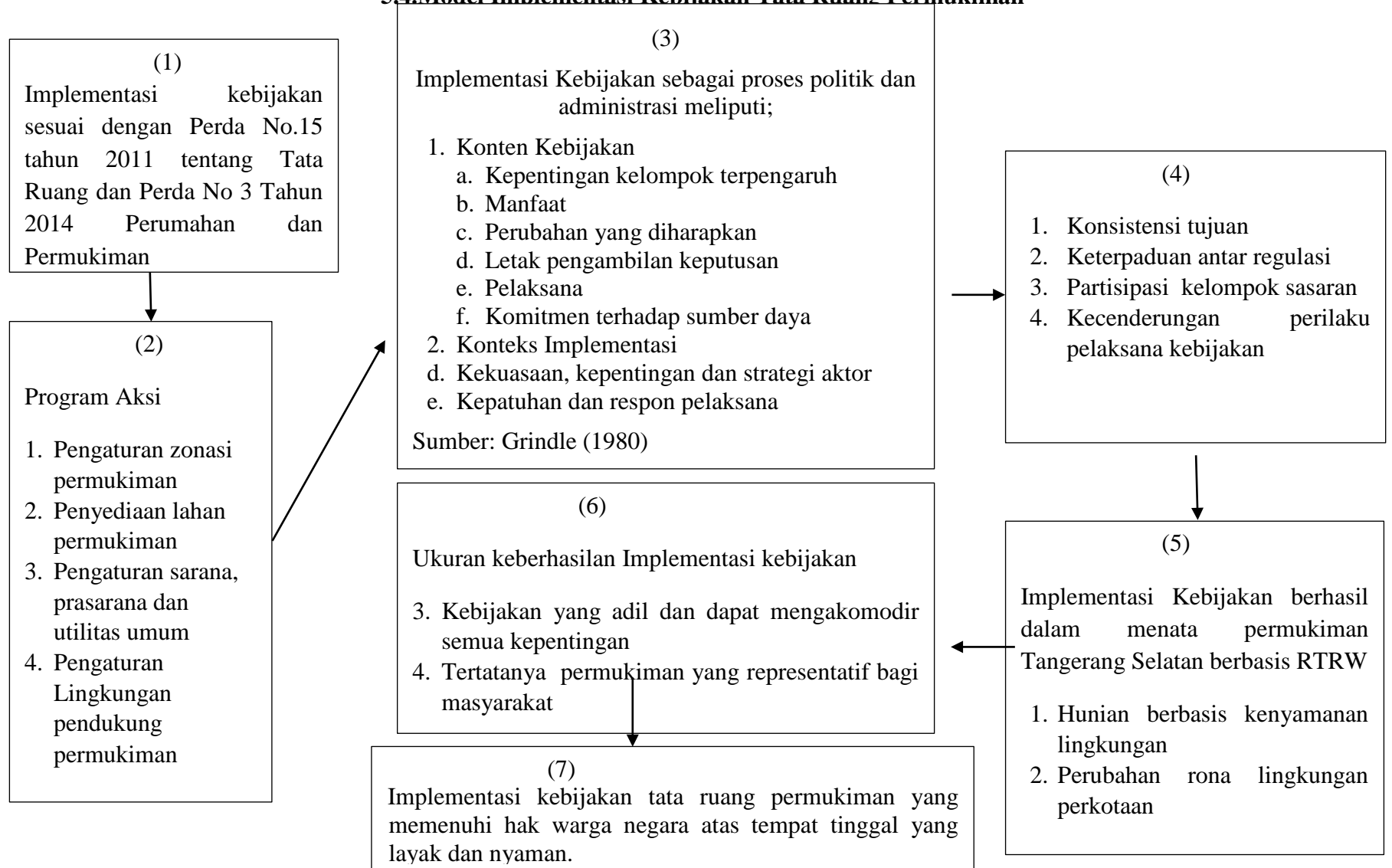
Sebagai implementor pada suatu kebijakan, lembaga yang menandai urusan permukiman pada suatu daerah perlu meningkatkan kapasitas kelembagaan sehingga dapat melaksanakan program secara efektif. Peningkatan tersebut pada akhirnya berimplikasi pada kepercayaan public terhadap lembaga dan mengurangi intervensi swasta pada lembaga public. Beberapa hal yang perlu diperhatikan pada factor kelembagaan antara lain;

- a. Inovasi program
- b. Visi pemimpin daerah tentang kawasan perumahan
- c. Partisipasi stakeholder dalam perencanaan kawasan permukiman
- d. Perijinan penggunaan lahan dan transaksi jual beli perumahan
- e. Program pengolahan sampah
- f. Proaktif lembaga RT/RW
- g. Fasilitasi sosial media antar warga dan penyaluran pendapat kepada pemerintah
- h. Desain kegiatan yang memperkuat budaya lokal
- i. Insentif pada kepatuhan regulasi dan pengembangan sub urban farming
- j. Sertifikasi sustainable kawasan perumahan.

5.4. Model Implementasi Kebijakan

Dalam konteks implementasi kebijakan dan berdasarkan hasil penelitian dan interpretasi hasil penelitian, maka peneliti menawarkan model implementasi kebijakan tata ruang permukiman di tangerang Selatan sebagai berikut

5.4. Model Implementasi Kebijakan Tata Ruang Permukiman



Melalui rancangan model tersebut dapat dijelaskan beberapa poin sebagai berikut;

1. Implementasi kebijakan tata ruang permukiman di Tangerang Selatan didasarkan pada Peraturan daerah Nomor 3 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan dan Peraturan daerah Nomor 15 Tahun 2014 tentang Perumahan dan Permukiman.
2. Dalam mencapai tujuan implementasi kebijakan penataan permukiman berbasis tata ruang tersebut, Pemerintah Kota Tangerang Selatan membuat pengaturan zonasi permukiman berdasarkan luas dan karakteristik wilayah, penyediaan lahan permukiman secara adil bagi seluruh kalangan masyarakat, pengaturan sarana prasarana serta utilitas yang mendukung permukiman yang nyaman serta pengaturan lingkungan dalam mendukung kenyamanan permukiman. Keseluruhan program itu dijalankan oleh tiga dinas yaitu; pertama, Dinas Bangunan dan Penataan Ruang, yang mengawal regulasi agar permukiman ditempatkan sesuai dengan zonasi dan tata ruang. Kedua, Dinas Perumahan, Permukiman dan Pertanahan, terkait dengan izin lokasi dan aspek ketersediaan lahan dan ketiga, Dinas Lingkungan Hidup sebagai pengendali izin lingkungan yang mendukung keteraturan permukiman.
3. Teori implementasi kebijakan oleh Grindle (1980) dalam hal ini masih relevan digunakan karena dalam realitasnya konten kebijakan dan konteks implementasi berperan penting bagi keberhasilan maupun kegagalan implementasi kebijakan.

4. Berdasarkan perspektif Grindle tersebut perlu ditambahkan beberapa aspek yakni perlu adanya kejelasan tujuan dan konsistensi dalam pencapaian tujuan, keterpaduan antar regulasi antara Rencana Tata Ruang Wilayah dengan regulasi perumahan dan Permukiman. Dengan keterpaduan antara dua regulasi tersebut diharapkan implementasi kebijakan tata ruang permukiman dapat berhasil mencapai tujuan tanpa mengabaikan aspek kelestarian lingkungan. Disamping itu, dari hasil penelitian lapangan sangat diperlukan keterlibatan masyarakat dalam implementasi kebijakan tidak hanya sebagai obyek tetapi juga sebagai subyek kebijakan karena masyarakatlah yang menjadi sasaran kebijakan. Ketepatan sasaran diharapkan dapat mengatasi problem dan kebutuhan masyarakat perkotaan. Selain itu kecenderungan aparat pelaksana diperlukan dalam mengakomodir berbagai kepentingan secara adil.
5. Implementasi kebijakan tata ruang permukiman harus memberikan dampak pada kenyamanan lingkungan dan memperbaiki rona lingkungan perkotaan yang mendukung citra positif kota.
6. Pada akhirnya keberhasilan implementasi kebijakan permukiman dapat diukur dari adanya keadilan dalam merespon semua kepentingan dalam permukiman serta tertatanya permukiman yang representatif bagi masyarakat.
7. Keberhasilan implementasi kebijakan tersebut sesuai dengan amanat regulasi yaitu terpenuhinya hak setiap warga Negara dalam mendapatkan akses permukiman yang layak dan nyaman.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

6.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian hasil penelitian, maka dapat disimpulkan bahwa implementasi kebijakan perumahan dan permukiman di Kota Tangerang Selatan belum efektif, karena

- a. Dilihat dari konten kebijakan, pembangunan Kota Tangerang Selatan pada saat ini cenderung mengedepankan orientasi ekonomi dan peningkatan investasi. Di satu sisi terjadi peningkatan potensi ekonomi namun hal ini menimbulkan kerentanan bahaya aspek lingkungan (daya dukung lahan yang tidak mampu lagi untuk menunjang perkembangan kota) dan sosial (beban masyarakat meningkat). Selain itu, Kemudahan dalam perizinan akses lahan dan pembangunan perumahan cenderung berpihak pada kelompok pemilik modal yang didukung dengan zonasi yang tertuang dalam RTRW sehingga implementasi kebijakan permukiman belum dapat memberikan rasa keadilan bagi seluruh masyarakat Tangerang Selatan. hal ini terjadi karena peningkatan investasi dalam permukiman tidak didukung dengan daya beli masyarakat. Implementor, dalam hal ini Dinas Tata Ruang, Permukiman dan Pertanahan selaku penanggung jawab program dan Dinas Lingkungan Hidup tidak berkoordinasi secara maksimal dalam memberikan aksesibilitas lahan dan perizinan perumahan.

b. Dilihat dari sisi konteks implementasi diperoleh kesimpulan bahwa Strategi aktor yang terlihat adanya peningkatan strategi dalam implementasi kebijakan perumahan dan permukiman di Kota Tangerang Selatan. Implementor lebih cenderung hanya melaksanakan program yang sudah ada tanpa memberikan solusi pada permasalahan yang semakin dinamis. Sementara itu partisipasi masyarakat dalam penataan permukiman dan penataan lingkungan di Tangerang Selatan masih rendah, baik dalam pengelolaan maupun dalam pengendalian. Pembangunan permukiman belum menunjukkan kepatuhan terhadap tata ruang perkotaan terutama dalam hal perizinan AMDAL, penyediaan RTH, Pemakaman dan pengolahan limbah komunal. Implikasi dari hal tersebut adalah pada tidak tercapainya tujuan kebijakan permukiman yang tertuang pada Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perumahan dan Permukiman yaitu untuk mewujudkan permukiman yang nyaman dan adil bagi setiap warga masyarakat

Berdasarkan pembahasan dan interpretasi hasil penelitian, maka beberapa konsep baru implementasi kebijakan perumahan dan permukiman dapat dihasilkan sebagai penambahan dari indikator Grindle (1980) sebagai berikut;

1. Konsistensi tujuan
2. Keterpaduan antar regulasi
3. Partisipasi kelompok sasaran
4. Kecenderungan perilaku pelaksana kebijakan

6.2. Saran

6.2.1. Saran Akademis

Teori implementasi kebijakan Grindle belum bisa dijadikan analisis tunggal dalam kajian perumahan dan kawasan permukiman. Oleh karena itu perlu penambahan variabel terkait dengan konsistensi tujuan, keterpaduan antar regulasi, dan kecenderungan perilaku pelaksana kebijakan. Dari hasil penelitian saran yang dapat penulis berikan untuk penelitian lebih lanjut sebagai berikut

1. Kebijakan perumahan dan kawasan permukiman dapat diimplementasikan secara efektif dengan melihat pada berbagai regulasi terkait, memuat tujuan yang jelas, para aktor terlepas dari berbagai kepentingan yang tidak tercakup dalam regulasi serta adanya partisipasi pada kelompok sasaran.
2. Perlu dilakukan penelitian lanjutan dengan mengadopsi teori Grindle yang telah dimodifikasi yang ditawarkan dari hasil penelitian ini.
3. Partisipasi kelompok sasaran sebagai wujud kemitraan dalam implementasi kebijakan perlu dikaji lebih lanjut melalui penelitian lanjutan terkait upaya pencapaian tujuan dalam implementasi kebijakan

6.2.2. Saran Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan menjadi rekomendasi bagi pemerintah Kota Tangerang Selatan dalam mengimplementasikan kebijakan permukiman di Tangerang Selatan. terkait dengan hal tersebut, dipandang perlu memberikan saran sebagai berikut;

- a. Konten kebijakan yang tertuang dalam Peraturan Daerah Nomor 3 tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman perlu disinkronisasi terkait dengan zonasi yang tertuang dalam Peraturan Daerah Nomor 15 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan. Perlu juga merujuk kepada regulasi tata ruang dan permukiman di Tingkat Pusat serta Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Lingkungan Hidup sehingga bisa didapatkan formulasi kebijakan yang mengharmonisasikan tatanan ekonomi, tatanan ekologis, dan tatanan sosial. Dengan demikian kepentingan ekonomi tidak lagi mendominasi, tetapi justru mengadaptasi factor ekologis dan sosial. Hal tersebut dimaksudkan untuk menjamin adanya keberlanjutan dalam pemanfaatan sumberdaya alam yang tersedia, tanpa mengurangi peluang generasi yang akan datang untuk menikmati kondisi yang lebih baik.
- b. Pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman harus mendasarkan pada regulasi yang menyeimbangan antara kepentingan ekonomi dan penegakan hukum lingkungan.

- c. Dalam pelaksanaan evaluasi memerlukan suatu instrumen untuk penilaian status berkelanjutan. Instrumen ini terdiri dari berbagai indikator (ekonomi, sosial, dan lingkungan) sebagai tolok ukur untuk penilaiannya. Indikator-indikator tersebut selanjutnya diwujudkan sebagai
- d. Peran masyarakat adalah faktor penting menuju keberhasilan implementasi kebijakan permukiman. Pencegahan atau setidaknya pengurangan potensi konflik antara masyarakat dengan pemerintah atau pihak lainnya harus dilakukan sejak regulasi permukiman disusun. Pemerintah wajib melibatkan masyarakat dan memberikan informasi yang bersifat transparan mengenai RTRW.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustino, Leo. 2012. *Dasar-Dasar Kebijakan Publik*. Bandung: Alfabeta
- Agnew, John A. dan David N. Livingstone, 2011. *The Sage Handbook of Geographical Knowledge*, Sage, Los Angeles
- Batty, Michael, et.al, 2003. *Traffic, Urban Growth, and Suburban Sprawl*, Centre for Advanced Spatial Analysis, London
- Bertollini, Luca, 2006. *Why and How Can Complexity Help Spatial Planners*, de universiteit van Amsterdam, Amsterdam
- Birkland, Thommas A, 2005. *Models of the Policy Design, dalam Encyclopedia of Public Administration and Public Policy: First Update Supplement*, Jack Rabin (ed.), Taylor and Francis, Boca Raton
- Buchanan, James M., 2003. *Public Choice; Politics without romance*, Policy. Vol 19 no,3, Spring 2003
- Casati, Roberto dan Achille C. Varzi, 1997. *Spatial Entities, dalam Spatial and Temporal Reasoning*, Oliviero Stock (ed.), Dordrecht Kluwer
- Cheema, G. Shabbir dan Vesselin Popovski (ed.s), 2010. *Building Trust in Government: Innovations in Governance Reform in Asia*, United Nation University, Tokyo
- Cheema, G Shabbir dan Dennis A. Rondinelli (ed.s), 2007. *Decentralizing Governance; Emerging Concept and Practices*, Ash Institute for democratic Governance and Innovation, John F. Kennedy School of Government, Harvard University, Brookings Institution Press, Washington
- Choe, K dan Laquian, A., 2008. *City Cluster Development; Towards an Urban- Led Development Strategy for Asia*, ADB, Manila
- Clayton, Barry Dalal, dan Barry Saddler, 2005. *Strategic Environmental Assessment; A Source Book and reference Guide to International Experiences*, International Institute for Environment and Development, London
- Clegg, Steward R. dan James R. Bailey (eds.), 2008. *International Encyclopedia of Organization Studies*, Sage Publication, Los Angeles

- Coffey, William J., 1981. *Geography: Towards a General Spatial Systems Approach*, Methuen & Co. Ltd., New York
- Collin, Jim, 2006. *Good to Great and the Social Sectors; A Monograph to Accompany GOOD TO GREAT*, rh Business Book, London
- Conway, Jean, 2005. *Housing Policy*. Routledge Taylor & Francis Group. London.
- Creswell, John W., 2008. *Research Design; Qualitative and Quantitative Approaches*, Edisi ke 3, Sage Publication, London
- Dunn, W.N. 2000. *Public Policy Analysis: An introduction*, 2nd ed. (terjemahan). Yogyakarta: Penerbit Gajah Mada University Press,.
- Dye, T.R, 1992. *Understanding Public Policy*, New Jersey. Englewood Cliffs.
- Edward III, George C. 1980. *Implementing Public Policy*, Washington DC, Congressiional Quarterly Press.
- Emil, Salim (1988). *Pembangunan Berwawasan Lingkungan*. Jakarta: LP3ES.
- Forester, J. 1996a. *The Rationality of Listening, Emotional Sensitivity, and Moral Vision*. In: Mandelbaum, S.J, Mazza, L., Burchell, R.W., editors. *Explorations in Planning Theory*. New Jersey: Center for Urban Policy Research The State University of New Jersey. p. 204-44.
- Grindle, M.S. 1980. *Politic and Policy Implementation in Third World*, Princeton, New Jersey. Priceton University Press
- Grindle, M.S. and J.W. Thomas .1991. *Public Choices and Policy Change: The Political Economy Of Reform In Developing Countries*. Baltimore: John Hopkins University Press.
- Islamy, M.Irfan, 2000. *Prinsip-Prinsip Perumusan Kebijakanaksanaan Negara*. Bumi Aksara. Jakarta
- Klaasen, I.T., 2003. *Knowledge- Based Design: Developing Urban & Regional Design Into A Science*. Armsterdam: Delf University Press.
- Lindblom, C.E. 1986. *Proses Penetapan Kebijakanaksanaan* Edisi Kedua. (Ardian Syamsudin, Pentj). Terjemah. Jakarta: Erlangga.
- Mark, Melvin M., Garry T. Henry, dan George Julnes, 2000. *Evaluation: An*

- Integreted Framework for Understanding, Guiding, and Improving Public and Nonprofit Policies and Program.* California: Jossey-Bass, Inc.,
- Michael J. Dan Steven Flusty, 2002. *The Spaces of Postmodernity.* Blackwell Publisher, Oxford Dale, Raedar. Evaluation Development Programmes and Project 2nd ed.. London: Sage Publications Inc., 2004.
- Nugroho D., Riant. , 2006. *Kebijakan Publik untuk Negara-Negara Berkembang: Model-Model Perumusan, Implementasi, dan Evaluasi.* Jakarta : PT. Elex Media Komputindo
- Parsons, Wayne. 2014. *Public Policy: An Introduction to The Theory and Practice of Public Analysis.* Edward Elgar Publishing, LTD
- Posavac, Emil J. dan Raymond G. Carey. 1998. *Program Evaluation: Methods and Case Studies.* New Jersey: Prentice-Hall, Inc..
- Purwanto, Agus, Erwan - Sulistyastuti, Ratih, Diyah. 2015. *Implementasi Kebijakan Publik.* Yogyakarta: Penerbit Gava Media
- Rosenbloom, David.H & Kravchuk. *Public Administration: Understanding Management, Politic and Law in The Public Sector.* Sixth Edition. Mc Graw Hill, New York
- Subarsono, AG. 2008. Analisis Kebijakan Publik. Yogyakarta: Pustaka Belajar.
- Suparwoko, W., 2013. *Peningkatan Kapasitas Perumahan Swadaya di Indonesia,* Yogyakarta. Total Media
- Talen, E., 2014. *Urban and Regional Sustainability ; Handbook of Regional Science,* New York & London. Springer
- Tangkilisan. 2003. *Kebijakan Publik : Untuk Pemimpin Berwawasan Internasional.* Yogyakarta: Balairung & co
- Van Meter, D,S dan C.E Van Horn, 1975. *The Policy Implementation Process.* Administration Society.
- Wahab, S.A, 2004. *Analisis Kebijakan dari Formulasi ke Implementasi Kebijaksanaan Negara.* Jakarta. Bumi Aksara

Widodo, Joko. 2010. *Konsep dan Aplikasi Analisis Kebijakan Publik*. Surabaya: Bayu Media Publiishing

Winarno, Budi.,2014. *Kebijakan Publik Era Globalisasi. Teori, Proses, dan Studi Kasus Komparatif*. Yogyakarta. Center of Academic Publishing Services.

Jurnal

Amado, M.P, et al. 2017, *Inclusive Housing Program: The Case of Oe_Cusse region in East Timor*, *Frontiers of Architectural Research*, Vol.6, Issue 1, March 2017:74-88

Buchori, I., & Sawitri, A, 2016, *An Empirical Examination of Sustainable Metropolitan Development in Semarang City*, Indonesia, *Australian Planner*, DOI 10.1080/07293682.2016.1151905;1-15

Buitelar, Edwin, Arnoud Lagendijk, Wouter Jacobs, 2007. *A theory of institutional Change illustrated by Dutch City-provinces and Dutch land policy*, *Environment and Planning A* 2007, volume 39, pages 891 - 908,

Burger, M.J. dan E.J. Meijers, 2010. *Spatial Structure and Productivity in U.S. Metropolitan Areas*, *Environmental and Planning*, *Research Bulletin*, vol. 42 (6), 2010, 1383-1402

Chen, M.C., Ho, T.P., dan Jan, C.G., 2006. *A System Dynamics Model of Sustainable Urban Development: Assessing Air Purification Policies at Taipei City*. *Asian Pacific Planning Review*, 4(1):29-52.

Eltayeb, Y.A., et.al,2013. *Development at The Peri-Urban Area and Its Impact on Agricultural Acitivities: An Example from The Seberang Perai Region*, Penang State, Malaysia, *Agroecology and Sustainable Food System*, 37: 834-656

Gunawan, G.S.,2011. *Eksklusifitas Golongan dan Konflik Sosial*, *Jurnal Dialektika* Edisi 08 Tahun 2011, 1-4

Howlett, Michael, M. Ramesh, 1998. *Policy Subsystem Configurations and Policy Change: Operationalizing the Postpositivist Analysis of the Politics of the Policy Process*, *Policy Studies Journal*, Vol. 26, No. 3

- Huang, Y., & Jiang, L. 2009. *Housing Inequality in Transitional Beijing*, *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol.33, December 2009: 936-956
- Imansari, Nadia dan Parfi Khadiyanta (2015). *Penyediaan Hutan Kota dan Taman Kota sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH) Publik Menurut Prefensi Masyarakat di Kawasan Pusat Kota Tangerang*. *Jurnal Ruang Volume 1 Nomor 3 (Juli 2015): 101 – 110*.
- Kartono, J.L. 1999. *Ruang, Manusia dan Tempat Tinggal: Suatu Tinjauan Perspektif Kebudayaan Timur dan Barat*, *Dimensi Teknik Arsitektur*, Vol 27, No.2 Desember 1999; 6-14.
- Kerr, J. 2008. *Di Belakang Pagar Perumahan: Kampung-kampung Golongan Menengah di Malang, Jawa Timur*. Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik. Universitas Muhammadiyah Malang.
- Leisch, H. 2002. *Gated Communities in Indonesia*. *Cities*, Vol.19 No. 5, 341-350
- Lestari, A. & Dharmawan, A.H, 2011. *Dampak Sosio Ekonomis dan Sosio Ekologis Konversi Lahan, Sodality*. *Jurnal Transdisiplin Sosiologi, Komunikasi, dan Ekologi Manusia*, April 2011; 1-12.
- Li, F., Liu, X., Hu, D., Wang, R., Yang, W., Li, D., dan Zhao, D., 2009. *Measurement Indicators and an Evaluation Approach for Assessing Urban Sustainable Development: A Case Study for China's Jining City*. *Landscape and Urban Planning*, 90:134-142.
- Mulliner, et.al., 2016. *Comparatives Analysis of MDCM methods for assessment of Sustainable housing affordability*, *Omega*. Vol 59, March 2016:146-156
- Renald, A., et.al, 2016. *Toward Resilient and Sustaibale City Adaption Model For Flood Disaster Prone City; Case Study of Jakarta Capital Region*. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, Vol.227, 14 July 2016: 334-340
- Ronald, Richard & Doling, John. *International Journal of Housing Policy*, Vol 10, No.3: p 233-254, September 2010. Routledge, Taylor & Francis
- Saleh, M.A.E, 2004, *Learning form Tradition; The Planning of Residential Neighborhoods in changing World*, *Habitat International*, 28 (2004); 625-639

- Santosa, Nanang dkk. 2012. *Sustainable Analysis of Cisauk Urbanized Settlement at Cisadane River Basin*. Jurnal Permukiman Vol. 7 No. 2 Agustus 2012 : 88-94
- Suhaeni, Heni. 2012. *Population Density has Effected on the Inhabitants Adaptation in the Densely Housing Environment*. Jurnal Permukiman, Vol. 6 No. 2 Agustus 2011 : 93-99
- Suryo, Mahatma.2017. *Analysis of Minimum Space for Low Cost Landed House in indonesia*. Jurnal Permukiman Vol. 12 No. 2 November 2017: 116 – 123
- Winston, D & Eatsaway, MP, 2008. *Sustainable Housing in The Urban Context; International Sustainable Development Indicator sets and Housing*.. Soc Indic Res 87:211-221
- Wuryanti, Wahyu.2011. *Multicriteria Decision in Assess the House Construction to Environment*. Jurnal Permukiman Vol. 7 No. 2 Agustus 2012 : 66-75
- Yandri, P, 2014. *Residential Area and Income Inequality in Suburban Indonesia, Indonesian Journal of Geography*, Vol 45 No.1, 69-77
- , 2015. *Conflicts and Segregation of Voters and Political Participation; Evidence from Local election in suburban Indonesia*, Indonesian Journal of Geography, Vol 49 No. 1: 56-63

Disertasi

- Komarudin, 2007. *Towards a Housing Policy; A Case Study of Low Income Housing in Jakarta*, The Hague. Netherland
- Mukhlis, M. 2009. “*Analisis Kebijakan dalam Perencanaan Kota Baru Lampung di Natar*” Lampung: Universitas Lampung.
- Murbaintoro, Tito, 2009. *Model Pengembangan Hunian Vertikal Menuju Pembangunan Perumahan Berkelanjutan*, Institut Pertanian Bogor.
- Pratiwi, I.A.T. 2006. “*Nilai-nilai Budaya Bali dalam Produksi Tata Ruang di Kota Denpasar (Studi Kasus Jl. Gatot Subroto Timur, Denpasar)*” Jakarta: Universitas Indonesia.
- Saleh, M.A.E, 2004. *Learning From Tradition: The Planning of Residential Neighbourhoods in a Changing World*, Habitat International, 28 (2004): 625-639

Sharma, V. 2008. *“Planning for Holistic Sustainability: A Study of “Process in Kerala (India) and Sweden”* Adelaide: The University of Adelaide.

Dokumen dan Peraturan Perundangan

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2005 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman

Undang-Undang No.32. Tahun 2009 Tentang Pengelolaan Lingkungan

Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 tahun 2011 tentang Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan

Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2014 tentang Perumahan dan Pemukiman

Dokumen Rencana Tata Ruang Dept. Permukiman dan Prasarana Wilayah, Dirjen Penataan Ruang, 2004.

Rencana Kerja Pemerintah Kota Tangerang Selatan Tahun 2016

Dokumen; Tangerang Selatan Dalam Angka. Balai Pusat Statistik Kota Tangerang Selatan Tahun 2016

LAMPIRAN





PERATURAN DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN

TENTANG

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA TANGERANG SELATAN,

- Menimbang :
- a. bahwa kota Tangerang Selatan merupakan kota dengan jumlah penduduk yang cukup tinggi dan memerlukan hunian dan lingkungan yang layak huni;
 - b. bahwa pertumbuhan Permukiman yang sangat pesat mengakibatkan munculnya permasalahan tata ruang Perumahan dan Permukiman sehingga perlu ditata;
 - c. bahwa dalam rangka pemenuhan kebutuhan hunian dan lingkungan hunian yang layak huni dan upaya penataan ruang perumahan dan permukiman serta melaksanakan ketentuan Pasal 36 ayat (3), Pasal 49 ayat (3) dan Pasal 98 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, maka perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

Mengingat

: 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
3. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4441);
4. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
5. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 188, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4934);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang

- Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
8. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
 9. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
 10. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan, Antar Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
 11. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 6 Tahun 2010 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kota Tangerang Selatan (Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2010 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 0610);
 12. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 14 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan dan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011 Nomor 14, Tambahan Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 1411);
 13. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011 Nomor 15, Tambahan Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 1511);
 14. Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 9 Tahun 2012 tentang Ketertiban Umum dan Ketentraman Masyarakat (Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2012 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 912);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA TANGERANG
SELATAN

dan

WALIKOTA TANGERANG SELATAN

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

BAB I

KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu

Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Tangerang Selatan.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah.
3. Walikota adalah Walikota Tangerang Selatan.
4. Satuan kerja perangkat daerah yang selanjutnya disingkat SKPD, adalah unsur pembantu kepala daerah dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah yang terdiri dari sekretariat daerah, sekretariat DPRD, dinas, lembaga teknis kecamatan dan kelurahan di Kota Tangerang Selatan.
5. Setiap Orang adalah orang perseorangan.

6. Badan Hukum adalah Badan Hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya dibidang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
7. 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 lingkungan dan kawasan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan serta peran masyarakat.
8. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan Rumah yang layak huni.
9. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
10. Lingkungan Hunian adalah bagian dari Kawasan Permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
11. Permukiman adalah bagian dari Lingkungan Hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan Perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain dikawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
12. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
13. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat, serta aset bagi pemiliknya.

14. Rumah Komersial adalah Rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
15. Rumah Swadaya adalah Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
16. Rumah Umum adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
17. Rumah Khusus adalah Rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
18. 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.
19. Rumah Mewah adalah Rumah Komersial dengan harga jual diatas harga jual rumah menengah dengan perhitungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
20. Rumah Menengah adalah Rumah Komersial dengan harga jual diatas harga jual rumah sederhana dan dibawah harga jual rumah mewah dengan perhitungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
21. Rumah Sederhana adalah Rumah Umum yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling antara 60 m² (enam puluh meter persegi) sampai dengan 200 m² (dua ratus meter persegi) dengan harga jual sesuai ketentuan Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
22. 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.

23. Rumah Tapak adalah Rumah horizontal yang berdiri di atas tanah yang dibangun atas upaya masyarakat atau lembaga/institusi yang berbadan hukum melalui suatu proses perijinan sesuai peraturan perundang-undangan.
24. Rumah Layak Huni adalah Rumah yang memenuhi syarat kesehatan, kenyamanan dan keselamatan penghuninya.
25. Perumahan Formal adalah suatu Rumah atau Perumahan yang dibangun atau disiapkan oleh suatu lembaga/institusi yang berbadan hukum dan melalui suatu proses perijinan sesuai peraturan perundang-undangan.
26. Perumahan Swadaya adalah suatu Rumah dan atau Perumahan yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik sendiri atau berkelompok, yang meliputi perbaikan, pemugaran/perluasan, atau pembangunan Rumah baru beserta lingkungan.
27. Permukiman Kumuh adalah Permukiman yang tidak layak huni karena ketidak teraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.
28. Perumahan Kumuh adalah Perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
29. Kaveling Tanah Matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk Rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan.
30. 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.

31. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik Lingkungan Hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
32. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
33. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian.
34. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah.

Bagian Kedua

Ruang Lingkup

Pasal 2

Ruang lingkup Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi:

- i. penyelenggaraan Perumahan;
- j. penyelenggaraan Kawasan Permukiman;
- k. pemeliharaan dan perbaikan;
- l. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
- m. penyediaan tanah;
- n. Pendanaan;
- o. peran masyarakat; dan
- p. pembinaan dan pengawasan.
- q.

BAB II
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 3

- (1) Penyelenggaraan Rumah dan Perumahan dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Badan Hukum dan/atau Setiap Orang untuk menjamin hak setiap warga untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki Rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
- (2) Penyelenggaraan Rumah dan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. perencanaan Perumahan;
 - b. pembangunan Perumahan;
 - c. pemanfaatan Perumahan; dan
 - d. pengendalian Perumahan.
- (3) Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup Rumah beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (4) Penyelenggaraan Rumah dan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib berpedoman pada rencana tata ruang.

Pasal 4

- (1) Rumah dibedakan menurut jenis dan bentuknya
- (2) Jenis Rumah meliputi:
 - a. jenis Rumah Komersial;
 - b. jenis Rumah Umum;
 - c. jenis Rumah Khusus;

- d. jenis Rumah Swadaya; dan
 - e. jenis Rumah Negara.
- (3) Bentuk Rumah meliputi:
- a. bentuk Rumah tunggal;
 - b. bentuk Rumah deret; dan
 - c. bentuk Rumah Susun.

Bagian Kedua

Paragraf 1

Perencanaan Perumahan

Pasal 5

- (1) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a merupakan bagian dari perencanaan Permukiman dan terdiri atas:
- a. perencanaan dan perancangan Rumah; dan
 - b. perencanaan dan perancangan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
- (2) Perencanaan Perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan Rumah yang mencakup :
- a. Rumah Sederhana;
 - b. Rumah Menengah; dan/atau
 - c. Rumah Mewah.
- (3) Luasan minimal perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling kurang seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) kecuali pada lahan *enclave*.
- (4) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk perencanaan Rumah Susun.

Pasal 6

- (1) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Perumahan yang menjamin pelaksanaan hunian berimbang.
- (2) Dokumen perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
 - a. rencana tapak;
 - b. desain Rumah;
 - c. spesifikasi teknis Rumah;
 - d. rencana kerja perwujudan hunian berimbang;
 - e. rencana kerjasama;
 - f. nama Perumahan atau Perumahan tunggal (cluster);
 - g. rencana Prasarana, Sarana dan utilitas Perumahan; dan
 - h. rencana vegetasi Rumah dan Perumahan.
- (3) Rencana Prasarana, Sarana dan utilitas Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g paling sedikit meliputi:
 - a. Rencana sirkulasi, lebar penampang jalan dan material jalan;
 - b. Rencana elevasi, perhitungan volume dan material saluran drainase;
 - c. Rencana penempatan septictank komunal;
 - d. Rencana penempatan sumur resapan Perumahan;
 - e. Rencana pengolahan sampah lingkungan;
 - f. Rencana integrasi Prasarana (jalan dan saluran) dan utilitas (jaringan penerangan jalan umum, telekomunikasi dan listrik) dengan kawasan sekitar; dan
 - g. Rencana pemenuhan kebutuhan air bersih.
- (4) Dokumen perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mendapatkan pengesahan dari Walikota.

- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tatacara pengesahan dokumen perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 2

Perencanaan Rumah

Pasal 7

- (1) Perencanaan dan perancangan Rumah dilakukan untuk:
- menciptakan Rumah sehat dan layak huni;
 - mendukung upaya pemenuhan kebutuhan Rumah; dan
 - meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.
- (2) Perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib menyediakan sumur resapan sesuai ketentuan dan peraturan perundang-undangan.
- (3) Luasan minimum perencanaan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan:
- paling sedikit 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) untuk semua jenis Rumah tunggal atau Rumah deret;
 - sesuai dengan ketentuan Rumah sehat bersubsidi atau Rumah sehat sejahtera tapak untuk rumah sederhana; atau
 - paling sedikit 18 m² (delapan belas meter persegi) untuk Rumah Susun Umum (milik) dan/atau disesuaikan dengan ketentuan luas minimum satuan Rumah Susun tipe studio.
- (4) Permohonan ijin mendirikan bangunan berupa Rumah tunggal dan/atau Rumah deret pada lahan kaveling yang teridentifikasi berasal dari suatu hamparan, disyaratkan memenuhi ketentuan Prasarana dasar Perumahan.

- (5) Ketentuan Permohonan ijin sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan peraturan Walikota.
- (6) Perencanaan dan perancangan Rumah dilakukan oleh Setiap Orang/Badan Hukum yang memiliki keahlian dibidang perencanaan dan perancangan Rumah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

Perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum

Pasal 8

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan meliputi:
 - a. Rencana penyediaan Kaveling Tanah untuk Perumahan sebagai bagian dari Permukiman; dan
 - b. Rencana kelengkapan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (2) Rencana penyediaan Kaveling Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a digunakan sebagai landasan perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (3) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilakukan oleh Setiap Orang/Badan Hukum yang memiliki keahlian di bidang perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum merupakan bagian dokumen perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1).
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan diatur dalam peraturan Walikota dan/atau mengacu kepada ketentuan dan standarisasi perencanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.

Pasal 9

- (1) Sarana pada Perumahan merupakan bagian yang penempatan dan penataannya harus diperhitungkan secara matang.
- (2) Penempatan dan penataan Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus berada pada lokasi yang strategis dan mudah terjangkau.
- (3) Lahan yang diperuntukan sebagai Sarana tidak ditempatkan pada lahan sisa, sejajar pada garis sempadan dan/atau dibawah saluran udara bertegangan tinggi kecuali Sarana taman dan ruang terbuka hijau.
- (4) Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dijadikan menjadi satu hamparan besar dengan tujuan memusatkan kegiatan masyarakat kecuali Sarana taman dan ruang terbuka hijau.

Bagian Ketiga

Paragraf 1

Pembangunan Perumahan

Pasal 10

- (1) Pembangunan Perumahan dilakukan oleh Badan Hukum.
- (2) Pembangunan Perumahan meliputi pembangunan Rumah dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dan/atau peningkatan kualitas Perumahan.
- (3) Pembangunan Perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan dan memenuhi Standar Nasional Indonesia.

Pasal 11

- (1) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan wajib mewujudkan Perumahan dengan hunian berimbang.
- (2) Dalam hal pembangunan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah dapat memberikan insentif kepada Badan Hukum untuk mendorong pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 12

- (1) Pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang meliputi Rumah Sederhana, Rumah Menengah, dan Rumah Mewah.
- (2) Pembangunan Perumahan skala besar yang dilakukan oleh Badan Hukum wajib mewujudkan hunian berimbang dalam satu hamparan, kecuali untuk Badan Hukum yang membangun Perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan Rumah Umum/Rumah Sederhana.
- (3) Pembangunan Rumah Sederhana pada Perumahan sebagaimana dimaksud ayat (2) dapat berbentuk Rumah Susun.

Pasal 13

- (1) Dalam hal Pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan Rumah Umum/Rumah Sederhana harus dilaksanakan dalam satu Daerah.
- (2) Pembangunan Rumah Umum/Rumah Sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa Rumah Tapak dan/atau Rumah Susun.
- (3) Dalam hal pembangunan Rumah Susun komersial, maka perwujudan hunian berimbang adalah sebagai berikut:
 - a. Badan Hukum wajib menyediakan Rumah Susun umum/ sederhana paling kurang 20 % (dua puluh perseratus) dari total luas lantai Rumah Susun komersial yang dibangun.
 - b. Kewajiban pembangunan Rumah Susun umum/ sederhana dapat dilaksanakan diluar lokasi kawasan Rumah Susun komersial tetapi harus dilaksanakan dalam satu Daerah.

- (4) Pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Badan Hukum yang sama.
- (5) Ketentuan teknis mengenai pelaksanaan hunian berimbang pada Perumahan dan Rumah Susun komersial disesuaikan dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan.

Pasal 14

- (1) Lokasi pembangunan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) ditetapkan sebagai berikut:
 - a. Rumah Susun (komersial/Umum) dengan perencanaan ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai, harus berada pada lokasi dengan akses minimum ROW rencana 20 m (dua puluh meter).
 - b. Rumah Susun (komersial/umum) dengan perencanaan ketinggian sampai dengan 4 (empat) lantai dengan gedung/*tower* lebih dari 4 (empat) gedung/*tower* harus berada pada lokasi dengan akses minimum ROW rencana 12 m (dua belas meter).
- (2) Aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mencapai jalan utama terdekat sesuai rencana orientasi pencapaian.
- (3) Dalam hal akses jalan eksisting dengan ROW rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum tercapai, maka Badan Hukum wajib meningkatkan kapasitas jalan sesuai kajian analisis dampak lalu lintas.

Pasal 15

- (1) Pembangunan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.
- (2) Penyediaan akses sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pengadaan akses;

- b. pelebaran akses; dan/atau
 - c. peningkatan akses.
- (3) Perumahan selain peruntukan Rumah Umum wajib menyediakan akses dengan lebar minimal 6 m (enam meter) dan/atau sesuai rencana tata ruang dan/atau sesuai kajian analisis dampak lalu lintas termasuk Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (1).
 - (4) Penyediaan akses sebagaimana ayat (2) dan ayat (3) harus sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang serta peraturan perundang-undangan.
 - (5) Badan Hukum wajib menyediakan dan membangun akses sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebelum membangun Rumah dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum lainnya.

Paragraf 2

Pembangunan Rumah

Pasal 16

- (1) Pembangunan Rumah meliputi pembangunan Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah Susun dan dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan.
- (2) Pembangunan Rumah tunggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Setiap Orang dan/atau Pemerintah Daerah.
- (3) Pembangunan Rumah deret dan Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dilakukan oleh Badan Hukum dan/atau Pemerintah Daerah.
- (4) Pembangunan Rumah dilakukan dengan tidak melebihi batas kepemilikan lahan termasuk bangunan pagar.

Pasal 17

- (1) Tanggungjawab pembangunan Rumah Tapak dan Rumah Susun dengan kriteria Rumah Umum, Rumah Khusus dan Rumah Negara, dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan dibiayai melalui anggaran pendapatan dan belanja Daerah dan/atau biaya lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam melaksanakan pembangunan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah menunjuk Badan Hukum yang menangani pembangunan Perumahan dan Permukiman sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Ketentuan teknis pembangunan, penyediaan, penghunian, pengelolaan, serta pengalihan status dan hak atas Rumah Khusus dan Rumah Negara sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 18

- (1) Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah Susun yang dibangun sebagai Rumah Komersial dan masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli.
- (2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;
 - c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
 - d. ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - e. keterbangunan Perumahan paling sedikit 20% (dua puluh perseratus).
- (3) Sistem perjanjian jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 19

Pembangunan untuk Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah Susun, dapat dilakukan di atas tanah:

- a. hak milik;
- b. hak guna bangunan, baik di atas tanah negara maupun di atas hak pengelolaan; atau
- c. hak pakai di atas tanah Negara.

Paragraf 3

Pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum

Pasal 20

- (1) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang dilakukan Pemerintah Daerah dan/atau Badan Hukum dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan dan perizinan.
- (2) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan harus memenuhi persyaratan:
 - a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari serta kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah Rumah;
 - b. keterpaduan antara Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dan Lingkungan Hunian;
 - c. ketentuan teknis pembangunan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum termasuk didalamnya faktor pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan
 - d. struktur, ukuran, kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.
- (3) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah selesai dibangun oleh Badan Hukum harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 sampai dengan Pasal 31 Peraturan Daerah ini.

Bagian Keempat

Paragraf 1
Pemanfaatan Perumahan
Pasal 21

- (1) Pemanfaatan Perumahan digunakan sebagai fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di Lingkungan Hunian meliputi pemanfaatan Rumah, pemanfaatan Prasarana dan Sarana Perumahan dan pelestarian Rumah, Perumahan serta Prasarana dan Sarana Perumahan.

Paragraf 2
Pemanfaatan Rumah
Pasal 22

- (1) Pemanfaatan Rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian dan harus memastikan terpeliharanya Perumahan dan Lingkungan Hunian termasuk ketersediaan Sarana parkir yang memadai.
- (2) Rumah yang dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas berada pada lokasi Perumahan Formal dan Perumahan Swadaya sesuai peruntukannya selain peruntukan Rumah toko dan Rumah kantor.
- (3) Kegiatan usaha secara terbatas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Usaha praktek keahlian perorangan yang bukan badan usaha atau bukan gabungan badan usaha;
 - b. Usaha retail dengan kategori usaha mikro dan kecil (non bankable);
 - c. Usaha pelayanan lingkungan yang kegiatannya langsung melayani kebutuhan lingkungan yang bersangkutan dan/atau tidak mengganggu/merusak keserasian dan tatanan lingkungan; dan
 - d. Kegiatan sosial tertentu yang tidak mengganggu dan/atau merusak keserasian dan tatanan lingkungan.

- (4) Kegiatan usaha diluar ketentuan ayat (3) wajib mengurus perijinan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Khusus untuk pemanfaatan Rumah pada Rumah Susun, dapat dilakukan setelah:
 - a. Mendapatkan persetujuan penghuni Rumah Susun; dan/atau
 - b. Mendapatkan persetujuan perhimpunan pemilik dan penghuni satuan Rumah Susun (PPPSRS); dan
 - c. Mendapatkan pengesahan pertelaan dari Walikota.

Pasal 23

Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan Rumah secara terbatas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (3) dan pemanfaatan Rumah secara terbatas pada Rumah Susun diatur dengan Peraturan Walikota.

Bagian Keempat

Pengendalian Perumahan

P

asal 24 (1) Pengendalian Perumahan

dimulai dari tahap:

- a. perencanaan;
 - b. pembangunan;
 - c. pemanfaatan; dan
 - d. serah terima Prasarana, Sarana dan utilitas Perumahan.
- (2) Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk:
- a. perizinan;
 - b. penertiban; dan/atau
 - c. penataan.

- (3) Pelaksanaan pengendalian Perumahan dilakukan oleh satuan kerja perangkat Daerah yang menangani perijinan, tata ruang, Perumahan dan Permukiman dan penertiban sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima

Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas

Pasal 25

- (1) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan utilitas Perumahan dan Permukiman dari Badan Hukum kepada Pemerintah Daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan utilitas di lingkungan Perumahan dan Permukiman.
- (2) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan utilitas sebagaimana ayat (1) dibagi menjadi:
 - a. Penyerahan keseluruhan;
 - b. Penyerahan parsial;
 - c. Penyerahan diluar kawasan pengembangan; dan
 - d. Penyerahan sepihak tanpa pengembang.
- (3) Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas diterima oleh Pemerintah Daerah apabila telah memenuhi:
 - a. persyaratan umum meliputi lokasi Prasarana, Sarana dan Utilitas sesuai rencana tapak legal, sesuai dokumen perijinan dan spesifikasi teknis bangunan;
 - b. persyaratan teknis meliputi dokumen perencanaan Perumahan yang disahkan oleh Walikota dan dokumen lain seperti peil banjir, dokumen PJU, dan sesuai dengan ketentuan pembangunan Perumahan dan Permukiman lainnya; dan

- c. persyaratan administrasi yaitu dokumen *Siteplan*, IMB, dan surat pelepasan hak atas tanah dari Badan Hukum ke Pemerintah Daerah.

Pasal 26

- (1) Prasarana Perumahan dan Permukiman, antara lain :
 - a. jaringan jalan;
 - b. jaringan saluran pembuangan air limbah termasuk septictank komunal;
 - c. jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*);
 - d. sumur resapan komunal; dan
 - e. tempat pembuangan dan/atau pengolahan sampah.
- (2) Sarana Perumahan dan Permukiman , antara lain:
 - a. Sarana perniagaan/perbelanjaan;
 - b. Sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
 - c. Sarana pendidikan;
 - d. Sarana kesehatan;
 - e. Sarana peribadatan;
 - f. Sarana rekreasi dan olah raga;
 - g. Sarana pemakaman;
 - h. Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
 - i. Sarana parkir.
- (3) Utilitas Perumahan dan Permukiman, antara lain:
 - a. jaringan air bersih;
 - b. jaringan listrik;
 - c. jaringan telepon;
 - d. jaringan gas;
 - e. jaringan transportasi;

- f. pemadam kebakaran; dan
 - g. Sarana penerangan jasa umum.
- (4) Perhitungan penyediaan Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 27

- (1) Penyerahan Prasarana dan Utilitas pada Perumahan tapak berupa tanah dan bangunan.
- (2) Penyerahan Sarana pada Perumahan tapak dapat berupa tanah siap bangun.
- (3) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan utilitas Rumah Susun berupa bangunan dan/atau tanah siap bangun.
- (4) Bangunan dan/atau tanah siap bangun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berada di satu lokasi dan di luar hak milik atas satuan Rumah Susun.

Pasal 28

- (1) Penyerahan fisik Prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pasal 27 ayat (1) dilakukan paling cepat 12 (dua belas) bulan setelah Perumahan terhuni sebanyak paling kurang 80% (delapan puluh perseratus) dan dibuktikan dengan data kependudukan dari kelurahan.
- (2) Penyerahan fisik Sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) dilakukan paling lambat 90 (sembilan puluh) hari setelah *siteplan* diterbitkan atau telah terjual paling banyak sebanyak 50% (lima puluh perseratus) dari total unit hunian yang direncanakan dan dibuktikan dengan dokumen pembelian/akad kredit.
- (3) Penyerahan sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2) dituangkan kedalam dokumen berita acara serah terima fisik dan berita acara serah terima dokumen.
- (4) Dalam hal penyerahan Sarana pemakaman, waktu penyerahan yang terdiri dari penyerahan fisik dan penyerahan dokumen penguasaan atas tanah, dilakukan

paling lambat pada saat pengurusan perijinan dokumen izin mendirikan bangunan (induk).

- (5) Penyerahan Prasarana, Sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (3) dilakukan paling cepat 12 (dua belas) bulan setelah masa pemeliharaan bangunan Rumah Susun dan terhuri sebanyak paling kurang 80% (delapan puluh perseratus).
- (6) Badan Hukum menyerahkan Prasarana, Sarana dan utilitas kepada Pemerintah Daerah atas prakarsa Badan Hukum dan/atau atas prakarsa Pemerintah Daerah.

Pasal 29

- (1) Walikota membentuk tim verifikasi untuk melakukan proses serah terima.
- (2) Tim verifikasi diketuai oleh pejabat yang ditunjuk dan ditetapkan oleh Walikota.

Pasal 30

- (1) Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan utilitas yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah dapat bekerjasama dengan pengembang, badan usaha swasta dan/atau masyarakat dalam pengelolaan Prasarana, Sarana, dan utilitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerjasama pengelolaan Prasarana, Sarana dan utilitas dengan pengembang, badan usaha, dan/atau masyarakat, pemeliharaan fisik dan pendanaannya menjadi tanggung jawab pengelola.
- (4) Pengelola Prasarana, Sarana, dan utilitas tidak dapat merubah peruntukan Prasarana, Sarana dan utilitas kecuali ditentukan lain oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 31

Ketentuan mengenai tatacara dan mekanisme serah terima Prasarana, Sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 sampai dengan Pasal 29 diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB III

PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN

Pasal 32

- (1) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim.
- (2) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup Lingkungan Hunian dan tempat kegiatan pendukung perikehidupan dan penghidupan diperkotaan melalui tahapan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian.
- (3) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman dilakukan berdasarkan ketentuan dan peraturan perundang-undangan serta kondisi budaya, sosial dan ekonomi Daerah.

Pasal 33

- (2) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan Kawasan Permukiman yang terpadu dan berkelanjutan yang meliputi :
 - a. Hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup diluar kawasan lindung;
 - b. Keterkaitan Lingkungan Hunian perkotaan;
 - c. keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan pengembangan kawasan perkotaan;

- d. keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;
 - e. keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan Setiap Orang;
dan
 - f. lembaga yang mengoordinasikan pengembangan Kawasan Permukiman.
- (3) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
- a. pengembangan yang telah ada;
 - b. pembangunan baru; atau
 - c. pembangunan kembali.
- (4) Arahan pengembangan Kawasan Permukiman disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 34

- (2) Penyelenggaraan Lingkungan Hunian perkotaan dilakukan melalui:
- a. pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan; dan
 - b. pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan.
- (3) Penyelenggaraan pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mencakup:
- a. peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian perkotaan dengan memperhatikan fungsi dan peranan perkotaan;
 - b. peningkatan pelayanan lingkungan hunian perkotaan;
 - c. peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perkotaan;

- d. penetapan bagian Lingkungan Hunian perkotaan yang dibatasi dan yang didorong pengembangannya;
 - e. pencegahan tumbuhnya lingkungan dan kawasan kumuh; dan
 - f. pencegahan tumbuh dan berkembangnya Lingkungan Hunian yang tidak terencana dan tidak teratur.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Penyelenggaraan Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 35

- (1) Pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan dimaksudkan untuk memulihkan fungsi Lingkungan Hunian perkotaan.
- (2) Pembangunan kembali dilakukan dengan cara:
- a. rehabilitasi;
 - b. rekonstruksi; atau
 - c. peremajaan.
- (3) Pembangunan kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menjamin hak penghuni untuk dimukimkan kembali di lokasi yang sama sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan.

Pasal 36

- (1) Penyelenggaraan pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk Badan Hukum.
- (3) Pembentukan atau penunjukan Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

- (4) Walikota dapat mendelegasikan penetapan pembentukan atau penunjukan Badan Hukum kepada pejabat yang ditunjuk.

Pasal 37

- (1) Perencanaan Kawasan Permukiman dimaksudkan untuk menghasilkan dokumen rencana Kawasan Permukiman sebagai pedoman bagi seluruh pemangku kepentingan.
- (2) Dokumen rencana Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Walikota.
- (3) Perencanaan Kawasan Permukiman harus mencakup:
 - a. peningkatan sumber daya perkotaan;
 - b. mitigasi bencana; dan
 - c. penyediaan atau peningkatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

Pasal 38

- (1) Pembangunan Kawasan Permukiman disesuaikan dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pembangunan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Badan Hukum.

Pasal 39

- (1) Pemanfaatan Kawasan Permukiman dilakukan untuk:
 - a. menjamin Kawasan Permukiman sesuai dengan fungsinya sebagaimana ditetapkan dalam rencana tata ruang; dan
 - b. mewujudkan struktur ruang sesuai dengan perencanaan Kawasan Permukiman.

- (2) Pemanfaatan Kawasan Permukiman disesuaikan dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan.

Pasal 40

- (1) Pengendalian Kawasan Permukiman dilakukan untuk:
 - a. menjamin pelaksanaan pembangunan Permukiman dan pemanfaatan Permukiman sesuai dengan rencana Kawasan Permukiman;
 - b. mencegah tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh; dan
 - c. mencegah terjadinya tumbuh dan berkembangnya Lingkungan Hunian yang tidak terencana dan tidak teratur.
- (2) Pengendalian Kawasan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Badan Hukum dan/atau Setiap Orang yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan serta kewenangan Pemerintah Daerah.

BAB IV

PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 41

- (1) Pemeliharaan dan perbaikan dimaksudkan untuk menjaga fungsi Perumahan dan Kawasan Permukiman sehingga dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan peningkatan kualitas hidup Setiap Orang pada Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian dan Kawasan Permukiman.

- (2) Pemeliharaan dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah, Badan hukum dan/atau Setiap Orang.
- (3) Perbaikan oleh Pemerintah Daerah dilakukan terhadap Rumah Umum yang dinilai tidak layak huni dan bagi korban bencana alam.
- (4) Perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bersifat stimulant.

Bagian Kedua

Pemeliharaan

Pasal 42

- (1) Pemeliharaan Rumah wajib dilakukan oleh Setiap Orang.
- (2) Pemeliharaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum untuk Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian dan Kawasan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Badan hukum dan/atau Setiap Orang sesuai kewenangan masing-masing.
- (3) Pelaksanaan dan mekanisme pemeliharaan diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga

Perbaikan

Pasal 43

- (1) Perbaikan Rumah wajib dilakukan oleh Setiap Orang.
- (2) Perbaikan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum untuk Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian dan Kawasan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Badan hukum dan/atau Setiap Orang sesuai kewenangan masing-masing.
- (3) Pelaksanaan dan mekanisme perbaikan Rumah dan Prasarana, Sarana, atau Utilitas Umum disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB V

PENEGAHAN DAN PENINGKATAN KUALITAS PERUMAHAN KUMUH
DAN
PERMUKIMAN KUMUH

Pasal 44

- (1) Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh guna meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni dilakukan untuk mencegah tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh baru serta untuk menjaga dan meningkatkan kualitas dan fungsi Perumahan dan Permukiman.
- (2) Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan pada prinsip kepastian bermukim yang menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki tempat tinggal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Badan Hukum dan/atau Setiap Orang.

Pasal 45

- (1) Pelaksanaan pencegahan dan peningkatan kualitas lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1), dilakukan dengan konsep penataan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh perkotaan serta peningkatan kualitas rumah dan sarana dan prasarana penunjang permukiman sesuai kewenangannya.
- (2) Pelaksanaan dan pencegahan dan peningkatan kualitas lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat stimulant.

- (3) Dalam hal pelaksanaan pencegahan dan peningkatan kualitas memerlukan penetapan lokasi, maka penetapan lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh harus memenuhi persyaratan:
 - a. kesesuaian dengan rencana tata ruang;
 - b. kesesuaian dengan rencana tata bangunan dan lingkungan;
 - c. kondisi dan kualitas Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang memenuhi persyaratan dan tidak membahayakan penghuni;
 - d. tingkat keteraturan dan kepadatan bangunan;
 - e. kualitas bangunan; dan
 - f. kondisi sosial ekonomi masyarakat.
- (4) Pelaksanaan pencegahan dan peningkatan kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

Pasal 46

- (1) Penetapan lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh harus didahului proses pendataan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tatacara pendataan, peran serta masyarakat dan penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 47

- (1) Penanganan peningkatan kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dengan pola pemukiman kembali dilakukan untuk mewujudkan kondisi Rumah, Perumahan, dan Permukiman yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat.

- (2) Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memindahkan masyarakat terdampak dari lokasi yang tidak mungkin dibangun kembali karena tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan/atau rawan bencana serta dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.
- (3) Pemukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Lokasi yang akan ditentukan sebagai tempat untuk pemukiman kembali ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.

BAB VI PENYEDIAAN TANAH

Pasal 48

Proses dan tahapan penyediaan tanah untuk pembangunan Rumah, Perumahan, dan Kawasan Permukiman dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundangundangan.

BAB VII PENDANAAN

Pasal 49

Pendanaan dimaksudkan untuk memastikan ketersediaan dana untuk pemenuhan kebutuhan Rumah Umum, peningkatan kualitas Rumah tidak layak huni, pemeliharaan dan perbaikan Prasarana, Sarana dan utilitas Perumahan dan Permukiman yang merupakan kewenangan dan tanggung jawab Pemerintah Daerah.

Pasal 50

Dana untuk pemenuhan kebutuhan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 bersumber dari:

- a. anggaran pendapatan dan belanja Daerah; dan/atau

- b. sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

Pasal 51

Dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 dimanfaatkan untuk mendukung:

- a. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai kewenangannya;
- b. pemeliharaan dan perbaikan Rumah tidak layak huni secara stimulan;
- c. peningkatan kualitas lingkungan dan Kawasan Permukiman;
- d. pemenuhan kebutuhan Rumah bagi MBR;
- e. kepentingan lain di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan termasuk tanggap darurat penyediaan Rumah bagi korban bencana alam.

BAB VIII

PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 52

- (2) Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
 - a. penyusunan rencana pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - b. pelaksanaan pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - c. pemanfaatan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - d. pemeliharaan dan perbaikan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan/atau
 - e. pengendalian Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

- (4) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e dilakukan dengan membentuk forum pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mempunyai fungsi dan tugas :
- a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat;
 - b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - c. meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;
 - d. memberikan masukan kepada Pemerintah Daerah; dan/atau
 - e. melakukan peran arbitrase dan mediasi dibidang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
 - f. fungsi/tugas lain sesuai kebutuhan Daerah.
- (5) Forum sebagaimana dimaksud pada ayat (3), terdiri dari unsur:
- a. SKPD yang terkait dalam bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - b. asosiasi perusahaan penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - c. asosiasi profesi penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - d. asosiasi perusahaan barang dan jasa mitra usaha penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - e. pakar di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan/atau
 - f. lembaga swadaya masyarakat dan/atau yang mewakili konsumen yang berkaitan dengan penyelenggaraan pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

BAB IX
PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 53

- (1) Walikota melakukan pembinaan atas Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Daerah meliputi pembinaan perencanaan, pembinaan pengaturan, pembinaan pengendalian dan pembinaan pengawasan.
- (2) Dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Walikota melakukan konsultasi dan koordinasi dengan seluruh pemangku kepentingan, baik vertikal maupun horizontal.

Pasal 54

- (1) Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 merupakan satu kesatuan yang utuh dari rencana pembangunan nasional dan rencana pembangunan Daerah.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan oleh pemerintah dan Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat yang dimuat dan ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, rencana pembangunan jangka menengah, dan rencana tahunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pembinaan pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) meliputi penyediaan tanah, pembangunan, pemanfaatan, pemeliharaan dan Pendanaan.
- (4) Pembinaan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) meliputi pengendalian Rumah, Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian, dan Kawasan Permukiman.
- (5) Pembinaan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) meliputi pemantauan, evaluasi, dan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 55

- (1) Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat (1) didelegasikan kepada satuan kerja perangkat Daerah yang menangani tata ruang, Perumahan dan Permukiman.
- (2) Satuan kerja perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyusun pedoman teknis dan/atau pelaksanaan sebagai dasar pelaksanaan pembinaan selain ketentuan yang tertuang pada tugas, pokok dan fungsi.

BAB X

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 56

- (1) Setiap Orang, Badan Hukum dan/atau Pemerintah Daerah yang menyelenggarakan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (4), Pasal 6 ayat (4), Pasal 7 ayat (2), Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (3) huruf a, Pasal 15 ayat (5), Pasal 22 ayat (4), Pasal 42 ayat (1) dan Pasal 43 ayat (1) dapat dikenakan sanksi berupa:
 - a. teguran atau peringatan tertulis;
 - b. penundaan perijinan/pekerjaan;
 - c. penghentian proses perijinan/pekerjaan;
 - d. pembatalan perijinan/kebijakan Pemerintahan Daerah (insentif);
 - e. pencabutan perijinan;
 - f. pembongkaran; dan
 - g. perintah menghentikan/membangun/membongkar/melengkapi/merevisi/menyempurnakan/membangun kembali.

- (2) Setiap Orang, Badan Hukum dan/atau Pemerintah Daerah yang melakukan pembangunan Rumah, Perumahan dan/atau Permukiman tidak pada peruntukan ruang yang ditetapkan dikenakan sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Setiap pejabat yang dengan sengaja mengeluarkan ijin pembangunan Rumah, Perumahan dan/atau Permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan peruntukan pemanfaatan ruang dikenai sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Walikota melalui satuan kerja perangkat Daerah yang menangani penegakan peraturan daerah, tata ruang, Perumahan, Permukiman dan perijinan.
- (5) Tata cara dan mekanisme tahapan pemberian sanksi sebagaimana dimaksud ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB XI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 57

Pada saat peraturan daerah ini mulai berlaku :

- a. Penggunaan Rumah pada peruntukan ruang Perumahan yang berubah fungsi diluar kriteria sebagaimana dimaksud pasal 22, wajib mengurus ijin peruntukan ruang dan ijin mendirikan bangunan sesuai ketentuan paling lambat 24 (dua puluh empat) bulan setelah peraturan daerah ini ditetapkan atau dikenakan sanksi sesuai peraturan daerah Kota Tangerang Selatan tentang ketertiban umum dan ketentraman masyarakat.
- b. Prasarana dan Sarana Perumahan yang sudah diserahterimakan tetapi belum disertai dokumen kepemilikan beserta surat pelepasan hak sebagaimana dimaksud pasal 25 ayat (3) huruf c, diwajibkan menyerahkannya paling lambat 24 (dua puluh empat) bulan setelah peraturan daerah ini ditetapkan atau hak,

kewenangan dan tanggungjawab pengelolaan atas pemeliharaan Prasarana dan utilitas Perumahan kembali menjadi kewenangan dan tanggungjawab pengembang.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 58

Peraturan Daerah ini mulai berlaku 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal diundangkan.

Agar Setiap Orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan.

Ditetapkan di Tangerang Selatan.

Pada tanggal 30 Januari 2014

WALIKOTA TANGERANG SELATAN,

TTD
AIRIN RACHMI DIANY

Diundangkan di Tangerang Selatan. pada tanggal
SEKRETARIS DAERAH KOTA TANGERANG
SELATAN,

TTD

DUDUNG E. DIREDDJA

**Laporan Progres Updating
Database Rumah Tapak
Bidang Perumahan**

No	Nama Perumahan	Pengembang	Jenis	Lokasi	Nomor Izin	Tanggal	Luas	Efektif	Efektif (%)	PSU	PSU (%)
1	Taman Mutiara	HERI ERIYANTO	Kavling	CIPUTAT, CIPUTAT	653.1/4-BP2T/2011	2011-01-05	1.988	1.193	60	795	39
2	Modernland (cluster Transquality)	PT. MODERNLAND REALTY / EDWIN LIM	Perumahan		653.1/15-BP2T/2011	2011-01-05	70.210	43.046	61	27.164	38
3		PT.JAYA REAL PROPERTY	Perumahan		653.1/22-BP2T/2011	2011-01-18	57.922	34.753	59	23.169	40
4	Graha Raya (Cluster Greta)	PT.JAYA REAL PROPERTY	Perumahan		653.1/23-BP2T/2011	2011-01-18	7.060	4.735	67	2.325	32
5	Graha Raya	PT.JAYA REAL PROPERTY	Perumahan	PONDOK JAGUNG TIMUR, SERPONG UTARA	653.1/24-BP2T/2011	2011-01-18	29.661	17.797	60	11.864	39

6	Cluster Kebayoran Garden	PT.JAYA REAL PROPERTY	Perumahan		653.1/25-BP2T/2011	2011-01-18	63.422	38.053	59	25.369	40
7	Pamulang City	PT.MEGA PROPERTY	Perumahan	PAMULANG BARAT, PAMULANG	653.1/26-BP2T/2011	2011-01-18	47.740	28.044	58	18.696	39
8	Sutera Feronia	PT.ALFA GOLDLAND REALTY	Perumahan		653.1/27-BP2T/2011	2011-01-18	53.735	32.241	60	21.494	40
9	Sasak Tinggi Residence	PT.DWITUNG GAL MITRA SEJATI	Perumahan	CIPUTAT, CIPUTAT	653.1/29-BP2T/2011	2011-01-18	11.684	7.010	59	4.674	40
10		ASAD	Perumahan	SAWAH BARU, CIPUTAT	653.1/32-BP2T/2011	2011-02-01	1.490	894	60	596	40
11	Serpong Riverside Residence		Perumahan	CIATER, SERPONG	653.1/50-BP2T/2011	2011-02-17	19.089	11.453	59	7.636	40
12	Serpong Riverside Residence		Perumahan	CIATER, SERPONG	653.1/50-BP2T/2011	2011-02-17	19.089	11.453	59	7.636	40
13		PT. TANGERANG INDAH JAYA	Perumahan	PONDOK AREN, PONDOK AREN	653.1/66-BP2T/2011	2011-02-23	5.520	3.312	60	2.208	40

14	Serpong Park	PT.COWEL DEPL. HERMANSYAH	Perumahan	JELUPANG, SERPONG UTARA	653.1/67-BP2T/2011	2011-02-23	1.784	1.070	59	714	40
15		SAUGIK	Kavling	CEMPAKA PUTIH, CIPUTAT TIMUR	653.1/84-BP2T/2011	2011-03-01	2.235	1.341	60	894	40
16		SETIAWAN TANU SAPUTRA DAN MONICA	Perumahan	CIPUTAT, CIPUTAT	653.1/96-BP2T/2011	2011-03-07	11.684	7.010	59	4.674	40
17	Graha Utama Serpong	PT TRI KARYA SEJAHTERA	Perumahan		653.1/112-BP2T/2011	2011-03-08	6.668	4.001	60	2.667	39
18	Taman Pondok Benda	PT. GAJAH MUDA PERSADA	Perumahan		653.1/118-BP2T/2011	2011-03-10	12.605	7.563	60	5.042	40
19		Dr. ADJIT SINGH GILL	Perumahan	BENDA BARU, PAMULANG	653.1/119-BP2T/2011	2011-03-10	2.823	1.694	60	1.129	39
20	Town House Sekt. IX Bintaro	YOENOTES KARTOLO	Perumahan	JOMBANG, CIPUTAT	653.1/125-BP2T/2011	2011-03-10	2.385	1.431	60	954	40
21		PRIATMADI	Perumahan		653.1/128-BP2T/2011	2011-03-14	4.829	2.897	59	1.932	40

22			Perumahan		653.1/128-BP2T/2011	2011-03-14	4.829	2.897	59	1.932	40
23		HENDRI ABIZAR	Kavling		653.1/134-BP2T/2011	2011-03-18	2.349	1.409	59	940	40
24		PT.PERKASA INTERNUSA MANDIRI	Perumahan	KEDAUN G, PAMULAN G	653.1/155-BP2T/2011	2011-04-06	7.699	4.619	59	3.080	40
25		RUDI ARIANTO	Perumahan	SARUA INDAH, CIPUTAT	653.1/167-BP2T/2011	2011-04-08	4.000	2.400	60	1.600	40
26		PT. ABDI DUTA KARYA	Perumahan	BAMBU APUS, PAMULAN G	653.1/175-BP2T/2011	2011-04-11	22.858	13.715	60	9.143	39
27		SYECH BIN HAMID BSA	Perumahan		653.1/190-BP2T/2011	2011-04-13	6.862	4.117	59	2.745	40
28		DRA. SORTA SERE NASUTION	Kavling	JOMBAN G, CIPUTAT	653.1/227-BP2T/2011	2011-04-20	1.859	1.115	59	744	40
29		PT.NIAGA MANAJEMEN CITRA	Perumahan		653.1/229-BP2T/2011	2011-04-20	29.632	17.779	59	11.853	40
30		OKIE IMANTO WIDJAJA	Perumahan	PAMULAN G BARAT, PAMULAN G	653.1/233-BP2T/2011	2011-04-20	3.014	1.808	59	1.206	40

				NG							
31	Alstonia Residence (town house)	ANTON R SANTOSO	Perumahan	SARUA, CIPUTAT	653.1/247-BP2T/2011	2011-04-21	7.394	4.436	59	2.958	40
32	Lake Wood Residence	PT. CITRA NIAGA NUSAJAYA	Perumahan		653.1/251-BP2T/2011	2011-04-25	16.109	9.665	59	6.444	40
33		PT. SAHABAT MITRA MANDIRI	Perumahan	KADEMA NGAN, SETU	653.1/255-BP2T/2011	2011-04-25	6.756	4.054	60	2.702	39
34	Taman Sakura	PT.WALUYA KARYA SEJAHTERA	Perumahan		653.1/261-BP2T/2011	2011-04-25	4.707	2.824	59	1.883	40
35		PT. GRIYA SARANA AKBAR	Perumahan	BENDA BARU, PAMULANG	653.1/266-BP2T/2011	2011-04-29	9.010	5.406	60	3.604	40
36	Bintaro Gallery	PT. LAGUNA ALAM ABADI	Perumahan		653.1/267-BP2T/2011	2011-04-29	7.827	4.696	59	3.131	40
37		PT.KEVININDO PUTRA UTAMA	Perumahan		653.1/313-BP2T/2011	2011-05-23	4.109	2.550	62	1.700	41

38		PT. NOAH SEJAHTERA ABADI	Perumahan	BAKTI JAYA, SETU	653.1/363-BP2T/2011	2011-06-28	17.723	10.634	60	7.089	39
39		IR.ZAINAL ARIFIN	Perumahan	SAWAH BARU, CIPUTAT	653.1/386-BP2T/2011	2011-07-11	5.102	3.061	59	2.041	40
40		PT.PERMADANI INTERNUSA	Perumahan		653.1/390-BP2T/2011	2011-07-14	9.687	5.812	59	3.875	40
41		PT.EXPERT JAYA MANDIRI	Perumahan		653.1/395-BP2T/2011	2011-07-22	7.035	4.221	60	2.814	40
42		PT. CATUR TAMA GRAHA CIPTA	Perumahan	SARUA INDAH, CIPUTAT	653.1/401-BP2T/2011		25.172	15.103	59	10.069	40
43	Serpong Terace	PT. COWELL DEVELOPMENT	Perumahan	BUARAN, SERPONG	653.1/457-BP2T/2011	2011-08-22	72.784	43.670	59	29.114	40
44		PT.LETRIS	Perumahan		653.1/458-BP2T/2011	2011-08-22	47.348	28.409	60	18.939	39
45	Green Hill	PT.GRIYA MULTI SWADAYA	Perumahan	SARUA INDAH, CIPUTAT	653.1/459-BP2T/2011	2011-08-22	43.084	25.850	59	17.234	40
46	Kebon Manggis Teras	SURATMI	Perumahan		653.1/461-BP2T/2011	2011-08-24	11.052	6.631	59	4.421	40

47	Beranda Serpong	PT. HANA KREASI SEJATI	Perumahan	SARUA, CIPUTAT	653.1/462-BP2T/2011	2011-08-24	23.110	13.866	60	9.244	40
48		IR.H.ASSAARI	Perumahan	PISANGAN, CIPUTAT TIMUR	653.1/498-BP2T/2011	2011-09-08	7.712	4.627	59	3.085	40
49		H.VELINO SYAM HARAHAP	Perumahan	PAMULANG BARAT, PAMULANG	653.1/507-BP2T/2011	2011-09-27	4.698	2.819	60	1.879	39
50		DRS.SUSILO SWI SANTOSO	Perumahan	SAWAH, CIPUTAT	653.1/508-BP2T/2011	2011-09-27	9.373	5.624	60	3.749	39
51	GREEN WIN RESIDENCE	PRIBADI	Perumahan	JL. TARUMA NEGARA RT 01/09, CIREUNDEU, CIPUTAT TIMUR			0	0	0	0	0
52	Merpati Bintaro Residence	PRIATMADI	Perumahan		653.1/513-BP2T/2011		4.829	2.897	59	1.932	40

53		ABDULLAH AFIEF	Perumahan		653.1/523- BP2T/2011	2011-09- 30	5.441	3.265	60	2.176	39
54		PT.JAYA REAL PROPERTY	Perumahan		653.1/602- BP2T/2011	2011-10- 21	68.665	41.199	60	27.466	40
55		YULIDAR PUTRA KARIM	Rumah Tinggal	SAWAH, CIPUTAT	653.1/624- BP2T/2011	2011-10- 26	7.743	4.646	60	3.097	39
56			Perumahan	CIATER, SERPON G	653.1/639- BP2T/2011	2011-10- 27	18.972	11.383	59	7.589	40
57			Perumahan	CIATER, SERPON G	653.1/639- BP2T/2011	2011-10- 27	18.972	11.383	59	7.589	40
58		MAPHILINDO MANSYUR.SE	Perumahan	CIATER, SERPON G	653.1/641- BP2T/2011	2011-11- 03	2.248	1.349	60	899	39
59		MARRY LIANDO	Perumahan	SARUA, CIPUTAT	653.1/654- BP2T/2011	2011-11- 08	3.746	2.248	60	1.498	39
60		PT. GRIYA LARASATI	Perumahan		653.1/669- BP2T/2011		3.041	1.825	60	1.216	39
61		PT.ALFA GOLDLAND REALTY	Perumahan	PAKU ALAM, SERPON G UTARA	653.1/676- BP2T/2011	2011-11- 18	11.347	6.808	59	4.539	40
62		IR.BAMBANG POERWONO. MBA	Perumahan	SARUA INDAH, CIPUTAT	653.1/679- BP2T/2011	2011-11- 25	8.796	5.278	60	3.518	39

63		BOY PRASETYA	Perumahan		653.1/720- BP2T/2011	2011-12- 06	2.196	1.318	60	878	39
64		RIFQIANTOR	Kavling		653.1/721- BP2T/2011	2011-12- 06	5.029	3.017	59	2.012	40
65		DAVID KURNIAWAN	Kavling		653.1/723- BP2T/2011	2011-12- 06	3.000	1.800	60	1.200	40
66		H. FAISAL HARIS	Rumah Tinggal		653.1/724- BP2T/2011	2011-12- 06	4.305	2.583	60	1.722	40
67		NY. MOERTIYAH SOETOPO	Kavling	BAKTI JAYA, SETU	653.1/725- BP2T/2011	2011-12- 06	7.430	4.458	60	2.972	40
68		PT.ESTA SARANA LESTARI	Perumahan	SARUA, CIPUTAT	653.1/743- BP2T/2011	2011-12- 12	29.507	17.704	59	11.803	40
69		H. KHAIRUL KAMAL	Perumahan	PISANGA N, CIPUTAT TIMUR	653.1/761- BP2T/2011	2011-12- 13	4.819	2.891	59	1.928	40
70	Bukit Serpong Mas	PT.KARYA AGUNG PUTRA INDONESIA	Perumahan		653.1/767- BP2T/2011	2011-12- 13	162.62 3	97.574	60	65.049	39
71		PT.TRIFANA SUKSES MANDIRI	Perumahan	JOMBAN G, CIPUTAT	653.1/802- BP2T/2011	2011-12- 20	1.859	1.115	59	744	40

72		PT.SINAR PALASARI INDONESIA	Perumahan	KEDAUN G, PAMULA NG	653.1/805- BP2T/2011	2011-12- 20	3.183	1.910	60	1.273	39
73		PT.BUMI SERPONG DAMAI	Perumahan	SERPON G, SERPON G	653.1/814- BP2T/2011	2011-12- 20	197.77 4	118.66 4	60	79.109	40
74		PT. WAHAJA PUTERA DJAYA	Perumahan		653.1/832- BP2T/2011	2011-12- 20	2.196	1.318	60	878	39
75		ROBY IRWANTO	Perumahan		653.1/860- BP2T/2011	2011-12- 23	8.717	5.230	59	3.487	40
76		ENITA RUFIDA	Kavling		653.1/862- BP2T/2011	2011-12- 23	2.398	1.439	60	959	39
77		PT. PELANGI INTERNASIO NAL	Perumahan		653.1/875- BP2T/2011	2011-12- 23	5.973	3.584	60	2.389	39
78		PT. SORAYA LAND	Perumahan	REMPOA , CIPUTAT TIMUR	653.1/895- BP2T/2011	2011-12- 27	6.720	4.032	60	2.688	40
79		PT. SABAR GANDA	Perumahan	PAMULA NG TIMUR, PAMULA NG	653/07- BP2T/2010	2010-01- 25	1.617	970	59	647	40

80		PT TRI KARYA SEJAHTERA	Perumahan		653/34-BP2T/2010	2010-02-24	10.457	6.274	59	4.183	40
81	Regency Melati Mas	PT NUR AKBAR	Perumahan	JELUPAN G, SERPONG UTARA	653/42-BP2T/2010	2010-03-10	240.149	144.089	59	96.060	40
82	Paradise Resort	PT.INDO TANGKAS PROGRES	Perumahan	BAMBU APUS, PAMULANG	653/48-BP2T/2010	2010-03-18	65.526	39.316	60	26.210	39
83		PRAKASA ADI SARANA BOY REZKY BELNIS	Perumahan		653/58-BP2T/2010	2010-04-01	9.352	5.611	59	3.741	40
84		IR. SALEH IDRUS	Perumahan		653.1/64-BP2T/2010	2010-04-05	3.708	2.224	59	1.484	40
85		NUR KEMALAHATI	Perumahan	CIREUNDEU, CIPUTAT TIMUR	653.1/68-BP2T/2010	2013-04-06	4.501	2.700	59	1.801	40
86		MOCHAMAD NADJIB	Perumahan		653/94-BP2T/2010	2010-04-22	2.515	1.509	60	1.006	40
87		DRA. ISMI JAMILAH	Perumahan	SARUA INDAH, CIPUTAT	653/109-BP2T/2010	2010-05-03	1.890	1.134	60	756	40
88	Taman Tirta Serpong	PT UNGGUL CEMERLANG	Perumahan		653.1/110-BP2T/2010	2010-05-03	2.923	1.754	60	1.169	39

89	Pamulang Asri 2	BANGUN JAYA CIPTA PERSADA	Perumahan		653.1/117-BP2T/2010	2010-05-11	2.845	1.707	60	1.138	40
90		PT. SETIA CIPTA DINAMIKA	Perumahan	BAMBU APUS, PAMULANG	653.1/136-BP2T/2010	2010-06-01	2.994	1.796	59	1.198	40
91		IR. JULIA IRZARINA	Perumahan	CIREUNDEU, CIPUTAT TIMUR	653.1/139-BP2T/2010	2010-06-02	1.858	1.115	60	744	40
92		PT. LAGUNA ALAM ABADI	Perumahan	SARUA, CIPUTAT	653.1/141-BP2T/2010	2010-06-07	13.718	8.231	60	5.487	39
93	Cluster New Paradiso	PT. WIRA MAKMUR SEJATI	Perumahan		653.1/168-BP2T/2010	2010-06-21	6.715	4.029	60	2.686	40
94		PT. GIRADI MEGA UTAMA	Perumahan	PISANGAN, CIPUTAT TIMUR	653.1/158-BP2T/2010	2010-06-11	10.025	5.961	59	3.974	39
95	Griya Jakarta	PT. SETIA CIPTA DINAMIKA	Perumahan	BAMBU APUS, PAMULANG	653.1/169-BP2T/2010	2010-06-21	15.511	9.307	60	6.204	39

96	Urbana Place	PT OPTIMA PERDANA SYNTHESIS	Perumahan	Jl. Merpati Raya RT 001/001, SAWAH BARU, CIPUTAT	653.1/181-BP2T/2010	2010-06-25	36.160	21.696	60	14.464	40
97	Kreasi Pamulang Indah	PT. KREASI BERSAMA MANDIRI	Perumahan	BAKTI JAYA, SETU	653.1/185-BP2T/2010	2010-06-28	4.090	2.454	60	1.636	40
98		PT ANUGRAH SAKTI	Perumahan		653.1/192-BP2T/2010	2010-07-01	2.787	1.672	59	1.115	40
99	Griya Torina	EMILIA CONTESSA	Perumahan	Jl. Nusa Jaya I RT 004/002, PONDOK RANJI, CIPUTAT TIMUR	653.1/215-BP2T/2010		3.597	2.010	55	1.340	37
100	Pamulang Lestari	PT. SINAR INDO LESTARI	Perumahan	PAMULANG BARAT, PAMULANG	653.1/226-BP2T/2010	2010-07-15	25.122	15.073	59	10.049	40
101		PERMADANI INTERLAND	Perumahan		653.1/235-BP2T/2010	2010-07-26	9.224	5.534	59	3.690	40

10 2		PT SERPONG MEGA SUKSES	Perumahan	JELUPAN G, SERPON G UTARA	653.1/236- BP2T/2010	2010-07- 26	236.51 2	141.90 7	59	94.605	40
10 3		PT.JAYA REAL PROPERTY	Perumahan		653.1/246- BP2T/2010	2010-08- 03	37.581	22.549	60	15.032	39
10 4		PT ARTHA PUTRA PRIMA	Perumahan		653.1/262- BP2T/2010	2010-08- 13	15.670	9.402	60	6.268	40
10 5		A RAYADI ISKANDARDI NATA	Perumahan		653.1/281- BP2T/2010	2010-01- 01	10.807	6.484	59	4.323	40
10 6	Villa Inti Persada	PT. ALTAN KARSAPRISM A	Perumahan	JL. VILLA INTI PERSADA , RW 19 , PAMULA NG TIMUR, PAMULA NG	653.1/321- BP2T/2010		235.93 1	141.55 9	60	94.372	39
10 7		PT. ADI TRANS PUTRA	Perumahan	KEDAUN G, PAMULA NG	653.1/324- BP2T/2010		2.524	1.514	59	1.010	40

108		PT. ANUGRAH BAHTERA CEMERLANG	Perumahan		653.1/325-BP2T/2010		2.410	1.446	60	964	40
109	Puri Bintaro Residence 2	PT. LAGUNA ALAM ABADI	Perumahan		653.1/331-BP2T/2010	2010-10-12	51.320	30.792	60	20.528	40
110	Mahkota Bintaro Village	MULYATI SUBIANTO	Perumahan	SAWAH, CIPUTAT	653.1/334-BP2T/2010	2010-10-26	1.985	1.191	60	794	40
111		PT.JAYA REAL PROPERTY	Perumahan		653.1/356-BP2T/2010	2010-10-22	43.653	23.602	54	17.461	39
112	The Fit Bintaro	MOEKTI WIBOWO SAMANU	Perumahan		653.1/363-BP2T/2010	2010-10-26	6.241	3.745	60	2.496	39
113		PT. MASA KREASI	Perumahan		653.1/433-BP2T/2010		15.628	9.377	60	6.251	39
114	Palem Serpong Indah	PT. RADJA PRO SEJAHTERA	Perumahan	LENGKONG WETAN, SERPONG	653.1/454-BP2T/2010	2010-12-12	8.420	4.913	58	3.275	38
115	Harmoni Mas	PT. CATUREKA SUKSES SELARAS	Perumahan	BENDA BARU, PAMULANG	653.1/469-BP2T/2010	2010-12-20	4.250	2.550	60	1.700	40
116	Habitat Exclusive	PT. KLOROFIL DEVELOPME	Perumahan		653.1/490-BP2T/2010	2010-12-23	2.186	1.312	60	874	39

	Residence	NT									
117	Perum RENI Jaya	PT. GRAHA CITRA PROPERTINDO	Perumahan		653.1/492-BP2T/2010	2010-12-23	2.990	17.940	600	1.196	40
118		PT.JAYA REAL PROPERTY	Perumahan		653.1/499-BP2T/2010	2010-12-23	80.567	48.340	59	32.227	40
119	Discovery Cielo	PT.JAYA REAL PROPERTY	Perumahan		653.1/506-BP2T/2010	2010-12-23	43.653	26.192	60	17.461	39
120	Bintaro Park	PT. GRAHA NUSA ADIKARYA	Perumahan		653.1/514-BP2T/2010	2010-12-24	7.455	4.473	60	2.982	40
121	Green Bintaro Terrace	ABDULLAH SHAHIF	Perumahan	Jalan Petojo Sabangan, BUARAN, SERPONG	653.1/527-BP2T/2010	2010-12-27	3.910	2.346	60	1.564	40
122	Graha Bintaro Jaya	PT.JAYA REAL PROPERTY	Perumahan	PAKU JAYA, SERPONG UTARA		0000-00-00	0	0		0	
123	Graha Bintaro Jaya	PT.JAYA REAL PROPERTY	Perumahan	PAKU JAYA, SERPONG		0000-00-00	0	0		0	

				G UTARA							
12 4	Graha Raya Bintaro Jaya	PT.JAYA REAL PROPERTY	Perumahan	PAKU JAYA, SERPON G UTARA		0000-00- 00	0	0		0	
12 5	Graha Raya Bintaro Jaya	PT.JAYA REAL PROPERTY	Perumahan	PAKU JAYA, SERPON G UTARA		0000-00- 00	0	0		0	
12 6	Bintaro Raya	PT.JAYA REAL PROPERTY	Perumahan	PERIGI, PONDOK AREN		0000-00- 00	0	0		0	
12 7	Bintaro Jaya	PT.JAYA REAL PROPERTY	Perumahan	JURANG MANGG U BARAT, PONDOK AREN		0000-00- 00	0	0		0	
12 8	Perum Tre Vista Ciputat	AIDA WIDYAWATI	Perumahan	CIPAYUN G, CIPUTAT		0000-00- 00	0	0		0	

129	Graha Bintaro Jaya Blok	PATAR MARTUA WILSON	Perumahan	Graha Bintaro Jaya Blok GR.2 No. 49 RT/RW. 02/07 , PONDOK KACANG BARAT, PONDOK AREN		0000-00-00	0	0		0
130	Cendana Residence	PT. BADRA ARTA	Perumahan	PONDOK BENDA, PAMULANG		0000-00-00	0	0		0
131	Cendana Residence	PT. BADRA ARTA	Perumahan	PONDOK BENDA, PAMULANG		0000-00-00	0	0		0
132	Cendana Residence	PT. BADRA ARTA	Perumahan	SARUA, CIPUTAT		0000-00-00	0	0		0
133	Dhaya Pesona	PT. DHAYA MURNI PUTERA	Perumahan	JOMBANG, CIPUTAT		0000-00-00	0	0		0

13 4	Acolla Park	PT. DMS GRAHA	Perumahan	Jl. Pasar Jengkol , BUARAN, SERPON G		0000-00- 00	0	0		0	
13 5	Villa Dago	PT. ESTA SARANA LESTARI	Perumahan	JL. MARIBA YA, RW 20 , BENDA BARU, PAMULA NG			0	0	0	0	0
13 6		PT. GARA KREASI PROPERTIND O	Perumahan	Jl. H. Rean, BENDA BARU, PAMULA NG		0000-00- 00	0	0		0	
13 7		PT. GRYA HIJAU PROPERTI	Perumahan	Jl. Benda Baru 11, PONDOK BENDA, PAMULA NG		0000-00- 00	0	0		0	

13 8		PT. JAYA PROTINDO	Perumahan	Jl. H. Rean, BENDA BARU, PAMULA NG		0000-00- 00	0	0		0	
13 9		PT. KARYA TUNGGAL PROPERTI	Perumahan	Jl.lele Raya No.6 RT.01/05 , BAMBU APUS, PAMULA NG		0000-00- 00	0	0		0	
14 0		PT. METROPOLIT AN KENTJANA, TBK	Perumahan	Jl.Mabad , RENGAS, CIPUTAT TIMUR		0000-00- 00	0	0		0	