



KAJIAN AKADEMIK
PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011
TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
SEBAGAIMANA DIUBAH DENGAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA

A. PENDAHULUAN

1. Tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar setiap orang dan merupakan hak yang dilindungi oleh konstitusi. Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945) menyebutkan, "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan". Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif. Sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia yang akan terus ada.
2. Negara melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat dapat bertempat tinggal dan menghuni rumah yang layak dan terjangkau. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat. Penyediaan dan kemudahan perolehan rumah tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup.
3. Indonesia sebagai bagian dari masyarakat internasional yang turut menandatangani Deklarasi *Rio de Janeiro*, selalu aktif dalam kegiatan-kegiatan yang diprakarsai oleh *United Nations Centre for Human Settlements*. Jiwa dan semangat yang tertuang dalam Agenda 21 dan Deklarasi Habitat II adalah bahwa rumah merupakan kebutuhan dasar manusia dan menjadi hak bagi semua orang untuk menempati hunian yang layak dan terjangkau (*adequate and*

affordable shelter for all). Dalam Agenda 21 ditekankan pentingnya rumah sebagai hak asasi manusia. Sebagai implementasi dari deklarasi tersebut, Pemerintah telah mengesahkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perumahan dan Kawasan Permukiman). UU Perumahan Dan Kawasan Permukiman telah mengalami 1 (satu) kali perubahan yakni melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja).

4. Lahirnya UU Perumahan dan Kawasan Permukiman dilatarbelakangi pertimbangan bahwa setiap orang termasuk masyarakat yang berpenghasilan rendah berhak memiliki tempat tinggal yang layak. Namun saat ini masih banyak masyarakat perkotaan yang tinggal dalam kawasan kumuh dalam lingkungan berpenduduk padat. Sehingga penyelenggaraan kawasan perumahan untuk mewujudkan wilayah sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, terpadu dan berkelanjutan masih terhambat. Oleh karena itu perlu ada kebijakan umum pembangunan perumahan sebagaimana yang sudah ditentukan dalam UU Perumahan dan Kawasan Permukiman yang diarahkan untuk:
 - a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman;
 - b. Ketersediaan dana murah jangka panjang;
 - 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.
5. UU Perumahan dan Kawasan Permukiman terdiri atas 18 bab dan 167 pasal yang mengatur mengenai Ketentuan Umum; Asas, Tujuan, dan Ruang Lingkup; Pembinaan; Tugas dan Wewenang; Penyelenggaraan Perumahan; Penyelenggaraan Kawasan Permukiman; Pemeliharaan dan Perbaikan; Pencegahan dan Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh; Penyediaan Tanah; Pendanaan dan Sistem Pembiayaan; Hak dan Kewajiban; Peran Masyarakat; Larangan; Penyelesaian Sengketa; Sanksi Administratif; Sanksi Pidana; Ketentuan Peralihan; dan Ketentuan Penutup. Selanjutnya pada UU Cipta Kerja telah mengubah beberapa ketentuan pasal UU Perumahan dan Kawasan Permukiman serta menambah BAB diantara BAB IX dan BAB X disisipkan 1 (satu) BAB yaitu BAB IXA.
6. Selain itu, UU Perumahan dan Kawasan Permukiman telah dilakukan pengujian di Mahkamah Konstitusi yaitu dengan nomor perkara 14/PUU-X/2012 yang menguji Pasal 22 ayat (3) UU Perumahan dan Kawasan Permukiman terhadap Pasal 27 ayat (1), Pasal 28D ayat (1), Pasal 28H ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4), UUD NRI tahun 1945. Perkara tersebut diputus oleh Mahkamah Konstitusi pada tanggal 3 Oktober 2012 dengan amar putusan:

1) Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;

1.1 Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

1.2 Pasal 22 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

2) Memerintahkan pemuatan putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya;

7. Salah satu fungsi konstitusional Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR RI) berdasarkan ketentuan Pasal 20A ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 ialah fungsi pengawasan. Penegasan dan pelaksanaan fungsi pengawasan DPR RI lebih lanjut diatur dalam Pasal 69 ayat (1) *jo.* Pasal 70 ayat (3) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2014 tentang Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2019 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang- Undang Nomor 17 Tahun 2014 tentang Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (UU MD3). Dalam rangka mendukung salah satu fungsi pengawasan DPR RI yaitu pengawasan pelaksanaan undang-undang sebagaimana diatur dalam UU MD3 dan Pasal 4 ayat (1) *jo.* Pasal 5 ayat (3) Peraturan DPR RI Nomor 1 Tahun 2020 tentang Tata Tertib (Tatib DPR RI), DPR didukung oleh Badan Keahlian pada bidang keahlian sebagaimana dalam Pasal 413A ayat (3) UU MD3 disebutkan bahwa Badan Keahlian DPR dalam memberikan dukungan pelaksanaan fungsi pengawasan DPR berkoordinasi dan bertanggung jawab kepada alat kelengkapan Dewan yang melaksanakan fungsi pengawasan. Pusat Pemantauan Pelaksanaan Undang-Undang (Puspanlak UU) sebagai salah satu dari sistem pendukung (*supporting system*) di bidang keahlian kepada DPR RI dibawah Badan Keahlian telah melakukan kegiatan pemantauan dengan melakukan penyusunan kajian dan evaluasi pelaksanaan UU Perumahan dan Kawasan Permukiman. telah melakukan kegiatan pengumpulan data dan informasi pelaksanaan UU Keekarantinaan Kesehatan di 3 (tiga) daerah yaitu Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Provinsi Sumatera Selatan, dan Provinsi Kalimantan Selatan.
8. Metode pemantauan pelaksanaan UU Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris. Metode yuridis normatif dilakukan dengan analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman untuk mengetahui potensi masalah norma yang

tumpang tindih/disharmoni, inkonsistensi, dan/atau yang menimbulkan multitafsir. Sedangkan yuridis empiris merupakan pemantauan terhadap efektivitas penegakkan hukum dari UU Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dilakukan dengan pemantauan langsung di Pusat maupun daerah dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta (*fact-finding*), lalu dilakukan penelusuran masalah (*problem-finding*) yang kemudian dilanjutkan dengan identifikasi masalah (*problem identification*) untuk mencari penyelesaian masalah (*problem solution*). Dalam proses pengumpulan data dan informasi akan dilakukan pendalaman melalui dengar pendapat (*Public Hearing*) melalui media *video conference* dengan mengundang kementerian/lembaga yang terkait, akademisi, lembaga swadaya masyarakat di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, Provinsi Sumatera Selatan, dan Provinsi Kalimantan Selatan. Data dan informasi yang diperoleh dari hasil FGD maupun dari dengar pendapat sebagaimana tersebut diatas, selanjutnya akan dilakukan kajian dan evaluasi untuk memberikan masukan kepada Dewan dalam menjalankan fungsi legislasi dan fungsi pengawasan.

B. HASIL PEMANTAUAN

1. ASPEK SUBSTANSI HUKUM

a. Pembatalan Pasal 22 ayat (3) UU Perumahan dan Kawasan Permukiman terkait luasan rumah tunggal dan rumah deret 36 meter persegi berdasarkan Putusan MK No. 14/PUU-X/2012

Pembatalan ketentuan Pasal 22 ayat (3) UU Perumahan dan Kawasan Permukiman oleh Mahkamah Konstitusi memberikan akibat hukum peniadaan batas luas minimal sebuah rumah tunggal dan rumah deret, dan oleh karenanya saat ini dapat dilakukan pembangunan rumah tunggal dan rumah deret dengan luasan dibawah 36 meter persegi. Hal ini menimbulkan permasalahan dalam pemenuhan sebuah rumah layak huni yang sehat bagi penghuninya. Rumah dengan luasan 21 meter persegi yang dihuni oleh lebih dari 2 (dua) anggota keluarga memberikan keterbatasan dalam fungsi, ruang gerak, dan kenyamanannya. Meskipun harga rumah dibawah luasan 36 meter persegi masih terjangkau oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) namun perlu juga diperhatikan aspek kesehatan, keselamatan, dan kenyamanan penghuninya sehingga konsep rumah layak huni yang sehat dapat terwujud. Oleh karenanya perlu diberikan penambahan rumusan mengenai standar minimal rumah layak huni dan sehat dalam revisi UU Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan memberikan amanat pengaturan teknis melalui peraturan pelaksana terkait kriteria antara lain luasan minimal, jumlah maksimal penghuni, faktor kelayakan dan kesehatan yang harus dipenuhi oleh penyelenggara perumahan dengan tetap mempertimbangkan keterjangkauan daya beli masyarakat yang berbeda-beda.

b. Kejelasan Rumusan terkait Definisi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Berdasarkan Pasal 1 angka 24 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman definisi MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Kriteria MBR masih ditentukan pada standar besaran penghasilan yang dapat bersumber dari gaji, upah, dan/atau hasil usaha. Kriteria ini dapat dipenuhi oleh masyarakat yang hanya mempunyai penghasilan tetap karena dengan penghasilan yang terukur dapat mempermudah dan mempercepat proses KPRnya, namun bertolak belakang dengan masyarakat dengan penghasilan tidak tetap yang tidak dapat memberikan penghasilan terukur setiap bulannya. Masyarakat dengan penghasilan tidak tetap yang bekerja di sektor informal dan masyarakat miskin seringkali terkendala untuk memperoleh bantuan pemerintah karena tidak dapat memenuhi persyaratan penghasilan terukur tiap bulannya sebagai syarat memperoleh KPR. Oleh karena itu, definisi MBR memerlukan penambahan pengertian dalam rumusan revisi UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu mencakup masyarakat berpenghasilan tidak tetap, masyarakat miskin, dan diberikan amanat pengaturan teknis melalui peraturan pelaksana terkait penambahan kriteria utama MBR yang mencakup antara lain jenis pekerjaan, besaran penghasilan atau upah minimum, jumlah anggota keluarga, dan lokasi tinggal. Selanjutnya juga perlu diatur mengenai keberlakuan kriteria yang telah ditetapkan dengan mempertimbangkan karakteristik/kondisi upah minimum daerah yang berbeda-beda, sehingga ketentuan ini menjadi dapat dilaksanakan baik di tingkat pusat dan di seluruh daerah di Indonesia.

c. Disharmoni Pembagian Tugas dan Wewenang Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan pengaturan dalam UU Pemerintahan Daerah

Terdapat tumpang tindih tugas dan wewenang pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam Pasal 12 sampai dengan Pasal 18 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman dan UU Pemerintahan Daerah, yaitu:

- 1) Kewenangan penyediaan rumah bagi MBR hanya diberikan kepada pemerintah pusat dan tidak diberikan kewenangan yang sama bagi pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota.
- 2) Kewenangan pencegahan perumahan dan kawasan pemukiman kumuh diberikan kepada pemerintah kabupaten/kota, sementara untuk pemerintah pusat dan pemerintah provinsi tidak ada diberikan kewenangan pencegahan perumahan dan permukiman kumuh.

Tumpang tindih aturan ini menjadi hambatan pelaksanaan penyelenggaraan perumahan MBR dan pencegahan perumahan dan permukiman kumuh di daerah provinsi

dan daerah kabupaten/kota. Oleh karena itu diperlukan sinkronisasi dan harmonisasi dengan UU Pemerintahan Daerah terkait tugas dan wewenang pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

d. Permasalahan Definisi Rumah Swadaya Yang Belum Diperuntukkan Bagi MBR

Berdasarkan Pasal 1 angka 9 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman definisi Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok. Terhadap pembangunan rumah swadaya ini diberikan bantuan kemudahan dari pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah berupa stimulan rumah swadaya bagi MBR. Definisi Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR dan dapat memperoleh bantuan kemudahan dari pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah melalui subsidi perolehan rumah.

Berdasarkan penjelasan pengaturan terkait Rumah Swadaya dan Rumah Umum diatas maka terdapat potensi permasalahan multitafsir terkait peruntukkan bantuan/kemudahan bagi MBR atas Rumah Swadaya dan Rumah Umum karena definisi Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan biaya masyarakat sendiri tanpa menyebutkan termasuk rumah yang dibangun oleh MBR sedangkan definisi Rumah Umum secara jelas mengakomodir peruntukkan bagi MBR. Oleh karena itu, pengaturan definisi Rumah Swadaya perlu diberikan penambahan rumusan termasuk rumah yang dibangun oleh MBR, agar peruntukkan bantuan Rumah Swadaya bagi MBR menjadi tepat sasaran, dan memberikan perbedaan yang jelas dengan konsep definisi Rumah Umum dan pemberian bantuannya.

e. Konsep Hunian Berimbang Yang Sulit Terpenuhi

Pengaturan terkait dengan Konsep Hunian Berimbang terdapat dalam Pasal 34 sampai dengan Pasal 37 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman. Konsep Hunian Berimbang adalah terdapatnya rumah sederhana, rumah menengah, dan rumah mewah dalam satu hamparan untuk skala besar dan dapat tidak dalam satu hamparan sepanjang dilaksanakan dalam satu daerah kabupaten/kota. Komposisi berdasarkan jumlah rumah merupakan perbandingan jumlah rumah sederhana, jumlah rumah menengah, dan jumlah rumah mewah. Perbandingan yang dimaksud adalah dalam skala 3:2:1, yaitu 3 (tiga) atau lebih rumah sederhana berbanding 2 (dua) rumah menengah berbanding 1 (satu) rumah mewah. Konsep Hunian Berimbang yang telah diatur secara rinci ini justru menimbulkan masalah implemementasi dikarenakan harga tanah yang sangat tinggi, terdapat keberagaman karakteristik daerah, penolakan dari kelompok strata tertentu untuk hidup berdampingan dalam satu hamparan tertentu dengan kelompok strata dibawahnya,

sehingga pengaturan mengenai konsep hunian berimbang ini perlu direvisi persyaratan komposisinya agar dapat lebih fleksibel implementasinya di daerah sesuai karakteristik dan sosial budayanya.

f. Permasalahan Penghunian Rumah Negara Sesuai Peruntukannya

Pasal 51 ayat (2) UU Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur penghunian Rumah negara oleh pejabat atau pegawai negeri hanya dapat dihuni selama yang bersangkutan menjabat atau menjalankan tugas kedinasan. Selanjutnya, Pasal 51 ayat (3) telah mengamanatkan peraturan pemerintah baru terkait Rumah Negara namun peraturan pemerintah yang diamanatkan tersebut belum juga ditetapkan. PP Nomor 31 Tahun 2005 yang digunakan sebagai dasar hukum penghunian Rumah Negara saat ini masih menggunakan dasar hukum UU Nomor 4 Tahun 1992 yang telah digantikan oleh UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, sehingga terdapat ketidakselarasan terhadap aturan jangka waktu penghunian Rumah Negara oleh pejabat atau pegawai negeri yang sudah tidak menjabat atau menjalankan tugas kedinasan. Oleh karena itu perlu segera ditetapkan peraturan pemerintah baru sesuai amanat Pasal 51 ayat (3) UU Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagai dasar hukum pelaksanaan teknis terkait penghunian rumah negara.

g. Belum Adanya Pengaturan Mengenai Pembatasan Kepemilikan Rumah

UU Perumahan dan Kawasan Permukiman belum mengatur mengenai batasan maksimal kepemilikan rumah. Pengaturan pemilikan rumah masih cenderung berpedoman pada pengaturan kepemilikan tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”) beserta peraturan pelaksanaannya. Dengan tidak adanya pengaturan mengenai kepemilikan rumah beserta batasannya dalam UU Perumahan dan Kawasan Permukiman memberikan kesempatan bagi setiap orang dapat memiliki rumah lebih dari satu tanpa melakukan pemanfaatan dan pemeliharaan sebagai rumah tinggal. Hal ini menyebabkan ketersediaan lahan perumahan bagi masyarakat menengah ke bawah menjadi semakin sedikit dan harga lahan semakin tinggi. Oleh karena itu diperlukan suatu pengaturan pembatasan kepemilikan rumah atau pemberian disinsentif berupa pengenaan pajak progresif atas kepemilikan rumah lebih dari satu.

h. Belum Adanya Pengaturan Mengenai Rumah Terlantar

UU Perumahan dan Kawasan Permukiman telah mengatur mengenai pendayagunaan tanah terlantar dalam Pasal 106 dan Pasal 116 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, namun belum mengakomodir ketentuan mengenai rumah

terlantar. UUPA mengatur mengenai berakhirnya hak milik atas tanah atau hak milik dianggap hapus, salah satunya adalah karena tanah yang diterlantarkan. Penelantaran atas tanah hak milik memberikan korelasi langsung dengan objek yang ada di atasnya dalam hal ini rumah dapat diartikan juga sebagai rumah terlantar, perlu dilakukan serah terima asset kepada pemerintah daerah untuk rumah umum atau rumah susun umum yang dibangun oleh pemerintah bagi MBR yang dibiarkan terlantar. Setelah diserahkan kepada pemerintah daerah maka selanjutnya rumah umum atau rumah susun umum tersebut dapat dikelola oleh pemerintah daerah sesuai peruntukannya. Pemerintah daerah juga diharapkan dapat melakukan pendataan dan inventarisir rumah terlantar baik yang dibangun oleh pemerintah, pengembang, dan masyarakat secara swadaya, agar kemudian menjadi data yang valid untuk dapat mengetahui terkait dengan jumlah rumah yang ada untuk kemudian dapat dibandingkan dengan kebutuhan rumah di setiap daerah. Oleh karena itu pengaturan mengenai rumah terlantar beserta mekanisme penyerahan sebagai asset kepada pemerintah daerah, serta pengelolaannya kembali oleh pemerintah daerah, menjadi penting untuk diberikan dalam revisi UU Perumahan dan Kawasan Permukiman. Hal tersebut tentunya diharapkan dapat mengurangi permasalahan backlog di Indonesia, oleh karena itu perlu diberikan pengaturan secara jelas mengenai definisi dan kriteria rumah terlantar beserta mekanisme pengelolaannya untuk memberikan kepastian pemanfaatan rumah yang dimiliki sesuai peruntukannya.

i. Permasalahan Pengaturan Sanksi Administratif dan Ketentuan Pidana dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Pengaturan mengenai sanksi administratif telah diatur di dalam Pasal 150 ayat (1) UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, sedangkan pengaturan mengenai ketentuan pidana diatur di dalam Pasal 151 sampai dengan Pasal 163 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selanjutnya pengaturan teknis mengenai sanksi administrasi tersebut diatur di dalam PP Nomor 12 Tahun 2021. Namun ketentuan di dalam PP Nomor 12 Tahun 2021 masih belum cukup mengakomodir permasalahan penerapan sanksi saat ini. Oleh karena itu perlu diberikan penambahan pengaturan sanksi dalam UU Perumahan dan Kawasan Permukiman terkait:

- 1) Setiap orang yang tidak melaksanakan kewajiban dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan perumahan;
- 2) Pejabat pemerintah yang menyalahgunakan kewenangannya dalam hal pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman; dan
- 3) Pengembang yang tidak memenuhi bahan bangunan sesuai SNI.

2. ASPEK STRUKTUR HUKUM/KELEMBAGAAN

a. Perencanaan Dan Pembangunan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Yang Tidak Sesuai Dengan RTRW

Perencanaan perumahan dan kawasan permukiman merupakan satu kesatuan yang utuh dari rencana pembangunan nasional dan rencana pembangunan daerah. Oleh karena itu, dalam melakukan perencanaan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi haruslah berpedoman pada perencanaan tingkat nasional dan untuk tingkat kabupaten/kota berpedoman pada rencana tingkat provinsi. Pedoman perencanaan perumahan dan kawasan permukiman di daerah dibuat dalam bentuk Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota (RP3KP) dengan berpedoman pada penataan ruang yang diberikan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang meliputi RTRW Nasional, RTRW Provinsi, dan RTRW Kabupaten/kota. RP3KP tersebut menjadi penting untuk dimiliki setiap daerah sebagai suatu acuan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang disesuaikan dengan karakteristik atau kekhasan yang ada di masing-masing daerah bagi pemerintah daerah. Oleh karena itu, RP3KP yang mengacu pada produk perencanaan pembangunan dan produk perencanaan tata ruang menjadi mutlak untuk ditetapkan oleh setiap daerah agar permasalahan dalam perumahan dan kawasan permukiman dapat teratasi.

b. Kemudahan Perizinan Dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Kemudahan perizinan dan sertifikasi tanah dalam pelaksanaan kegiatan penyelenggaraan perumahan saat ini telah diberikan melalui aplikasi *Online Single Submission (OSS)* yang merupakan sistem perizinan berusaha terintegrasi secara elektronik. Dengan adanya aplikasi *OSS* menjadikan perizinan dari tingkat pusat hingga daerah menjadi satu kesatuan dan saling mendukung yang membuat seluruh perizinan menjadi satu kesatuan yang terintegrasi. Namun dalam implementasinya saat ini, sistem *OSS* masih memberikan permasalahan waktu pengurusan perizinan yang relatif masih lama apabila dibandingkan dengan tujuan percepatan penyelenggaraan perumahan bagi masyarakat. Oleh karena itu perlu adanya peningkatan peran aktif pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam hal meningkatkan kemutakhiran aplikasi sistem *OSS* yang sudah berjalan saat ini serta melakukan pengendalian dan pengawasan dalam hal pemenuhan syarat dan standar dalam penerbitan izin, sertifikasi dan/atau lisensi oleh pelaku usaha agar kemudahan perolehan rumah bagi MBR dapat tercapai.

c. Pencegahan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Kumuh Belum Optimal

Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan dan permukiman kumuh wajib dilakukan oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah dan juga setiap orang, namun dalam prakteknya masih terkendala karena belum semua daerah kabupaten/kota memiliki peraturan daerah tentang pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman kumuh, serta adanya pembagian sub urusan pemerintahan bidang perumahan dalam Lampiran D UU Pemerintahan Daerah yang membagi penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 15 (lima belas) ha atau lebih oleh pemerintah pusat, yaitu 10 (sepuluh) sampai dibawah 15 (lima belas) ha bagi provinsi dan dibawah 10 (sepuluh) ha untuk kabupaten/kota yang memerlukan koordinasi dan adanya sinergitas dan komitmen yang kuat antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah untuk mengatasinya. Dengan sinergitas tersebut diharapkan dapat mampu menjawab tantangan dalam mengatasi penanganan perumahan dan kawasan permukiman kumuh yang ada. Selain itu, perlu adanya mekanisme pemberian *reward and punishment* bagi pemerintah daerah yang berhasil mengatasi permasalahan keberadaan permukiman kumuh tersebut yang dapat memotivasi pemerintah daerah lainnya untuk terus meningkatkan dan melakukan inovasi dalam penanganan permasalahan keberadaan kawasan kumuh di daerahnya.

d. Permasalahan Pembangunan Rumah Susun Yang Tidak Sesuai Dengan Zonasi Dan Peruntukan

Perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian Rumah Susun telah diatur secara detail dalam UU Perumahan dan Kawasan Permukiman dan UU Rumah Susun, namun dalam pelaksanaannya masih ditemukan kendala terkait pembangunan rumah susun yang tidak berdasarkan zonasi sehingga tidak sesuai dengan RTRW yang telah ditetapkan, dan permasalahan pemanfaatan rumah susun bagi MBR yang tidak sesuai peruntukannya karena banyak rumah susun MBR yang kerap kali disewakan kembali kepada pihak lain untuk tujuan keuntungan pribadi. Kegiatan zonasi rumah susun menjadi penting untuk diperhatikan setiap provinsi dan kabupaten/kota mengingat zonasi rumah susun harus ditetapkan oleh pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan RTRW provinsi dan RTRW kabupaten/kota. Zonasi merupakan perangkat pengendalian pembangunan rumah susun sesuai dengan RTRW provinsi dan RTRW kabupaten/kota. Selain itu juga perlu peningkatan pengendalian dan pengawasan terhadap pemanfaatan dan kepemilikan rumah susun oleh MBR.

e. Permasalahan Standar Konstruksi Perumahan Yang Tidak Memenuhi SNI

Salah satu persyaratan teknis pembangunan rumah dan PSU serta peningkatan kualitas perumahan adalah wajib menggunakan bahan bangunan yang memenuhi Standar Nasional Indonesia (SNI). Masih banyaknya perumahan yang dibangun tidak sesuai dengan SNI tersebut tentu akan berdampak pada ketahanan suatu bangunan yang dibangun sehingga akan berpotensi menimbulkan ancaman keselamatan bagi penghuninya dan tentu saja tujuan dari perencanaan dan perancangan rumah sebagaimana datur dalam UU Perumahan dan Kawasan Permukiman menjadi tidak dapat dilaksanakan. Oleh karena itu diperlukan peran aktif pemerintah pusat dan pemerintah daerah untuk dapat melakukan pengawasan terhadap orang atau badan hukum yang akan membangun suatu perumahan agar dapat memastikan bahan dan standar konstruksi yang mereka gunakan untuk membangun suatu bangunan telah memenuhi persyaratan teknis menggunakan SNI.

f. Permasalahan Penyediaan Tanah/Lahan untuk Perumahan dan Kawasan Permukiman

Tanggungjawab pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam memberikan ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana diatur dalam Pasal 105 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman haruslah menjadi sebuah keniscayaan. Permasalahan semakin terbatasnya tanah/lahan untuk perumahan berdampak pada harga jual tanah yang semakin tinggi sehingga akan menyebabkan permasalahan dalam pemenuhan kebutuhan hunian. Pelaksanaan konsolidasi tanah yang optimal serta pengaktifan Bank Tanah merupakan upaya yang dapat dilakukan untuk dapat mengatasi permasalahan tersebut.

Konsolidasi tanah memberikan penataan kembali penguasaan tanah oleh masyarakat agar tercipta suatu pemanfaatan kondisi lingkungan yang lebih baik, dan Bank Tanah akan melakukan penataan yang komprehensif terkait dengan perencanaan, perolehan tanah, pengadaan tanah, pengelolaan tanah, pemanfaatan tanah dan pendistribusian tanah. Dengan adanya Bank Tanah akan memberikan kepastian terhadap ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan Kawasan permukiman serta dapat mengendalikan harga tanah dipasaran.

g. Potensi Tumpang Tindih Tugas dan Fungsi Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan (BP3) dengan Pemangku Kepentingan Penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman Lainnya

Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan (BP3) merupakan badan yang dibentuk untuk mempercepat penyediaan rumah umum yang layak dan terjangkau bagi

MBR. BP3 ditetapkan dengan Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2021. Ketentuan mengenai mekanisme tata hubungan kerja dan pelaksanaan sebagian tugas dan fungsi BP3 di daerah provinsi oleh unit pelaksana teknis diamanatkan dalam Peraturan Menteri. Sepanjang peraturan Menteri ini belum ditetapkan maka akan menjadi permasalahan implementasi di daerah provinsi.

Oleh karena itu dalam implementasi BP3 perlu adanya skema kerja BP3 yang dapat mendorong sektor perumahan khususnya dari sisi pasokan yang saat ini masih terdapat gap atau kondisi tidak seimbang yang cukup besar dengan sisi permintaan (*demand*) dan membantu pemenuhan sektor perumahan khususnya pada segmen MBR. Dalam skema kerja yang dibentuk nanti juga harus dapat dipastikan tidak akan menimbulkan tumpang tindih tugas dan fungsi antara BP3 dengan pemangku kepentingan penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman yang sudah ada.

3. ASPEK SARANA DAN PRASARANA

a. Permasalahan Basis Data Perumahan dan Permukiman

Data perumahan dan permukiman yang ada di Indonesia memiliki keberagaman dan kompleksitas yang banyak. Kompleksitas data ini menyebabkan permasalahan sulitnya menyatukan data menjadi satu data terintegrasi yang akan menjadi basis data perumahan dan kawasan permukiman. Oleh karenanya menjadi penting untuk segera dilakukan sinkronisasi atau updating data perumahan dan kawasan permukiman yang tersedia melalui *Big Data*. *Big Data* bisa dimulai dari lembaga yang melakukan survey dari wilayah yang paling kecil setingkat RT dan RW, terintegrasi dengan data kependudukan lain di level yang lebih tinggi ataupun yang lebih rendah sekalipun. *Big Data* memudahkan manajemen data yang berserakan dan kompleks.

b. Permasalahan Penyelenggaraan Prasarana, Sarana, dan Utilitas (PSU)

Perencanaan dan pembangunan PSU telah diatur dalam UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, akan tetapi masih terdapat kendala dalam implementasinya yaitu masih banyak pengembang yang tidak menyediakan PSU secara memadai, belum diserahkannya sebagian besar PSU kepada pemerintah daerah karena pengaturan khusus mengenai penyerahan PSU ini belum dibuat di beberapa daerah, terdapat mekanisme penyerahan PSU yang cukup rumit di beberapa daerah yang sudah membuat peraturan daerahnya, dan belum meratanya pembangunan PSU di seluruh wilayah Indonesia.

Sebagai solusi menjadi penting untuk dilakukan penyederhanaan mekanisme penyerahan PSU kepada pemerintah daerah setempat, setiap daerah perlu membuat peraturan teknis untuk menjadi pedoman penyerahan PSU oleh pengembang kepada

pemerintah daerah, penegakkan hukum terhadap pelanggaran perencanaan dan pembangunan PSU menjadi penting untuk dilakukan guna memastikan perencanaan dan pembangunan PSU dilaksanakan sesuai dengan yang diperjanjikan dan memenuhi seluruh standar persyaratan administratif, teknis, dan ekologis, serta pengendalian berupa pengawasan oleh pemerintah daerah dan/atau pemerintah pusat juga perlu ditingkatkan terhadap pembangunan PSU yang dilaksanakan oleh pengembang.

4. ASPEK PENDANAAN DAN PEMBIAYAAN

a. Permasalahan Pendanaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Pendanaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman berasal dari APBN, APBD, dan/atau sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Terkait sumber pendanaan APBD terdapat permasalahan tarik ulur antara pemerintah daerah dan DPRD pada saat pembahasan mengenai rancangan APBD untuk sektor perumahan, dan ditinjau dari alokasi APBD pada umumnya kecil/terbatas, maka diperlukan diversifikasi sumber dana lainnya untuk membiayai pembangunan perumahan masyarakat seperti pemanfaatan dana Badan Amil Zakat Nasional (BAZNAS), dana yang berasal dari *Corporate Social Responsibility (CSR)* yang merupakan tanggung jawab sosial perusahaan terhadap lingkungan masyarakat, dana desa, dan sumber dana lain yang mekanismenya pro rakyat.

b. Permasalahan Pembiayaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Pembiayaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan melalui lembaga pembiayaan, pengerahan dan pemupukan dana, pemanfaatan sumber biaya, dan kemudahan atau bantuan pembiayaan. Permasalahan pembiayaan perumahan ini pada umumnya terletak pada akses masyarakat terhadap program kemudahan atau bantuan pembiayaan dari pemerintah. Oleh karena itu pemerintah perlu memperhatikan kemudahan terhadap akses pembiayaan dengan melakukan:

- 1) Perluasan akses pembiayaan perumahan untuk kalangan non fixed income yang membangun rumahnya secara swadaya dan bertahap seperti melalui kredit mikro perumahan;
- 2) Pengembangan alternatif sumber pembiayaan perumahan antara lain melalui skema KPBU;
- 3) Peningkatan fungsi badan hukum pembiayaan BP TAPERA; dan
- 4) Pemberian penambahan pengaturan mengenai fleksibilitas bank dalam memberikan pembiayaan bagi MBR.

5. ASPEK BUDAYA HUKUM

a. Partisipasi dan Pelibatan Masyarakat Belum Efektif

Partisipasi dan pelibatan masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman diberikan melalui Forum Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Forum PKP) yang nantinya masukan, data dan informasi dari masyarakat tersebut akan digunakan oleh Kelompok Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman (Pokja PKP) dalam hal melakukan perencanaan, pembangunan, dan pengendalian penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di daerah-daerah. Sehingga menjadi penting untuk dibentuk Forum PKP di daerah serta peningkatan sinergi antara Forum PKP dan Pokja PKP guna memberikan efektivitas peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman mulai dari tingkat kabupaten/kota, provinsi, sampai tingkat pusat/nasional. Seluruh masukan, data dan informasi dari masyarakat dapat dijadikan dasar perbaikan data guna basis perencanaan, pembangunan, serta pengendalian dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

b. Sosialisasi Peraturan Perundang-Undangan Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Serta Program Pemerintah kepada Masyarakat Masih Sangat Kurang

Pada saat ini masih banyak masyarakat yang tidak mengetahui mengenai pengaturan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dalam UU Perumahan dan Kawasan Permukiman serta seluruh peraturan pelaksanaannya. Kurangnya pengetahuan dan pemahaman masyarakat ini menjadi faktor terhambatnya penyampaian program-program pemerintah dalam sektor perumahan kepada masyarakat, khususnya program bantuan pembiayaan dari pemerintah terhadap perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Oleh karena itu diperlukan peningkatan sosialisasi oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah mengenai aturan dalam peraturan perundang-undangan serta seluruh program pemerintah terkait penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

C. KESIMPULAN

Ditinjau dari segi substansi, terdapat beberapa ketentuan pasal yang harus disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan terkait dan permasalahan implementasi yang terjadi saat ini sehingga perlu dilakukan perubahan dan/atau penambahan terhadap beberapa pasal dalam UU Perumahan dan Kawasan Permukiman. Perubahan ketentuan dalam UU Perumahan dan Kawasan Permukiman antara lain terkait penambahan standar minimal rumah sehat, penambahan definisi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), sinkronisasi dan harmonisasi aturan terkait tugas dan wewenang pemerintah pusat dan pemerintah daerah, penambahan definisi rumah swadaya yang

termasuk rumah yang dibangun oleh MBR, perubahan persyaratan komposisi atas hunian berimbang, pembentukan peraturan pemerintah tentang penghunian rumah negara, penambahan pengaturan mengenai pembatasan kepemilikan rumah, penambahan pengaturan mengenai rumah terlantar, dan penambahan pengaturan sanksi. Hal ini ditujukan agar ketentuan dalam UU Perumahan dan Kawasan Permukiman dapat memenuhi asas dalam UU PPP dan tujuan pembentukannya dapat tercapai.

Kesimpulan lain ditinjau dari sisi implementasi juga masih ditemukan beberapa permasalahan terkait perencanaan dan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang tidak sesuai dengan RTRW, belum optimalnya pemberian kemudahan perizinan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, belum optimalnya pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh, pembangunan rumah susun yang tidak sesuai dengan zonasi dan peruntukan, standar konstruksi perumahan yang tidak memenuhi SNI, keterbatasan penyediaan tanah/lahan untuk perumahan dan kawasan permukiman, potensi tumpang tindih tugas dan fungsi BP3 dengan pemangku kepentingan penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman lainnya, belum terintegrasinya basis data perumahan dan kawasan permukiman, pembangunan PSU yang tidak sesuai perencanaan dan persyaratan teknis, permasalahan pendanaan dan pembiayaan, partisipasi dan pelibatan masyarakat yang belum efektif, serta sosialisasi peraturan perundang-undangan tentang perumahan dan kawasan permukiman serta program pemerintah kepada masyarakat masih sangat kurang.

Permasalahan tersebut berpengaruh pada belum optimalnya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana yang telah diatur dalam UU perumahan dan Kawasan permukiman. Oleh karena itu diberikan rekomendasi untuk revisi UU Perumahan Dan Kawasan Permukiman agar dapat tercapai tujuan pembentukan UU Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagai dasar hukum perlindungan negara terhadap hak masyarakat bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau.

D. REKOMENDASI

1. ASPEK SUBSTANSI HUKUM

- a. Perlu diberikan penambahan rumusan mengenai standar minimal rumah layak huni dan sehat dalam revisi UU Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan memberikan amanat pengaturan teknis melalui peraturan pelaksana terkait kriteria antara lain luasan minimal, jumlah maksimal penghuni, faktor kelayakan dan kesehatan yang harus dipenuhi oleh penyelenggara perumahan dengan tetap mempertimbangkan keterjangkauan daya beli masyarakat yang berbeda-beda.
- b. Perlu diberikan kejelasan rumusan terhadap definisi MBR yang diatur dalam Pasal 1 angka 24 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan penambahan pengertian dalam

- rumusan revisi UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu mencakup masyarakat berpenghasilan tidak tetap, masyarakat miskin, dan diberikan amanat pengaturan teknis melalui peraturan pelaksana terkait penambahan kriteria utama MBR yang mencakup antara lain jenis pekerjaan, besaran penghasilan atau upah minimum, jumlah anggota keluarga, dan lokasi tinggal. Selanjutnya juga perlu diatur mengenai keberlakuan kriteria yang telah ditetapkan dengan mempertimbangkan karakteristik/ kondisi upah minimum daerah yang berbeda-beda.
- c. Perlu sinkronisasi dan harmonisasi aturan dalam UU Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan UU Pemerintahan Daerah terkait pembagian tugas dan wewenang pemerintah pusat, pemerintah provinsi, dan pemerintah kabupaten/kota agar dapat memberikan kepastian hukum bagi pemangku kepentingan penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman di pusat maupun daerah.
 - d. Definisi Rumah Swadaya yang diatur dalam Pasal 1 angka 9 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman memerlukan penambahan pengertian dalam rumusannya, yaitu penambahan rumusan termasuk rumah yang dibangun oleh MBR, sehingga selaras dengan pengaturan bantuan kemudahan dari pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah berupa stimulan rumah swadaya bagi MBR.
 - e. Pengaturan konsep dan persyaratan komposisi atas Hunian Berimbang yang diatur dalam Pasal 34 sampai dengan Pasal 37 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman perlu diselaraskan kembali dengan kemampuan pelaksanaan teknisnya di seluruh daerah yang memiliki karakteristik lahan berbeda dan konsep sosial budaya masyarakat perkotaan yang masih mengutamakan strata.
 - f. Perlu segera ditetapkan peraturan pemerintah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 51 ayat (3) UU Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan memberikan pengaturan teknis terkait kriteria penghuni rumah negara, batas waktu penghunian rumah negara, dan mekanisme pengembalian hak kepada negara pada saat pejabat atau pegawai negeri yang menghuni sudah pensiun atau tidak lagi menjalankan kedinasannya, sesuai dengan aturan Pasal 51 ayat (1) dan ayat (2) UU Perumahan dan Kawasan Permukiman.
 - g. Perlu diberikan pengaturan pembatasan kepemilikan rumah dengan menambahkan batas maksimal kepemilikan rumah berdasarkan luas atau jumlah, kriteria pemilikan rumah, dan/atau pemberian disinsentif berupa pajak progresif atas pemilikan rumah kedua dan selanjutnya.
 - h. Perlu diberikan penambahan pengaturan mengenai rumah terlantar dengan memberikan kriteria rumah terlantar, mekanisme penyerahan sebagai asset kepada pemerintah daerah, dan mekanisme pengelolaannya oleh pemerintah daerah sebagai solusi permasalahan backlog hunian di Indonesia. Serta pengendalian penghunian perumahan melalui

pendataan terhadap rumah-rumah terlantar termasuk rumah-rumah MBR yang tidak ditempati.

- i. Perlu diberikan penambahan pengaturan sanksi terhadap setiap orang yang tidak melaksanakan kewajiban dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan perumahan, pejabat pemerintah yang menyalahgunakan kewenangannya dalam hal pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman, dan pengembang yang tidak memenuhi bahan bangunan sesuai SNI.

2. ASPEK STRUKTUR HUKUM/KELEMBAGAAN

- a. Perlu dorongan kepada daerah untuk menerbitkan peraturan daerah RP3KP sehingga perencanaan dan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di daerah dapat memberikan kepastian hukum terkait pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang sesuai dengan RTRW nasional, RTRW provinsi, dan RTRW kabupaten/kota.
- b. Perlu adanya peningkatan peran aktif pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam hal meningkatkan kemutakhiran aplikasi sistem OSS yang sudah berjalan saat ini serta melakukan pengendalian dan pengawasan dalam hal pemenuhan syarat dan standar dalam penerbitan izin, sertifikasi dan/atau lisensi oleh pelaku usaha agar kemudahan perolehan rumah bagi MBR dapat tercapai.
- c. Perlu adanya sinergitas dan komitmen yang baik antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam melakukan pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman kumuh, serta memberikan reward and punishment bagi pemerintah daerah setempat dalam hal mengatasi permukiman kumuh agar dapat memacu pemerintah daerah untuk meningkatkan dan melakukan inovasi dalam penanganan terhadap kawasan kumuh tersebut.
- d. Perlu dilakukan pengendalian dan pengawasan oleh pemerintah daerah terhadap penataan zonasi rumah susun dalam hal pembangunan rumah susun umum di daerah yang harus sesuai dengan berdasarkan rencana tata ruang wilayah, pengendalian dan pengawasan dari pemerintah terhadap pemanfaatan dan kepemilikan rumah susun oleh MBR, konsistensi pelaksanaan pembangunan rumah susun sesuai peruntukannya, dan pelibatan masyarakat dari awal rencana pembangunan rumah susun.
- e. Perlu dilakukan peningkatan peran aktif pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam melakukan pengawasan terhadap orang atau badan hukum yang akan membangun suatu perumahan agar dapat memastikan bahan dan standar konstruksi yang mereka gunakan untuk membangun suatu bangunan telah memenuhi persyaratan SNI, penegakan pemberian sanksi kepada para pelanggar, dan melakukan sosialisasi untuk meningkatkan

- pemahaman masyarakat akan pentingnya menggunakan standar SNI dalam pembangunan perumahan.
- f. Sebagai solusi dari permasalahan terbatasnya ketersediaan tanah/lahan bagi perumahan dan kawasan permukiman:
- 1) Perlu dilakukan peningkatan pelaksanaan konsolidasi tanah agar penataan tanah/lahan di kota-kota besar dapat terwujud dengan baik; dan
 - 2) Peningkatan optimalisasi Bank Tanah guna memberikan kepastian terhadap ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan serta alat pengendalian harga tanah dipasaran.
- g. Terhadap pembentukan BP3, perlu dilakukan:
- 1) Pembentukan skema kerja BP3 yang dapat mendorong sektor perumahan khususnya dari sisi pasokan yang saat ini masih terdapat gap atau kondisi tidak seimbang yang cukup besar dengan sisi permintaan (*demand*) dan membantu pemenuhan sektor perumahan khususnya pada segmen MBR;
 - 2) Pemberian kepastian tidak ada tumpang tindih tugas dan fungsi antara BP3 dengan pemangku kepentingan penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman yang sudah ada; dan
 - 3) Penetapan peraturan menteri yang diamanatkan mengatur ketentuan mengenai mekanisme tata hubungan kerja dan pelaksanaan sebagian tugas dan fungsi BP3 di daerah provinsi oleh unit pelaksana teknis.

3. ASPEK SARANA DAN PRASARANA

- a. Perlu adanya pengintegrasian data melalui *Big Data* perumahan dan kawasan permukiman sebagai basis data dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman baik ditingkat pusat maupun ditingkat daerah.
- b. Perlu ditetapkan peraturan daerah terkait penyerahan PSU kepada pemerintah daerah, penegakan pemberian sanksi terhadap pelanggaran perencanaan dan pembangunan PSU yang tidak memenuhi standar persyaratan administratif, teknis, dan ekologis, serta pengendalian berupa pengawasan oleh pemerintah daerah dan/atau pemerintah pusat juga perlu ditingkatkan terhadap pembangunan PSU yang dilaksanakan oleh pengembang.

4. ASPEK PENDANAAN DAN PEMBIAYAAN

- a. Perlu peningkatan penggunaan sumber dana lain untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman antara lain pemanfaatan *creative financing*, pemanfaatan KPBU

dalam pembangunan perumahan, sumber dana dari BAZNAS, CSR, dana desa, dan dana lain yang pro rakyat.

- b. Perlu perbaikan dalam hal fleksibilitas regulasi pembiayaan perumahan agar percepatan pengadaan dan perolehan perumahan oleh MBR dapat terwujud secara progresif, antara lain melalui pelibatan masyarakat di setiap tahap perencanaan strategi pembiayaan perumahan, memudahkan peraturan dan prosedur dan memaksimalkan kelonggaran dalam hal peraturan dan birokrasi pada lembaga pembiayaan, serta meningkatkan penggunaan tabungan perumahan masyarakat dan koperasi masyarakat sebagai lembaga pembiayaan yang pro masyarakat.

5. ASPEK BUDAYA HUKUM

- a. Perlu dibentuk Forum PKP di daerah sebagai wadah peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, serta meningkatkan sinergitas antara Forum PKP dan Pokja PKP guna memberikan efektivitas peran serta masyarakat.
- b. Perlu dilakukan peningkatan sosialisasi oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah mengenai aturan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dalam peraturan perundang-undangan serta program pemerintah yang meliputi bantuan atau kemudahan pembiayaan bagi MBR.