

Hal : Laporan Penelitian  
Lamp. : 1 eks

24 Desember 2019

Kepada Yth:

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Jakarta  
di

Tempat

Assalamu 'alaikum warrahmatullahi wabarakatuhu

Semoga Bapak Dekan dalam menjalankan tugas sehari-hari mendapatkan kesehatan dan kekuatan iman, aamiin.

Merujuk Surat Tugas Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jakarta Nomor 66/F.2-UMJ/V/2019 tentang Penugasan sebagai Tenaga Ahli Hukum dan Ketua Tim Peneliti tentang "Masukan Teknis Pembagian Kewenangan Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota Dalam Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah", pada Unit Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Dalam hal ini saya laporkan hasil penelitian atau kajian sebagaimana dimaksud dalam lampiran lengkap di bawah ini.

Demikian saya laporkan kepada Bapak Dekan dan diucapkan banyak terima kasih

Wassalamu 'alaikum warrahmatullahi wabakatuhu

Hormat Saya,



Sodikin



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA  
**FAKULTAS HUKUM**  
Terakreditasi A

**SURAT TUGAS**

Nomor: *66* /F.2-UMJ/V/2019

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Jakarta dengan ini menugaskan kepada:

**N a m a** : Dr. Sodikin, SH, MH., M.Si.  
**Jabatan** : Dosen Fakultas Hukum UMJ  
**Pangkat Akademik** : IIID/Lektor Kepala  
**NIDN** : 0310056801  
**Keperluan** : Menjadi Tenaga Ahli Hukum dan Ketua Tim Penelitian/Riset tentang “Masukan Teknis Pembagian Kewenangan Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota Dalam Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah”, pada Unit Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, bulan Juni-Desember 2019.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya dan menyampaikan laporan hasil penelitiannya.

Jakarta, *24* Mei 2019

Dekan.

  
(Pathorang Halim, S.H., M.H.)  
NID: 20.163



**SURAT KETERANGAN KERJA**

No. 369/XI/ARC/2019

Yang bertanda tangan dibawah ini menerangkan bahwa :

Nama : Dr. Sodikin, SH, MH, M.Si

Periode Waktu : 29 Mei 2019 s/d 29 November 2019


Jabatan : Ketua Tim/Ahli Hukum

Yang ditugaskan Pada kegiatan Masukan Teknis Pembagian Kewenangan Pemerintah Daerah Provinsi Dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota Dalam Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Tahun Anggaran 2019, Pada Satuan Kerja Sekretariat Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, berdasarkan kontrak Nomor : 3961/SPK/PK1/Satker-Rs/05/2019 tanggal 28 Mei 2019 dengan Anggaran Rp. 569.569.000,- Antara Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan PT. Andalan Rereka Consultindo.

Kami menyatakan bahwa selama jangka waktu diatas adalah benar bahwa saudara tersebut telah bekerja dibawah manajemen PT. Andalan Rereka Consultindo dan melaksanakan tugasnya dengan baik.

Kami mengucapkan terimakasih atas segenap partisipasinya dan kerjasama yang baik selama ini

Jakarta, 17 Desember 2019

  
AR Consultindo

Ir. H. Imam Zhaki  
Direktur Utama



**KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT**  
**DIREKTORAT JENDERAL PENYEDIAAN PERUMAHAN**

Jl. Pattimura No. 20, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12110, Telepon/Fax (021) 29305367

Nomor : UM.01-02 - RS / 51  
Lampiran :  
Hal : Undangan

Jakarta, 22 November 2019

Kepada Yth.:  
(daftar undangan terlampir)  
di-  
tempat

Dalam rangka pembahasan laporan akhir kegiatan Masukan Teknis Pembagian Kewenangan Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, dengan hormat kami mengundang kehadiran Bapak/Ibu pada rapat yang akan diselenggarakan pada:

Hari/Tanggal : Kamis, 28 November 2019  
Waktu : 10.00 WIB - Selesai  
Tempat : Ruang Rapat Kabag Hukum dan Komunikasi Publik  
Gedung G Kementerian PUPR

Mengingat pentingnya acara dimaksud, kami mohon Bapak/Ibu dapat hadir tepat waktu.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kehadirannya, kami mengucapkan terima kasih.

Kepala Bagian Hukum dan Komunikasi Publik

Sigit Haryo Pamungkas, SH, M.Sc  
NIP. 198006082006041007

Tembusan Yth:  
Sekretaris Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan (sebagai laporan).



Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat  
Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan  
Sekretariat Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan

# LAPORAN AKHIR

Masukan Teknis  
Pembagian Kewenangan  
Pemerintah Daerah Provinsi Dan  
Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota  
Dalam Penyediaan Perumahan Bagi  
Masyarakat Berpenghasilan Rendah

---

# 2019

## DAFTAR ISI

<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Latar Belakang.....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Maksud, Tujuan dan Sasaran .....</b>	<b>4</b>
1.2.1 Maksud Kegiatan.....	4
1.2.2 Tujuan Kegiatan.....	5
1.2.3 Sasaran.....	5
<b>1.3 Ruang Lingkup .....</b>	<b>5</b>
1.3.1 Ruang Lingkup Kegiatan.....	5
1.3.2 Ruang Lingkup Wilayah Lokasi Survei .....	6
<b>1.4 Keluaran Pekerjaan.....</b>	<b>8</b>
<b>1.5 Sistematika Penulisan .....</b>	<b>8</b>
<b>BAB II TINJAUAN KEBIJAKAN .....</b>	<b>13</b>
<b>2.1 Pengertian Kewenangan.....</b>	<b>13</b>
<b>2.2 Sumber Kewenangan Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah Provinsi, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.....</b>	<b>18</b>
<b>2.3 Kewenangan Pemerintah Di Bidang Penyediaan Perumahan .....</b>	<b>21</b>
<b>BAB III GAMBARAN UMUM.....</b>	<b>28</b>
<b>3.1 Gambaran Umum Kota Yogyakarta.....</b>	<b>28</b>
3.1.1 Letak Geografis dan Batas Administratif.....	28
3.1.2 Topografi.....	32
3.1.3 Iklim.....	32
3.1.4 Kependudukan .....	32
3.1.5 Ketenagakerjaan.....	35
3.1.6 Pemerintahan .....	36
3.1.7 Sosial .....	37
<b>3.2 Gambaran Umum Kota Bandung.....</b>	<b>39</b>
3.2.1 Letak Geografis dan Luas Wilayah.....	39
3.2.2 Topografi.....	46
3.2.3 Iklim.....	46
3.2.4 Kependudukan .....	46
3.2.5 Kependudukan .....	47
3.2.6 Ketenagakerjaan.....	52
3.2.7 Pemerintahan .....	53
3.2.8 Sosial .....	54
<b>BAB IV PENDEKATAN DAN METODOLOGI PEKERJAAN.....</b>	<b>56</b>

<b>4.1 Pendekatan Pelaksanaan Pekerjaan .....</b>	<b>56</b>
4.1.1 Pendekatan Normatif.....	56
4.1.2 Pendekatan Partisipatif.....	57
4.1.3 Pendekatan Eksploratif Sistematis.....	58
4.1.4 Pendekatan Komprehensif.....	60
<b>4.2 Metode Pelaksanaan Kegiatan.....</b>	<b>61</b>
<b>BAB V PENGERTIAN PENYEDIAAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT</b>	
<b>BERPENGHASILAN RENDAH .....</b>	<b>68</b>
<b>5.1 Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....</b>	<b>68</b>
<b>5.2 Jenis dan Bentuk Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan</b>	
<b>Rendah.....</b>	<b>70</b>
5.2.1 Satuan Rumah Susun Umum (Sarusun Umum).....	70
5.2.2 Rumah Tapak Umum.....	74
5.2.3 Rumah Swadaya .....	77
<b>5.3 Skema Kewenangan Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat</b>	
<b>Berpenghasilan Rendah.....</b>	<b>80</b>
<b>BAB VI RUMUSAN HASIL DAN PERMASALAHAN KEWENANGAN</b>	
<b>PEMERINTAH.....</b>	<b>88</b>
<b>6.1 Kewenangan Pemerintah Provinsi Jawa Barat Dalam Penyediaan</b>	
<b>Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah .....</b>	<b>88</b>
6.1.1 Dasar Hukum Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat	
Berpenghasilan Rendah (MBR).....	88
6.1.2 Pelaksanaan Kewenangan Pemerintah Provinsi Jawa Barat dalam	
Penyediaan Perumahan .....	92
6.1.3 Permasalahan Kewenangan Pemerintah Provinsi Jawa Barat	
Dalam Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan	
Rendah .....	96
<b>6.2 Kewenangan Pemerintah Kota Bandung Dalam Penyediaan</b>	
<b>Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah .....</b>	<b>99</b>
6.2.1 Dasar Hukum Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat	
Berpenghasilan Rendah (MBR).....	99
6.2.2 Pelaksanaan Kewenangan Pemerintah Kota Bandung dalam	
Penyediaan Rumah Bagi MBR.....	100
6.2.3 Permasalahan Kewenangan Pemerintah Kota Bandung Dalam	
Penyediaan Perumahan Bagi MBR .....	107
<b>6.3 Kewenangan Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta Dalam</b>	
<b>Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan</b>	
<b>Rendah.....</b>	<b>108</b>
6.3.1 Dasar Hukum Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat	
Berpenghasilan Rendah (MBR).....	108

6.3.2 Pelaksanaan Kewenangan Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta dalam Penyediaan Rumah Bagi MBR.....	110
6.3.3 Permasalahan Kewenangan Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta Dalam Penyediaan Perumahan Bagi MBR.....	113
<b>6.4 Kewenangan Pemerintah Kota Yogyakarta Dalam Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah .....</b>	<b>114</b>
6.4.1 Dasar Hukum Kewenangan Pemerintah Kota Yogyakarta Dalam Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) .....	114
6.4.2 Implementasi Kewenangan Pemerintah Kota Yogyakarta Dalam Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) .....	115
6.4.3 Permasalahan Kewenangan Pemerintah Kota Yogyakarta Dalam Penyediaan Perumahan Bagi MBR .....	119
<b>6.5 Kewenangan Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota Menurut Lampiran D Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014.....</b>	<b>120</b>
6.5.1 Pembagian Kewenangan dan Urusan Pemerintahan Konkuren.	120
6.5.2 Batas Kewenangan Pemerintah Daerah Provinsi dan Kabupaten/ Kota Dalam Penyediaan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah .....	124
<b>BAB VII KESIMPULAN DAN REKOMENDASI .....</b>	<b>128</b>
<b>7.1 Kesimpulan .....</b>	<b>128</b>
<b>7.2 Rekomendasi.....</b>	<b>130</b>



## DAFTAR TABEL

Tabel 3. 1 Luas Wilayah Menurut Kecamatan .....	28
Tabel 3. 2 Jumlah Penduduk Kota Yogyakarta menurut Jenis Kelamin Tahun 2013.....	34
Tabel 3. 3 Kemiskinan Kota Yogyakarta Tahun 2014-2018 .....	34
Tabel 3. 4 Luas Wilayah Seluruh Kecamatan di Kota Bandung.....	40
Tabel 3. 5 Wilayah Administrasi Kota Bandung .....	41
Tabel 3. 6 Jumlah Penduduk Kota Bandung berdasarkan Jenis Kelamin Tahun 2011-2014.....	49
Tabel 3. 7 Kepadatan Kota Bandung Tahun 2017 .....	51
Tabel 3. 8 IPM dan Dimensi IPM Kota Bandung Tahun 2011-2017.....	52
Tabel 3. 9 Jumlah dan Presentase Penduduk Miskin di Kota Bandung Tahun 2014-2018.....	52
Tabel 5. 1 Penghitungan batas Rumah Tangga perolehan Sarusun Umum ...	72
Tabel 5. 2 Penghitungan batas Rumah Tangga perolehan Rumah Tapak Umum .....	76
Tabel 5. 3 Penghitungan batas Rumah Tangga perolehan Rumah Swadaya ...	79

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Latar Belakang Pekerjaan .....	4
Gambar 1. 2 Maksud, Tujuan, Penerima dan Sasaran Pekerjaan .....	5
Gambar 1. 3 Ruang Lingkup Kegiatan.....	5
Gambar 1. 4 Peta Administrasi Yogyakarta .....	9
Gambar 1. 5 Peta Administrasi Kota Bandung .....	10
Gambar 3. 1 Persentase Luas Wilayah Kota Yogyakarta Menurut Kecamatan tahun 2017 .....	29
Gambar 3. 2 Peta Administrasi Kota Yogyakarta .....	31
Gambar 3. 3 Suhu Udara Minimum dan Maksimum di Kota Yogyakarta tahun 2017 .....	33
Gambar 3. 4 Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin di Kota Yogyakarta Tahun 2017.....	34
Gambar 3. 5 Jumlah Pencari Kerja yang Terdaftar menurut Jenis Kelamin di Kota Yogyakarta tahun 2017 .....	36
Gambar 3. 6 Banyaknya PNS Pemkot Yogyakarta Menurut Tingkat Pendidikan dan Jenis Kelamin .....	37
Gambar 3. 7 Jumlah Sekolah di Kota Yogyakarta .....	38
Gambar 3. 8 Peta Administrasi Kota Bandung .....	45
Gambar 3. 9 Temperatur Rata – Rata Menurut Bulan di Kota Bandung Tahun 2017.....	47
Gambar 3. 10 Penduduk di Kota Bandung Tahun 2017.....	48
Gambar 4. 1 Program Kerja .....	62
Gambar 4. 2 Skema Metodologi .....	66
Gambar 5. 1 Contoh Sarusun Umum .....	74
Gambar 5. 2 Contoh Rumah Tunggal.....	76
Gambar 5. 3 Contoh Rumah Deret.....	77
Gambar 5. 4 Rumah Swadaya .....	80
Gambar 5. 5 Skema Pembagian Kewenangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Berdasarkan Undang-Undang 23 tahun 2014 .....	80
Gambar 5. 6 Skema Pembagian Tugas dan Fungsi Undang-Undang 23 tahun 2014 .....	81
Gambar 5. 7 Skema Pembagian Tugas dan Fungsi Undang-Undang 23 tahun 2014 .....	81
Gambar 5. 8 Diagram Alir Pelaksanaan Pengadaan Perumahan Oleh Pemerintah.....	83
Gambar 5. 9 Diagram penyediaan perumahan di Indonesia secara umum .....	83

Gambar 5. 10 Diagram Sistem Pengadaan Perumahan Dengan Peran Serta Masyarakat.....	84
Gambar 6. 1 Rumah Susun di Ujung Berung.....	93
Gambar 6. 2 Rumah Susun Solokan Jeruk Kabupaten Bandung .....	94
Gambar 6. 3 Rusunawa Batujajar .....	95
Gambar 6. 4 Rumah Susun Ranca Ekek.....	96
Gambar 6. 5 Rusun Rancacili dalam proses penyelesaian.....	103
Gambar 6. 6 Peta Lokasi Pembangunan Rumah Deret di Tamansari ..	104
Gambar 6. 7 Rencana Pembangunan Apartemen Rakyat.....	104
Gambar 6. 8 Isu, Kebijakan dan Strategi Penanganan Rutilahu Kota Bandung.....	105
Gambar 6. 9 Ilustrasi Kebutuhan Program Dalam Pembangunan Apartemen .....	105
Gambar 6. 10 Kondisi Perbaikan Rutilahu Kota Bandung .....	106
Gambar 6. 11 Ilustrasi Rumah yang akan dibangun.....	111
Gambar 6. 12 Salah satu contoh rumah di perumahan Graha Bangun Sedayu DIY.....	112
Gambar 6. 13 Salah satu rumah di Perumahan Ndalem Guwosari Bantul .....	112
Gambar 6. 14 Rusunawa Sorosutan Yogyakarta .....	117
Gambar 6. 15 Rusun di Cokrodirjan .....	117
Gambar 6. 16 Rusunawa Graha Bina Harapan di Jalan Juminahan No. 1 , Kota Yogyakarta. Rusunawa ini berada tepat di pinggir Sungai Code.....	118
Gambar 6. 17 Rencana Rusunawa di Bener .....	119

## **KATA PENGANTAR**

Dengan selalu mengucapkan puji syukur kepada Allah SWT karena atas rahmat dan karunia-Nya maka **Laporan Akhir** kegiatan “Materi Teknis Pembagian Kewenangan Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam Penyediaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah” dapat diselesaikan. Laporan Akhir ini, disusun secara sistematis dengan menjelaskan bab per bab yang dimulai dari Bab 1 sampai Bab 7 yang tersusun dari Pendahuluan, Tinjauan Kebijakan, Gambaran Umum, Pendekatan dan Metodologi, Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Rumusan Hasil dan Permasalahan, sampai pada Kesimpulan dan Rekomendasi. Untuk selanjutnya laporan ini akan digunakan sebagai panduan dan pedoman pelaksanaan kegiatan dengan tujuan memperoleh keluaran yang diharapkan.

Demikian kami sampaikan, masukan dan kritik yang membangun sangat diharapkan guna memperoleh hasil yang lebih baik.

**Jakarta, Desember 2019**

Tim Penyusun

**TIM PENYUSUN/PENELITI**

**MASUKAN TEKNIS PEMBAGIAN KEWENANGAN PEMERINTAH DAERAH  
PROVINSI DAN PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN/KOTA DALAM  
PENYEDIAAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT  
BERPENGHASILAN RENDAH**

**PADA UNIT DIREKTORAT JENDERAL PENYEDIAAN PERUMAHAN KEMENTERIAN  
PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT  
TAHUN 2019**

Ketua Tim	: Dr. Sodikin, SH, MH, MSi
Wakil Ketua Tim	: Sigit Haryo Pamungkas, SH, M.Sc
Wakil Ketua Tim	: Bobby SP, ST
Sekretaris	: Rudi Hidayat, ST.
Anggota	: 1. Aby Maulana, SH, MH 2. Bisma SR 3. Herman 4. Ahmad W 5. Jodi P 6. Hesty A

# BAB I

## PENDAHULUAN



# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Perumahan dan kawasan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk melindungi diri dari gangguan kehidupan lain. Fungsi dasar perumahan dan kawasan permukiman sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan dasar manusia. Selain itu fungsi rumah tinggal adalah tempat untuk mengembangkan kehidupan individu serta kehidupan berkeluarga. Perumahan dan kawasan permukiman tidak dilihat hanya sebagai bentuk pemenuhan bagi kebutuhan hidup yang timbul tanpa proses, akan tetapi harus dilihat sebagai proses bermukim, dalam menciptakan ruang kehidupan untuk bermasyarakat. Dengan demikian, rumah dan kawasan permukiman mempunyai peranan yang sangat strategis, di antaranya untuk mewujudkan pembangunan nasional yang pada hakikatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya sebagaimana dicita-citakan bersama.

Kebutuhan perumahan bagi masyarakat dalam rangka untuk mencapai tujuan pembangunan manusia Indonesia seutuhnya sebagai cita-cita bersama tidak akan terwujud apabila pemerintah tidak memperdulikan rakyat yang mempunyai penghasilan yang rendah. Masyarakat dengan berpenghasilan yang rendah ini, kemungkinan tidak akan mampu membeli rumah karena harga rumah tidak terjangkau. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah memberikan kewenangan kepada pemerintah untuk menyediakan rumah bagi masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah.

Hal ini dikarenakan perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan

pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, termasuk pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang perlu terkoordinasi dan terpadu.

Oleh karena itu, pemerintah mempunyai kewajiban untuk menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman untuk memenuhi kebutuhan dasar yang dimaksud. Pemerintah dengan kewenangan yang dimilikinya sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dapat menyelenggarakan pemenuhan kebutuhan masyarakat berupa perumahan dan kawasan permukiman dalam tingkatan pemerintahan (baik pemerintah pusat, pemerintah daerah provinsi maupun pemerintah daerah kabupaten/kota). Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:

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

Kewenangan pemerintah termasuk di dalamnya melaksanakan pembinaan dengan tugas:

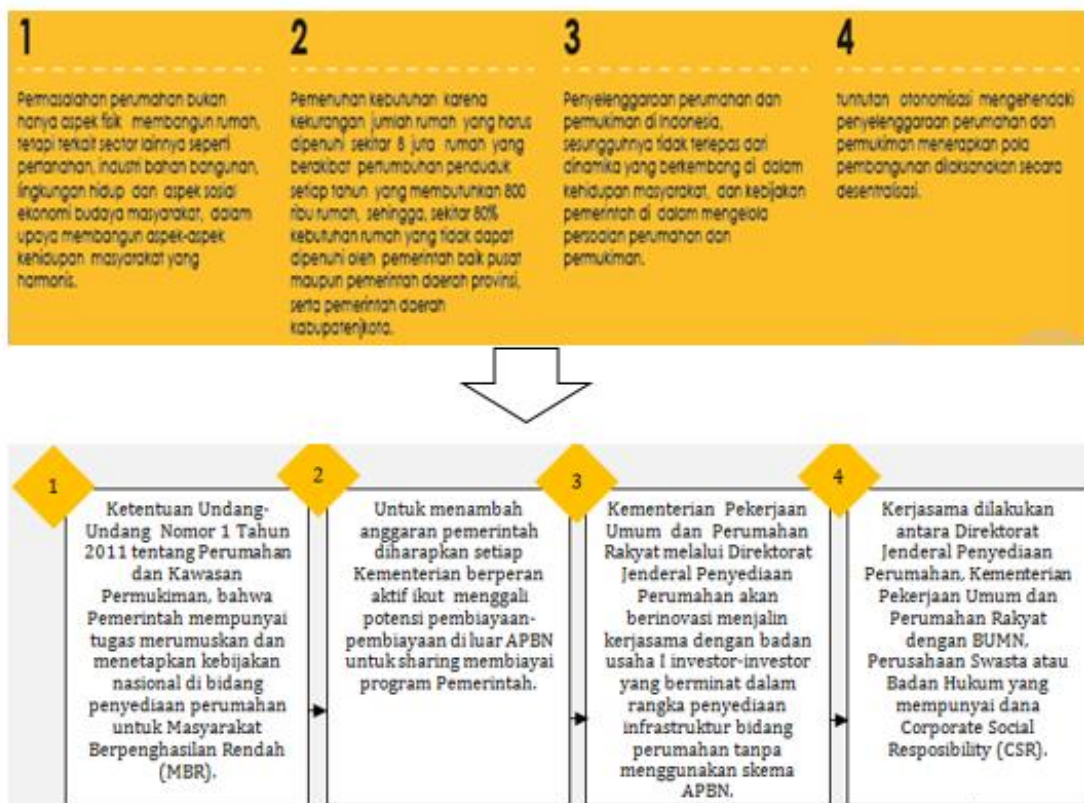
- a. merumuskan dan menetapkan kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman;



- b. merumuskan dan menetapkan kebijakan nasional tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- c. merumuskan dan menetapkan kebijakan nasional tentang penyediaan Kasiba dan Lisiba;
- d. mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- e. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi pelaksanaan kebijakan nasional penyediaan rumah dan pengembangan lingkungan hunian dan kawasan permukiman;
- f. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;
- g. memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
- h. memfasilitasi pelaksanaan kebijakan dan strategi pada tingkat nasional;
- i. melakukan dan mendorong penelitian dan pengembangan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- j. melakukan sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan registrasi keahlian kepada orang atau badan yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman; dan
- k. menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Kewenangan yang dimaksud dalam Lampiran D Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dalam rangka penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) adalah kewenangan yang dimiliki oleh pemerintah pusat, sedangkan pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota tidak secara eksplisit diberikan kewenangan untuk penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Hal inilah yang kemudian pada tingkatan pemerintah daerah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota dalam mengambil kebijakan penyediaan perumahan bagi masyarakat

berpenghasilan rendah tidak merujuk dalam Lampiran D Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Pemerintah daerah provinsi maupun pemerintah daerah kabupaten/kota sebagai daerah otonom mempunyai kewenangan sendiri dalam hal menyediakan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, yaitu dengan melalui Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Selanjutnya Tim Ahli menelitinya lebih lanjut dalam hasil kajian atau analisis di bawah ini.



**Gambar 1. 1**  
**Latar Belakang Pekerjaan**

## 1.2 Maksud, Tujuan dan Sasaran

### 1.2.1 Maksud Kegiatan

Maksud diselenggarakan kegiatan ini adalah memberikan kepastian hukum terhadap tugas dan wewenang pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

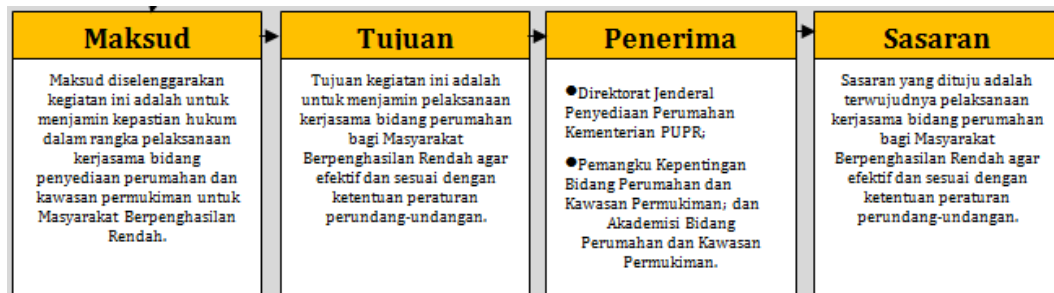
## 1.2.2 Tujuan Kegiatan

Tujuan kegiatan ini adalah menjamin pelaksanaan kewenangan oleh pusat dan pemerintah daerah dapat terukur, efektif dan efisien sesuai peraturan perundang-undangan.

## 1.2.3 Sasaran

Sasaran kegiatan adalah terwujudnya kepastian pelaksanaan kewenangan oleh pusat dan pemerintah daerah yang terukur, efektif dan efisien sesuai peraturan perundang-undangan.

Maksud, tujuan dan sasaran akan tergambar dalam diagram berikut ini:



**Gambar 1. 2**  
**Maksud, Tujuan, Penerima dan Sasaran Pekerjaan**

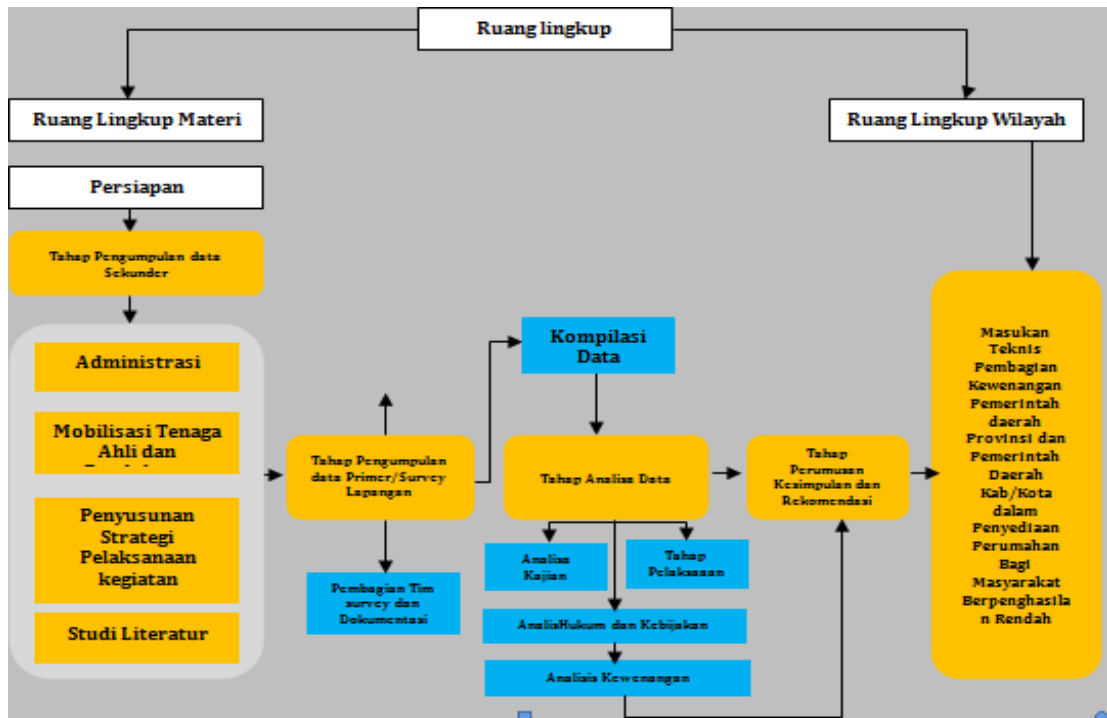
## 1.3 Ruang Lingkup

### 1.3.1 Ruang Lingkup Kegiatan

Lingkup dari pekerjaan ini adalah untuk mengkaji mengenai kewenangan pemerintah daerah Provinsi dan kabupaten/kota dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Untuk mendapatkan kajian yang dimaksud Tenaga Ahli dan Penanggung jawab Kegiatan melakukan survei (data primer) di lokasi yang telah ditentukan. Sehingga kewenangan pemerintah daerah provinsi dan kabupaten/kota untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah beserta permasalahannya dapat dipetakan secara jelas, yang secara ringkas digambarkan dalam diagram berikut ini:

Dapat dijelaskan bahwa, tahapan berdasarkan ruang lingkup pekerjaan dapat terbagi menjadi beberapa tahap:

#### 1.



**Gambar 1. 3 Ruang Lingkup Kegiatan**

### 1. Tahap Persiapan

- a. Pengurusan administrasi
- b. Mobilisasi Tenaga Ahli
- c. Penyusunan strategi pelaksanaan kegiatan
- d. Studi literatur sebagai kajian awal.

### 2. Tahap Pengumpulan Data

- a. Pengumpulan data sekunder
- b. Pengumpulan data primer dan survei

### 3. Tahap Analisis Data

- a. Analisis Peraturan Perundang-undangan terkait
- b. Analisis Kebijakan atau kewenangan

### 4. Tahap Penyusunan Kesimpulan dan Rekomendasi.

- a. Tahap Penyusunan Kesimpulan
- b. Tahap Penyusunan Rekomendasi.

#### 1.3.2 Ruang Lingkup Wilayah Lokasi Survei

Adapun ruang lingkup wilayah perencanaan dalam penyusunan Masukan Teknis Pembagian Kewenangan Pemerintah Daerah Provinsi dan

Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam Penyediaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah yaitu Kota Yogyakarta dan Kota Bandung.

Kota Yogyakarta berkedudukan sebagai ibukota Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan merupakan satu-satunya daerah yang berstatus kota di samping empat daerah lainnya yang berstatus kabupaten. Berdasarkan BPS Yogyakarta (2011), Kota Yogyakarta terletak pada  $7^{\circ} 49' 26''$  -  $7^{\circ} 15' 24''$  Lintang Selatan dan  $110^{\circ} 24' 19''$  -  $110^{\circ} 28' 53''$  Bujur Timur pada ketinggian rata-rata 114 m dpl. Sebagai ibukota Provinsi DIY, Kota Yogyakarta menjadi sentra kegiatan ekonomi, sosial, dan budaya.

Kota Yogyakarta berbatasan dengan wilayah kabupaten lain yang ada di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yaitu:

- Utara : Kabupaten Sleman
- Timur : Kabupaten Bantul dan Sleman
- Selatan : Kabupaten Bantul
- Barat : Kabupaten Bantul dan Sleman.

Kota Yogyakarta memiliki luas wilayah paling kecil di banding daerah lainnya di Provinsi Daerah Yogyakarta, yaitu 3250 Ha (32,5 km<sup>2</sup>) atau 1,02% luas wilayah propinsi. Secara administratif pemerintahan, wilayah Kota Yogyakarta terdiri dari 14 wilayah kecamatan dan 45 kelurahan. Kecamatan yang terluas adalah Kecamatan Umbulharjo kemudian diikuti oleh Kecamatan Gondokusumo dan Kota Gede.

Kota Bandung terletak di wilayah Jawa Barat dan merupakan Ibukota Provinsi Jawa Barat. Kota Bandung secara geografis terletak di antara  $107^{\circ} 36'$  Bujur Timur dan  $6^{\circ} 55'$  Lintang Selatan. Batas-batas wilayah dari Kota Bandung yaitu:

- Sebelah Utara : Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat.
- Sebelah Barat : Jalan Terusan Pasteur, Kecamatan Cimahi Utara, Cimahi Selatan, dan Kota Cimahi.
- Sebelah Timur : Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung.
- Sebelah Selatan : Kecamatan Dayeuh Kolot, Bojongsoang, Kabupaten Bandung.

Kota Bandung memiliki luas wilayah sebesar 167,31 km<sup>2</sup> atau kurang lebih sebesar 16.729,50 ha. Menurut Perda Kota Bandung Nomor 06 Tahun 2007 tentang Pemekaran dan Pembentukan Wilayah Kerja Kecamatan dan Kelurahan di Lingkungan Pemerintah Kota Bandung terdiri dari 30 Kecamatan dan 151 Kelurahan. Adapun luas wilayah keseluruhan kecamatan yang terdapat pada Kota Bandung yaitu sebagai berikut:

#### **1.4 Keluaran Pekerjaan**

Keluaran yang ingin dicapai dari pelaksanaan kegiatan ini yaitu berupa kajian yang menjelaskan mengenai kewenangan pemerintah pusat, pemerintah daerah Provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota untuk penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hasil kajian tersebut dapat dipergunakan bagi pemerintah pusat dalam mengambil kebijakan terkait penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

#### **1.5 Sistematika Penulisan**

##### **BAB 1 - Pendahuluan**

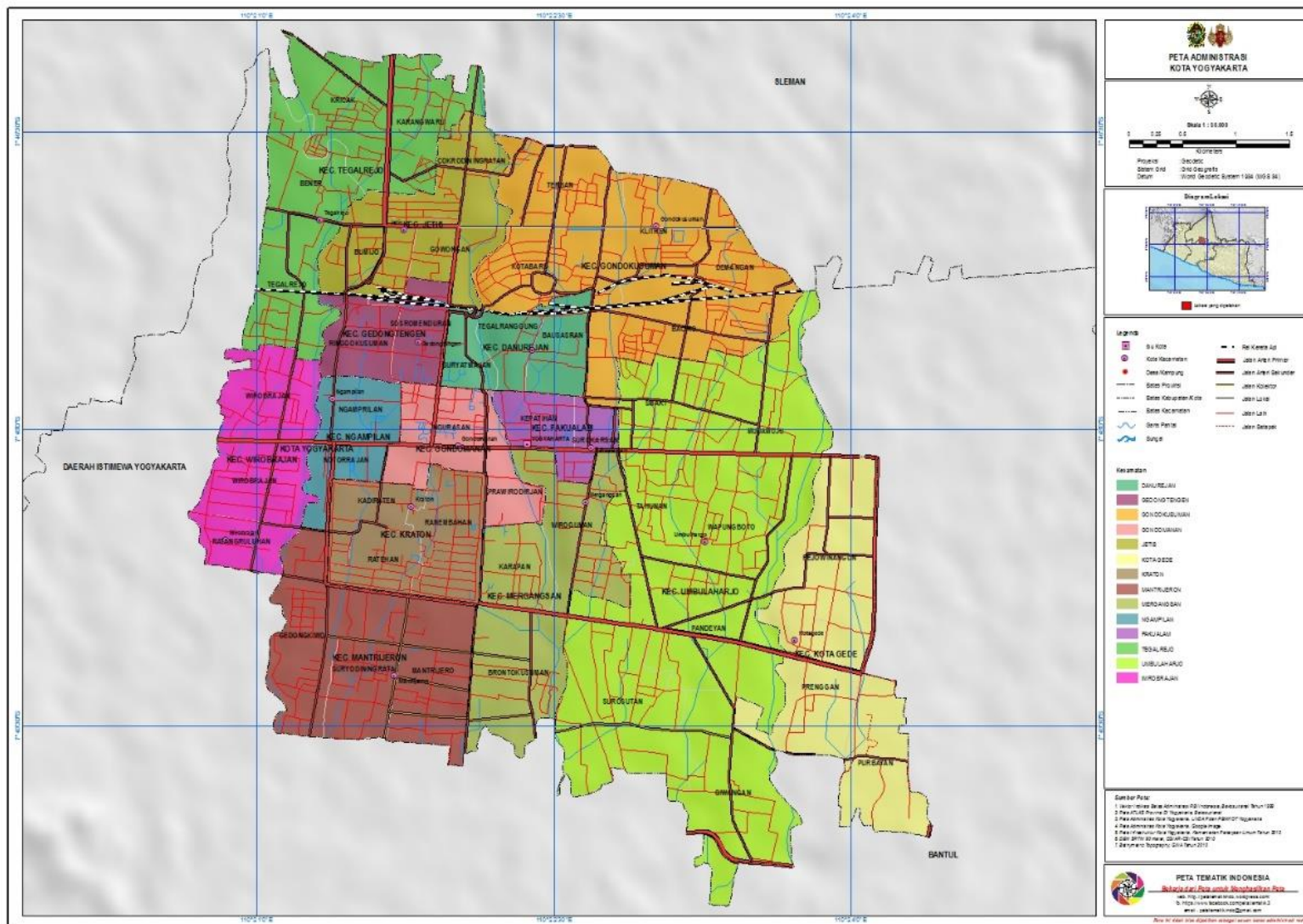
Menjelaskan tentang latar belakang, maksud, tujuan, sasaran, ruang lingkup, dan kelaran pekerjaan Masukan Teknis Pembagian Kewenangan Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam Penyediaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, dan sistematika pembahasan laporan pendahuluan.

##### **BAB 2 - Tinjauan Kebijakan**

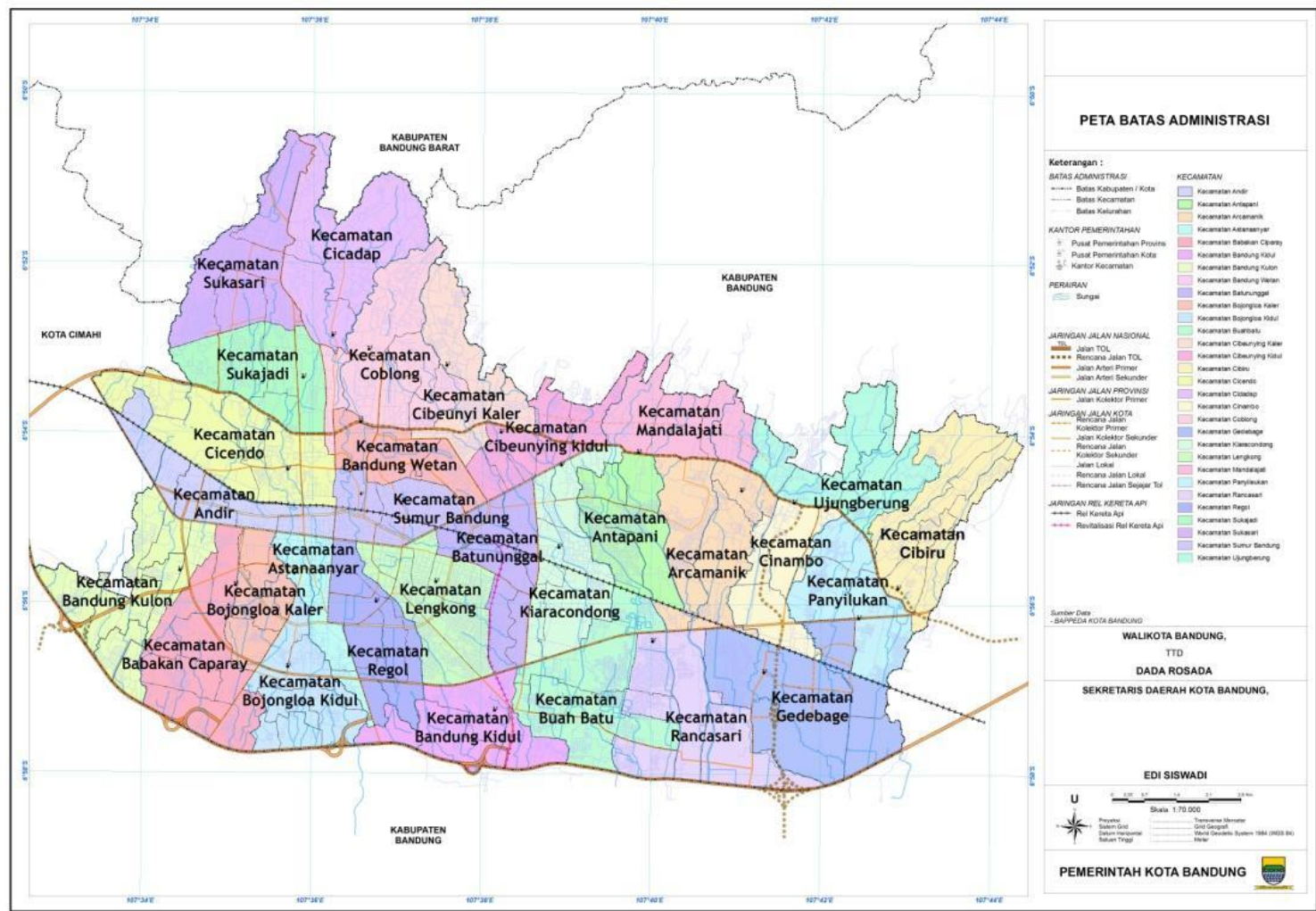
Menjelaskan tentang pengertian kewenangan, sumber kewenangan pemerintah pusat, pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota serta kewenangan pemerintah di bidang penyediaan perumahan.

##### **BAB 3 - Gambaran Umum Wilayah Perencanaan**

Menjelaskan kedudukan dan posisi wilayah perencanaan, perkembangan lahan terbangun wilayah perencanaan, kondisi fisik dan non-fisik wilayah perencanaan, serta perumasan isu mengenai data penduduk



**Gambar 1. 4**  
**Peta Administrasi Yogyakarta**



**Gambar 1.5**  
**Peta Administrasi Kota Bandung**



miskin, kawasan kumuh dan penyediaan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah di wilayah perencanaan.

#### **BAB 4 – Pendekatan Pelaksanaan Dan Metodologi Pekerjaan**

Menjelaskan mengenai pendekatan dan metodologi pekerjaan dalam penyusunan Masukan Teknis Pembagian Kewenangan Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam Penyediaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

#### **BAB 5 – Pengertian Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

Menjelaskan mengenai pengertian penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, jenis rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah dan skema kewenangan penyediaan perumahan.

#### **BAB 6 – Rumusan Hasil Dan Permasalahan Kewenangan Pemerintah Provinsi Dan Pemerintah Kota Dalam Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

Menjelaskan mengenai kewenangan pemerintah Provinsi Jawa Barat, Pemerintah Kota Bandung, Pemerintah Provinsi DIY, dan Pemerintah Kota Yogyakarta serta kewenangan pemerintah menurut Lampiran D Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

#### **BAB 7 – Kesimpulan Dan Rekomendasi**

Menjelaskan mengenai kesimpulan serta rekomendasi mengenai Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

# BAB II

## TINJAUAN KEBIJAKAN



## BAB II TINJAUAN KEBIJAKAN

### 2.1 Pengertian Kewenangan

Memberi pengertian kewenangan dapat ditinjau dalam berbagai literatur misalnya dalam literatur ilmu politik, ilmu pemerintahan, dan ilmu hukum sering ditemukan istilah kekuasaan, kewenangan, dan wewenang. Kekuasaan sering disamakan begitu saja dengan kewenangan, dan kekuasaan sering dipertukarkan dengan istilah kewenangan, demikian pula sebaliknya. Bahkan kewenangan sering disamakan juga dengan wewenang. Demikian dikatakan oleh Miriam Budiharjo (1998: 35-36), bahwa “kekuasaan biasanya berbentuk hubungan dalam arti bahwa “ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah” (*the rule and the ruled*).

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, dapat terjadi kekuasaan yang tidak berkaitan dengan hukum. Kekuasaan yang tidak berkaitan dengan hukum oleh Henc van Maarseven (2002) disebut sebagai “*blote match*”, sedangkan kekuasaan yang berkaitan dengan hukum oleh Max Weber disebut sebagai wewenang rasional atau legal, yakni wewenang yang berdasarkan suatu sistem hukum ini dipahami sebagai suatu kaidah-kaidah yang telah diakui serta dipatuhi oleh masyarakat dan bahkan yang diperkuat oleh negara. Dalam hukum publik, wewenang berkaitan dengan kekuasaan. Kekuasaan memiliki makna yang sama dengan wewenang karena kekuasaan yang dimiliki oleh Eksekutif, Legislatif dan Yudikatif adalah kekuasaan formal. Kekuasaan merupakan unsur esensial dari suatu Negara dalam proses penyelenggaraan pemerintahan di samping unsur-unsur lainnya, yaitu: a) hukum; b) kewenangan; c) keadilan; d) kejujuran; e) kebijakbestarian; dan f) kebijakan (Philipus, 2002).

Kekuasaan merupakan inti dari penyelenggaraan negara agar negara dalam keadaan bergerak (*de staat in beweging*) sehingga negara itu dapat berkiprah, bekerja, berkapasitas, berprestasi, dan berkinerja melayani warganya. Oleh karena itu, negara harus diberi kekuasaan. Kekuasaan

menurut Miriam Budiardjo (1998) adalah kemampuan seseorang atau sekelompok orang manusia untuk mempengaruhi tingkah laku seseorang atau kelompok lain sedemikian rupa sehingga tingkah laku itu sesuai dengan keinginan dan tujuan dari orang atau negara. Agar kekuasaan dapat dijalankan maka dibutuhkan penguasa atau organ sehingga negara itu dikonsepsikan sebagai himpunan jabatan-jabatan (*een ambten complex*) dimana jabatan-jabatan itu diisi oleh sejumlah pejabat yang mendukung hak dan kewajiban tertentu berdasarkan konstruksi subyek-kewajiban. Dengan demikian, kekuasaan mempunyai dua aspek, yaitu aspek politik dan aspek hukum, sedangkan kewenangan hanya beraspek hukum semata yang artinya; kekuasaan itu bersumber dari hukum (peraturan perundang-undangan).

Kewenangan sering disejajarkan dengan istilah wewenang. Istilah wewenang digunakan dalam bentuk kata benda dan sering disejajarkan dengan istilah "*bevoegheid*" dalam istilah hukum Belanda. Menurut Phillipus M. Hadjon (2002), jika dicermati ada sedikit perbedaan antara istilah kewenangan dengan istilah "*bevoegheid*". Perbedaan tersebut terletak pada karakter hukumnya. Istilah "*bevoegheid*" digunakan dalam konsep hukum publik maupun dalam hukum privat. Dalam konsep hukum kita istilah kewenangan atau wewenang seharusnya digunakan dalam konsep hukum publik.

Kata kewenangan berasal dari kata dasar wenang yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan legislatif (diberi oleh undang-undang) atau dari kekuasaan eksekutif administratif. Kewenangan yang biasanya terdiri dari beberapa wewenang adalah kekuasaan terhadap segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan.

Bagir Manan (1998) mengemukakan bahwa wewenang dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan (*match*). Kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat. Di dalam hukum, wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban (*rechten en plichten*). Di dalam kaitan dengan otonomi daerah, hak mengandung pengertian kekuasaan untuk

mengatur sendiri (*zelfregelen*), sedangkan kewajiban secara horizontal berarti kekuasaan untuk menyelenggarakan pemerintahan sebagaimana mestinya. Vertikal berarti kekuasaan untuk menjalankan pemerintahan dalam suatu tertib ikatan pemerintahan negara secara keseluruhan.

Ateng Syafrudin (1995) berpendapat ada perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang. Kita harus membedakan antara kewenangan (*authority, gezag*) dengan wewenang (*competence, bevoegheid*). Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu "*onderdeel*" (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

Secara yuridis, pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum. Pengertian wewenang menurut H.D. Stoud (2002) adalah: "*Bevoegheid wet kan worden omscreven als het geheel van bestuurechtelijke bevoegdheden door publiekrechtelijke rechtssubjecten in het bestuurechtelijke rechtsverkeer*". (wewenang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik dalam hukum publik).

Dari berbagai pengertian kewenangan sebagaimana tersebut di atas, maka kesimpulan bahwa kewenangan (*authority*) memiliki pengertian yang berbeda dengan wewenang (*competence*). Kewenangan merupakan kekuasaan formal yang berasal dari undang-undang, sedangkan wewenang adalah suatu spesifikasi dari kewenangan, artinya barang siapa (subjek hukum) yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka ia berwenang untuk melakukan sesuatu yang tersebut dalam kewenangan itu.

Kewenangan yang dimiliki oleh organ (institusi) pemerintahan dalam melakukan perbuatan nyata (riil), mengadakan pengaturan atau mengeluarkan keputusan selalu dilandasi oleh kewenangan yang diperoleh dari konstitusi secara atribusi, delegasi, maupun mandat. Suatu atribusi menunjuk pada kewenangan yang asli atas dasar konstitusi (UUD). Pada kewenangan delegasi, harus ditegaskan suatu pelimpahan wewenang kepada organ pemerintahan yang lain. Pada mandat tidak terjadi pelimpahan apapun dalam arti pemberian wewenang, akan tetapi, yang diberi mandat bertindak atas nama pemberi mandat. Dalam pemberian mandat, pejabat yang diberi mandat menunjuk pejabat lain untuk bertindak atas nama mandator (pemberi mandat).

J.G. Brouwer (2002) berpendapat bahwa atribusi merupakan kewenangan yang diberikan kepada suatu organ (institusi) pemerintahan atau lembaga Negara oleh suatu badan legislatif yang independen. Kewenangan ini adalah asli, yang tidak diambil dari kewenangan yang ada sebelumnya. Badan legislatif menciptakan kewenangan mandiri dan bukan perluasan kewenangan sebelumnya dan memberikan kepada organ yang berkompeten.

Delegasi adalah kewenangan yang dialihkan dari kewenangan atribusi dari suatu organ (institusi) pemerintahan kepada organ lainnya sehingga delegator (organ yang telah memberi kewenangan) dapat menguji kewenangan tersebut atas namanya, sedangkan pada Mandat, tidak terdapat suatu pemindahan kewenangan tetapi pemberi mandat (mandator) memberikan kewenangan kepada organ lain (mandataris) untuk membuat keputusan atau mengambil suatu tindakan atas namanya. Ada perbedaan mendasar antara kewenangan atribusi dan delegasi. Pada atribusi, kewenangan yang ada siap dilimpahkan, tetapi tidak demikian pada delegasi. Berkaitan dengan asas legalitas, kewenangan tidak dapat didelegasikan secara besar-besaran, tetapi hanya mungkin dibawah kondisi bahwa peraturan hukum menentukan mengenai kemungkinan delegasi tersebut.

Mengenai sifat kewenangan pemerintahan yaitu yang bersifat terikat, fakultatif, dan bebas, terutama dalam kaitannya dalam kewenangan kewenangan pembuatan dan penerbitan keputusan-keputusan (*besluiten*) dan

ketetapan-ketetapan (*beschikkingen*) oleh organ pemerintahan, sehingga dikenal ada keputusan yang bersifat terikat dan bebas. Menurut Indroharto (1991); pertama, pada wewenang yang bersifat terikat, yakni terjadi apabila peraturan dasarnya menentukan kapan dan dalam keadaan yang bagaimana wewenang tersebut dapat digunakan atau peraturan dasarnya sedikit banyak menentukan tentang isi dan keputusan yang harus diambil, kedua, wewenang fakultatif terjadi dalam hal badan atau pejabat tata usaha negara yang bersangkutan tidak wajib menerapkan wewenangnya atau sedikit banyak masih ada pilihan, sekalipun pilihan itu hanya dapat dilakukan dalam hal-hal atau keadaan tertentu sebagaimana ditentukan dalam peraturan dasarnya: ketiga, wewenang bebas, yakni terjadi ketika peraturan dasarnya memberikan kebebasan kepada badan atau pejabat tata usaha negara untuk menentukan sendiri mengenai isi dari keputusan yang akan dikeluarkannya atau peraturan dasarnya memberi ruang lingkup kebebasan kepada pejabat tata usaha negara yang bersangkutan.

Philipus M Hadjon (2002) mengutip pendapat N. M. Spelt dan Ten Berge, membagi kewenangan bebas dalam dua kategori yaitu kebebasan kebijaksanaan (*beleidsvrijheid*) dan kebebasan penilaian (*beoordelingsvrijheid*) yang selanjutnya disimpulkan bahwa ada dua jenis kekuasaan bebas yaitu : pertama, kewenangan untuk memutuskan mandiri; kedua, kewenangan interpretasi terhadap norma-norma tersamar (*verge norm*).

Di dalam negara hukum dikenal asas legalitas yang menjadi pilar utamanya dan merupakan salah satu prinsip utama yang dijadikan dasar dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan dan kenegaraan di setiap negara hukum terutama bagi negara-negara dalam sistem hukum kontinental. Philipus M. Hadjon (2002) mengemukakan bahwa kewenangan diperoleh melalui tiga sumber yaitu; atribusi, delegasi, mandat. Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh Undang-Undang Dasar, kewenangan delegasi dan Mandat adalah kewenangan yang berasal dari pelimpahan.

Bedanya kewenangan delegasi terdapat adanya pemindahan atau pengalihan kewenangan yang ada, atau dengan kata lain pemindahan kewenangan atribusi kepada pejabat dibawahnya dengan dibarengi pemindahan tanggung jawab. Sedangkan pada kewenangan mandat yaitu dalam hal ini tidak ada sama sekali pengakuan kewenangan atau pengalih-tanganan kewenangan, yang ada hanya janji-janji kerja intern antara penguasa dan pegawai (tidak adanya pemindahan tanggung jawab atau tanggung jawab tetap pada yang memberi mandat). Setiap kewenangan dibatasi oleh isi atau materi, wilayah dan waktu. Cacat dalam aspek- aspek tersebut menimbulkan cacat kewenangan (*onbevoegdheid*) yang menyangkut cacat isi, cacat wilayah, dan cacat waktu.

## **2.2 Sumber Kewenangan Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah Provinsi, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota**

Tujuan Negara Indonesia adalah sebagai negara kesejahteraan (*welfare state*), yaitu dengan tujuan negara untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dinyatakan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menimbulkan beberapa konsekwensi terhadap penyelenggaraan pemerintahan yaitu pemerintah harus berperan aktif mencampuri bidang kehidupan sosial ekonomi masyarakat sebagai konsekuensi negara kesejahteraan. Di sini pemerintah diberikan tanggung jawab sebagai pelayan publik (*public service*). Pemerintah sebagai pelayan publik dapat melaksanakan kewajibannya untuk mencapai hasil maksimal, atau administrasi negara diberikan suatu kemerdekaan tertentu untuk bertindak atas inisiatif sendiri untuk menyelesaikan tanggung jawabnya secara cepat.

Selain sebagai pelayan publik, pemerintah juga sebagai pemangku utama otoritas penyelenggaraan kepentingan umum baik di pusat maupun di tingkat daerah, maka pejabat pemerintah mempunyai kewenangan yang luas dalam menjalankan roda pemerintahan. Kewenangan menurut Philipus M. Hadjon (1997:1), "dalam hukum tata negara wewenang (*bevoegdheid*) dideskripsikan sebagai kekuasaan hukum (*rechtsmacht*). Jadi dalam konsep



hukum publik, wewenang berkaitan dengan kekuasaan”. Begitu juga F.P.C.L. Tonner dalam Ridwan AR (2011: 100), berpendapat “*Overheidsbevoegdheid wordt in dit verband opgevat als het vermogen om positief recht vast te stellen en Aldus rechtsbetrekkingen tussen burgers onderling en tussen overheid en te scheppen*” (kewenangan pemerintah dalam kaitan ini dianggap sebagai kemampuan untuk melaksanakan hukum positif, dan dengan begitu dapat diciptakan hubungan hukum antara pemerintahan dengan warga negara). Ferrazi (2007: 93), juga mendefinisikan kewenangan “sebagai hak untuk menjalankan satu atau lebih fungsi manajemen, yang meliputi pengaturan (regulasi dan standarisasi), pengurusan (administrasi) dan pengawasan (supervisi) atau suatu urusan tertentu”. Setiap wewenang itu dibatasi oleh isi/materi (*materiae*), wilayah/ruang (*locus*), dan waktu (*tempus*). Cacat dalam aspek-aspek tersebut menimbulkan cacat wewenang atau dalam artian bahwa di luar-luar batas-batas itu suatu tindakan pemerintahan merupakan tindakan tanpa wewenang (*onbevoegdheid*). Tindakan tanpa wewenang bisa berupa i) *onbevoegdheid ratione materiae*, ii) *onbevoegdheid ratione loci*, dan iii) *onbevoegdheid ratione temporis*.

Selanjutnya setiap kewenangan mempunyai unsur yang berbeda-beda, di antaranya unsur kewenangan tersebut adalah:

- a. Pengaruh ialah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum.
- b. Dasar hukum, bahwa wewenang itu selalu harus dapat ditunjuk dasar hukumnya, dan
- c. Konformitas hukum mengandung makna adanya standard wewenang, yaitu standard umum (semua jenis wewenang) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).

Setiap kewenangan yang dimiliki suatu institusi atau lembaga negara manapun mempunyai sifat dan karakteristik masing-masing, maka sifat kewenangan adalah:

- a. Kewenangan terikat yaitu apabila peraturan dasarnya menentukan kapan dan dalam keadaan bagaimana kewenangan tersebut dapat digunakan.

- b. Kewenangan fakultatif terjadi dalam hal badan tata usaha negara tidak wajib menerapkan wewenangnya atau sedikit banyak masih ada pilihan.
- c. Kewenangan bebas yaitu apabila peraturan dasarnya memberikan kebebasan kepada badan tata usaha negara untuk menentukan mengenai isi dari keputusan yang akan dikeluarkan.

Kewenangan harus dilandasi oleh ketentuan hukum yang ada, sehingga kewenangan tersebut merupakan kewenangan yang sah. Dengan demikian, pejabat (organ) dalam mengeluarkan keputusan didukung oleh sumber kewenangan tersebut. Stroink menjelaskan bahwa sumber kewenangan dapat diperoleh bagi pejabat atau organ (institusi) pemerintahan dengan cara atribusi, delegasi dan mandat. Kewenangan organ (institusi) pemerintah adalah suatu kewenangan yang dikuatkan oleh hukum positif guna mengatur dan mempertahankannya, sebab tanpa kewenangan tidak dapat dikeluarkan suatu keputusan yuridis yang benar.

Dalam hal ini, kewenangan yang dimaksudkan bersumber dari peraturan perundang-undangan yang memberikan kepastian bagi penyelenggara pemerintah sebagai pejabat publik untuk melaksanakan kewenangan yang dimilikinya. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan memberikan batasan mengenai kewenangan yang dimiliki oleh pemerintah baik pemerintah pusat, maupun pemerintah daerah provinsi dan kabupaten/kota. Pengaturan Administrasi Pemerintahan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 ini menjamin bahwa Keputusan dan/atau Tindakan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan terhadap warga masyarakat tidak dapat dilakukan dengan semena-mena. Dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 ini. Warga masyarakat tidak akan mudah menjadi objek kekuasaan negara. Selain itu, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 ini merupakan transformasi Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang telah dipraktikkan dalam penyelenggaraan Pemerintahan, yang dikonkretkan ke dalam norma hukum yang mengikat.

Oleh karena sistem pemerintahan Indonesia sebagaimana dijelaskan dalam UUD 1945 yaitu berjenjang dari pemerintah di tingkat pusat, dibagi lagi dalam pemerintah tingkat provinsi yang kemudian pemerintah tingkat provinsi

dibagi lagi menjadi pemerintah tingkat kabupaten/kota. Sesuai dengan tingkatan pemerintahan itu, UUD 1945 memberikan tingkatan kewenangan yang berbeda-beda yang kemudian ditetapkan melalui undang-undang. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah memberikan batasan kewenangan pemerintahan. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah memberikan pengertian kewenangan pemerintahan lebih spesifik yaitu mengenai kekuasaan pemerintahan yang berupa urusan pemerintahan. Selanjutnya juga lebih detail merinci urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan masing-masing pemerintahan.

Hal ini dijelaskan dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah bahwa sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, terdapat Urusan Pemerintahan yang sepenuhnya menjadi kewenangan Pemerintah Pusat yang dikenal dengan istilah urusan pemerintahan absolut dan ada urusan pemerintahan konkuren. Urusan pemerintahan konkuren terdiri atas Urusan Pemerintahan Wajib dan Urusan Pemerintahan Pilihan yang dibagi antara Pemerintah Pusat, Daerah provinsi, dan Daerah kabupaten/kota. Urusan Pemerintahan Wajib dibagi dalam Urusan Pemerintahan Wajib yang terkait Pelayanan Dasar dan Urusan Pemerintahan Wajib yang tidak terkait Pelayanan Dasar. Untuk Urusan Pemerintahan Wajib yang terkait Pelayanan Dasar ditentukan Standar Pelayanan Minimal (SPM) untuk menjamin hak-hak konstitusional masyarakat.

### **2.3 Kewenangan Pemerintah Di Bidang Penyediaan Perumahan**

Pemerintah yang diberi wewenang menurut undang-undang harus dijalankan sebagai bentuk dari kekuasaan pemerintah untuk mencapai tujuan negara sebagaimana ditentukan dalam Pembukaan UUD 1945. Salah satu kewenangan pemerintah untuk menjalankan pemerintahannya adalah memberikan pelayanan kesejahteraan yang berupa penyediaan perumahan bagi masyarakat terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Kekuasaan pemerintah dalam bentuk kewenangan pemerintah dalam menyediakan perumahan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, dapat dijelaskan, yaitu *pertama*, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah. Undang-Undang tersebut memberikan banyak kekuasaan pemerintah daerah (baik pemerintah daerah provinsi maupun pemerintah kabupaten/kota) dalam menjalankan pemerintahan dalam bentuk urusan pemerintahan.

Salah satu kekuasaan pemerintah daerah dalam bentuk urusan pemerintahan di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman adalah tercantum dalam Pasal 12 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Penyediaan perumahan rakyat dan kawasan permukiman merupakan salah satu urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar. Perumahan rakyat dan kawasan permukiman merupakan kekuasaan urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar adalah merupakan urusan yang bersifat konkuren. Urusan pemerintahan konkuren adalah urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan pemerintah pusat dan pemerintah daerah baik pemerintah daerah provinsi maupun pemerintah kabupaten/kota yang perlu dilaksanakan. Maksudnya setiap pemerintah (baik pemerintah pusat, pemerintah daerah provinsi maupun pemerintah daerah kabupaten/kota) memiliki kewenangan sendiri dengan kebijakannya masing-masing dalam penyediaan perumahan dan kawasan permukiman.

Pemerintah Pusat dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan konkuren berwenang: a) menetapkan norma, standar, prosedur, dan kriteria dalam rangka penyelenggaraan Urusan Pemerintahan; dan b) melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah. Norma, standar, prosedur, dan kriteria berupa ketentuan peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat sebagai pedoman dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan konkuren yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat dan yang menjadi kewenangan Daerah.

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menjelaskan bahwa urusan pemerintahan konkuren yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat diselenggarakan: a) sendiri oleh Pemerintah Pusat; b) dengan cara melimpahkan kepada gubernur sebagai wakil Pemerintah Pusat atau kepada Instansi Vertikal yang ada di Daerah berdasarkan asas Dekonsentrasi; atau c) dengan cara menugasi Daerah berdasarkan asas Tugas Pembantuan. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menjelaskan bahwa, urusan pemerintahan konkuren yang menjadi kewenangan daerah provinsi diselenggarakan: a) sendiri oleh Daerah provinsi; b) dengan cara menugasi Daerah kabupaten/kota berdasarkan asas Tugas Pembantuan; atau c) dengan cara menugasi Desa. Begitu juga Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menetapkan tentang urusan pemerintahan konkuren yang menjadi kewenangan daerah kabupaten/kota diselenggarakan sendiri oleh daerah kabupaten/kota atau dapat ditugaskan sebagian pelaksanaannya kepada Desa.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dalam Lampiran D Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah mengenai pembagian urusan pemerintahan bidang perumahan dan kawasan permukiman masing-masing pemerintahan mempunyai kewenangannya sendiri. Pemerintah Pusat mempunyai kewenangan yaitu: a) penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR); b) penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana nasional; c) fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Pusat; d) pengembangan sistem pembiayaan perumahan bagi MBR. Pemerintah daerah provinsi mempunyai kewenangan yaitu: a) penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana provinsi; b) fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah provinsi. Pemerintah daerah kabupaten/kota mempunyai kewenangan yaitu: a) penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/kota; b) fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah

kabupaten/kota; c) penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan; d) penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).

Secara khusus dan teknisnya kebijakan pemerintah di bidang penyediaan perumahan diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Hal ini sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, yaitu: Kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk:

- a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia;
- b. Ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan;
- c. Mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna;
- d. Memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan negara; dan
- e. Mendorong iklim investasi asing.

Salah satu hal khusus yang diatur dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah keberpihakan negara terhadap masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam kaitan ini, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan. Kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah itu, dengan memberikan kemudahan, berupa pembiayaan, pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keringanan biaya perizinan, bantuan stimulan, dan insentif fiskal.

Selain masalah kewenangan pemerintah dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, juga diatur kewenangan pemerintah

dalam hal penyediaan rumah susun untuk memenuhi hak dasar manusia yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ini memberikan kewenangan yang luas kepada Pemerintah di bidang penyelenggaraan rumah susun dan memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk melakukan penyelenggaraan rumah susun di daerah sesuai dengan kewenangannya. Kewenangan yang diberikan tersebut didukung oleh pendanaan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara maupun anggaran pendapatan dan belanja daerah.

Sebagai tindak lanjut dari Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, maka kebijakan penyelenggaraan perumahan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan. Dalam Peraturan Pemerintah ini diatur mengenai kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman yang menjadi acuan dalam penyusunan kebijakan strategi tingkat provinsi maupun tingkat kabupaten/kota. Kebijakan dan Strategi Nasional di bidang Perumahan dan Kawasan permukiman merupakan arahan dasar yang memuat kebijakan kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau serta kebijakan yang berkaitan dengan peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan antar pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Kebijakan dan strategi tersebut masih harus dijabarkan secara lebih operasional oleh berbagai pihak yang berkepentingan di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, sehingga tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dapat dicapai dengan baik. Di kabupaten/kota, kebijakan tersebut diacu dalam penyusunan Rencana Kawasan Permukiman (RKP) dan Rencana Pengembangan dan Pembangunan Perumahan (RP3).

Dalam rangka menjamin penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang efektif dan efisien perlu didukung oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya melalui Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan

Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang mewakili Presiden pada tingkat pemerintah pusat mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Dalam organisasi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat terdapat salah satu direktorat jenderal yang khusus bertugas menyelenggarakan penyediaan perumahan, yaitu Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penyediaan perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 03/PRT/M/2019 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam melaksanakan tugas Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan menyelenggarakan fungsi:

- a. Perumusan kebijakan di bidang penyelenggaraan penyediaan perumahan;
- b. Pelaksanaan kebijakan di bidang fasilitasi penyediaan rumah umum, rumah khusus, dan rumah swadaya bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- c. Pelaksanaan kebijakan di bidang pembinaan penyelenggaraan penyediaan perumahan;
- d. Penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang penyelenggaraan penyediaan perumahan;
- e. Pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang penyelenggaraan penyediaan perumahan;
- f. Pelaksanaan evaluasi dan pelaporan di bidang penyelenggaraan penyediaan perumahan;
- g. Pelaksanaan administrasi direktorat jenderal penyediaan perumahan; dan
- h. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh menteri.



# BAB III

## GAMBARAN UMUM



## BAB III GAMBARAN UMUM

### 3.1 Gambaran Umum Kota Yogyakarta

#### 3.1.1 Letak Geografis dan Batas Administratif

Kota Yogyakarta berkedudukan sebagai ibukota Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan merupakan satu-satunya daerah yang berstatus kota di samping empat daerah lainnya yang berstatus kabupaten. Berdasarkan BPS Yogyakarta (2018), Kota Yogyakarta terletak pada 7° 49' 26" - 7° 15' 24" Lintang Selatan dan 110° 24' 19" - 110° 28' 53" Bujur Timur pada ketinggian rata-rata 114 mdpl. Sebagai ibukota Provinsi DIY, Kota Yogyakarta menjadi sentra kegiatan ekonomi, sosial, dan budaya.

Kota Yogyakarta berbatasan dengan wilayah kabupaten lain yang ada di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yaitu:

- Utara : Kabupaten Sleman
- Timur : Kabupaten Bantul dan Sleman
- Selatan : Kabupaten Bantul
- Barat : Kabupaten Bantul dan Sleman

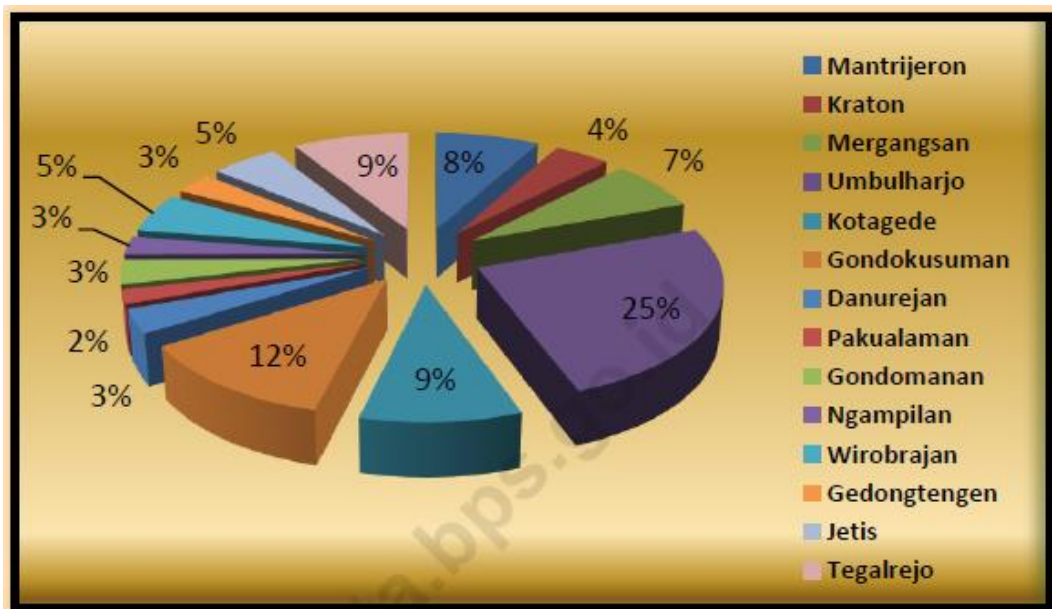
Kota Yogyakarta memiliki luas wilayah paling kecil dibanding daerah lainnya di Provinsi Daerah Yogyakarta, yaitu 3250 Ha (32,5 km<sup>2</sup>) atau 1,02% luas wilayah propinsi. Secara administratif pemerintahan, wilayah Kota Yogyakarta terdiri dari 14 wilayah kecamatan dan 45 kelurahan. Kecamatan yang terluas adalah Kecamatan Umbulharjo kemudian diikuti oleh Kecamatan Gondokusumo dan Kota Gede.

**Tabel 3. 1**  
**Luas Wilayah Menurut Kecamatan**

Kecamatan	Luas Area (km <sup>2</sup> )	Persentase
1. Mantrijeron	2,61	8,0
2. Kraton	1,40	4,3
3. Mergangsan	2,31	7,1
4. Umbulharjo	8,12	25,0
5. Kotagede	3,07	9,4
6. Gondokusuman	3,97	12,2

Kecamatan	Luas Area (km <sup>2</sup> )	Persentase
7. Danurejan	1,10	3,4
8. Pakualaman	0,63	1,9
9. Gondomanan	1,12	3,4
10. Ngampilan	0,82	2,5
11. Wirobrajan	1,76	5,4
12. Gedongtengen	0,96	3,0
13. Jetis	1,72	5,3
14. Tegalrejo	2,91	9,0
<b>Jumlah</b>	<b>32,50</b>	<b>100,00</b>

Sumber : BPS tahun 2015

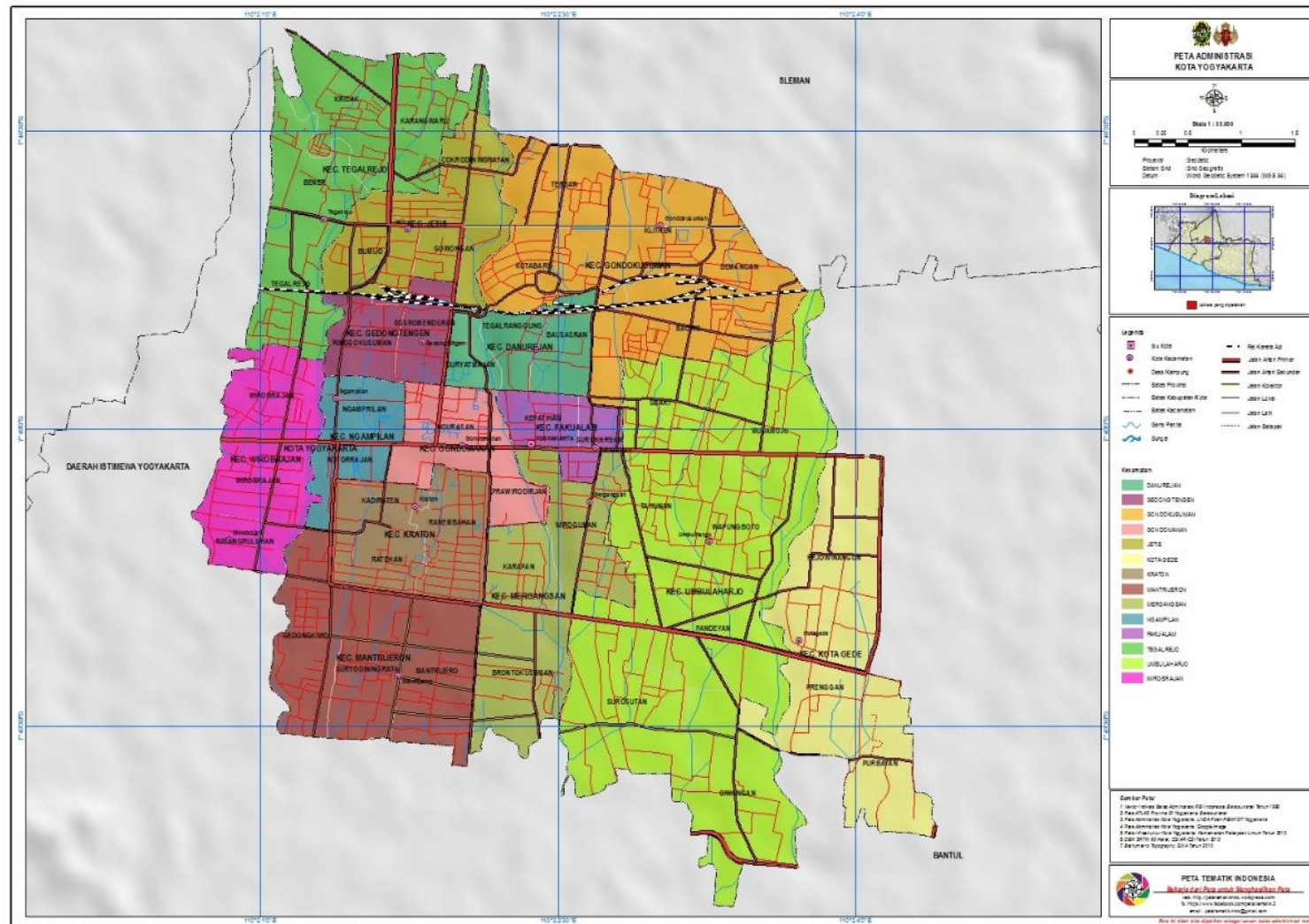


**Gambar 3. 1 Persentase Luas Wilayah Kota Yogyakarta Menurut Kecamatan tahun 2017**

Wilayah Kota Yogyakarta terbagi dalam lima bagian kota dengan pembagian sebagai berikut :

- **Wilayah I**, terletak pada ketinggian  $\pm$  91 m – 177 m diatas permukaan laut (dpl) rata-rata. Yang termasuk dalam wilayah ini adalah sebagian Kecamatan Jetis, Kecamatan Gedongtengen, Kecamatan Ngampilan, Kecamatan Keraton, dan Kecamatan Gondomanan.
- **Wilayah II**, terletak pada ketinggian  $\pm$  97 m – 114 m dpl. Kecamatan yang termasuk ke dalam wilayah ini adalah Kecamatan Tegalrejo dan sebagian Kecamatan Wirobrajan.

- **Wilayah III**, terletak pada ketinggian  $\pm 102$  m – 103 m dpl. Kecamatan yang termasuk ke dalam wilayah ini adalah Kecamatan Gondokusumo, Kecamatan Danurejan, Kecamatan Pakualaman, dan sebagian kecil Kecamatan Umbulharjo.
- **Wilayah IV**, terletak pada ketinggian  $\pm 75$  m – 102 m dpl. Kecamatan yang termasuk ke dalam wilayah ini adalah sebagian Kecamatan Mergangsan, Kecamatan Umbulharjo, dan Kecamatan Kota Gede.
- **Wilayah V**, terletak pada ketinggian  $\pm 83$  m – 102 m dpl. Kecamatan yang termasuk kedalam wilayah ini adalah Kecamatan Wirobrajan, Kecamatan Mantriweron, sebagian Kecamatan Gondomanan, dan sebagian Kecamatan Mergangsan.



**Gambar 3.2**  
**Peta Administrasi Kota Yogyakarta**

### **3.1.2 Topografi**

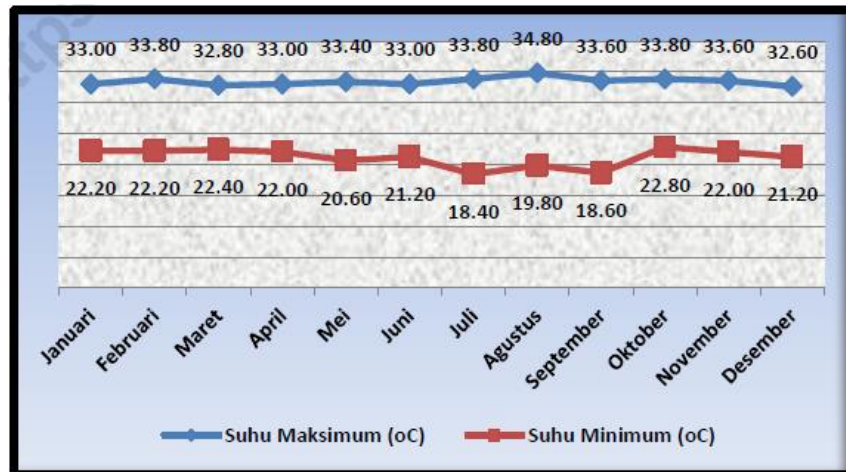
Badan Pusat Statistik Yogyakarta (2011) menjelaskan bahwa, secara umum Kota Yogyakarta merupakan dataran rendah dengan kemiringan relatif sama yaitu sekitar 0,5% - 2%, kecuali di beberapa tempat terutama di daerah pinggiran sungai. Ketinggian wilayah dari permukaan laut hingga 199 m di atas permukaan laut dimana sebagian wilayahnya (luas kurang lebih 1657 ha) terletak pada ketinggian kurang dari 100 m dan sisanya 1593 ha berada pada ketinggian antara 100-199 m. Kondisi tanah Kota Yogyakarta cukup subur dan memungkinkan ditanami berbagai tanaman pertanian maupun perdagangan, disebabkan oleh letaknya yang berada di dataran lereng Gunung Merapi (fluvia volcanic foot plain) yang garis besarnya mengandung tanah regosol atau tanah vulkanis muda. Sejalan dengan perkembangan perkotaan dan permukiman yang pesat, lahan pertanian di Kota Yogyakarta setiap tahun mengalami penyusutan.

### **3.1.3 Iklim**

Tipe iklim Kota Yogyakarta berdasarkan klasifikasi oleh Koppen, termasuk tipe iklim Am dan Aw, dimana artinya merupakan daerah yang beriklim hujan tropik dengan suhu bulan tertinggi > 18 °C (Handoko 1994). Curah hujan rata-rata 2,01 mm/tahun atau dengan 119 hari hujan, suhu rata-rata 27,2 °C dan kelembaban rata-rata 75%. Angin pada umumnya bertiup angin munson dan pada musim hujan bertiup angin barat daya dengan arah 220° bersifat basah dan mendatangkan hujan, pada musim kemarau bertiup angin muson tenggara yang agak kering dengan arah ± 90° - 140° dengan rata-rata kecepatan 9,5 – 29,7 km/jam.

### **3.1.4 Kependudukan**

Pertambahan penduduk Kota Yogyakarta dari tahun ke tahun cukup tinggi. BPS Kota Yogyakarta (2013) menjelaskan bahwa, pada akhir tahun 2013 tercatat jumlah penduduk Kota Yogyakarta sebanyak 402.679 jiwa dengan jumlah penduduk laki-laki 195.712 jiwa dan penduduk perempuan 206.967 jiwa.



**Gambar 3. 3**  
**Suhu Udara Minimum dan Maksimum di Kota Yogyakarta tahun 2017**

Jumlah penduduk suatu wilayah dipengaruhi oleh faktor kelahiran, kematian dan migrasi/ perpindahan penduduk. Perkembangan jumlah penduduk Kota Yogyakarta mengalami perubahan setiap tahunnya. Perubahan struktur dan komposisi penduduk dapat dilihat dari perbandingan piramida penduduk dimana penduduk Kota Yogyakarta didominasi oleh penduduk usia muda

Berdasarkan hasil Sensus Penduduk 2010 jumlah penduduk tahun 2010 tercatat 388.627 jiwa. Komposisi penduduk berdasarkan jenis kelamin adalah 48,67 persen laki-laki dan 51,33 persen perempuan. Secara keseluruhan jumlah penduduk perempuan lebih tinggi dibanding penduduk laki-laki seperti tampak dari rasio jenis kelamin penduduk yang lebih kecil dari 100, dimana pada tahun 2010 sebesar 94,81

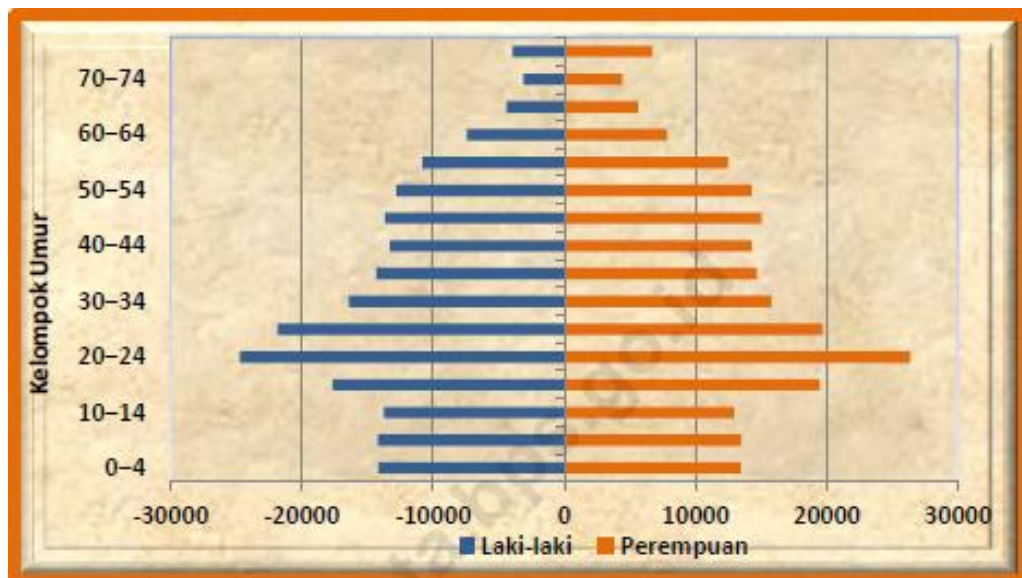
Jumlah penduduk Kota Yogyakarta pada tahun 2017 menurut proyeksi penduduk Badan Pusat Statistik sebanyak 422.732 jiwa dengan rincian sebanyak 206.421 jiwa penduduk laki-laki dan 216.311 jiwa penduduk perempuan.

Dengan luas wilayah 32,50 km<sup>2</sup>, kepadatan penduduk Kota Yogyakarta tahun 2017 sebesar 13.007 jiwa per km<sup>2</sup>. Kepadatan penduduk dapat dihitung berdasarkan jumlah penduduk untuk setiap kilometer persegi. Penduduk yang paling padat berada di Kecamatan Ngampilan yaitu sebesar 20.770 jiwa per Km<sup>2</sup>, dan paling jarang penduduknya di Kecamatan Umbulharjo.

**Tabel 3. 2**  
**Jumlah Penduduk Kota Yogyakarta menurut Jenis Kelamin Tahun 2013**

Kecamatan	Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin (Jiwa)		
	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
	2013	2013	2013
Mantrijeron	15.739	16.644	32.383
Kraton	8.526	9.348	17.874
Mergangsan	14.713	15.252	29.965
Umbulharjo	38.943	42.130	81.073
Kotagede	16.427	16.559	32.986
Gondokusuman	22.431	23.904	46.335
Danurejan	9.233	9.531	18.764
Pakualaman	4.623	4.910	9.533
Gondomanan	6.237	7.090	13.327
Ngampilan	7.779	8.917	16.696
Wirobrajan	12.868	12.543	25.411
Gedongtengen	8.372	9.211	17.583
Jetis	11.719	12.273	23.992
Tegalrejo	18.102	18.655	36.757
Kota Yogyakarta	195.712	206.967	402.679

Sumber : BPS Kota Yogyakarta 2013



**Gambar 3. 4**  
**Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin di Kota Yogyakarta Tahun 2017**

**Tabel 3. 3**  
**Kemiskinan Kota Yogyakarta Tahun 2014-2018**

Variabel Kemiskinan	Kemiskinan Kota Yogyakarta				
	2014	2015	2016	2017	2018
Garis Kemiskinan (Rp/Kap/Bln)	366520	383966	401193	423815	467061



Variabel Kemiskinan	Kemiskinan Kota Yogyakarta				
	2014	2015	2016	2017	2018
Jumlah Penduduk Miskin (dalam 000)	35.60	36	32.06.00	32.20.00	29.75
Persentase Penduduk Miskin	0,379861111	0,385416667	0,340277778	0,336111111	0,318055556
Indeks Kedalaman Kemiskinan(P1)	01.14	01.06	01.05	01.58	01.36
Indeks Keparahan Kemiskinan(P2)	00.26	00.23	00.19	00.48	00.34

Sumber : BPS Kota Yogyakarta 2018

### 3.1.5 Ketenagakerjaan

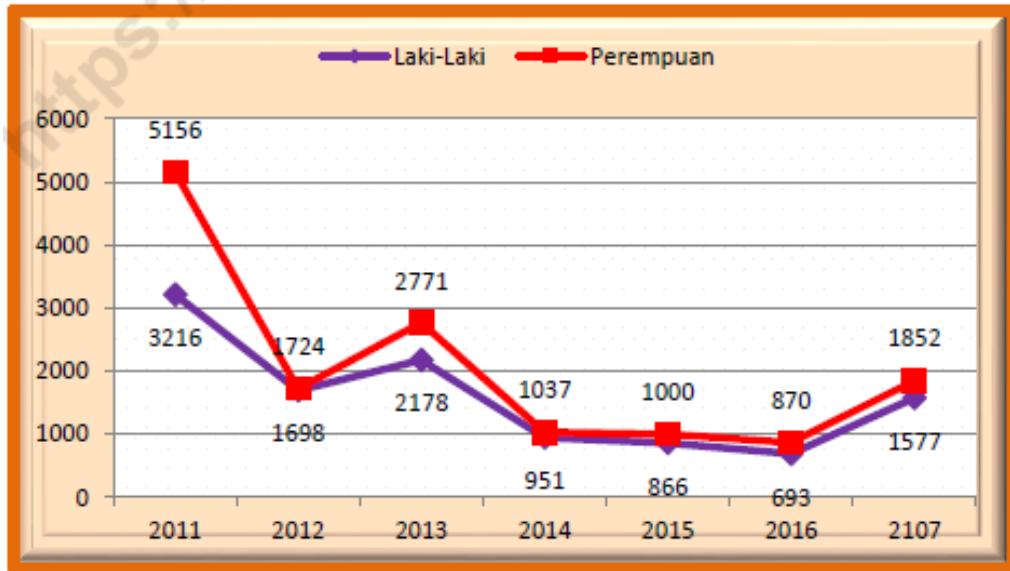
Tenaga kerja merupakan salah satu faktor yang paling menentukan dalam proses pembangunan di suatu wilayah. Semakin besar jumlah tenaga kerja, lebih-lebih apabila disertai dengan ketrampilan dan keahlian yang cukup memadai, akan semakin pesat pula perkembangan pembangunan di wilayah tersebut.

Tingkat partisipasi angkatan kerja pada tahun 2017 sebesar 65,72 persen. Bila diklasifikasikan berdasarkan jenis kelamin, maka tingkat TPAK perempuan 60,05 persen lebih kecil dibandingkan TPAK laki-laki yang mencapai 71,81 persen. Tingkat pengangguran pada tahun 2017 sebesar 5,08 persen. Jika dilihat dari jenis kelamin tingkat pengangguran laki-laki sebesar 6,06 persen lebih tinggi dibandingkan tingkat pengangguran perempuan yang hanya 4,01 persen

Sedangkan menurut lapangan usaha, sektor Perdagangan Besar, Eceran, Rumah Makan, dan Hotel mendominasi pasar kerja di Kota Yogyakarta dengan persentase 43,44 persen pada tahun 2017. Kemudian diikuti sektor Jasa Kemasyarakatan, Sosial, dan Perorangan sebesar 27,93 persen dan sektor Industri Pengolahan hanya 12,58 persen.

Jumlah Pencari kerja yang terdaftar pada Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi tahun 2017 sebanyak 3.429 jiwa yang terdiri dari 1.577 laki-laki dan 1.852 perempuan. Sebagian besar dari pencari kerja tersebut berpendidikan SMU/Sederajat yaitu 64,92 persen, kemudian diikuti yang S1/Sederajat (24,15 persen), berpendidikan Diploma (5,05 persen) dan sisanya (5,88) berpendidikan S2, SMP, dan SD.

Jumlah transmigran dari Kota Yogyakarta pada tahun 2017 tercatat 7 kepala keluarga yang terdiri dari 22 jiwa. Para transmigran tersebut berasal dari enam kecamatan dan daerah penempatan di Propinsi Sumatera Selatan, Propinsi Sulawesi Tenggara dan Gorontalo.



**Gambar 3. 5**

**Jumlah Pencari Kerja yang Terdaftar menurut Jenis Kelamin di Kota Yogyakarta tahun 2017**

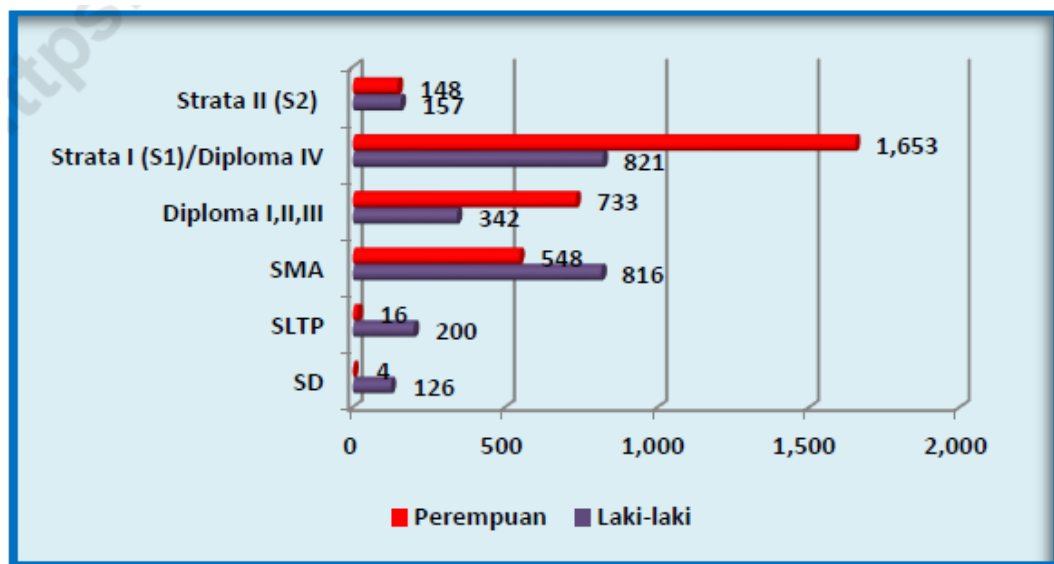
**3.1.6 Pemerintahan**

Pemerintah Daerah adalah Pimpinan Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat (DPRD). Pimpinan Daerah bertanggungjawab sebagai eksekutif dan DPRD bertanggungjawab sebagai legislatif. Dewan Perwakilan Rakyat (DPRD) adalah Badan Legislatif Daerah. DPRD Kota Yogyakarta masa bakti 2014-2019 terdiri dari 40 orang anggota berasal dari enam fraksi yang terdiri fraksi PDI-P 40 persen, FPAN 12,5 persen, F Partai Gerindra 12,5 persen, FPG 12,5 persen, FPKS 12,5 persen dan FPPP 10 persen.

Kota Yogyakarta pada tahun 2017 terdiri dari 14 kecamatan, 45 kelurahan, 616 RW dan 2.532 RT dengan luas wilayah 32,5 km<sup>2</sup>. Penggunaan lahan paling banyak diperuntukkan bagi perumahan, yaitu sebesar 2.101,79 hektar, sedangkan untuk pertanian hanya 101,10 hektar. Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kota Yogyakarta tahun 2017 berjumlah 5.564 orang dimana 55,75

persen adalah pegawai perempuan. Pendidikan terakhir terbanyak yang ditamatkan adalah Diploma IV/S1 sebanyak 44,46 persen, sedangkan yang tamat S2 hanya 5,48 persen.

Pegawai Negeri Sipil di tingkat kecamatan paling banyak di Kecamatan Umbulharjo sebanyak 54 pegawai danyang kedua diikuti Kecamatan Gondokusuman sebanyak 45 pegawai. Untuk Instansi vertikal pegawai negeri sipil yang paling banyak adalah Kantor Kementerian Agama Kota Yogyakarta yang mencapai 363 pegawai.



**Gambar 3. 6**  
**Banyaknya PNS Pemkot Yogyakarta Menurut Tingkat Pendidikan dan Jenis Kelamin**

### 3.1.7 Sosial

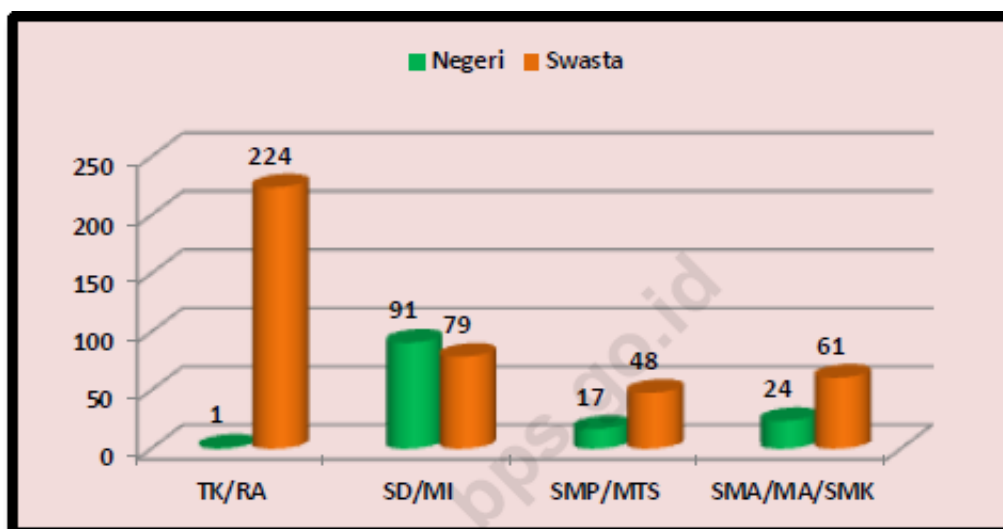
#### a. Pendidikan

Pendidikan merupakan salah satu sarana untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia. Kualitas pendidikan yang memadai diperlukan penduduk untuk meningkatkan kualitas hidup mereka. Tingginya permintaan jasa pendidikan menuntut tersedianya penyelenggara pendidikan yang makin bermutu. Untuk itu perlu didukung dengan penyediaan sarana fisik pendidikan maupun tenaga pengajar yang memadai.

Secara nasional, pendidikan diselenggarakan baik oleh pemerintah maupun swasta. Di Kota Yogyakarta, pada tingkat pendidikan pra sekolah dan sekolah menengah sebagian besar diselenggarakan oleh pihak swasta.

Sedangkan untuk tingkat pendidikan dasar lebih banyak diselenggarakan oleh pemerintah.

Nilai Angka Partisipasi Sekolah (APS), Angka Partisipasi Murni (APM) dan Angka Partisipasi Kasar (APK) juga merupakan indikator tercapainya pembangunan dalam bidang pendidikan di suatu wilayah. Di antara ke empat nilai APS tahun 2017 anak usia 19-24 tahun yang paling kecil hal ini menunjukkan bahwa masih banyak penduduk yang belum menempuh pendidikan setingkat perguruan tinggi. Namun untuk usia 7-12 tahun mencapai 99,22 persen, ini berarti bahwa penduduk yang berusia tersebut hampir seluruhnya menempuh sekolah.



**Gambar 3. 7**  
**Jumlah Sekolah di Kota Yogyakarta**

#### **b. Kesehatan**

Untuk meningkatkan kualitas kesehatan penduduk, pemerintah berupaya menyediakan sarana dan prasarana kesehatan disertai tenaga kesehatan yang memadai baik kualitas maupun kuantitas. Upaya ini diarahkan agar tempat pelayanan kesehatan mudah dikunjungi dengan biaya yang terjangkau oleh masyarakat. Pada tahun 2017 di Kota Yogyakarta terdapat 21 rumah sakit umum, 18 puskesmas dan 8 puskesmas pembantu serta 130 apotek dan 29 toko obat.

### **c. Agama**

Penduduk Kota Yogyakarta mayoritas memeluk agama Islam. Jumlah pemeluk agama Islam pada tahun 2017 sebanyak 82.92 persen dari total penduduk Kota Yogyakarta. Pemeluk agama yang lain adalah 10.23 % Katolik, 6.40% Kristen, 0.13 % Hindu, 0.31 Budha dan 0.01% Lainnya.

Sejalan dengan komposisi di atas, jumlah tempat peribadatan yang tersebar di Kota Yogyakarta juga didominasi oleh tempat ibadah umat Islam berupa masjid, mushola dan langgar yang tercatat sebanyak 94.43 %. Kemudian rumah ibadah Kristen dan Katolik masing – masing 4.01% dan 0.68% serta tempat ibadah umat Hindu dan Budha masing – masing 0.10 % dan 0.59%.

## **3.2 Gambaran Umum Kota Bandung**

### **3.2.1 Letak Geografis dan Luas Wilayah**

Kota Bandung terletak di wilayah Jawa Barat dan merupakan Ibukota Provinsi Jawa Barat. Kota Bandung secara geografis terletak di antara 107° 36' Bujur Timur dan 6° 55' Lintang Selatan. Lokasi Kota Bandung cukup strategis, dilihat dari segi komunikasi, dan perekonomian. Hal tersebut dikarenakan Kota Bandung terletak pada pertemuan poros jalan yaitu barat – timur yang memudahkan hubungan dengan Ibukota Negara sedangkan utara – selatan yang memudahkan lalu lintas ke daerah perkebunan (Subang dan Pangalengan).

Batas-batas wilayah dari Kota Bandung yaitu:

- Sebelah Utara : Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat.
- Sebelah Barat : Jalan Terusan Pasteur, Kecamatan Cimahi Utara, Cimahi Selatan, dan Kota Cimahi.
- Sebelah Timur : Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung.
- Sebelah Selatan : Kecamatan Dayeuh Kolot, Bojongsoang, Kabupaten Bandung.

Kota Bandung memiliki luas wilayah sebesar 167,31 km<sup>2</sup> atau kurang lebih sebesar 16.729,50 Ha. Menurut Perda Kota Bandung Nomor 06 Tahun 2007 tentang Pemekaran dan Pembentukan Wilayah Kerja Kecamatan dan

Kelurahan di Lingkungan Pemerintah Kota Bandung terdiri dari 30 Kecamatan dan 151 Kelurahan. Adapun luas wilayah keseluruhan kecamatan yang terdapat pada Kota Bandung yaitu sebagai berikut.

**Tabel 3. 4**  
**Luas Wilayah Seluruh Kecamatan di Kota Bandung**

No.	Kecamatan	Luas Wilayah (km <sup>2</sup> )
1.	Bandung Kulon	6,46
2.	Babakan Ciparay	7,45
3.	Bojongloa Kaler	3,03
4.	Bojongloa Kidul	6,26
5.	Astanaanyar	2,89
6.	Regol	4,3
7.	Lengkong	5,9
8.	Bandung Kidul	6,06
9.	Buah Batu	7,93
10.	Rancasari	7,33
11.	Gedebage	9,58
12.	Cibiru	6,32
13.	Panyileukan	5,1
14.	Ujung Berung	6,4
15.	Cinambo	3,68
16.	Arcamanik	5,87
17.	Antapani	3,79
18.	Mandalajati	6,67
19.	Kiaracondong	6,12
20.	Batununggal	5,03
21.	Sumur Bandung	3,4
22.	Andir	3,71
23.	Cicendo	6,86
24.	Bandung Wetan	3,39
25.	Cibeunying Kidul	5,25
26.	Cibeunying Kaler	4,5
27.	Coblong	7,35
28.	Sukajadi	4,3
29.	Sukasari	6,27
30.	Cidadap	6,11
<b>Jumlah</b>		<b>167,31</b>

*Sumber: Kota Bandung Dalam Angka Tahun 2011*

Kota Bandung terdiri dari 30 kecamatan yang di dalamnya terdapat 151 kelurahan yang tersebar di seluruh wilayah Kota Bandung. Dari masing-masing kelurahan terdapat Rukun Tangga (RT) secara keseluruhan berjumlah 9.677 dan untuk Rukun Warga secara keseluruhan berjumlah 1.560. Untuk

lebih jelasnya mengenai pembagian administrasi di Kota Bandung dapat dilihat pada tabel berikut ini:

**Tabel 3. 5**  
**Wilayah Administrasi Kota Bandung**

No.	Kecamatan	Kelurahan	Rukun Tangga (RT)	Rukun Warga (RW)
1.	Bandung Kulon	Gempol Sari Cigondewah Kaler Cigondewah Kidul Cigondewah Rahayu Caringin Warungmuncang Cibuntu Cijerah	437	72
2.	Babakan Ciparay	Margasuka Cirangrang Margahayu Utara Babakan Ciparay Babakan Sukahaji	365	57
3.	Bojongloa Kaler	Kopo Suka Asih Babakan Asih Babakan Tarogong Jamika	393	47
4.	Bojongloa Kidul	Cibaduyut Kidul Cibaduyut Wetan Mekarwangi Cibaduyut Kebonlega Situsaeur	261	44
5.	Astanaanyar	Karasak Pelindung Hewan Nyengseret Panjunan Cibadak Karang Anyar	303	47
6.	Regol	Ciseureuh Pasirluyu Ancol Cigereleng Ciateul Pungkur Balonggede	371	60

No.	Kecamatan	Kelurahan	Rukun Tangga (RT)	Rukun Warga (RW)
7.	Lengkong	Cijagra Turangga Lingkar Selatan Malabar Burangrang Cikawao Paledang	431	65
8.	Bandung Kidul	Wates Mengger Batununggal Kujangsari	181	32
9.	Buah Batu	Cijawura Margasari Sekejati Jati Sari	358	55
10.	Rancasari	Derwati Cipamokolan Manjahlega Mekar Jaya	316	48
11.	Gedebage	Rancabolang Rancanumpang Cisaranteun Kidul Ciminerang	183	37
12.	Cibiru	Pasirbiru Cipadung Palasari Cisurupan	278	53
13.	Panyileukan	Mekar Mulya Cipadung Kidul Cipadung Wetan Cipadung Kulon	181	36
14.	Ujungberung	Pasanggrahan Pasirjati Pasirwangi Cigending Pasirendah	272	55
15.	Cinambo	Cisaranten Wetan Babakan Penghulu Pakemitan Sukamulya	10	25
16.	Arcamanik	Cisaranteun Kulon Cisaranteun Bina Harapan	239	50



No.	Kecamatan	Kelurahan	Rukun Tangga (RT)	Rukun Warga (RW)
		Sukamiskin Cisaranteun Endah		
17.	Antapani	Antapani Kidul Antapani Tengah Antapani Wetan Antapani Kulon	306	58
18.	Mandalajati	Jatihandap Karang Pamulang Sindang Jaya Pasir Impun	295	51
19.	Kiaracondong	Kebon Kangkung Sukapura Kebonjayanti Babakansari Babakan Surabaya Cicaheum	592	85
20.	Batununggal	Gumuruh Binong Kebon Gedang Maleer Cibangkong Samoja Kacapiring Kebonwaru	549	83
21.	Sumur Bandung	Braga Kebon Pisang Merdeka Babakan Ciamis	226	36
22.	Andir	Campaka Maleber Garuda Dunguscariang Ciroyom Kebon Jeruk	381	54
23.	Cicendo	Arjuna Pasirkaliki Pamoyanan Pajajaran Husein Sastranegara Sukaraja	415	56
24.	Bandung Wetan	Taman Sari Citarum Ciwetan	197	36

No.	Kecamatan	Kelurahan	Rukun Tangga (RT)	Rukun Warga (RW)
25.	Cibeunying Kidul	Sukamaju Cicadas Cikutra Padasuka Pasirlayung Sukapada	562	87
26.	Cibeunying Kaler	Cihaur Geulis Sukaluyu Neglasari Cigadung	290	46
27.	Coblong	Cipaganti Lebak Siliwangi Lebak Gede Sadang Serang Sekeloa Dago	465	75
28.	Sukajadi	Sukawarna Sukagalih Sukabungah Cipedes Pasteur	332	49
29.	Sukasari	Sarijadi Sukarasa Gegerkalong Isola	223	32
30.	Cidadap	Hegarmanah Ciumbuleuit Ledeng	175	29
Jumlah			9.677	1.560

*Sumber: Kota Bandung Dalam Angka 2011*



### **3.2.2 Topografi**

Kota Bandung terletak pada ketinggian 791 m di atas permukaan laut (dpl). Titik tertinggi berada di daerah Utara dengan ketinggian 1.050 mdpl, dan titik terendah berada di sebelah selatan dengan ketinggian 675 mdpl. Wilayah yang dikelilingi oleh pegunungan membentuk Kota Bandung menjadi semacam cekungan ( Bandung Basin )

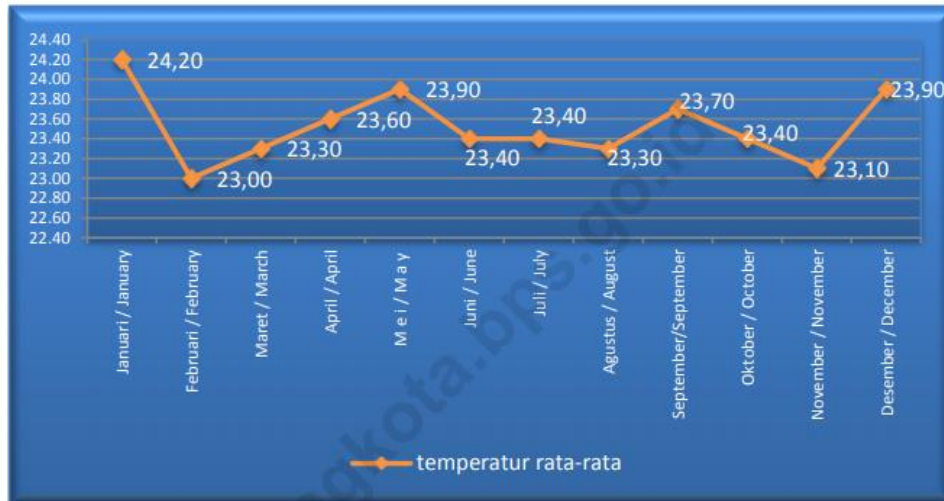
Keadaan geologis di Kota Bandung dan sekitarnya atas lapisan aluvial hasil letusan Gunung Tangkuban Perahu. Jenis material di wilayah bagian utara umumnya jenis tanah andosol, sedangkan di bagian selatan serta timur terdiri atas jenis aluvial kelabu dengan bahan endapan liat. Di bagian tengah dan barat tersebar jenis tanah andosol. Secara geologis Kota Bandung berada di Cekungan Bandung yang dikelilingi oleh Gunung Berapi yang masih aktif dan berada di antara tiga daerah sumber gempa bumi. Kota Bandung yang berpenduduk banyak dan padat serta kerap bangunan yang tinggi juga beresiko tinggi pada berbagai bencana.

### **3.2.3 Iklim**

Luas wilayah Kota Bandung adalah 167.31 km<sup>2</sup> yang terbagi menjadi 30 Kecamatan yang mencakup 151 kelurahan. Pada tahun 2017, hujan relatif terjadi sepanjang tahun dengan intensitas yang berbeda setiap bulannya. Curah hujan tertinggi terjadi di bulan April, yaitu sebesar 559.6 mm. Sementara curah hujan terendah terdapat di Bulan Desember di mana curah hujan hanya mencapai 59.9 mm. Selama tahun 2017, suhu rata-rata Kota Bandung adalah 23,8 C, suhu tertinggi Kota Bandung tahun 2017 mencapai 30.5 C di bulan September dan suhu minimum 18.8 C di bulan Agustus di tahun 2017.

### **3.2.4 Kependudukan**

Aspek kependudukan merupakan bagian terpenting dalam sebuah wilayah perkotaan, hal ini dapat menunjukkan karakteristik perkembangan penduduk dan juga alat untuk menentukan banyaknya kebutuhan suatu kota. Berikut ini akan dijelaskan mengenai karakteristik penduduk di Kota Bandung sebagai berikut.



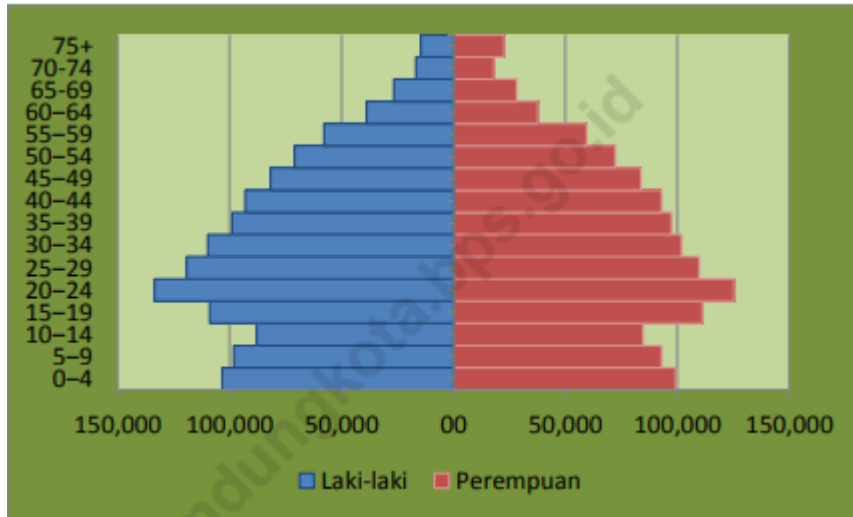
**Gambar 3. 9**  
**Temperatur Rata - Rata Menurut Bulan di Kota Bandung Tahun 2017**

### 3.2.5 Kependudukan

Aspek kependudukan merupakan bagian terpenting dalam sebuah wilayah perkotaan, hal ini dapat menunjukkan karakteristik perkembangan penduduk dan juga alat untuk menentukan banyaknya kebutuhan suatu kota. Berikut ini akan dijelaskan mengenai karakteristik penduduk di Kota Bandung sebagai berikut.

Penduduk Kota Bandung berdasarkan proyeksi penduduk tahun 2017 sebanyak 2.497.938 jiwa yang terdiri atas 1.260.204 jiwa penduduk laki-laki dan 1.237.734 jiwa penduduk perempuan. Kota Bandung mengalami pertumbuhan penduduk sebesar 0.29 persen. Besarnya Rasio jenis kelamin tahun 2017 penduduk laki-laki dan terhadap perempuan sebesar 101.82.

Kota Bandung merupakan suatu kota yang memiliki daya tarik yang sangat besar untuk kegiatan urbanisasi dari wilayah sekitarnya, hal ini dikarenakan banyaknya tersedia lapangan pekerjaan dari berbagai sektor. Hal tersebut mempengaruhi dari jumlah penduduk yang menetap di Kota Bandung. Jumlah penduduk di Kota Bandung juga mengalami peningkatan setiap tahunnya. Hal tersebut dapat dilihat pada tabel berikut ini.



**Gambar 3. 10**  
**Penduduk di Kota Bandung Tahun 2017**

**Tabel 3. 6 Jumlah Penduduk Kota Bandung berdasarkan Jenis Kelamin Tahun 2011-2014**

Wilayah Kecamatan	2011			2012			2013			2014		
	Jumlah Penduduk (Jiwa)			Jumlah Penduduk (Jiwa)			Jumlah Penduduk (Jiwa)			Jumlah Penduduk (Jiwa)		
	Laki-laki	Perempuan	Julan Penduduk	Laki-laki	Perempuan	Jumlah Penduduk	Laki-laki	Perempuan	Jumlah Penduduk	Laki-laki	Perempuan	Jumlah Penduduk
Bandung Kulon	70499	69209	139708	74754	70657	145411	71864	70547	142411	71697	71000	142697
Babakan Cuparay	74185	70118	144303	71041	69739	140780	75620	71476	147096	75445	71943	147388
Bojongloa Kaler	60784	57334	118118	61252	57773	119025	61962	58443	120405	61817	58827	120644
Bojongloa Kidul	43525	40616	84141	43809	40877	84686	44317	41351	85668	44287	41705	85992
Astana Anyar	33830	33516	67346	34180	33862	68042	34576	34254	68830	34360	34334	68694
Regol	40026	39897	79923	40333	40201	80534	40800	40667	81467	40707	40928	81635
Lengkong	34673	35164	69837	34939	35432	70371	35344	35843	71187	35262	36071	71333
Bandung Kidul	29028	28810	57838	29251	29031	58282	29590	29367	58957	29522	29553	59075
Buah Batu	46813	46261	93074	47288	46730	94018	47836	47272	95108	47547	47399	94946
Rancasari	37249	36939	74188	38165	37849	76014	38607	38288	76895	37568	37576	75144
Gedebage	17722	17736	35458	18321	18336	36657	18533	18549	37082	17795	17962	35757
Cibiru	35318	33958	69276	36295	34896	71191	36716	35300	72016	35566	34500	70066
Panyileukan	19585	19140	38725	20122	19665	39787	20355	19893	40248	19727	19442	39169
Ujung Berung	37711	36485	74196	38641	37380	76021	39089	37813	76902	38032	37119	75151
Cinambo	12470	11875	24345	12777	12165	24942	12925	12306	25231	12576	12087	24663
Arcamanik	34048	32999	67047	34795	33724	68519	35198	34115	69313	34383	33616	67999
Antapani	36614	36189	72803	37020	36588	73608	37449	37012	74461	37171	37063	74234
Mandalajati	31466	30363	61829	31986	30863	62849	32357	31221	63578	31859	31016	62875
Kiaracondong	64902	64128	129030	65623	64837	130460	66384	65588	131972	65893	65673	131566
Batununggal	60390	57841	118231	61058	58483	119541	61766	59161	120927	61312	59243	120555
Sumur Bandung	17809	17484	35293	18246	17914	36160	18457	18122	36579	17961	17788	35749

Wilayah Kecamatan	2011			2012			2013			2014		
	Jumlah Penduduk (Jiwa)			Jumlah Penduduk (Jiwa)			Jumlah Penduduk (Jiwa)			Jumlah Penduduk (Jiwa)		
	Laki-laki	Perempuan	Julan Penduduk	Laki-laki	Perempuan	Jumlah Penduduk	Laki-laki	Perempuan	Jumlah Penduduk	Laki-laki	Perempuan	Jumlah Penduduk
Andir	48527	46865	95392	49059	47376	96435	49628	47925	97553	49271	48007	97278
Cicendo	49148	48396	97544	49686	48923	98609	50262	49490	99752	49899	49569	99468
Bandung Wetan	15006	15277	30283	15246	15521	30767	15423	15701	31124	15198	15607	30805
Cibeunying Kidul	53523	52045	105568	54031	52540	106571	54657	53149	107806	54384	53343	107727
Cibeunying Kaler	35634	33822	69456	35970	34141	70111	36387	34537	70924	36207	34671	70878
Coblong	67680	61120	128800	68324	61699	130023	69116	62414	131530	68767	62668	131435
Sukajadi	53242	52721	105963	53828	53305	107133	54452	53923	108375	54057	53988	108045
Sukasari	40035	40051	80086	40478	40493	80971	40947	40961	81908	40644	41015	81659
Cidadap	29173	27983	57156	29604	28395	57999	29948	28724	58672	29564	28611	58175
<b>Kota Bandung</b>	<b>1230615</b>	<b>1194342</b>	<b>2424957</b>	<b>1246122</b>	<b>1209395</b>	<b>2455517</b>	<b>1260565</b>	<b>1223412</b>	<b>2483977</b>	<b>1248478</b>	<b>1222324</b>	<b>2470802</b>

Sumber: Kota Bandung Dalam Angka 2017



**Tabel 3. 7**  
**Kepadatan Kota Bandung Tahun 2017**

Wilayah Kecamatan	Luas (Km2)	Persentase
	2017	2017
Bandung Kulon	6,46	3,86
Babakan Cuparay	7,45	4,45
Bojongloa Kaler	3,03	1,81
Bojongloa Kidul	6,26	3,74
Astana Anyar	2,89	1,73
Regol	4,3	2,57
Lengkong	5,9	3,53
Bandung Kidul	6,06	3,62
Buah Batu	7,93	4,74
Rancasari	7,33	4,38
Gedebage	9,58	5,73
Cibiru	6,32	3,78
Panyileukan	5,1	3,05
Ujung Berung	6,4	3,83
Cinambo	3,68	2,2
Arcamanik	5,87	3,51
Antapani	3,79	2,27
Mandalajati	6,67	3,99
Kiaracondong	6,12	3,66
Batununggal	5,03	3,01
Sumur Bandung	3,4	2,03
Andir	3,71	2,22
Cicendo	6,86	4,1
Bandung Wetan	3,39	2,03
Cibeunying Kidul	5,25	3,14
Cibeunying Kaler	4,5	2,69
Coblong	7,35	4,39
Sukajadi	4,3	2,57
Sukasari	6,27	3,75
Cidadap	6,11	3,65
<b>Kota Bandung</b>	<b>167,31</b>	<b>100</b>

*Sumber : BPS Tahun 2018*

(IPM) menjelaskan bagaimana penduduk dapat mengakses hasil pembangunan dalam memperoleh pendapatan, kesehatan, pendidikan dan sebagainya. IPM diperkenalkan oleh UNDP pada tahun 1990 dan dipublikasikan secara berkala dalam laporan tahunan *Human Development Report* (HDR). IPM dibentuk oleh 3 (tiga) dimensi dasar: Umur panjang dan hidup sehat; pengetahuan; dan standar hidup layak.

**Tabel 3. 8 IPM dan Dimensi IPM Kota Bandung Tahun 2011-2017**

Indikator Satuan	Satuan	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Pendidikan</b>								
Harapan Lama Sekolah	Tahun	12,97	13,05	13,13	13,33	13,63	13,89	13,90
Rata-rata Lama Sekolah	Tahun	10,33	10,35	10,37	10,51	10,52	10,58	10,59
<b>Kesehatan</b>								
Umur Harapan Hidup	Tahun	73,74	73,77	73,79	73,80	73,82	73,84	73,86
<b>Standar Hidup Layak</b>								
Pengeluaran per kapita	Ribu rupiah/Orang/Tahun	14,700	14,763	14,957	15,048	15,609	15,805	16,033
Indeks Pembangunan Manusia		78,13	78,30	78,55	78,98	79,67	80,13	80,31

*Sumber : BPS Tahun 2018*

Jumlah penduduk miskin kota Bandung setiap tahunnya menurun, pada tahun 2014 sebanyak 115.000 jiwa dan pada tahun 2018 sebanyak 89.380 jiwa dengan jumlah penduduk garis kemiskinan semakin meningkat yaitu tahun 2014 sebanyak 353.423 jiwa dan tahun 2018 448.902 jiwa. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada table berikut:

**Tabel 3. 9 Jumlah dan Presentase Penduduk Miskin di Kota Bandung Tahun 2014-2018**

TAHUN	Jml Penduduk Miskin (Dlm 000)	Persentase Penduduk Miskin (%)	Indeks Kedalaman Kemiskinan (P1)	Indeks Keparahan Kemiskinan (P2)	Garis Kemiskinan (Rp/Kapita/Bulan)
2014	115,00	4,65	0,69	0,17	353.423
2015	114,12	4,61	0,72	0,19	376.311
2016	107,58	4,32	0,55	0,12	400.541
2017	103,98	4,17	0,68	0,18	420.579
2018	89,38	3,57	0,48	0,11	448,902

*Sumber : BPS Tahun 2018*

### 3.2.6 Ketenagakerjaan

Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja Kota Bandung Tahun 2017 adalah 63.11%. Ini berarti bahwa dari 100 penduduk usia 15 tahun ke atas terdapat 63 orang yang termasuk angkatan kerja. Jika dibandingkan dengan tahun 2015, TPAK Kota Bandung mengalami peningkatan sebesar 0.59% dimana TPAK Kota Bandung tahun 2015 adalah 62.25%

Tingkat pengangguran terbuka ( TPT) Kota Bandung tahun 2017 sebesar 8.44%. ini berarti bahwa dari 100 penduduk yang termasuk angkatan kerja 8 orang di antaranya adalah pencari kerja ( pengangguran). Jika dibandingkan dengan tahun 2015, TPT Kota Bandung mengalami penurunan, di mana pada tahun 2015 TPT Kota Bandung adalah sebesar 9.02%.

Menurut sektor lapangan usaha, sektor Perdagangan Besar, Eceran, Rumah Makan, dan Hotel merupakan sektor yang menyerap tenaga kerja terbesar yaitu sebesar 457.657 orang atau sebesar 40,99 % dari penduduk usia 15 tahun ke atas yang bekerja. Menurut status pekerjaan utama, 66,89% dari penduduk 15 tahun ke atas yang bekerja merupakan buruh/karyawan. Sedangkan berdasarkan tingkat pendidikan, 37,05% dari penduduk usian 15 tahun ke atas yang bekerja adalah lulusan SMA/SMK.

### **3.2.7 Pemerintahan**

Dinas Daerah Kota Bandung terdiri dari 22 Dinas Yaitu Dinas Pendidikan ,Kesehatan, Pekerjaan Umum ,Penataan Ruang, Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pertanahan dan Pertamanan, Sosial dan Penanggulangan Kemiskinan, Tenaga Kerja, Pemberdayaan Perempuan , Perlindungan Anak, Pemberdayaan Masyarakat, Pengendalian Penduduk dan Keluarga Berencana, Pangan dan Pertanian, Lingkungan Hidup dan Kebersihan, Kependudukan dan Catatan Sipil, Perhubungan , Komunikasi dan Informatika, Koperasi, Usaha Mikro, Menengah, Perdagangan dan Perindustrian , Penanaman Modal dan Pelayanan Satu Pintu , Pemuda dan Olahraga, Kebudayaan dan Pariwisata, Perpustakaan dan Kearsipan, Kebakaran dan Penganggulangan Bencana dan Satuan Polisi Pamong Praja.

sejak dibentuknya Kota Bandung menjadi suatu daerah Otonom pada tanggal 1 April 1906, Kota Bandung telah beberapa kali mengalami perluasan permukaan wilayah daerahnya, pada tahun 1906-1917 menjadi daerah otonom pada tanggal 1 April 1906 mempunyai luas 1.922 Ha, pada tahun 1917-1942 tertanggal 12 Oktober 1917 diperluas menjadi 2.871 Ha., kemudian pada Jaman Pendudukan Pemerintahan Belanda tahun 1942-1945 diperluas kembali menjadi 5.413 Ha, pada jaman pasundan pada tahun 1949

perluasan kembali di 8.098 Ha dan tahun 1987 berdasarkan Peraturan Pemerintahan Republik Indonesia Nomor 16 tahun 1987 wilayah Administrasi Kota Bandung diperluas menjadi 16.729,65 ha.

### **3.2.8 Sosial**

#### **a. Pendidikan**

Angka Partisipasi Sekolah penduduk Kota Bandung untuk usia 7-12 tahun mencapai 99,82%. Sementara untuk usia 13-15 tahun, partisipasi sekolah mencapai 95,55%. Namun persentase partisipasi sekolah ini menurun pada jenjang usia berikutnya. Angka Partisipasi Sekolah penduduk usia 16-18 tahun baru mencapai 75,68%.

#### **b. Kesehatan**

Fasilitas kesehatan yang dimiliki Kota Bandung di antaranya adalah 18 rumah sakit umum dan 16 rumah sakit khusus. Selain itu, terdapat 7 Puskesmas dengan layanan rawat inap, 68 puskesmas dengan layanan non rawat inap serta 45 unit puskesmas keliling. Juga terdapat 1.982 unit posyandu yang tersebar di seluruh kecamatan di Kota Bandung. Selama tahun 2017, diketahui terdapat 144 kasus HIV dan 60 kasus AIDS di Kota Bandung. Dan tercatat terdapat 1 kasus kematian akibat AIDS.

#### **c. Kemiskinan**

Garis kemiskinan di Kota Bandung tahun 2017 adalah Rp 420.579,00. Angka ini meningkat dibandingkan garis kemiskinan tahun sebelumnya, yaitu Rp 400.541,00. Jumlah penduduk miskin di Kota Bandung tahun 2017 adalah sebanyak 103.980 orang atau sebesar 4,17% dari penduduk Kota Bandung. Jumlah ini mengalami penurunan jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya, yaitu 107.580 orang.

#### **d. Indeks Pembangunan Manusia**

Indeks Pembangunan Manusia Indeks Pembangunan Manusia (IPM) Kota Bandung tahun 2017 adalah 80,31. Indeks ini dijelaskan dengan komponen Usia Harapan Hidup (UHH) 73,86 tahun, Harapan Lama sekolah 13,90, Rata-rata lama sekolah adalah 10,59 tahun, serta pengeluaran per kapita 16.033 ribu rupiah

# BAB IV

## PENDEKATAN METODOLOGI PEKERJAAN



## **BAB IV**

### **PENDEKATAN DAN METODOLOGI PEKERJAAN**

#### **4.1 Pendekatan Pelaksanaan Pekerjaan**

##### **4.1.1 Pendekatan Normatif**

Pendekatan normatif dalam studi ini menekankan pada kajian terhadap produk peraturan dan kebijakan yang terkait dengan materi pekerjaan. Pendekatan normatif yang digunakan dalam **Penyusunan Materi Teknis Pembagian Kewenangan Pemerintah Pusat Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota Dalam Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah** ini, pada dasarnya merupakan pendekatan yang digunakan untuk merumuskan suatu turunan dari kebijakan berdasarkan data dan informasi yang tersedia serta mengacu pada produk peraturan dan perundangan yang terkait dengan substansi pemanfaatan ruang yaitu implementasi rencana tata ruang yang telah disusun. Terkait dengan pekerjaan ini, pendekatan normatif ini tidak dipandang sekedar sebagai pendekatan untuk menurunkan kebijakan yang sifatnya konseptual menjadi pedoman operasional.

Konsep dasar dari pendekatan normatif adalah bahwa proses pemanfaatan ruang bertumpu pada prosedur/skema tertentu, dengan memperhatikan seluruh faktor-faktor yang dapat mempengaruhi keberhasilan pencapaian atas tujuan yang akan dicapai. Landasan normatif dalam melaksanakan pekerjaan ini, dapat dibagi menjadi 2 (dua), yaitu landasan normatif yang bersifat umum, yaitu produk-produk peraturan di tingkat pusat yang berlaku untuk seluruh wilayah kajian, dan landasan normatif yang bersifat kewilayahan, yaitu produk-produk peraturan di tingkat daerah yang hanya berlaku di level wilayah kajian.

Keluaran yang diharapkan dari kajian normatif dalam pelaksanaan pekerjaan ini adalah :

- Kompilasi ketentuan peraturan perundangan
- Ketentuan peraturan perundangan terkait pembagian kewenangan

pemerintah pusat provinsi dan pemerintah pusat kabupaten/kota.

Pada dasarnya pendekatan normatif dalam pekerjaan ini akan digunakan dalam seluruh proses pelaksanaan kegiatan. Baik itu pada proses **Penyusunan Draft Laporan** maupun dalam proses diskusi pemangku kepentingan. Pendekatan normatif akan digunakan dalam setiap kegiatan yang terkait dengan kajian dan analisis kebijakan serta produk-produk peraturan yang dijadikan acuan dalam penyusunan **Laporan**. Sedangkan dalam proses diskusi pemangku kepentingan pendekatan normatif ini digunakan dalam penyiapan materi **Rekomendasi** yang disusun dengan mempertimbangkan masukan dari berbagai pemangku kepentingan terkait.

#### **4.1.2 Pendekatan Partisipatif**

Berdasarkan definisi yang dikemukakan oleh Bank Dunia (*World Bank Theory of Participation*, 1997), partisipasi merupakan suatu proses dimana pihak-pihak terlibat akan saling mempengaruhi dan bertukar kontrol atas inisiatif pembangunan dan keputusan serta sumberdaya yang berpengaruh terhadapnya. Selanjutnya pihak-pihak yang terlibat dalam proses partisipasi tersebut disebut sebagai stakeholder. Karenanya, pemahaman mengenai partisipasi akan selalu berkaitan dengan pemahaman mengenai stakeholder, kepentingan-kepentingannya, serta pelibatangannya.

Dalam proses Penyusunan Materi Teknis Pembagian Kewenangan Pemerintah Pusat Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota Dalam Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah ini, tidak terlepas dari keterlibatan pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan *stakeholder* lainnya, sebagai pengendali, pelaksana dan pemanfaat dan sebagai pihak yang terkena dampak positif maupun negatif dari penataan ruang itu sendiri. Oleh karena itu dalam Penyusunan Materi Teknis Pembagian Kewenangan Pemerintah Pusat Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota Dalam Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah ini digunakan beberapa model pelibatan para pelaku pembangunan untuk mengikutsertakan pihak-pihak yang terkait dalam penataan ruang.

Pelibatan seluruh stakeholder terkait, diakomodasi melalui forum-forum diskusi baik formal maupun informal, konsinyasi, dan lain sebagainya, untuk memperoleh saran, masukan dan penyepakatan **Penyusunan Materi Teknis Pembagian Kewenangan Pemerintah Pusat Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota Dalam Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah**. Manfaat penggunaan pendekatan ini adalah untuk meminimalkan konflik berbagai kepentingan yang berarti juga mendapatkan hasil akhir yang menguntungkan untuk semua pihak. Keuntungan lainnya yang akan diperoleh adalah jaminan kelancaran implementasi hasil **Penyusunan Materi Teknis Pembagian Kewenangan Pemerintah Pusat Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota Dalam Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah** di kemudian hari.

#### **4.1.3 Pendekatan Eksploratif Sistematis**

Pendekatan eksploratif bercirikan pencarian yang berlangsung secara menerus. Pendekatan ini akan digunakan baik dalam proses pengumpulan data dan informasi maupun dalam proses analisis.

- ✓ Dalam proses pengumpulan data dan informasi, **pendekatan eksploratif** digunakan mulai dari kegiatan inventarisasi dan pengumpulan data awal, hingga eksplorasi literatur yang diperlukan dalam mendukung kegiatan. Sifat pendekatan eksploratif yang menerus akan memungkinkan terjadinya pembaharuan data dan informasi berdasarkan hasil temuan terakhir.
- ✓ Pendekatan eksploratif juga memungkinkan proses pengumpulan data yang memanfaatkan sumber informasi secara luas, tidak terbatas pada ahli yang sudah berpengalaman dalam bidangnya ataupun pelaku pembangunan yang terkait langsung dengan upaya pemanfaatan ruang, namun juga dari berbagai literatur dalam dan luar negeri, baik dalam bentuk buku maupun tulisan singkat yang memuat mengenai teori-teori ataupun studi-studi terkait dengan Pemanfaatan Ruang. Dalam pendekatan eksploratif ini sangat memungkinkan diperoleh informasi-



informasi tambahan dari sumber yang tidak diprediksi sebelumnya.

Eksplorasi dalam proses analisis dilakukan guna mengelaborasi perumusan **Penyusunan Materi Teknis Pembagian Kewenangan Pemerintah Pusat Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota Dalam Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah**. Proses eksplorasi ini mendorong kepada pemahaman yang mendalam terhadap aspek yang dikaji, melalui seluruh dokumen dan informasi yang berhasil dikumpulkan. Pendekatan eksplorasi sistematis (*systematical-exploration*) ditujukan untuk memahami Pemanfaatan Ruang yang ada, sehingga diperoleh gambaran mengenai kebijakan yang perlu disampaikan pada kelompok sasaran. Eksplorasi dilakukan dengan menguraikan terlebih dahulu struktur informasi yang disampaikan dalam peraturan perundangan terkait **Pembagian Kewenangan Pemerintah Pusat Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota Dalam Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah**, sehingga diperoleh kerangka materi inti yang selanjutnya dapat menjadi dasar bagi **Penyusunan Materi Teknis Pembagian Kewenangan Pemerintah Pusat Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota Dalam Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah**.

Ciri pendekatan eksplorasi – sistematis antara lain berupa:

- Proses analisa yang kompleks, mengintervensi dan mengelola konflik kebijakan yang tidak terlepas dari perubahan wilayah (Rondinelli, 1973).
- Penerapan disiplin ilmu yang menggunakan berbagai metode penelitian dan argumen untuk menghasilkan dan membentuk informasi rencana/kebijakan yang relevan sehingga dapat digunakan, antara lain dalam perancangan dan penyusunan materi sosialisasi, untuk mencapai tujuan kebijakan untuk menanggulangi permasalahan publik (William N. Dunn, 1981)
- Dari berbagai definisi yang dijelaskan tersebut terlihat bahwa eksplorasi – sistematis merupakan model pendekatan yang relevan untuk menilai, menganalisa dan menghasilkan informasi yang

tepatguna dalam proses pelaksanaan pekerjaan guna menghasilkan suatu rumusan kebutuhan pengembangan rancangan materi sosialisasi.

#### **4.1.4 Pendekatan Komprehensif**

Pendekatan Komprehensif memandang bahwa untuk menyelesaikan kegiatan yang baik perlu adanya pemahaman yang menyeluruh mengenai isu dan permasalahan, tidak hanya pada saat pengumpulan data dan analisis saja, melainkan sampai pada **Penyusunan Materi Teknis Pembagian Kewenangan Pemerintah Pusat Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota Dalam Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah** yang akan disusun.

Kata “komprehensif” dalam konteks pendekatan ini merujuk pada upaya memahami suatu permasalahan dari sudut pandang semua aspek kehidupan mulai dari aspek ekonomi, politik, sosial budaya, sampai dengan pertahanan keamanan. Semua aspek tersebut dalam cara pandang ini dilihat sebagai satu kesatuan rantai kehidupan yang saling terkait satu dengan yang lain. Selain itu kata komprehensif juga mengandung pemahaman bahwa suatu wilayah dimana persoalan tersebut akan dipecahkan dipandang sebagai satu kesatuan sistem yang di dalamnya terdiri dari berbagai sub sistem-sub sistem yang saling terkait, termasuk dalam kaitannya dengan lingkup wilayah administrasi (konstelasi regional, nasional, dan internasional).

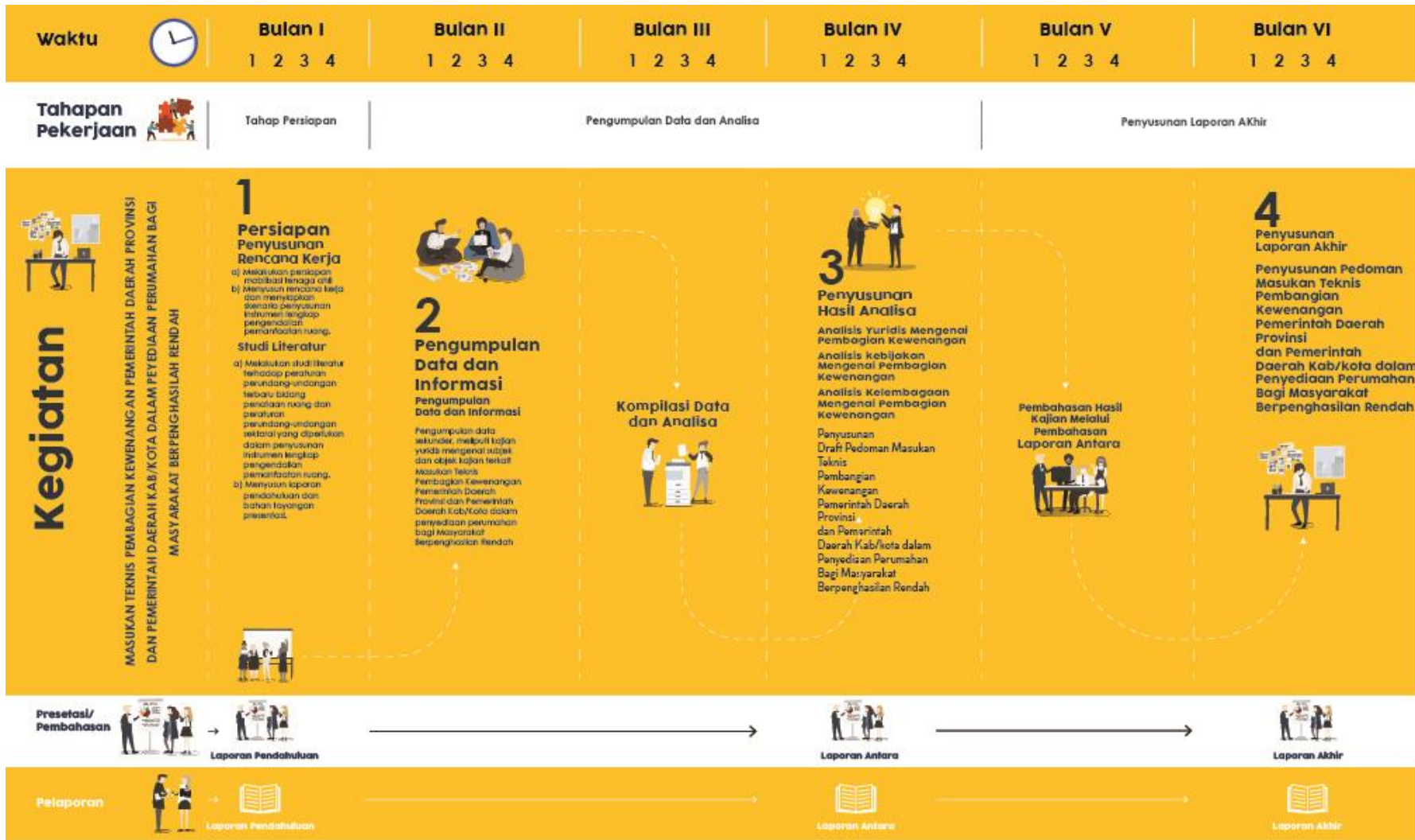
Dalam kaitannya dengan keterkaitan antar aspek ini, dalam pendekatan yang bersifat komprehensif dipandang sebagai suatu bentuk konsep kedinamisan dimana aspek kehidupan yang satu mempengaruhi aspek kehidupan yang lain dan begitu seterusnya. Tidak dapat ditentukan aspek mana yang menjadi awal dan akhir. Semua aspek dapat menjadi sebab dan menjadi akibat yang saling terkait. Aspek- aspek kehidupan tersebut dalam penanganannya didasarkan pada suatu kerangka acuan yang disebut dengan keterpaduan.

## 4.2 Metode Pelaksanaan Kegiatan

Program Kerja penyusunan Materi Teknis Pembagian Kewenangan Pemerintah Pusat Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam Penyediaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dilakukan melalui 3 (tiga) tahapan diantaranya tahap persiapan, tahap pengumpulan data dan analisa, dan tahapan penyelesaian laporan akhir. Tahapan tersebut diagendakan selesai selama 6 (enam) bulan dan dalam tahapan tersebut dibagi menjadi 5 kegiatan yang telah diagendakan yaitu sebagai berikut:

1. Persiapan dan penyusunan metode kerja  
Persiapan dan penyusunan metode kerja. Dilaksanakan sejak SPMK diterbitkan hingga bulan ke-1.
2. Pengumpulan data primer dan sekunder  
Pengumpulan dan pengolahan data. Dilaksanakan sejak penyerahan Laporan Pendahuluan hingga bulan ke-2.
3. Analisis dan pengolahan data.  
Pengumpulan dan pengolahan data. Dilaksanakan sejak penyerahan Laporan pendahuluan hingga bulan ke-4.
4. Penyusunan konsep dan pembuatan laporan  
Penyusunan konsep dan pembuatan laporan. Dilaksanakan sejak penyerahan Laporan antara hingga bulan ke-6.
5. Pelaporan  
Pelaporan terdiri dari, Laporan Pendahuluan, Laporan Antara dan Laporan Akhir. Dilaksanakan pada bulan ke- 1, bulan ke-3 dan bulan ke-6.

Program kerja dan tahapan yang telah dijelaskan di atas dijabarkan secara mendetail dalam diagram seperti gambar di bawah ini:



Gambar 4. 1  
Program Kerja

## 1. Tahap Persiapan



Tahap pertama dalam penyusunan Materi Teknis Pembagian Kewenangan Pemerintah Pusat Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam Penyediaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah yaitu **Tahap Persiapan**. Dalam tahap ini dengan detail kegiatan sebagai berikut ini:

- a. Melakukan persiapan mobilisasi terhadap tenaga ahli
- b. Menyusun rencana kerja dan menyiapkan skenario penyusunan Materi Teknis Pembagian Kewenangan Pemerintah Pusat Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam Penyediaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
- c. Kajian Studi Literatur, dalam hal ini melakukan studi literatur terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait dengan kegiatan pekerjaan dan menyusun laporan pendahuluan dan bahan tayangan presentasi.



kegiatan pekerjaan dan menyusun laporan pendahuluan dan bahan tayangan presentasi.

2. Pengumpulan Data dan Informasi
- Tahap kedua dalam penyusunan Materi Teknis Pembagian Kewenangan Pemerintah Pusat Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam Penyediaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan rendah yaitu **Pengumpulan Data dan Informasi**. Dalam

tahap ini dengan detail kegiatan adalah sebagai berikut:

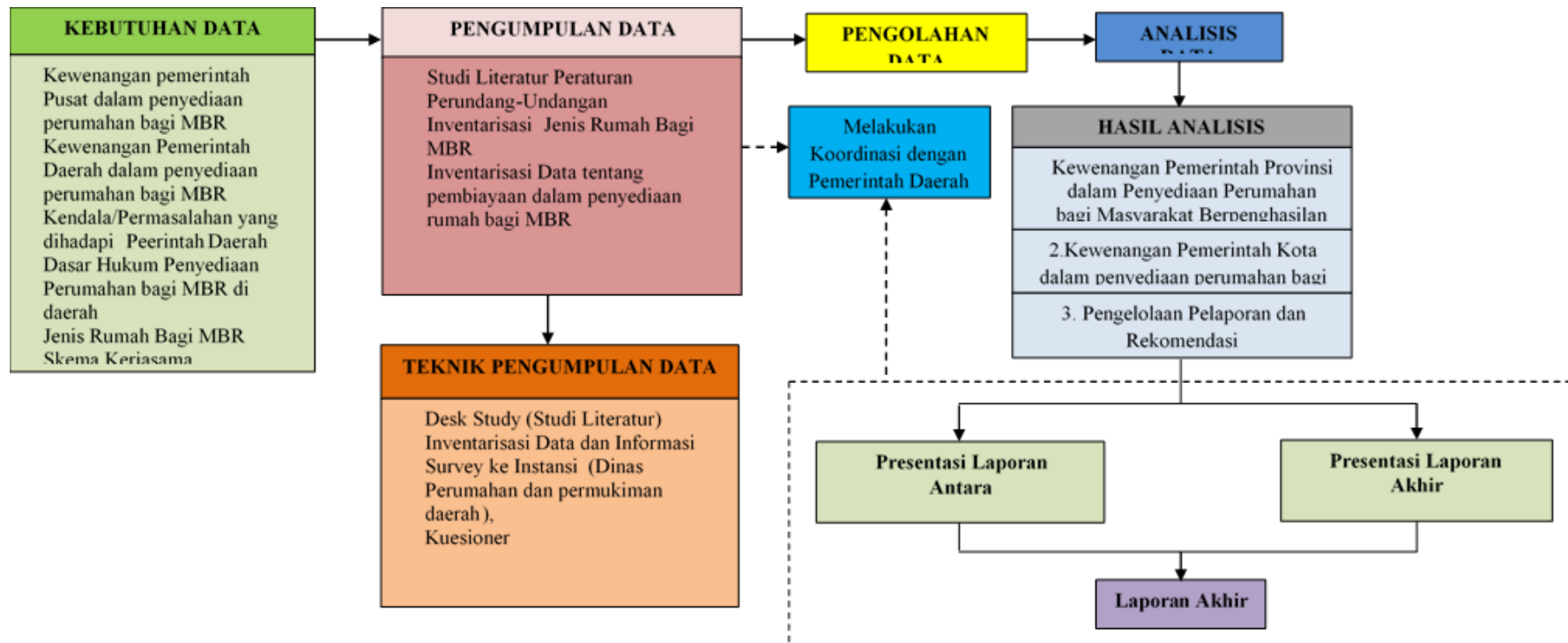
- a. Pengumpulan data dan informasi diantaranya pengumpulan data sekunder meliputi kajian yuridis mengenai subjek dan objek terkait dengan Materi Teknis Pembagian Kewenangan Pemerintah Pusat Provinsi dan Pemerintah Daerah| Kabupaten/Kota dalam Penyediaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
  - b. Kompilasi Data dan Analisa
  - c. Penyusunan Hasil Analisa dalam hal ini mengenai analisis yuridis mengenai pembagian kewenangan dan analisis kelembagaan. Setelah itu, melakukan penyusunan Draft Pedoman dengan Materi Teknis Pembagian Kewenangan Pemerintah Pusat Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam Penyediaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
3. Penyusunan Laporan Akhir



Tahap ketiga dalam penyusunan Materi Teknis Pembagian Kewenangan Pemerintah Pusat Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam Penyediaan Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan rendah yaitu **Penyusunan Laporan Akhir**. Dalam tahap ini dengan detail kegiatan adalah sebagai berikut:

- a. Pembahasan hasil kajian melalui pembahasan laporan antara
- b. Penyusunan laporan akhir, dalam hal ini hasil kajian dan analisis sudah final dan tepat sasaran mengenai Materi

Teknis Pembagian Kewenangan  
Pemerintah Pusat Provinsi dan  
Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota  
dalam Penyediaan Perumahan bagi  
Masyarakat Berpenghasilan Rendah.



**Gambar 4. 2**  
**Skema Metodologi**



# BAB V

## PENGERTIAN PENYEDIAAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT BERPENDAHASILAN RENDAH



**BAB V**  
**PENGERTIAN PENYEDIAAN PERUMAHAN BAGI MASYARAKAT**  
**BERPENGHASILAN RENDAH**

**5.1 Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

Menurut Lewis (1984 dalam Suparlan) masyarakat berpenghasilan rendah adalah kelompok masyarakat yang mengalami tekanan ekonomi, sosial, budaya dan politik yang cukup lama dan dapat menimbulkan budaya miskin. Sedangkan menurut *Asian Development Bank* (ADB) masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang tidak memiliki akses dalam menentukan keputusan yang menyangkut kehidupan mereka; secara sosial mereka tersingkir dari institusi masyarakat; rendahnya kualitas hidup; buruknya etos kerja dan pola pikir mereka serta lemahnya akses mereka terhadap aset lingkungan seperti air bersih dan listrik. Menurut Permen PUPR No. 10/PRT/M/2019 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, bahwa masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Begitu juga Budihardjo (1991) berpendapat bahwa menentukan golongan masyarakat berpenghasilan rendah tidaklah mudah karena ketidakpastian pendapatannya. Oleh karena setiap daerah mempunyai tingkatan dan tensi ekonomi yang berbeda, maka kriteria masyarakat berpenghasilan rendah tidak bisa diukur dengan pendapatan dan angka-angka penghasilan. Akan tetapi, untuk menentukan kriteria masyarakat berpenghasilan rendah merujuk saja pada Menurut Permen PUPR No. 10/PRT/M/2019 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Begitu juga dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011

tentang Rumah Susun dijelaskan mengenai kriteria masyarakat berpenghasilan rendah yaitu masyarakat berpenghasilan rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.

Pemerintah dan/atau pemerintah daerah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan. Kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah itu, dengan memberikan kemudahan, berupa pembiayaan, pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keringanan biaya perizinan, bantuan stimulan, dan insentif fiskal.

Terdapat 3 (tiga) segmen MBR berdasarkan kemampuan mengakses kepemilikan rumah, yaitu:

1. MBR yang telah memiliki tanah atau rumah namun tidak mampu membangun/memperbaiki rumahnya
2. MBR yang mampu membeli rumah namun kemampuan untuk mengangsur KPR masih rendah; dan
3. MBR yang sama sekali tidak mampu membeli rumah.

Intervensi pemerintah untuk masing-masing segmen tentunya berbeda. Bagi MBR yang sama sekali tidak mampu membeli rumah, pemerintah dapat menyediakan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dan pembangunan Rumah Swadaya bagi MBR yang telah memiliki tanah atau rumah. Bagi MBR yang mampu membeli rumah namun kemampuan untuk mengangsur KPR tergolong rendah, pemerintah memberikan subsidi dalam bentuk Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

Dalam Program Sejuta Rumah, dari satu juta rumah yang akan dibangun, sekitar 603 ribu rumah diperuntukkan untuk MBR. Program Sejuta Rumah merupakan bentuk dukungan pemerintah agar MBR mampu untuk membeli rumah (enabling). Pemerintah melalui Kementerian PUPR, menyalurkan FLPP sebagai salah satu instrumen penguatan daya beli rumah

untuk MBR dan juga demi tercapainya Program Satu Juta Rumah. FLPP bertujuan untuk menyediakan dana dalam mendukung Kredit Pemilikan Rumah Sejahtera (KPR Sejahtera), yang meliputi KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Susun yang diterbitkan oleh bank pelaksana.

Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (diubah dengan Permen PUPR Nomor 20/PRT/M/2015), kelompok sasaran KPR Sejahtera merupakan MBR dengan penghasilan tetap maupun MBR dengan penghasilan tidak tetap. Batasan penghasilan kelompok sasaran KPR Sejahtera adalah MBR dengan penghasilan maksimal sebesar Rp 4.000.000,-- untuk rumah tapak dan MBR dengan penghasilan maksimal Rp 7.000.000,-- untuk rumah susun.

## **5.2 Jenis dan Bentuk Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

Jenis dan bentuk rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia No. 10/PRT/M/2019 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang menentukan bahwa ada tiga (3) jenis rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), yaitu:

### **5.2.1 Satuan Rumah Susun Umum (Sarusun Umum)**

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. Selanjutnya dalam konteks dapat dimiliki dan dikuasainya secara privat (baik dengan sewa atau dimiliki), maka dikenal istilah Satuan Rumah Susun Umum (Sarusun Umum), adalah

unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Pada penyediaan perumahan bagi MBR, dikenal Rumah Susun Umum, yakni rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun). Perolehan Sarusun Umum bagi MBR diatur pula ketentuan dalam Pasal 7 Permen PUPR No. 10/Prt/M/2019 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang disebutkan:

Pasal 7

- (1) Batas penghasilan Rumah Tangga MBR untuk perolehan Sarusun Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf a berlaku untuk:
  - a. Sarusun Umum yang penguasaannya dengan cara dimiliki; dan
  - b. Sarusun Umum yang penguasaannya dengan cara sewa.
- (2) Batas penghasilan Rumah Tangga MBR untuk perolehan Sarusun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan biaya perolehan Sarusun Umum.
- (3) Biaya perolehan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi komponen:
  - a. harga jual; dan
  - b. pajak pertambahan nilai.

Selanjutnya, pada bagian lampiran Permen PUPR No. 10/Prt/M/2019 tersebut, diatur pula penghitungan batas penghasilan Rumah Tangga MBR perolehan Sarusun Umum, dengan asumsi:

- Jumlah penghuni : 4 jiwa
- Harga jual : Rp. 345.000.000,-
- Uang muka : 10%
- Suku bunga per tahun : 12%
- Jumlah periode pembayaran : 180 bulan

**Tabel 5. 1**  
**Penghitungan batas Rumah Tangga perolehan Sarusun Umum**

Biaya perolehan rumah	Harga jual	Rp. 345.000.000,-
	Pajak Pertambahan Nilai (PPN 10%)	Rp. 34.500.000,-
Skema pembiayaan perumahan komersial	Uang Muka (10%)	Rp. 37.950.000,-
	Suku Bunga	12% per tahun
	Jumlah periode pembayaran	180 bulan
Nilai angsuran atau biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh rumah secara kredit dengan skema pembiayaan komersial, <i>nilai angsuran</i> $= 341.550.000 \times \frac{12\%}{12} \times \frac{1}{\left\{1 - \frac{1}{\left(1 + \frac{12\%}{12}\right)^{180}}\right\}}$		Rp. 4.100.000,-
Batas penghasilan Rumah Tangga MBR	3 x nilai angsuran	Rp. 12.300.000,-

Uang Muka=10% x (Harga Jual+PPN)

Satu buah bangunan rumah susun yang terdiri dari empat lantai dapat berisi puluhan unit hunian. Unit hunian pada rumah susun identik dengan rumah tinggal yang dibangun di atas tanah. Bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah, pemerintah membangun rumah susun sederhana. Rumah susun sederhana dibangun dengan tujuan memwadhahi aktivitas menghuni yang paling pokok. Luas unit hunian pada rumah susun sederhana adalah minimal 18 m<sup>2</sup> dan maksimal 36 m<sup>2</sup> (SNI 03-7013-2004).

Banyaknya jumlah unit hunian dalam sebuah bangunan rumah susun menjadikan setiap bangunan rumah susun sebagai suatulingkungan perumahan. Berbeda dengan rumah yang dibangun diatas tanah, pada rumah susun ratusan unit hunian dibangun di atas lahan yang sempit. Akibatnya, banyak kebiasaan baru dalam bertempat tinggal yang memerlukan penyesuaian diri. Perencanaan rumah susun harus memperhatikan faktor-faktor kenyamanan, keamanan, dan disesuaikan dengan perencanaan menyeluruh dari perencanaan lingkungan rumah susun. Untuk mendukung kondisi hidup bermasyarakat di rumah susun, penyediaan fasilitas-fasilitas

lingkungan rumah susun harus memenuhi persyaratan sebagai berikut (SNI 03-7013-2004; SNI 03-2485-1992):

- Memberi rasa aman, ketenangan hidup, kenyamanan dan sesuai dengan budaya setempat.
- Menumbuhkan rasa memiliki dan merubah kebiasaan yang tidak sesuai dengan gaya hidup di rumah susun.
- Mengurangi kecenderungan untuk memanfaatkan atau menggunakan fasilitas lingkungan bagi kepentingan pribadi dan kelompok tertentu.
- Menunjang fungsi-fungsi aktivitas menghuni yang paling pokok baik dan segi besaran maupun jenisnya sesuai dengan keadaan lingkungan yang ada.
- Menampung fungsi-fungsi yang berkaitan dengan penyelenggaraan dan pengembangan aspek-aspek ekonomi dan sosial budaya.

Pada dasarnya, unit-unit hunian rumah susun adalah rumah tinggal serupa dengan rumah yang dibangun di atas tanah. Susunan ruang setiap unit hunian pada rumah susun hampir sama dengan susunan ruang pada rumah sederhana di atas tanah. Perbedaan yang tegas adalah setiap hunian tidak menghadap ke halaman dan jalan. Ada rumah susun, setiap unit hunian menghadap sebuah koridor atau selasar yang digunakan bersama. Terdapat dua macam tipe selasar atau koridor pada rumah susun, yaitu: selasar luar dan selasar dalam.

Rumah susun atau disingkat rusun, pada dasarnya adalah apartemen versi sederhana. Rumah susun adalah kelompok rumah yang dibangun sebagai bangunan gedung bertingkat. Rumah susun dibangun dalam suatu lingkungan yang secara fungsional di susun dalam arah horizontal maupun vertikal. Tiap-tiap satuan rumah susun dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah. Rumah susun juga dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama (SNI 03-7013-2004).



**Gambar 5. 1**  
**Contoh Sarusun Umum**

### **5.2.2 Rumah Tapak Umum**

Rumah Tapak Umum adalah Rumah yang berbentuk Rumah tunggal atau Rumah deret yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR. Rumah umum yang diperuntukkan bagi MBR, yang dimaksudkan dalam Permen PUPR No. 10/Prt/M/2019 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah adalah rumah tinggal tidak bersusun dengan luas lantai 36 m<sup>2</sup>. Suatu rumah sekurang-kurangnya harus memiliki kamar mandi dan WC dan ruang serbaguna.

Rumah Tunggal adalah disebut sebagai rumah terpisah merupakan rumah tinggal yang terpisah dari rumah lainnya atau berdiri sendiri. Rumah jenis ini biasanya hanya digunakan untuk satu keluarga saja dan jaraknya berjauhan antara rumah yang satu dengan rumah lainnya. Sedangkan Rumah Deret adalah beberapa rumah yang bergandengan antara satu unit dengan unit lainnya. Pada rumah deret, salah satu atau kedua dinding bangunan induknya menyatu dengan dinding bangunan induk lainnya. Dengan sistem



rumah deret, unit-unit rumah tersebut menjadi satu kesatuan. Pada rumah deret, setiap rumah memiliki kapling sendiri-sendiri.

Dengan luas 36 m<sup>2</sup>, besaran ruang pada rumah sangat sederhana menjadi serba terbatas. Tim Puslitbangtekim (2000) dalam Sadana (2014) menetapkan luas minimum ruang-ruang pada rumah sangat sederhana sebagai berikut:

- Ruang serbaguna 14,58 m<sup>2</sup>
- Dapur 2,25 m<sup>2</sup>
- Kamar mandi/WC 2,25 m<sup>2</sup>
- Teras/selasar 1,92 m<sup>2</sup>

Perolehan Rumah Tapak Umum bagi MBR diatur pula ketentuan dalam Pasal 8 Permen PUPR No. 10/Prt/M/2019, yang disebutkan:

Pasal 8

- (1) Batas penghasilan Rumah Tangga MBR untuk perolehan Rumah Tapak Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf b berlaku untuk: a. Rumah Tapak Umum yang penguasaannya dengan cara dimiliki; dan b. Rumah Tapak Umum yang penguasaannya dengan cara sewa.
- (2) Batas penghasilan Rumah Tangga MBR untuk perolehan Rumah Tapak Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan biaya perolehan Rumah Tapak Umum.
- (3) Biaya perolehan sebagaimana dimaksud ayat (2) meliputi komponen: a. harga jual; dan b. pajak pertambahan nilai.

Dalam lampiran Permen PUPR No. 10/Prt/M/2019 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, bahwa Rumah Tapak Umum Penghitungan batas penghasilan Rumah Tangga MBR untuk perolehan Rumah Tapak Umum dengan asumsi:

- Jumlah penghuni : 4 jiwa
- Harga jual : Rp. 150.000.000,-
- Uang muka : 10% • Suku bunga per tahun : 12%

- Jumlah periode pembayaran : 180 bulan

**Tabel 5. 2 Penghitungan batas Rumah Tangga perolehan Rumah Tapak Umum**

Biaya perolehan rumah	Harga jual	Rp. 150.000.000,-
	Pajak Pertambahan Nilai (PPN 10%)	Rp. 15.000.000,-
Skema pembiayaan perumahan komersial	Uang Muka (10%)	Rp. 16.500.000,-
	Suku Bunga	12% per tahun
	Jumlah periode pembayaran	180 bulan
Nilai angsuran atau biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh rumah secara kredit dengan skema pembiayaan komersial, <i>nilai angsuran</i> $= 148.500.000 \times \frac{12\%}{12} \times \frac{1}{\left\{1 - \frac{1}{\left(1 + \frac{12\%}{12}\right)^{180}}\right\}}$		Rp. 1.782.000,-
Batas penghasilan Rumah Tangga MBR	3 x nilai angsuran	Rp. 5.346.000,-

Uang Muka=10% x (Harga Jual+PPN)



**Gambar 5. 2**  
**Contoh Rumah Tunggal**



**Gambar 5. 3**  
**Contoh Rumah Deret**

### **5.2.3 Rumah Swadaya**

Rumah Swadaya adalah Rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat. Hal demikian, karena diatur dalam kebijakan pemerintah pusat, khususnya adalah memberikan jaminan guna peningkatan penghidupan yang layak bagi MBR. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap kepemilikan rumah maupun peningkatan kualitas rumah yang layak huni bagi masyarakat yang kurang mampu telah banyak program yang dilakukan pemerintah salah satunya bantuan rumah swadaya. Bredenoord dan Lindert, mengatakan banyaknya rumah-rumah swadaya disebabkan adanya migrasi besar-besaran. Penerapan rumah swadaya telah dikembangkan sejak tahun 70-an dengan skema "*small-scale-site-and service*" yang dikombinasikan dengan skema bantuan untuk membangun mandiri. Tingginya kebutuhan akan rumah menyebabkan perlu adanya kebijakan penyediaan rumah untuk masyarakat miskin, sehingga penting untuk membuat kebijakan lokal dan nasional serta melakukan re-evolusi terhadap bantuan rumah swadaya (Bredenoord. J dan Lindert P, 2010).

Program Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS) dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 07/PRT/M/2018 tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (BSPS), dan BSPS atau bedah rumah adalah bantuan pemerintah bagi MBR untuk mendorong dan meningkatkan keswadayaan

dalam peningkatan kualitas rumah dan pembangunan baru rumah, beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum. BSPS atau bedah rumah ini ada dua kategori, yaitu Peningkatan Kualitas Rumah Swadaya (PKRS) dan Pembangunan Rumah Baru Swadaya (PBRs). Tujuan PKRS dan PBRs berbeda, yakni:

1. PKRS ditujukan untuk memperbaiki rumah yang tidak layak huni
2. PBRs untuk:
  - a. Pembangunan rumah baru pengganti rumah rusak total
  - b. Pembangunan rumah baru di atas kavling tanah matang.

Program bedah rumah dapat dilakukan untuk rumah yang terdampak bencana, rumah yang terdampak program pemerintah, serta rumah tradisional (*local genius*) dengan ukuran lantai paling luas 45 meter persegi.

Mengenai perolehan Rumah Tapak Umum bagi MBR diatur pula ketentuan dalam Pasal 9 Permen PUPR No. 10/Prt/M/2019 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang disebutkan:

#### Pasal 9

- (1) Batas penghasilan Rumah Tangga MBR untuk perolehan Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) huruf c berlaku untuk pembangunan baru Rumah Swadaya dan peningkatan kualitas Rumah Swadaya.
- (2) Batas penghasilan Rumah Tangga MBR untuk Rumah Swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan biaya pembangunan baru untuk:
  - a. pembangunan baru Rumah Swadaya; dan
  - b. rencana anggaran biaya untuk peningkatan kualitas Rumah Swadaya.
- (3) Biaya pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi komponen biaya:
  - a. keseluruhan biaya konstruksi fisik; dan
  - b. biaya penyambungan utilitas.

Penghitungan batas penghasilan Rumah Tangga MBR untuk perolehan Rumah Swadaya dengan asumsi:

- Jumlah penghuni : 4 jiwa
- Keseluruhan biaya konstruksi fisik : Rp. 100.000.000,-
- Uang muka : 10%
- Suku bunga per tahun : 12%
- Jumlah periode pembayaran : 180 bulan

**Tabel 5. 3 Penghitungan batas Rumah Tangga perolehan Rumah Swadaya**

Biaya Pembangunan Baru	Keseluruhan biaya konstruksi fisik	Rp. 100.000.000,-
	Biaya penyambungan utilitas	Rp. 5.000.000,-
Skema pembiayaan perumahan komersial	Uang Muka (10%)	Rp. 10.500.000,-
	Suku Bunga	12% per tahun
	Jumlah periode pembayaran	180 bulan
Nilai angsuran atau biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh rumah secara kredit dengan skema pembiayaan komersial, <i>nilai angsuran</i> $= 94.500.000 \times \frac{12\%}{12} \times \frac{1}{\left\{1 - \frac{1}{\left(1 + \frac{12\%}{12}\right)^{180}}\right\}}$		Rp. 1.135.000,-
Batas penghasilan Rumah Tangga MBR	3 x nilai angsuran	Rp. 3.405.000,-

Uang Muka =10% X (Keseluruhan Biaya Konstruksi Fisik + Biaya Penyambungan Utilitas)



**Gambar 5. 4**  
**Rumah Swadaya**

### 5.3 Skema Kewenangan Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

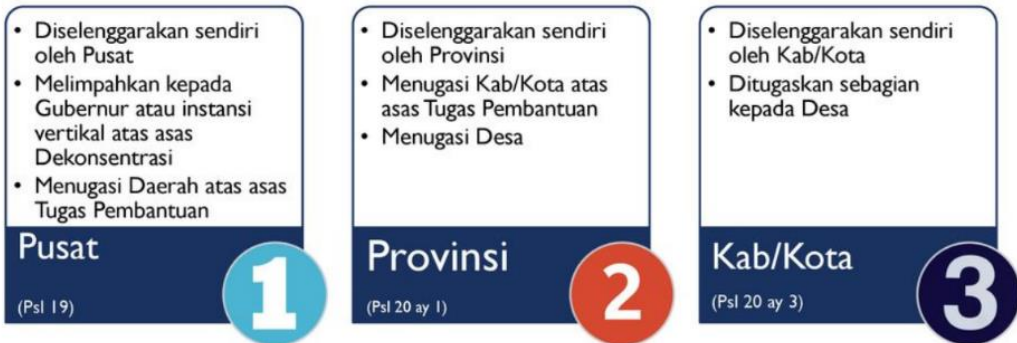
Skema kewenangan penyediaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah didasarkan pada Undang-Undang 23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah. Berikut ini adalah bagan skema Undang-Undang 23 tahun 2014:



**Gambar 5. 5**  
**Skema Pembagian Kewenangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Berdasarkan Undang-Undang 23 tahun 2014**

Khusus dalam penyediaan perumahan dan kawasan permukiman dapat dibagi menjadi 3 kewenangan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada skema berikut ini :

## PENYELENGGARAAN KEWENANGAN KONKUREN



**Gambar 5. 6**  
**Skema Pembagian Tugas dan Fungsi Undang-Undang 23 tahun 2014**

PENYELENGGARAAN URUSAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN			
PEMBAGIAN URUSAN PEMERINTAHAN BIDANG PKP			
SUB URUSAN	PEMERINTAH	PROVINSI	KABUPATEN/KOTA
1. PERUMAHAN	A. Penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBER) B. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana nasional C. Fasilitas penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program pemerintah Pusat D. Pengembangan sistem pembiayaan perumahan bagi MBR	A. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana provinsi B. Fasilitas penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program pemerintah daerah provinsi	A. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/kota B. Fasilitas penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program pemerintah daerah kabupaten/kota. C. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan. D. Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).
2. KAWASAN PERMUKIMAN	A. Penetapan sistem kawasan permukiman B. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 15 (lima belas) ha atau lebih.	Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 10 (sepuluh) ha sampai dengan dibawah 15 (lima belas) ha	A. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman. B. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas dibawah 10 (sepuluh) ha.
SUB URUSAN	PEMERINTAH	PROVINSI	KABUPATEN/KOTA
3. PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH	-	-	Pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada daerah kabupaten/kota.
4. PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM (PSU)	Penyelenggaraan PSU di lingkungan hunian dan kawasan permukiman	Penyelenggaraan PSU permukiman	Penyelenggaraan PSU perumahan.
5. SERTIFIKASI, KUALIFIKASI, KLASIFIKASI, DAN REGISTRASI BIDANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN	Sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan PSU tingkat kemampuan besar.	Sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan PSU tingkat kemampuan menengah	Sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan PSU tingkat kemampuan kecil

**Gambar 5. 7**  
**Skema Pembagian Tugas dan Fungsi Undang-Undang 23 tahun 2014**

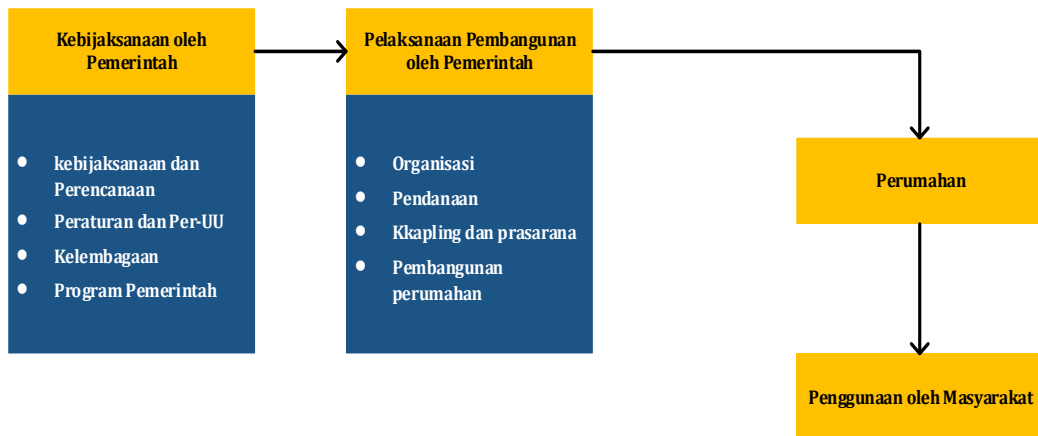
Dalam hal memperoleh perumahan masyarakat berpenghasilan rendah, harus berasaskan:

- a. Asas kesejahteraan yaitu masyarakat mendapatkan perumahan dan kawasan permukiman yang layak dan sehat, sehingga masyarakat mampu mengembangkan diri dan melaksanakan fungsi sosial.
- b. Asas keadilan dan pemerataan yang mana hasil pembangunan dibidang perumahan dan permukiman dapat dinikmati secara merata dan adil bagi seluruh rakyat Indonesia.
- c. Asas kemanfaatan dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman harus memberikan keuntungan dan manfaat yang penuh bagi masyarakat berpenghasilan rendah, sehingga dapat menunjang kebutuhan tempat tinggal yang layak.

Pada dasarnya peran pemerintah dalam pengadaan perumahan dapat dibagi kedalam dua hal yaitu: Pertama, sebagai pembuat kebijaksanaan dan program pengadaan perumahan secara nasional dan Kedua, peran pemerintah dalam pelaksanaan pengadaan perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Dalam hal ini terdapat dua peran yang dapat dilakukan oleh pemerintah, yaitu sebagai enabler atau sebagai provider.

Pada saat pemerintah berperan sebagai penghasil rumah (*provider*), pemerintah merupakan penanggung jawab dan pengambil keputusan. Mulai dari tahap penyusunan organisasi pelaksanaan, pengadaan dana, pengadaan lahan, pembuatan rencana tapak, pematangan lahan, pembuatan rancangan bangunan, pengurusan perizinan, hingga pelaksanaan pembangunan. Dalam pelaksanaan pembangunan fisik rumah, pemerintah dapat melakukannya sendiri atau minta bantuan pada pihak kedua. Pihak tersebut antara lain perencana, manajemen konstruksi, kontraktor atau berbagai ahli yang lain. Hasil akhirnya adalah produk jadi (*finished product*) yang berupa rumah untuk dijual atau disewakan kepada masyarakat. Dalam sistem ini pihak masyarakat tidak terlibat sama sekali dalam proses pengadaan perumahan tersebut, sehingga kemungkinan timbulnya ketidaksesuaian antara rumah yang dihasilkan dengan penghuninya cukup besar. Secara diagramatis pelaksanaan pengadaan perumahan oleh pemerintah dapat dilihat pada gambar sebagai berikut:

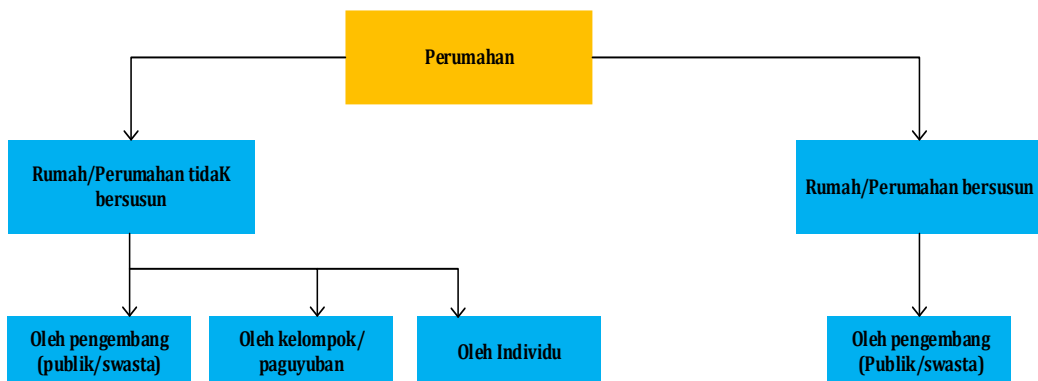




**Gambar 5. 8**  
**Diagram Alir Pelaksanaan Pengadaan Perumahan Oleh Pemerintah**

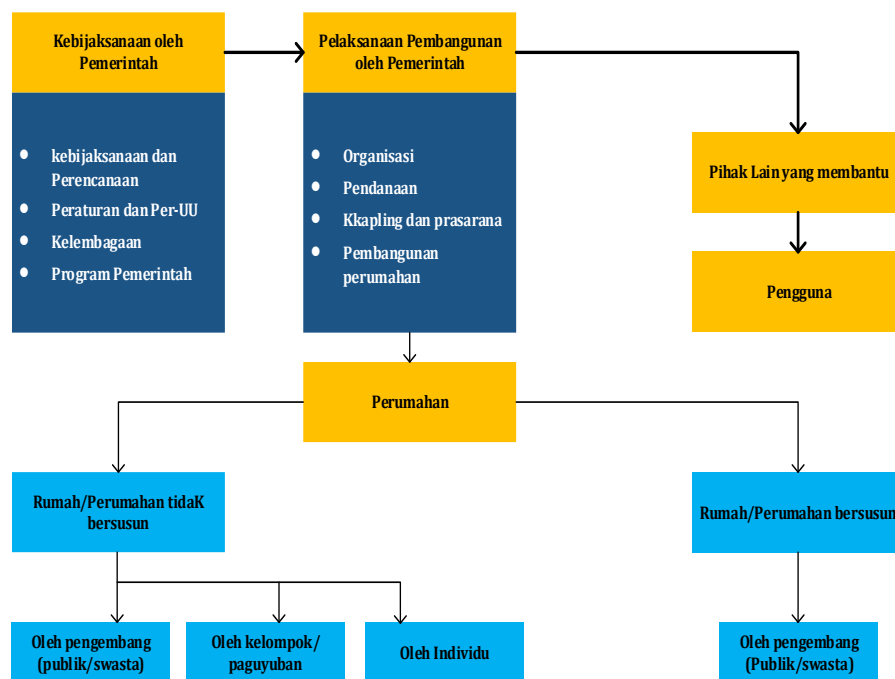
Pada saat pemerintah bertindak sebagai fasilitator (enabler) untuk membantu atau memberdayakan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam pengadaan perumahan, tugas pemerintah adalah menciptakan iklim yang kondusif dan memberikan berbagai bantuan kepada masyarakat tersebut untuk dapat berperan serta dalam pengadaan perumahannya.

Dalam pengadaan perumahan dengan peran serta masyarakat, sebagian besar tanggung jawab dan pengambilan keputusan dalam pembentukan organisasi pelaksanaan, pengadaan dana, pengadaan lahan, pembuatan rencana tapak, pematangan lahan, pembuatan rancangan bangunan, pengurusan perizinan, hingga pelaksanaan pembangunan berada ditangan masyarakat itu sendiri. Sedangkan pihak pemerintah berperan dalam pemberian berbagai bantuan yang diperlukan oleh masyarakat. Gambar di bawah ini menjelaskan penyediaan perumahan di Indonesia secara umum:



**Gambar 5. 9**  
**Diagram penyediaan perumahan di Indonesia secara umum**

Pelaksanaan setiap tahap kegiatan pengadaan rumah dapat dilakukan oleh masyarakat itu sendiri atau dengan bantuan dari pihak-pihak lain. Dengan demikian dalam sistem ini masyarakat terlibat sejak awal dalam proses pengadaan perumahannya. Dalam sistem ini pembangunan dilaksanakan secara bertahap, sehingga rumah yang dihasilkan disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan mereka. Secara diagramatis sistem pengadaan perumahan dengan peran serta masyarakat tersebut seperti pada gambar dibawah ini sebagai berikut:



**Gambar 5. 10**

**Diagram Sistem Pengadaan Perumahan Dengan Peran Serta Masyarakat**

Di sisi lain upaya pemerintah dalam penanganan masalah rumah tidak layak huni dan kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dapat diwujudkan dalam bentuk sebagai berikut:

### **1. Pengadaan Perumahan Sederhana Oleh Perumnas**

Salah satu yang telah dilakukan pemerintah Indonesia adalah dengan dibentuknya Perum Perumnas pada tahun 1974. Dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan secara Nasional. Dengan adanya Perum Perumnas ini maka pengadaan perumahan di Indonesia dilakukan

secara masal. Diseluruh propinsi di Indonesia dilaksanakan pembangunan perumahan secara besar-besaran. Penyediaan perumahan oleh Perum Perumnas ini terutama diarahkan untuk mengisi kebutuhan Perumahan golongan menengah kebawah. Sehingga dalam pembangunannya banyak dibangun unit-unit tipe kecil terutama tipe 21, tipe 27 dan tipe 36. Tipe kecil ini diperuntukan bagi keluarga muda dan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sehingga untuk memenuhi keterjangkauan harga maka di sediakan tipe RSS (Rumah Sangat Sederhana) dan RSH (Rumah Sederhana Sehat). Ditambah lagi dengan bantuan kepemilikan; menggunakan sistem Kredit yang difasilitasi oleh Bank BTN.

## **2. Program KPR Sejahtera FLPP (Fasiltasi Likuidasi Pembiayaan Perumahan) bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)**

Impian masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk memiliki rumah tampaknya akan bisa segera terwujud setelah keluarnya Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang prorakyat. Program KPR Sejahtera FLPP yang dilaksanakan mulai awal Maret 2012 dan didukung oleh proteksi kredit macet. Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) telah menentukan target rumah KPR setiap tahun antara 130 ribu hingga 250 ribu unit di seluruh Indonesia.

Program KPR Sejahtera FLPP ini diyakini akan mencegah rakyat menjadi tunawisma. Fakta menunjukkan, penyediaan rumah layak huni bagi masyarakat menjadi kebutuhan tak terhindarkan. Di sisi lain, kepemilikan rumah sulit direalisasikan karena harga cenderung naik seiring dengan meningkatnya harga bahan bangunan dan barang kebutuhan hidup lainnya.

Salah satu cara tepat dalam memiliki rumah adalah melalui mekanisme KPR perbankan atau lembaga pembiayaan dengan cara mengangsur pinjaman untuk jangka waktu tertentu. Maka, Kemenpera kemudian mencanangkan program rumah sejahtera dengan pembiayaan FLPP. Pemerintah telah berupaya memperkecil kesenjangan keterjangkauan bagi Masyarakat Berpenghasilan Menengah (MBM) dan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

(MBR) dalam mengangsur cicilan KPR-nya kepada bank melalui program bantuan pembiayaan perumahan dalam bentuk subsidi perumahan. Kriteria MBR yang menjadi target penyaluran KPR Sejahtera FLPP tercantum pada Peraturan Menteri Perumahan Rakyat RI No.05 tahun 2012 tanggal 8 Februari 2012.

# BAB VI

## RUMUSAN HASIL DAN PERMASALAHAN KEWENANGAN PEMERINTAH



**BAB VI**  
**RUMUSAN HASIL DAN PERMASALAHAN KEWENANGAN**  
**PEMERINTAH**

**6.1 Kewenangan Pemerintah Provinsi Jawa Barat Dalam Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

**6.1.1 Dasar Hukum Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)**

Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah). Pemerintahan provinsi Jawa Barat adalah salah satu penyelenggara urusan pemerintahan pada tingkat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya. Selanjutnya Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom (Pasal 1 angka 3 Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah).

Daerah provinsi selain berstatus sebagai daerah otonom juga merupakan wilayah administratif yang menjadi wilayah kerja bagi gubernur sebagai wakil Pemerintah Pusat dan wilayah kerja bagi gubernur dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan umum di wilayah daerah provinsi (Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah). Dalam hal penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagai salah satu wujud dari urusan pemerintahan konkuren yang bersifat urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar dapat dilihat dari kewenangan Gubernur Jawa Barat sebagai kepala daerah provinsi dengan membuat beberapa peraturan gubernur, yaitu:

1. Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 50 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.
2. Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 46 Tahun 2015 tentang Pedoman Program Perbaikan Rumah Tidak Layak Huni.
3. Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 27 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Daerah Provinsi Jawa Barat.

Sebagai suatu pemerintahan daerah provinsi yang bersifat otonom dan kemudian menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), pemerintahan provinsi Jawa Barat tidak membuat peraturan daerah (PERDA) yang secara khusus mengatur tentang perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Ketidakberadaan peraturan daerah (PERDA) tentang rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah Jawa Barat yang dibuat bersama badan legislatif (DPRD) dengan kepala daerah, maka gubernur selaku kepala daerah dengan kewenangannya membuat peraturan kepala daerah atau Peraturan Gubernur sebagai dasar hukum penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 50 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa tersebut sebagai kebijakan untuk memenuhi rumah tinggal yang berupa rumah susun sederhana dengan cara sewa bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Selain itu, untuk memenuhi kebutuhan sosial ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak huni dan terjangkau terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu.

Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 46 Tahun 2015 tentang Pedoman Program Perbaikan Rumah Tidak Layak Huni ini hanya mengatur

dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah layak huni bagi masyarakat miskin di daerah provinsi Jawa Barat, yaitu program perbaikan rumah tidak layak huni. Maksud Peraturan Gubernur ini adalah sebagai pedoman dalam pelaksanaan program dan kegiatan perbaikan rumah tidak layak huni bagi MBR dan keluarga miskin. Salah satu tujuan Peraturan Gubernur Nomor 46 Tahun 2015 ini adalah membantu meringankan beban bagi MBR dan keluarga miskin dalam memenuhi kebutuhan rumah tinggal layak huni. Selain itu juga pemerintah provinsi Jawa Barat menyusun rencana program kegiatan perbaikan rumah tidak layak huni (rutilahu) bagi MBR dan keluarga miskin sesuai dengan RPJMD.

Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 27 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Daerah Provinsi Jawa Barat. Oleh karena telah dibangunnya beberapa rumah susun sederhana sewa, maka Peraturan Gubernur ini memberikan penegasan tentang rumah susun sederhana sewa yang telah dibangun di daerah provinsi Jawa Barat dengan pembiayaan Pemerintah pusat sesuai dengan kewenangannya, serta dukungan pembiayaan pengelolaan oleh pemerintah daerah provinsi Jawa Barat.

Rumah Susun Sederhana Sewa yang selanjutnya disebut Apartemen Transit adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Provinsi dengan fungsi utama sebagai hunian (Pasal 1 angka 6 Pergub Nomor 27 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Daerah Provinsi Jawa Barat).

Ketiga peraturan gubernur tersebut menunjukkan kewenangan yang dimiliki oleh Gubernur Provinsi Jawa Barat selaku kepala daerah dalam rangka



memenuhi perumahan bagi masyarakat yang mempunyai penghasilan terbatas, termasuk juga bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang dimaksudkan dalam Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Adapun mengenai upaya percepatan ketersediaan perumahan layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah, perlu diberikan kemudahan pelaksanaan perizinan dan nonperizinan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di daerah sebagai tindak lanjut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah, pemerintah provinsi Jawa Barat sampai saat ini belum memiliki peraturan gubernur maupun peraturan daerah yang dimaksud dalam Permendagri Nomor 55 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Perizinan Dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah dimaksud. Padahal Permendagri tersebut sesuai Pasal 2 yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, agar pembangunan perumahan bagi MBR di daerah dilaksanakan secara tertib dan berkeadilan juga pemerintah daerah maupun badan hukum melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajiban dalam pembangunan perumahan bagi MBR di daerah dengan cepat, efisien dan efektif.

Jenis rumah yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sebagaimana dimaksud dalam peraturan gubernur di atas adalah RUMAH SUSUN. Hal ini kebijakan yang diambil pemerintah provinsi Jawa Barat dalam hal perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) diperuntukan bagi masyarakat yang tinggal di kota-kota saja, dan juga sebagai dasar hukum dan rujukan pemerintah Jawa Barat dalam penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Adapun bagi

masyarakat yang tinggal di daerah pedesaan hanya dilakukan dengan perbaikan rumah tidak layak huni (rutilahu).

### **6.1.2 Pelaksanaan Kewenangan Pemerintah Provinsi Jawa Barat dalam Penyediaan Perumahan**

Sebagai daerah otonom yang mempunyai kewenangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, maka pemerintah provinsi Jawa Barat dengan kewenangannya sebagaimana dijelaskan pada poin di atas melaksanakan kewenangannya itu dengan membangun rumah bagi masyarakat khususnya bagi masyarakat mempunyai penghasilan rendah yang terbatas termasuk juga masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dijelaskan dalam Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Oleh karena itu, pemerintah provinsi Jawa Barat dalam hal penyediaan rumah bagi rakyatnya yang mempunyai penghasilan terbatas dan juga masyarakat berpenghasilan rendah, yaitu rumah yang disediakan dalam bentuk rumah susun atau dapat juga dikatakan dengan Apartemen Transit. Akan tetapi, rumah susun ini tidak secara khusus dalam artian MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) tetapi semua masyarakat dapat menempati rumah susun yang dimaksud, yang diperkirakan mereka mempunyai penghasilan di bawah rata-rata kehidupan yang layak yang kemudian juga dikenal dengan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Adapun rumah susun yang dimaksud berada di:

1. Rumah susun di daerah Ujung Berung
2. Rumah susun di daerah Solokan Jeruk
3. Rumah susun di daerah Batu Jajar
4. Rumah susun di daerah Ranca Ekek



Sumber: [http://bp3jb.jabarprov.go.id/wp-content/themes/move/content\\_portfolio.php?ajax=true&id=316](http://bp3jb.jabarprov.go.id/wp-content/themes/move/content_portfolio.php?ajax=true&id=316)

**Gambar 6. 1**  
**Rumah Susun di Ujung Berung**

Penerapan Kebijakan Pemerintah Jawa Barat terhadap rumah susun transit Ujung Berung Bandung merupakan 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, fasilitas sarana, prasarana dan utilitas bersama. Rumah susun transit Ujung Berung Bandung masing-masing twinblok menampung 36 unit, 12 unit/lantai. Lantai dasar digunakan untuk kantor pengelola, fasilitas umum (mushola, area parkir, aula, dll) dan 2 unit untuk difabel. Lantai 2-4 digunakan untuk unit hunian rumah susun. Tujuan adanya rumah susun yang dikenal dengan apartemen transit adalah memenuhi kebutuhan rumah tinggal yang layak bagi tenaga kontrak dan PNS dengan harga sewa yang terjangkau. Menciptakan penataan lingkungan perumahan dan kawasan permukiman yang lebih baik dan berdampak pada kualitas hidup masyarakat dan peningkatan sosial ekonomi masyarakatnya (diambil dari berbagai sumber).

Selanjutnya adalah apartemen transit Solokan Jeruk yang terletak di kecamatan Solokan Jeruk Kabupaten Bandung dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang masih belum mempunyai sarana rumah, terutama bagi para buruh pabrik yang masih membutuhkan tempat tinggal yang layak dan terjangkau dalam masalah keuangan, Pemerintah Pusat melalui dirjen Ciptakarya PUPR membangun rumah susun sewa (RUSUNAWA) yang dapat terjangkau oleh masyarakat dan buruh pabrik. Rusunawa yang harga sewanya cukup murah tersebut dibangun 5 lantai dengan ukuran luas perkamarnya cukup bagi keluarga yang mempunyai dua anak (diambil dari beberapa sumber).



Sumber:<http://bp3jb.jabarprov.go.id/wp-content/themes/move/content-portfolio.php?ajax=true&id=316>

### **Gambar 6. 2** **Rumah Susun Solokan Jeruk Kabupaten Bandung**

Adapun rumah susun Batu Jajar yang terletak di desa Laksanamekar Kecamatan Padalarang kabupaten Bandung Barat merupakan pembangunan rumah vertikal di wilayah perkotaan merupakan alternatif pemenuhan kebutuhan akan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pilihan ini merupakan salah satu langkah untuk mengatasi persoalan yang ditimbulkan oleh meningkatnya arus urbanisasi dan kelangkaan lahan di perkotaan serta mendekatkan MBR ke sumber aktivitas perekonomiannya. Oleh karena itu, untuk memenuhi kebutuhan rumah tinggal yang layak dan terjangkau, Pemerintah Provinsi Jawa Barat bekerjasama dengan pemerintah

pusat telah membangun Apartemen Transit sebanyak 1 (Satu) Twin Block. Tujuannya adalah untuk memenuhi kebutuhan rumah tinggal yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) khususnya pekerja industri dengan harga sewa yang terjangkau. Menciptakan penataan lingkungan perumahan dan kawasan permukiman yang lebih baik dan berdampak pada perbaikan kualitas hidup masyarakat dan peningkatan sosial ekonomi masyarakatnya (diambil dari beberapa sumber).



Sumber: <http://bp3jb.jabarprov.go.id/wp-content/themes/move/content-portfolio.php?ajax=true&id=316>

**Gambar 6. 3**  
**Rusunawa Batujajar**

Sedangkan rumah susun Ranca Ekek yang terletak di Kampung Kekencehan desa Cangkuang kecamatan Rancaekek merupakan rumah vertikal di wilayah perkotaan yang merupakan alternatif pemenuhan kebutuhan akan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pilihan ini merupakan salah satu langkah untuk mengatasi persoalan yang ditimbulkan oleh meningkatnya arus urbanisasi dan kelangkaan lahan di perkotaan serta mendekatkan MBR ke sumber aktivitas perekonomiannya. Oleh karena itu, untuk memenuhi kebutuhan rumah tinggal yang layak dan

terjangkau, Pemerintah Provinsi Jawa Barat bekerjasama dengan pemerintah pusat telah membangun Apartemen Transit sebanyak 5 (Lima) Twin Block Type 24 dan 1(satu) Twin Block Type 27 di desa Cipanas Rancaekek Kabupaten Bandung. Tujuannya untuk memenuhi kebutuhan rumah tinggal yang layak dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) khususnya pekerja industri dengan harga sewa yang terjangkau. Menciptakan penataan lingkungan perumahan dan kawasan permukiman yang lebih baik dan berdampak pada perbaikan kualitas hidup masyarakat dan peningkatan sosial ekonomi masyarakatnya (diambil dari beberapa sumber).



Sumber:<http://bp3jb.jabarprov.go.id/wp-content/themes/move/content-portfolio.php?ajax=true&id=316>

**Gambar 6. 4**  
**Rumah Susun Ranca Ekek**

### **6.1.3 Permasalahan Kewenangan Pemerintah Provinsi Jawa Barat Dalam Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

Permasalahan yang dihadapi oleh pemerintah provinsi Jawa Barat dalam hal kewenangan dalam memenuhi penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) adalah Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah itu sendiri. Adanya tumpang tindih aturan

kewenangan tentang pengaturan penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, sehingga pemerintah provinsi Jawa Barat berbeda pandangan dengan pemerintah pusat dalam hal rumah untuk MBR. Hal ini disebabkan perbedaan antara Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dalam hal penyediaan rumah bagi MBR.

Kewenangan penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) ada pada pemerintah pusat, sehingga pemerintah daerah provinsi sebagai sistem pemerintahan dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia dengan segala kewenangannya untuk menjalankan pemerintah mengacu atau berpedoman pada Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014. Hal ini berarti pemerintah provinsi tidak mempunyai kewenangan dalam penyediaan perumahan dan kawasan permukiman yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Kebijakan yang dikeluarkan berupa peraturan gubernur tersebut di atas bukan merupakan tindak lanjut dari Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 terutama lampiran D, tetapi merupakan bentuk kebijakan politik yang diambil oleh pemerintah provinsi Jawa Barat.

Oleh karena adanya perbedaan kewenangan yang dimiliki antara pemerintah pusat dan pemerintah provinsi dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang disebabkan tumpang tindihnya undang-undang, maka penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang menjadi kewenangan pemerintah provinsi sebagaimana dimaksud dalam Lampiran D Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tidak dapat dilaksanakan. Oleh karena itu, program sejuta rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang dicanangkan tidak dapat dilaksanakan. Hal ini karena pemerintah provinsi Jawa Barat hanya mengacu pada program pembangunan rumah MBR yang hanya bisa dilakukan oleh

Pemerintah Pusat, sementara pihak provinsi tidak diberikan kewenangan untuk menangani hal tersebut.

Pemerintah provinsi Jawa Barat menginginkan adanya sinkronisasi antara Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang terkait dengan kewenangan dalam penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Kedua undang-undang tersebut harus jelas agar aparat pemerintah di daerah bisa melaksanakan program pembangunan dengan baik, sehingga tidak ada keraguan dan rasa takut akan sanksi yang bisa menjeratnya.

Selanjutnya mengenai tata ruang untuk pembangunan, pemerintah provinsi Jawa Barat tentang tata ruang yang menjadi kewenangan gubernur, walikota/bupati, karena untuk merevisi tata ruang yang masih parsial. Pemerintah provinsi Jawa Barat juga meminta agar pemerintah pusat segera membuat aturan turunan dari Undang-Undang tersebut berupa Peraturan Pelaksanaan dan Peraturan Menteri terkait, karena masih sedikitnya aturan yang dimaksud.

Permasalahan lain tentang perumahan adalah tidak meratanya konsentrasi penduduk menyebabkan pembangunan kawasan tidak seimbang, serta rendahnya tingkat pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau terutama untuk kelompok masyarakat berpenghasilan rendah, berdampak pada kawasan kumuh di Jawa Barat, yang menurut kewenangan provinsi luasnya mencapai 414.319 hektare atau sebanyak 34 kawasan. Demikian juga dengan rumah tidak layak huni, yang jumlahnya pada tahun 2015 mencapai 284.784 unit (<http://bappeda.jabarprov.go.id/> diunduh 2 September 2019).

Dengan demikian, ada kendala yang dihadapi provinsi Jawa Barat dalam hal mengambil kewenangannya di bidang perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah:



1. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tidak mengatur secara khusus kewenangan pemerintah daerah provinsi di bidang perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Pemerintah provinsi Jawa Barat tidak mempunyai kewenangan dalam penyediaan rumah bagi MBR sebagaimana dijelaskan dalam Lampiran D Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.
3. Pemerintah provinsi merupakan bagian dari pemerintah pusat, sehingga segala kewenangan yang dimilikinya tunduk pada Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

## **6.2 Kewenangan Pemerintah Kota Bandung Dalam Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

### **6.2.1 Dasar Hukum Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)**

Pemerintahan Kota Bandung, sebagaimana kota-kota lain di Indonesia, dijalankan oleh Pemerintah Kota (Pemkot) sebagai lembaga eksekutif dan DPRD Kota sebagai lembaga legislatif. Kedua lembaga inilah yang bertugas menyelenggarakan pemerintahan kota Bandung, sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Kota Bandung merupakan salah satu daerah yang berada di provinsi Jawa Barat dan merupakan pusat ibukota provinsi Jawa Barat yang mempunyai karakter sendiri sebagai ibukota provinsi. Oleh karena kota Bandung merupakan ibukota provinsi, sehingga kepadatan penduduk kota Bandung adalah kota terpadat dibandingkan dengan daerah-daerah lain di wilayah provinsi Jawa Barat. Dalam hal penyediaan perumahan bagi masyarakatnya yang berpenghasilan rendah, pemerintah kota Bandung membuat kebijakan perumahan yang berbentuk rumah susun atau apartemen rakyat. Pemerintahan kota Bandung dalam hal ini pemerintah bersama DPRD membuat kebijakan sebagai dasar hukum terkait dengan pengembangan perumahan, yaitu:

1. Perda Kota Bandung No. 5 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung.

2. Perda Kota Bandung No. 12 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan, Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta.
3. Perda Kota Bandung No. 18 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2011 – 2031.
4. Perda Kota Bandung No. 07 Tahun 2013 tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan PSU Perumahan dan Permukiman.
5. Perda Kota Bandung No. 06 Tahun 2014 tentang Rumah Susun.
6. Perda Kota Bandung No. 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota dan Peraturan Zonasi kota Bandung Tahun 2015 – 2035.
7. Peraturan Walikota Bandung No. 1058 Tahun 2013 tentang Tata Cara Penghunian Rusunawa.
8. Peraturan Walikota Bandung Nomor 1171 Tahun 2013 tentang Prosedur Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu.
9. Surat Keputusan Walikota tentang Penetapan Lokasi Kumuh No: 648/Kep.286-Distarcip/2015.
10. Peraturan Walikota Bandung No. 1023 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung Hijau.
11. Peraturan Walikota Bandung No. 543 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.
12. Peraturan Walikota Bandung No. 793 Tahun 2018 tentang Penyediaan Rumah Susun Berimbang.

### **6.2.2 Pelaksanaan Kewenangan Pemerintah Kota Bandung dalam Penyediaan Rumah Bagi MBR**

Pemerintah Kota Bandung menyadari bahwa perumahan layak huni merupakan kebutuhan dasar manusia, yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan untuk melindungi diri dari cuaca serta gangguan lainnya. Selain itu, rumah dan perumahan mempunyai fungsi utama sebagai bentuk pemenuhan kebutuhan manusia dan juga untuk mengembangkan kehidupan individu serta kehidupan berkeluarga. Perumahan juga dapat

menciptakan ruang kehidupan untuk bermasyarakat. Beberapa bentuk peraturan yang dikeluarkan tersebut di atas sebagai landasan atau dasar hukum dalam mengambil kebijakan dalam penyediaan rumah bagi MBR. Dalam peraturan tersebut, pemerintah kota Bandung menyediakan perumahan adalah dalam bentuk rumah susun atau apartemen rakyat. Bentuk rumah susu atau apartemen rakyat tersebut dikarenakan keterbatasan lahan yang tersedia. Apartemen rakyat adalah *branding program* pemerintah kota Bandung untuk memenuhi kebutuhan rumah susun umum dengan pola kepemilikan berjangka, dengan konsep membangun tanpa menggusur dan revitalisasi kawasan perkotaan.

Adapun visi dan misi pemerintah kota Bandung dalam membangun rumah susun atau apartemen rakyat sebagai wujud dari kewenangan yang dimiliki pemerintahan kota Bandung, yaitu:

1. Visi
  - a. Terpenuhinya kebutuhan perumahan di tengah keterbatasan lahan kota.
  - b. Terwujudnya permukiman layak huni yang dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat kota Bandung.
  - c. Terpenuhinya kebutuhan perumahan terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah.
  - d. Tertata dan terevitasasinya kawasan permukiman untuk meningkatkan kualitas dan nilai lingkungan.
  - e. Terjalinya kemitraan antara swasta, pemerintah dan masyarakat melalui konsep *social business*.
2. Misi
  - a. Terbangunnya Rumah Susun Umum Milik (kepemilikan Berjangka)/Apartemen Rakyat untuk memenuhi kebutuhan hunian terutama Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

- b. Terisinya produk unit rumah susun yang terjangkau (*affordable housing*) pada jenjang perumahan yang tepat sasaran bagi MBR dengan kategori penghasilan tingkat UMK atau lebih rendah.
- c. Mengembangkan kawasan fungsi campuran antara hunian dengan komersial atau tempat kerja yang mendorong konsep *green mobility*.

Untuk merealisasikannya dengan kewenangannya yang dimilikinya, pemerintah kota Bandung membangun **Rumah Susun atau Apartemen Rakyat Rancacili** dan **Rumah Deret Tamansari**. Jadi, salah satu implementasi kebijakan Pemerintah Kota Bandung yaitu membangun perumahan berupa rumah susun atau apartemen rakyat yang terdapat di Rancacili. Rusun Rancacili berlokasi di kawasan Derwati, Kecamatan Rancasari, Kota Bandung. Berada di bagian timur Bandung, rusun tersebut jauh dari hiruk pikuk suasana pusat kota yang selama ini dirasakan warga Jalan Karawang dan Jalan Jakarta. Rusun Rancacili merupakan suatu suburban yang terdapat di kota Bandung.

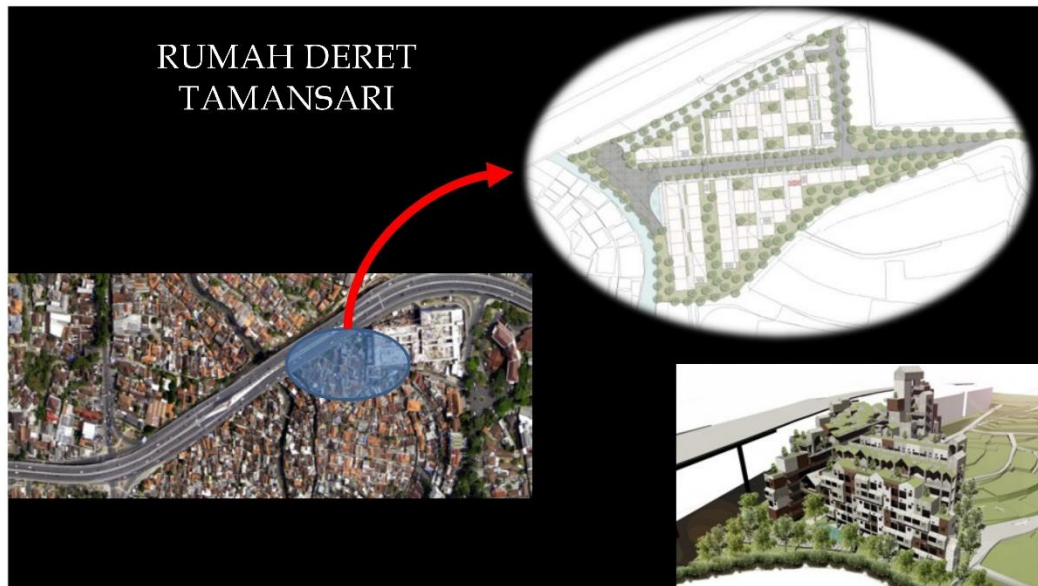
Pembangunan Apartemen Rakyat dengan luas lahan 3.400 meter persegi itu terdiri dari 9 lantai dan 278 unit yang anggarannya bersumber dari APBD Kota Bandung senilai Rp 50,3 miliar. Apartemen Rakyat tersebut ditargetkan mampu menampung warga hingga 1200 jiwa (<http://www.headlinejabar.com/jabar/2102-pembangunan-apartemen-rakyat-rancacili-sedot-rp503-miliar-apbd-kota-bandung>).



Sumber: <https://www.google.com/search?q=anggaran+pembangunan+rumah+susun+rancacili+bandung>.

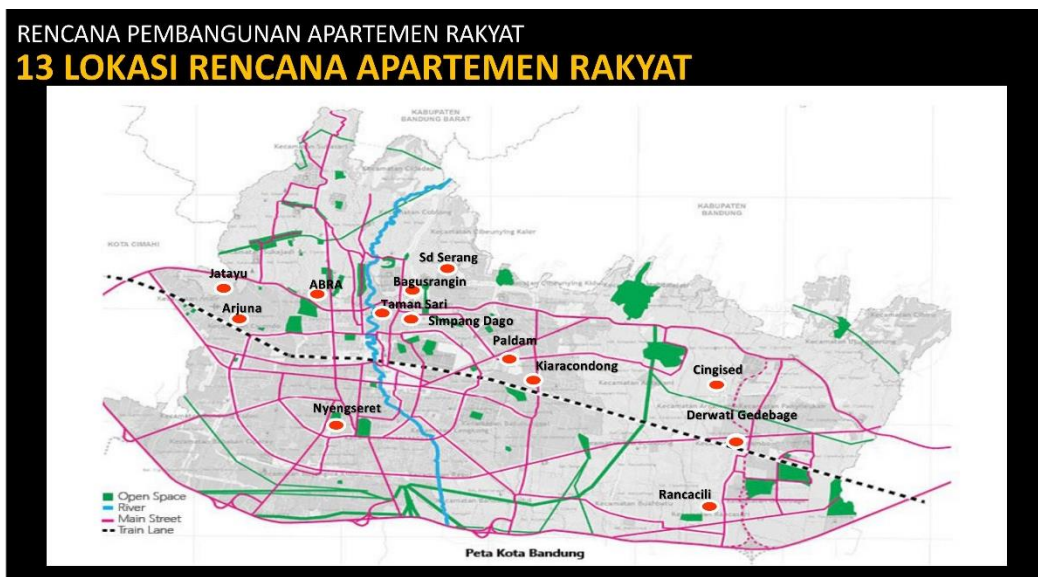
**Gambar 6. 5**  
**Rusun Rancacili dalam proses penyelesaian.**

Setelah apartemen rakyat atau rumah susun Rancacili sebagai bentuk implementasi kewenangannya dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, pemerintah kota Bandung membangun rumah deret di Tamansari. Pembangunan rumah deret di Tamansari sampai saat ini masih dalam proses pembangunan dan pembangunan rumah deret ini mendapat perlawanan dari masyarakat atau masyarakat menolak keberadaan rumah deret. Rencana pembangunan rumah deret ini dibiayai sebagian dari pemerintah pusat melalui Kementerian PUPR dan APBD kota Bandung, tetapi sampai saat ini pembangunan masih mendapat perlawanan dari masyarakat. Hal ini karena lahan yang digunakan adalah lahan masyarakat yang digusur oleh Pemerintah Kota Bandung.



**Gambar 6. 6**  
**Peta Lokasi Pembangunan Rumah Deret di Tamansari**

Sebenarnya pemerintah kota Bandung sudah membuat rencana pembangunan apartemen rakyat atau rumah susun, yang menurut rencana ada 13 apartemen rakyat yang akan dibangun sebagaimana dijelaskan dalam gambar di bawah ini:



**Gambar 6. 7**  
**Rencana Pembangunan Apartemen Rakyat**

Selain penyediaan perumahan melalui pembangunan rumah susun atau apartemen rakyat yang terdapat di Rancacili dan rumah deret di Tamansari, Pemerintah Kota Bandung juga membenahi rutilahu sebagai dijelaskan dalam gambar berikut ini:

**ISU, KEBIJAKAN DAN STRATEGI**

## PENANGANAN RUTILAHU

	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
APBD	85		1159	834	990	1196
APBD PROP	350	409	74	224	105	483
PNPM	585	137				
BSPS STRATEGIS				101		
BSPS REGULER JABAR	90		132	100		
CSR		10 (BJB)	14 (PT KAI)			20
BENCANA ALAM				45		
RESES DPRD				50	88	
<b>TOTAL</b>	<b>1110</b>	<b>556</b>	<b>1379</b>	<b>1354</b>	<b>1183</b>	
TOTAL SD 2017				4399		
TOTAL SD 2018					5582	

**Gambar 6. 8**  
**Isu, Kebijakan dan Strategi Penanganan Rutilahu Kota Bandung**



**Gambar 6. 9**  
**Ilustrasi Kebutuhan Program Dalam Pembangunan Apartemen**

Oleh karena anggaran yang terbatas, maka pemerintah kota Bandung mengajukan usulan kepada pemerintah pusat dalam hal Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) berupa pembangunan rumah susun di daerah, dan rumah susun yang dimaksud akan diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Hal ini karena pemerintah kota Bandung sedang merencanakan 13 lokasi apartemen rakyat atau rumah susun untuk memenuhi pertambahan penduduk di kota Bandung.



**Gambar 6. 10**  
**Kondisi Perbaikan Rutilahu Kota Bandung**

Dengan terbatasnya Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) 2019, sehingga pemerintah kota Bandung mencoret beberapa proyek infrastruktur strategis tersebut, yang salah satunya adalah penundaan kembali penuntasan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) silinder di Rancacili. Akan tetapi, untuk rencana pembangunan rumah susun di Paldam, Pemerintah kota Bandung didukung oleh Kementerian PUPR untuk merintis skema Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU).



### **6.2.3 Permasalahan Kewenangan Pemerintah Kota Bandung Dalam Penyediaan Perumahan Bagi MBR**

Permasalahan yang ada dalam hal kewenangan pemerintah kota Bandung tentang penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) adalah peraturan daerah yang terkait rumah susun di kota Bandung masih terhambat minimnya aturan rujukan karena pemerintah pusat belum mengatur secara spesifik persoalan rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) secara nasional. Padahal peraturan yang dimaksud sangat dibutuhkan oleh semua pihak baik pemerintah daerah, masyarakat, maupun pengembang properti.

Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagai rujukan pemerintah daerah dalam menjalankan pemerintahannya dan juga kewenangannya terdapat dalam Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah tersebut tidak memberikan pengaturan yang jelas mengenai kewenangan pemerintah daerah kota dalam penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Khusus di kota Bandung, pemerintah kota Bandung dalam penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam bentuk rumah susun atau apartemen rakyat. Pemerintah kota Bandung dalam menyediakan rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) kewenangannya yang diatur dalam peraturan daerah maupun peraturan walikota tidak merujuk pada Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Pemerintahan kota Bandung dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sudah ada aturan yang berupa peraturan daerah, hal ini berbeda dengan pemerintahan provinsi Jawa Barat dalam penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tidak mempunyai peraturan daerah, hanyalah peraturan gubernur saja.

Sama halnya dengan pemerintahan provinsi Jawa Barat, juga pemerintahan kota Bandung terdapat beberapa kendala yang dihadapi dalam

mengambil kewenangannya di bidang perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah:

1. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah tidak mengatur secara khusus mengatur kewenangan pemerintah daerah kabupaten/kota di bidang perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, khusus pemerintah kota Bandung dalam menyediakan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam bentuk rumah susun adalah dengan berpedoman pada Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
2. Pemerintah kota Bandung tidak melaksanakan kewenangan sebagaimana dijelaskan dalam Lampiran D Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, karena kewajiban penyediaan rumah bagi MBR adalah kewenangan pemerintah pusat. Pemerintah Kota Bandung dalam penyediaan perumahan atau rumah murah bagi MBR hanya bersifat memberi dukungan atas kebijakan pemerintah pusat.

### **6.3 Kewenangan Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta Dalam Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

#### **6.3.1 Dasar Hukum Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)**

Daerah Istimewa Yogyakarta yang selanjutnya disebut dengan DIY merupakan daerah provinsi yang mempunyai keistimewaan tersendiri sesuai dengan Undang-undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta. Kewenangan istimewa meliputi tata cara pengisian jabatan, kedudukan, tugas, dan wewenang Gubernur dan Wakil Gubernur, kelembagaan Pemerintah Daerah DIY, kebudayaan, pertanahan, dan tata ruang. Akan tetapi, sebagai daerah otonom Daerah Istimewa Yogyakarta yang tujuannya diselenggarakan pemerintahan untuk kesejahteraan rakyatnya, maka kewenangannya juga tunduk pada Undang-undang Nomor 23 Tahun

2014 tentang Pemerintahan Daerah. Dengan demikian, Pemerintahan Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta mempunyai kewenangan yang meliputi kewenangan istimewa berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 dan kewenangan berdasarkan Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang pemerintahan daerah dan Undang-Undang yang terkait lainnya. Hal ini sebagaimana dikatakan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor 13 Tahun 2012, bahwa, “Kewenangan DIY sebagai daerah otonom mencakup kewenangan dalam urusan Pemerintahan Daerah DIY sebagaimana dimaksud dalam undang-undang tentang pemerintahan daerah dan urusan Keistimewaan yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini”.

Oleh karena itu, pemerintah provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dalam hal mensejahterakan rakyatnya melalui penyediaan perumahan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah, tentu saja seharusnya merujuk pada Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Melalui beberapa Undang-Undang yang dimaksud tersebut, pemerintah provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta mempunyai kewenangan untuk mengimplementasinya baik melalui peraturan daerah maupun keputusan gubernur dalam hal penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Bentuk kewenangan yang dimiliki oleh Pemerintah DIY dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagai dasar hukumnya, yaitu:

1. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2019 – 2039.
2. Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 3 Tahun 2018 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2017 – 2022.

3. Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 309/KEP/2011 tentang Pembentukan Kelompok Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Ketiga peraturan tersebut tidak secara khusus dan spesifik mengatur tentang perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), yang berarti peraturan yang mengatur untuk perumahan bagi MBR hanya diatur dalam satu rangkaian dengan masalah tata ruang (RTRW) dan rencana pembangunan jangka menengah daerah (RPJMD) DIY. Jadi, peraturan daerah (Perda) maupun peraturan gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta yang ada tersebut masih bersifat umum.

### **6.3.2 Pelaksanaan Kewenangan Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta dalam Penyediaan Rumah Bagi MBR**

Program pembangunan permukiman sederhana untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang semula adalah inisiatif dari DPRD DIY yang melihat kenyataan bahwa perumahan sederhana bagi masyarakat berpenghasilan rendah itu sangat penting. Program ini disesuaikan dengan Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Wilayah, karena akan dapat menentukan wilayah-wilayah mana saja yang layak untuk dibangun permukiman secara teknis. Selain itu, rencana pembangunan perumahan sebagaimana ditentukan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2017 - 2022 sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 3 Tahun 2018.

Pemerintah provinsi DIY belum mampu membangun perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) karena masalah penduduk yang sebagiannya adalah bukan penduduk asli Yogyakarta. Mereka sebagai pendatang yang mencari kehidupan di Yogyakarta, terutama di perkotaan yang sebagian dari rakyatnya adalah pendatang yang kemudian mereka kembali lagi daerah asalnya. Setelah mereka mempunyai penghasilan dari

hasil usahanya di Yogyakarta kemudian mereka kembali ke kampung halamannya.

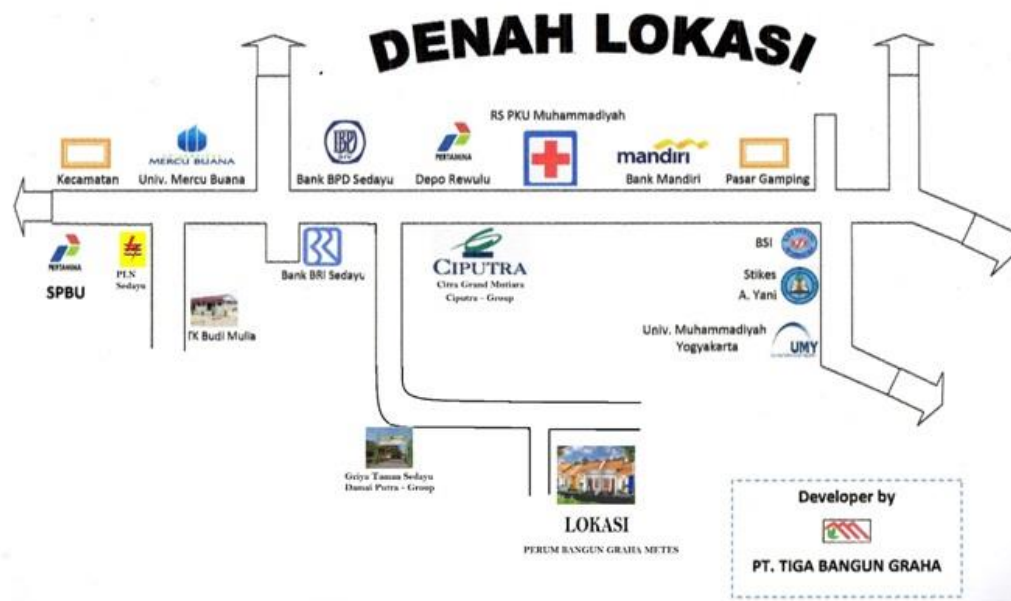
Pada tahun 2019 ini pemerintah DIY merencanakan pembangunan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), adapun jumlah rumah MBR yang akan dibangun tahun ini sekitar 350 unit dan tersebar di wilayah Sedayu dan Imogiri, Bantul. Ada tiga pengembang anggota DPD REI DIY yang akan membangun 350 unit rumah MBR tersebut.

Kabupaten Bantul menjadi kawasan yang dianggap strategis untuk membangun perumahan murah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Sementara pembangunan rumah murah di Bantul terus dilakukan karena permintaan akan kebutuhan rumah bagi MBR selalu tinggi.



**Gambar 6. 11**  
**Ilustrasi Rumah yang akan dibangun**

Ada beberapa perumahan yang sudah dibangun oleh pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta dengan anggaran dari pusat tidak secara khusus diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), seperti perumahan Graha Bangun Sedayu dan Perumahan Ndalem Guwosari keduanya di Bantul.



**Gambar 6. 12**  
**Denah Lokasi perumahan Graha Bangun Sedayu DIY**



**Gambar 6. 13**  
**Salah satu rumah di Perumahan Ndalem Guwosari Bantul**

### **6.3.3 Permasalahan Kewenangan Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta Dalam Penyediaan Perumahan Bagi MBR**

Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) mengaku cukup khawatir dengan penerapan Undang-Undang 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, yang sampai sekarang belum sepenuhnya bisa diaplikasikan dalam membagi urusan kewenangan antara pemerintah pusat, provinsi, dan kabupaten/kota mengenai perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) sampai saat ini beranggapan bahwa sesuai Undang-undang nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, bahwa kewenangan untuk penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah menjadi tanggung jawab pemerintah pusat.

Kekhawatiran pemerintah daerah Daerah Istimewa Yogyakarta terhadap penerapan Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah tersebut, yang mengakibatkan pemerintah daerah Daerah Istimewa Yogyakarta tidak dapat membuat kebijakan sebagai kewenangannya dalam penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Pemerintah daerah Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai daerah keistimewaan tentu saja mempunyai kewenangan tersendiri sesuai dengan karakteristik daerah yang bersifat istimewa. Sultan atau Raja Yogyakarta adalah pusat atau sentral pemerintahan dengan segala kewenangan yang dimiliki sebagai daerah yang bersifat keistimewaan.

Selain itu, dalam hal penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah masalah lahan yang terbatas, karena lahan atau tanah adalah tanah Sultan atau kerajaan dan juga tanah milik desa yang merupakan asset desa. Tanah desa yang apabila dijadikan lahan untuk perumahan MBR maka perlu ada gantinya, dan untuk mencari gantinya sangat sulit. Begitu juga terhadap masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) yang merupakan masyarakat pendatang yang memang mempunyai

penghasilan yang rendah, tetapi mereka mencari kehidupan di Yogyakarta yang hasilnya dibawa pulang ke kampung halamannya.

#### **6.4 Kewenangan Pemerintah Kota Yogyakarta Dalam Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

##### **6.4.1 Dasar Hukum Kewenangan Pemerintah Kota Yogyakarta Dalam Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)**

Kota Yogyakarta adalah ibu kota dan pusat pemerintahan Daerah Istimewa Yogyakarta. Kota Yogyakarta adalah kediaman bagi Sultan Hamengkubuwana dan Adipati Paku Alam. Kota Yogyakarta merupakan salah satu kota terbesar di Indonesia. Kota Yogyakarta telah terintegrasi dengan sejumlah kawasan di sekitarnya, sehingga batas-batas administrasi sudah tidak terlalu menonjol. Untuk menjaga keberlangsungan pengembangan kawasan ini, dibentuklah sekretariat bersama Kartamantul (Yogyakarta, Sleman, dan Bantul) yang mengurus semua hal yang berkaitan dengan kawasan wisata Yogyakarta dan daerah-daerah penyangga (Depok, Mlati, Gamping, Kasihan, Sewon, dan Banguntapan).

Sebagai kota besar, kota Yogyakarta mempunyai masalah dengan perumahan dan kawasan permukiman, karena perumahan dan kawasan permukiman di kota-kota besar seperti kota Yogyakarta adalah padat dan kumuh. Oleh karena itu, maka pemerintah kota Yogyakarta sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya membuat peraturan sebagai dasar hukum dilakukannya penyediaan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Ada beberapa peraturan sebagai kewenangannya di antaranya adalah di bawah ini:

1. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kota Yogyakarta Tahun 2005 – 2025.
2. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 tentang Rumah Susun.



3. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 3 Tahun 2018 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
4. Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 46 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 tentang Rumah Susun.

Dalam mengatasi permasalahan permukiman, pemerintah kota Yogyakarta hanya dapat membangun rumah susun sederhana sewa. Hal ini karena, dalam rangka mendukung Keberadaan Rusunawa untuk menyelesaikan pengurangan masalah permukiman kumuh. Pemerintah Kota Yogyakarta melalui Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman mendirikan Rumah susun sederhana sewa untuk mendorong penataan lingkungan kumuh di Kota Yogyakarta dan upaya melestarikan lingkungan di kawasan perkotaan.

Pemerintah Kota Yogyakarta tidak membuat Peraturan Daerah maupun peraturan kepala daerah lainnya yang secara khusus mengatur rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini dikarenakan pemerintah kota Yogyakarta beranggapan bahwa pembangunan rumah diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kota Yogyakarta sudah tidak mungkin lagi dilakukan karena lahan yang sudah tidak ada. Adanya lahan yang tersedia juga milik khas desa atau asset desa yang sudah tidak mungkin lagi diperuntukan untuk pembangunan rumah baru dan juga tanah grand sultan yaitu tanah milik kerajaan atau Sultan. Peraturan yang ada tersebut hanyalah mengatur rumah susun dalam hal pengelolaannya saja, selain itu juga aturan yang mengenai perumahan dan permukiman kumuh.

#### **6.4.2 Implementasi Kewenangan Pemerintah Kota Yogyakarta Dalam Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)**

Rusunawa atau Rumah Susun Sederhana Sewa, adalah program Pemerintah Kota Yogyakarta dalam membantu Masyarakat Berpenghasilan

Rendah (MBR) untuk mendapatkan hunian layak yang terjangkau, dengan cara menyediakan perumahan dalam bentuk rumah susun yang dapat disewa selama waktu tertentu, dengan memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan dalam peraturan-peraturan yang berkaitan dengan rumah susun dalam pelaksanaannya.

Dasar kebijakan adanya rumah susun di kota Yogyakarta merujuk pada Peraturan daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 tentang Rumah Susun yang mengacu pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, diatur bahwa dalam pembangunan rumah susun komersial, pengembang wajib menyediakan rumah susun umum untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sekurang-kurangnya 20% (hunian berimbang) dari total luasan lantai rumah susun komersial yang dibangun.

Rumah Susun Sederhana Sewa milik Pemerintah Kota Yogyakarta ini didirikan dalam rangka untuk penataan lingkungan kumuh di Kota Yogyakarta dan untuk melestarikan lingkungan di kawasan perkotaan serta membantu masyarakat untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak, memenuhi persyaratan kesehatan dan lingkungan serta harga sewa yang terjangkau oleh masyarakat yang berpenghasilan rendah. Tujuan keberadaan rusunawa menyelesaikan pengurangan masalah permukiman kumuh adalah untuk penataan lingkungan kumuh di Kota Yogyakarta, untuk melestarikan lingkungan di kawasan perkotaan, dan untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk mendapatkan rumah yang layak huni.

Kondisi saat ini kawasan kumuh di bantaran Sungai Code, dan di sebagian wilayah kecamatan Pakualaman dan Danurejan telah tertata lingkungannya, menjadi kawasan yang lebih bersih, sehat dan nyaman. Oleh karena itu, tahapan yang dicapai adalah:

1. Telah dibangun Rumah Susun Sederhana Sewa di 2 (dua) lokasi, di kawasan kumuh Kota Yogyakarta.
2. Rumah susun sederhana sewa telah dihuni oleh masyarakat Kota Yogyakarta yang berpenghasilan rendah.

Adapun tahapan yang dikembangkan adalah:

1. Mengelola Rumah Susun Sederhana Sewa yang sudah ada, agar selalu terjaga kebersihan lingkungannya.
2. Mengembangkan penataan kawasan kumuh di lokasi lain untuk didirikan Rumah Susun Sederhana Sewa lagi.



Sumber: <https://www.google.com/search?q=rusunawa+di+kota+yogyakarta&safe>

**Gambar 6. 14**  
**Rusunawa Sorosutan Yogyakarta**



Sumber: [rusunawacokrodirjan.blogspot.com](https://rusunawacokrodirjan.blogspot.com)

**Gambar 6. 15**  
**Rusun di Cokrodirjan**



**Gambar 6. 16**  
**Rusunawa Graha Bina Harapan di Jalan Juminahan No. 1, Kota Yogyakarta. Rusunawa ini berada tepat di pinggir Sungai Code**

Oleh karena anggaran pembangunan satu blok rusunawa sangat besar yang tidak mungkin dipenuhi oleh pemerintah kota Yogyakarta, maka pemerintah kota Yogyakarta hanya menyediakan lahan untuk dibangun rusunawa. Anggaran yang diperoleh untuk rumah susun tersebut adalah anggaran yang berasal dari pemerintah pusat dalam hal ini adalah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Adapun pembangunan dan perbaikan PSU yang terdapat pada kedua kompleks rusunawa berasal dari Pemerintah Kota Yogyakarta.

Kepadatan penduduk di Kota Yogyakarta memang menjadi hal yang tidak bisa dipandang sebelah mata, maka pemkot Yogyakarta berusaha menyikapi persoalan tersebut dengan mewujudkan permukiman vertikal atau rumah susun baru rusunawa di Bener. Anggaran pembangunan rusunawa di Bener tersebut berasal dari Pemerintah Pusat dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, sedangkan pemerintah kota Yogyakarta menyediakan lahan seluas 3.600 m<sup>2</sup>.



Sumber: <https://www.jogja.co/berita-jogja>

**Gambar 6. 17**  
**Rencana Rusunawa di Bener**

#### **6.4.3 Permasalahan Kewenangan Pemerintah Kota Yogyakarta Dalam Penyediaan Perumahan Bagi MBR**

Peraturan pelaksana dari Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah mengenai kewenangan pemerintah bersifat konkuren yang merupakan pelayanan wajib yaitu penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tidak ada, maka pemerintah kota Yogyakarta juga tidak dapat membuat aturan pelaksana baik berupa Peraturan Daerah maupun Peraturan Kepala Daerah Walikota untuk memenuhi pelaksanaan kewenangan pemerintah dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Peraturan daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 tentang Rumah Susun dibuat dengan rujukan pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Peraturan daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 tentang Rumah Susun dibuat dalam rangka efisiensi pemanfaatan

ruang dan lahan bagi penyediaan perumahan dan untuk lebih meningkatkan kualitas lingkungan Kota Yogyakarta, sehingga kebijakan perumahan diarahkan melalui pembangunan rumah susun. Adapun peraturan pelaksana Perda Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 adalah melalui Peraturan Walikota Nomor 46 Tahun 2016.

Urusan pemerintahan yang bersifat konkuren mengenai penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah bukan kewenangan pemerintah Kota Yogyakarta, karena Lampiran D Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah merupakan kewenangan pemerintah pusat dalam menyediakan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Perda Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 tentang Rumah Susun merupakan kebijakan sebagai landasan kewenangan pemerintah Kota Yogyakarta untuk penyediaan perumahan dalam rangka pemanfaatan ruang kota yang semakin sempit.

Dengan demikian, Pemerintah Kota Yogyakarta tidak dapat melaksanakan perintah Lampiran D Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, karena kewenangan pemerintah Kota Yogyakarta terbatas pada menyediakan perumahan karena alasan politis menurut Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Apabila Pemerintah Kota Yogyakarta melaksanakan Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah juga akan mendapatkan kesulitan, karena landasan hukum untuk mengambil kewenangan tersebut tidak ada.

## **6.5 Kewenangan Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota Menurut Lampiran D Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014**

### **6.5.1 Pembagian Kewenangan dan Urusan Pemerintahan Konkuren**

Kewenangan atau yang lebih dikenal dengan kekuasaan pemerintah menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah adalah urusan pemerintahan. Urusan Pemerintahan adalah kekuasaan

pemerintahan yang menjadi kewenangan Presiden yang pelaksanaannya dilakukan oleh kementerian negara dan penyelenggara Pemerintahan Daerah untuk melindungi, melayani, memberdayakan, dan menyejahterakan masyarakat (Pasal 1 angka 5 Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah). Pasal 9 ayat (3) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menjelaskan bahwa, “Urusan pemerintahan konkuren sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Urusan Pemerintahan yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Daerah provinsi dan Daerah kabupaten/kota”, sedangkan ayat (4) menjelaskan bahwa “Urusan pemerintahan konkuren yang diserahkan ke Daerah menjadi dasar pelaksanaan Otonomi Daerah”.

Pasal 11 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah memberikan penjelasan lebih lanjut yaitu ayat (1) menjelaskan bahwa, Urusan pemerintahan konkuren sebagaimana di maksud dalam Pasal 9 ayat (3) yang menjadi kewenangan Daerah terdiri atas Urusan Pemerintahan Wajib dan Urusan Pemerintahan Pilihan. Ayat (2) Urusan Pemerintahan Wajib sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas Urusan Pemerintahan yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar dan Urusan Pemerintahan yang tidak berkaitan dengan Pelayanan Dasar. Ayat (3) Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah Urusan Pemerintahan Wajib yang sebagian substansinya merupakan Pelayanan Dasar.

Salah satu Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) adalah perumahan rakyat dan kawasan permukiman. Masalah urusan pemerintahan konkuren yang merupakan urusan pemerintahan wajib berkaitan dengan pelayanan dasar yaitu urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman dijelaskan lebih lanjut dalam Lampiran D Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Dalam lampiran D itu dapat dijelaskan sebagaimana berikut:

**Tabel 6.1 Urusan Pemerintahan Konkuren Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman**

No,	SUB URUSAN	PEMERINTAH PUSAT	DAERAH PROVINSI	DAERAH KABUPATEN/KOTA
1	2	3	4	5
1.	Perumahan	<p>a. Penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).</p> <p>b. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana nasional.</p> <p>c. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Pusat.</p> <p>d. Pengembangan sistem pembiayaan perumahan bagi MBR.</p>	<p>a. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana provinsi.</p> <p>b. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah provinsi.</p>	<p>a. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/kota.</p> <p>b. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah kabupaten/kota.</p> <p>c. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan.</p> <p>d. Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).</p>
2.	Kawasan Permukiman	<p>a. Penetapan sistem kawasan permukiman.</p> <p>b. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 15 (lima belas) ha atau lebih.</p>	<p>Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 10 (sepuluh) ha sampai dengan di bawah 15 (limabelas) ha.</p>	<p>a. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman.</p> <p>b. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas di bawah 10 (sepuluh) ha.</p>
3.	Perumahan dan Kawasan Permukiman Kumuh	---	---	<p>Pencegahan perumahan dan Kawasan permukiman kumuh pada Daerah kabupaten/kota.</p>
4.	Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU)	<p>Penyelenggaraan PSU di lingkungan hunian dan kawasan permukiman.</p>	<p>Penyelenggaraan PSU permukiman.</p>	<p>Penyelenggaraan PSU perumahan.</p>



Apabila melihat rumusan yang terdapat dalam Lampiran D Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah tersebut menunjukkan bahwa kewenangan pemerintah di bidang perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah merupakan kewenangan pemerintah pusat, adapun pemerintah daerah provinsi dan daerah kabupaten/kota tidak mempunyai kewenangan dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini perlu dipertegas bahwa batas kewenangan yang dimiliki oleh pemerintah daerah provinsi dan daerah kabupaten/kota adalah:

- a. Kewenangan Pemerintah Daerah Provinsi di bidang perumahan adalah sebatas mengenai:
  - 1) Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana provinsi.
  - 2) Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah provinsi.
- b. Kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota di bidang perumahan adalah sebatas:
  - 1) Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/kota.
  - 2) Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah kabupaten/kota.
  - 3) Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan.
  - 4) Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).

Berdasarkan hal tersebut, berarti dalam hal kewenangan penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah bukan merupakan kewenangan yang dimiliki oleh pemerintah daerah provinsi maupun pemerintah daerah kabupaten/kota. Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah tersebut memberikan kewenangan sepenuhnya kepada pemerintah pusat dalam hal penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah merupakan konstruksi regulasi yang berciri '*general competence' functions yang berarti bahwa urusan-urusan pemerintahan tidak*

diatur secara rinci atau detil tetapi hanya diatur secara umum atau luas saja. Hal tersebut dimaksudkan untuk memberikan sebanyak mungkin kebebasan kepada pemerintah di bawahnya untuk bertindak demi memenuhi mandat yang luas tersebut (DM Aritonang, 2016:44). Hal ini berarti secara politik pemerintah daerah (baik pemerintah daerah provinsi maupun pemerintah daerah kabupaten/kota) dapat bertindak atas nama rakyat dapat mengambil kewenangannya yang salah satunya adalah penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

#### **6.5.2 Batas Kewenangan Pemerintah Daerah Provinsi dan Kabupaten/ Kota Dalam Penyediaan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah**

Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 11 dan 12 Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang menetapkan tentang bentuk urusan pemerintahan konkuren dan urusan pemerintahan konkuren yang menjadi kewenangan daerah yang terdiri atas urusan pemerintahan wajib dan urusan pemerintahan pilihan. Urusan pemerintahan wajib terbagi lagi yaitu terdiri atas urusan pemerintahan yang berkaitan dengan pelayanan dasar dan urusan pemerintahan yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar.

Salah satu urusan pelayanan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar adalah perumahan dan kawasan permukiman. Dalam hal penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) pemerintah daerah sebagaimana dijelaskan di atas tidak mempunyai kewenangan untuk penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Hal ini karena kalimat yang terdapat dalam Pasal 12 Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah tidak menyebutkan kalimat rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Begitu juga dalam Lampiran D Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, bahwa kewenangan penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah menjadi kewenangan pemerintah pusat.

Permasalahannya bagaimana kewenangan pemerintah daerah (baik pemerintah daerah provinsi maupun pemerintah daerah kabupaten/kota) dalam hal penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sebagaimana dijelaskan di atas, bahwa penyediaan perumahan merupakan urusan pemerintahan konkuren, maka menurut teori urusan pemerintahan konkuren adalah urusan pemerintahan yang dibagi antara pemerintah pusat dan daerah provinsi dan daerah kabupaten/kota dan urusan pemerintahan konkuren yang diserahkan ke daerah menjadi dasar pelaksanaan otonomi daerah. Sedangkan otonomi daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri Urusan Pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Begitu juga yang di maksud dengan daerah otonom, bahwa daerah otonom yang disebut sebagai daerah adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia (Pasal 1 angka 12 Undang-Undang No. 23 Tahun 2014). Oleh karena itu, pemerintah daerah sebagai daerah otonom mempunyai kewenangan menurut prakarsa sendiri dalam urusan pemerintahan termasuk dalam hal kewenangan penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Berdasarkan argumen tersebut, pemerintah daerah provinsi maupun pemerintah kabupaten/kota dapat menjalankan kewenangan dalam hal penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, tanpa harus dijelaskan dalam Lampiran D Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 maksudnya memberikan penjelasan tentang kewenangan pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Selain itu, pemerintah daerah provinsi maupun pemerintah kabupaten/kota dapat menggunakan kewenangannya dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan

Permukiman dan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagai dasar hukumnya.

Secara teknis, kewenangan pemerintahan sebagai urusan pemerintahan konkuren yang menjadi kewenangan pemerintah daerah, maka pemerintah daerah dengan segala kewenangannya yang dimiliki dan secara politis serta untuk kesejahteraan rakyatnya, maka pemerintah daerah (pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota) dapat melaksanakan kewenangan tersebut. Oleh karena kebutuhan perumahan yang sangat diperlukan oleh rakyatnya, pemerintah daerah berdasarkan urusan pemerintahan konkuren dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tersebut dapat menyelenggarakan penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa sebagai tindak lanjut dari kewenangan yang dimiliki oleh pemerintah daerah, maka pemerintah daerah dapat mengambil tindakan secara politik dalam hal penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui peraturan perundang-undangan lain selain Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Peraturan perundang-undangan lainnya seperti Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, serta peraturan lainnya di bawah undang-undang.

# BAB VII

## KESIMPULAN DAN REKOMENDASI



## **BAB VII**

### **KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

#### **7.1 Kesimpulan**

Ada beberapa hal yang perlu dicatat dari hasil kajian dengan melakukan survey lapangan terhadap Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan Kota Yogyakarta dalam hal penyediaan perumahan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah. Kewenangan tentang penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah terdapat dalam Lampiran D Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, juga Undang-undang lain yang berkaitan dengan kewenangan yang dimiliki baik pemerintah pusat, pemerintah provinsi maupun pemerintah kabupaten/kota tentang penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yaitu Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta peraturan lain di bawah undang-undang.

Hasil yang diperoleh dari pemerintah provinsi Jawa Barat, pemerintah Kota Bandung, Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta dan pemerintah daerah Kota Yogyakarta, yaitu bahwa:

1. Pemerintahan provinsi Jawa Barat sebagai suatu daerah otonom mempunyai kewenangan sendiri dalam penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pemerintah provinsi Jawa Barat telah menerbitkan tiga peraturan gubernur, bukan peraturan daerah sebagai dasar kewenangannya. Tiga peraturan gubernur yang dimaksud adalah (1) Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 50 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, (2) Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 46 Tahun 2015 tentang Pedoman Program Perbaikan Rumah Tidak Layak Huni, dan (3) Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 27 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Daerah Provinsi Jawa Barat. Ketiga peraturan gubernur tersebut menunjukkan

bahwa kewenangan penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah dalam bentuk rumah susun. Hal ini dijadikan alasan dikarenakan masyarakat yang dikategorikan berpenghasilan rendah kebanyakan berdomisili di kota-kota besar terutama ibukota Jawa Barat, dan diimplementasikan dengan dibangunnya rumah susun di Ujungberung, Solokanjeruk, Batujajar dan Rancaekek yang dibangun oleh pemerintah pusat, tetapi pemerintah provinsi Jawa Barat menyediakan lahannya. Selain dalam bentuk rumah susun, dalam rangka mengimplementasikan kebutuhan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah yaitu dengan memperbaiki rumah tidak layak huni yang tersebar di seluruh provinsi Jawa Barat.

2. Pemerintah kota Bandung dalam menyediakan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah dalam bentuk rumah susun. Permasalahan perkotaan yang begitu kompleks akibat padatnya penduduk dengan lahan yang terbatas dan harga yang sangat mahal. Hal ini terlihat dari dasar hukum yang dibuat oleh Pemerintah Kota Bandung baik berupa peraturan daerah maupun peraturan Walikota mengatur tentang rumah susun yang kemudian diimplementasi dalam bentuk rumah susun di Rancacili di samping itu juga membangun rumah deret Tamansari. Adapun mengenai rumah susun berimbang yang meskipun sudah ada dasar hukumnya, tetapi implementasinya belum dilaksanakan.
3. Pemerintah daerah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) merupakan daerah yang mempunyai karakteristik tersendiri sebagai daerah istimewa, yaitu dengan Sultan atau Raja sebagai pusat kekuasaan pemerintahan di daerah. Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) sampai saat ini beranggapan bahwa Lampiran D Undang-undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, bahwa kewenangan untuk penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah menjadi tanggung jawab pemerintah pusat. Dengan demikian, pemerintahan daerah DIY tidak ada satu pun peraturan yang mengatur tentang perumahan apalagi perumahan

bagi MBR. Peraturan tentang perumahan terdapat dalam Perda baik yang mengatur tentang RPJMD maupun RTRW serta Peraturan Gubernur tentang Pembentukan Kelompok Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman. Permasalahan lainnya adalah lahan yang terbatas karena lahan atau tanah adalah milik Sultan/Raja, dan juga tanah milik desa atau asset desa. Oleh karena itu, pemerintah provinsi DIY belum bisa melaksanakan kewenangannya dalam penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sebenarnya payung hukum untuk rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, tetapi tidak ada output yang dicapainya.

4. Pemerintahan Kota Yogyakarta sebagai ibukota provinsi DIY mempunyai permasalahan dengan kependudukan, sehingga kewenangan di bidang perumahan merujuk pada Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Dengan merujuk Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, maka Pemerintahan Kota Yogyakarta mengeluarkan Peraturan daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2016 tentang Rumah Susun, dengan petunjuk pelaksana Perda melalui Perwali Nomor 46 Tahun 2016. Penyediaan perumahan dengan rumah susun dikarenakan keterbatasan lahan dan masyarakat kota Yogyakarta yang sebagiannya adalah pendatang. Hal ini meskipun payungnya ada, tetapi pelaksanaannya tidak ada, sehingga pemerintah kota Yogyakarta dalam penyediaan perumahan bagi MBR lebih bersifat mendukung (*supported*) kebijakan pemerintah pusat.

## **7.2 Rekomendasi**

Beberapa hal yang perlu ditindaklanjuti dari kajian ini, yaitu:

1. Pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota dapat melakukan inovasi dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan konkuren yang berupa penyediaan rumah bagi masyarakat



berpenghasilan rendah yaitu melakukan penafsiran sistematika hukum, yaitu adanya undang-undang yang memberikan penegasan tentang penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi kewenangan pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten kota. Undang-Undang yang dimaksud adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

2. Apabila peraturan yang sudah ada (baik Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun) masih menimbulkan keraguan bagi pemerintah daerah dalam mengambil kewenangan, maka pemerintah pusat secepatnya membuat peraturan pemerintah yang mengatur tentang kewenangan pemerintah provinsi dan/atau pemerintah kabupaten/kota, sehingga pemerintah provinsi dan kabupaten/kota tidak ada keraguan dalam melaksanakan kewenangannya di bidang penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).
3. Perlu adanya harmonisasi peraturan perundang-undangan (baik Undang-Undang, peraturan pemerintah, peraturan presiden maupun peraturan menteri) mengenai kewenangan pemerintah dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

## **Referensi:**

### **1. Buku-Buku**

Ateng Syafrudin, *Pengurusan Perizinan*, Pusat Pendidikan dan Pelatihan ST Slosius, Bandung, 1992.

Budihardjo, Eko, *Arsitektur dan Kota di Indonesia*, Bandung : Alumni, 1991.

DM. Aritonang, "Pola Distribusi Urusan Pemerintah Daerah Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah", dalam *Jurnal Legislasi Nasional* Vol. 13 No. 01 Maret 2016.

Ferrazzi, G. *International Experiences in Territorial Reform: Implications for Indonesia*, USAID Democratic Reform Support Program. Jakarta, 2007.

Manan, Bagir, *Hubungan Antara Pusat dan Daerah Menurut UUD 1945*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1988.

Miriam Budiardjo, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1998.

Philipus M. Hadjon, et al., , *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada Universitas Press, 1997.

Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.

Suparlan, Parsudi, *Kemiskinan di Perkotaan*, Jakarta: Penerbit Sinar Harapan, 1984.

William N. Dunn, *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1981.

### **2. Peraturan Perundang-undangan**

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

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

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

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 03/PRT/M/2019 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 10/PRT/M/2019 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.



Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat  
Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan  
Sekretariat Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan

