



**PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN PATI**

**NASKAH AKADEMIK**

**RANCANGAN**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN PATI**

**NOMOR ..... TAHUN 2022**

**TENTANG**

**PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (PKP)**

**KABUPATEN PATI**

# KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kami panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas limpahan rahmat-Nya sehingga kami dapat menyelesaikan **Dokumen Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Pati Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) Tahun Anggaran 2022** yang berisikan pendahuluan, tinjauan kebijakan, kajian teoritis, evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan terkait, landangan filosofis, sosiologis dan yuridis, jangkauan, arah pengaturan dan ruang lingkup materi muatan, dan penutup.

Terima kasih kami ucapkan atas kesempatan dan kepercayaan yang diberikan kepada kami baik pada saat ini hingga akhir pelaksanaannya nanti. Terima kasih juga kami ucapkan kepada berbagai pihak yang telah membantu merumuskan Dokumen Naskah Akademik ini. Semoga dokumen ini secara keseluruhan dapat diapresiasi oleh pengguna jasa sebagai rasa tanggung jawab penyedia jasa untuk mencapai apa yang diinginkan pada pekerjaan.

Dalam penyusunan dokumen ini, kami akui masih jauh dari sempurna. Untuk itu saran dan kritik yang membangun kearah penyempurnaan laporan ini kami terima dengan tangan terbuka. Akhir kata, besar harapan kami laporan ini dapat berguna dan membantu semua pihak.

*Penyusun*

# DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR GAMBAR .....	v
DAFTAR TABEL .....	v
<b>BAB 1 PENDAHULUAN.....</b>	<b>1-1</b>
1.1 LATAR BELAKANG .....	1-1
1.2 IDENTIFIKASI MASALAH.....	1-3
1.3 TUJUAN DAN KEGUNAAN PENYUSUNAN NASKAH AKADEMIK .....	1-5
1.3.1 TUJUAN.....	1-5
1.3.2 KEGUNAAN.....	1-6
1.4 METODE PENULISAN .....	1-6
<b>BAB 2 KAJIAN TEORITIS .....</b>	<b>2-1</b>
2.1 KAJIAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN .....	2-1
2.1.1 PENGERTIAN PERUMAHAN.....	2-2
2.1.1.1 Rumah Tapak .....	2-3
2.1.1.2 Rumah Tunggal.....	2-4
2.1.1.3 Rumah Deret .....	2-5
2.1.1.4 Rumah Susun .....	2-5
2.1.2 PENGERTIAN KAWASAN PERMUKIMAN.....	2-7
2.1.3 PENGERTIAN PERMUKIMAN KUMUH .....	2-10
2.2 KAJIAN PEMERINTAH DAERAH.....	2-11
2.3 KAJIAN PEMERINTAH DAERAH/ URUSAN PEMERINTAHAN BIDANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (DALAM UU NOMOR 23 TAHUN 2014).....	2-12
2.4 KAJIAN TERHADAP ASAS/ PRINSIP YANG TERKAIT DENGAN PENYUSUNAN NORMA.....	2-13
2.5 KAJIAN IMPLIKASI PERATURAN DAERAH TERHADAP ASPEK KEHIDUPAN MASYARAKAT .....	2-16
2.5.1 TINJAUAN ARAHAN RENCANA PEMBANGUNAN JANGKA MENENGAH KABUPATEN PATI .....	2-16
2.5.2 TINJAUAN ARAHAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN PATI .....	2-24
2.5.3 KONDISI PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN DI KABUPATEN PATI .....	2-26
2.5.3.1 Jumlah dan Jenis Rumah .....	2-26
2.5.3.2 Sebaran Perumahan .....	2-28
2.5.3.3 Perijinan Perumahan .....	2-31
2.5.3.4 Kawasan Permukiman .....	2-33
2.5.4 KAJIAN IMPLIKASI PENERAPAN SISTEM BARU.....	2-36

<b>BAB 3 EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANGAN .....</b>	<b>3-1</b>
3.1 DASAR PEMBENTUKAN DAERAH .....	3-2
3.1.1 PERATURAN DAERAH KABUPATEN PATI NOMOR 2 TAHUN 2021 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH KABUPATEN PATI NOMOR 5 TAHUN 2011 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN PATI TAHUN 2010 – 2030 .....	3-2
3.2 DASAR PERUNDANG-UNDANGAN .....	3-5
3.2.1 UU NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN	3-5
3.2.2 UNDANG-UNDANG NOMOR 12 TAHUN 2011 TENTANG PEMBENTUKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	3-6
3.2.3 UNDANG-UNDANG NOMOR 26 TAHUN 2007 TENTANG PENATAAN RUANG.....	3-7
3.2.4 UNDANG-UNDANG NOMOR 9 TAHUN 2015 TENTANG PERUBAHAN KEDUA ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 23 TAHUN 2014 TENTANG PEMERINTAHAN DAERAH...	3-8
3.2.5 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 88 TAHUN 2014 PEMBINAAN PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN .....	3-10
3.2.6 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 12 TAHUN 2021 TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN .....	3-10
 <b>BAB 4 LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS .....</b>	<b>4-1</b>
4.1 LANDASAN FILOSOFIS.....	4-1
4.2 LANDASAN SOSIOLOGIS .....	4-2
4.3 LANDASAN YURIDIS.....	4-4
 <b>BAB 5 JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH.....</b>	<b>5-1</b>
5.1. KETENTUAN UMUM.....	5-1
5.2. RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH.....	5-5
 <b>BAB 6 PENUTUP .....</b>	<b>6-1</b>
6.1. KESIMPULAN .....	6-1
6.2. SARAN .....	6-2

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Contoh Rumah Tapak .....	2-3
Gambar 2.2	Contoh Rumah Tunggal .....	2-4
Gambar 2.3	Rumah Deret Kampung Nelayan .....	2-5
Gambar 2.4	Contoh Rumah Susun di Kabupaten Pati .....	2-6
Gambar 2.5	Konsepsi Hunian Berimbang .....	2-9
Gambar 2.6	Grafik Jumlah Ketersediaan Rumah di Kabupaten Pati .....	2-27
Gambar 2.7	Kondisi Rumah di Kabupaten Pati .....	2-27
Gambar 2.8	Rumah Susun Rumah di Kabupaten Pati .....	2-28
Gambar 2.9	Kondisi Permukiman di Sekitar Bantaran Sungai Kabupaten Pati .....	2-34
Gambar 2.10	Kondisi Permukiman di Daerah Rawan Banjir Kabupaten Pati .....	2-34
Gambar 2.11	Kondisi Permukiman Nelayan di Kabupaten Pati .....	2-34

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Persentase Kualitas Rumah Tinggal di Kota Semarang Tahun 2018 .....	1-5
Tabel 2.1	Pembagian Urusan Pemerintahan Bidang Perumahan Dan Kawasan Permukiman .....	2-12
Tabel 2.2	Misi, Tujuan, dan Sasaran Pembangunan Daerah Kabupaten Pati Tahun 2017-2022 .....	2-17
Tabel 2.3	Misi, Tujuan, Sasaran, dan Strategi Pembangunan Daerah Kabupaten Pati Tahun 2017-2022 .....	2-18
Tabel 2.4	Pencapaian Kinerja Urusan Perumahan di Kabupaten Pati Tahun 2012-2016 .....	2-24
Tabel 2.5	Jumlah Rumah di Kabupaten Pati .....	2-26
Tabel 2.6	Jenis Rumah Dinas di Kabupaten Pati .....	2-28
Tabel 2.7	Sebaran Perumahan di Kabupaten Pati .....	2-29
Tabel 2.8	Sebaran Perumahan di Kabupaten Pati yang Sudah Menyerahkan PSU .....	2-29
Tabel 2.9	Pembangunan Perumahan oleh Developer Tahun 2017 .....	2-30
Tabel 2.10	Pembangunan Perumahan oleh Developer Tahun 2018 .....	2-30
Tabel 2.11	Pembangunan Perumahan oleh Developer Himpera Tahun 2018 .....	2-31
Tabel 2.12	Izin Lokasi untuk Peruntukan Perumahan di Kabupaten Pati .....	2-31
Tabel 2.13	Izin Mendirikan Bangunan Perumahan di Kabupaten Pati .....	2-32
Tabel 2.14	Jumlah Rumah berdasarkan Pengajuan IMB (Perorangan) di Kabupaten Pati Tahun 2017 .....	2-32
Tabel 2.15	Kawasan Permukiman Kumuh di Kabupaten Pati .....	2-35

# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 LATAR BELAKANG

Perwujudan kesejahteraan masyarakat dan sumber daya manusia berkualitas dapat ditunjukkan dengan bentuk peningkatan kualitas kehidupan masyarakat yang layak. Berdasarkan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 menyatakan, Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Dapat diartikan bahwa setiap orang memiliki hak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang sehat, kemudian menjadi kebutuhan dasar manusia serta yang memiliki peran strategis dalam pembentukan karakter dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun bangsa Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif. Berkaitan dengan hak bertempat tinggal, negara bertanggung jawab penuh dalam perlindungan warganya dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Hal ini bertujuan agar masyarakat mampu bertempat tinggal dalam bangunan rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan dengan lingkungan yang sehat, aman, nyaman, harmonis dan berkelanjutan. Tempat tinggal menjadi salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk perkotaan.

Rumah merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Jadi, selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah merupakan tempat awal pengembangan kehidupan<sup>1</sup>. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman merupakan bentuk pandangan bangsa Indonesia dalam memposisikan nilai strategis rumah yang layak dan terjangkau didukung dengan prasarana, sarana dan utilitas umum yang memadai. Ketersediaan rumah yang layak huni dan terjangkau dapat meningkatkan kualitas responsif pada kewibawaan bangsa di khalayak dunia. Jaminan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang efisien dan efektif perlu mendapat dukungan dari pihak pemerintah dan pemerintah daerah.

Hakikatnya pemerintah dan pemerintah daerah merupakan perencana, pelaksana, pengawas dan evaluator 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 UUD 1945. Penyelenggaraan pemerintahan daerah diarahkan untuk

---

<sup>1</sup> Artikel berjudul "Kajian Teori Perumahan Dan Permukiman", diakses dari situs <http://studyandlearningnow.blogspot.co.id/2013/01/21-kajian-teori-perumahan-danpermukiman.html>

mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, dan kekhasan suatu daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pemerintah dan pemerintah daerah memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman melalui pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan upaya yang dilakukan oleh Menteri, gubernur, dan/atau bupati/walikota untuk mewujudkan tercapainya tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Saat ini kebutuhan masyarakat terhadap pemukiman dan perumahan di berbagai daerah termasuk di Kabupaten Pati sangat tinggi, karena perumahan termasuk kebutuhan primer yang tidak bisa ditunda penyediaannya. Terhadap kebutuhan utama (*primer*) tersebut telah menimbulkan suatu lahan baru bagi pengusaha pengembang untuk membangun perumahan yang terjangkau dan murah. Tentu dengan banyaknya pengembang akan memberikan beragam kualitas tempat tinggal dengan bentuk fisik rumah yang menarik dan juga harga yang bervariasi dan saling berkompetisi untuk mendapatkan penghuni baru dengan menawarkan beragam tipe tempat tinggal dengan ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum yang memadai. Perkembangan perumahan yang kemudian meluas tanpa adanya batasan atau peraturan yang mengarahkan maka akan terjadi jeterbatasan ruang hingga terjadi alih fungsi lahan menjadi permukiman. Semua ruang perkotaan telah terisi ruang permukiman dan berlangsung secara terus menerus maka akan terjadi pemadatan bangunan (Rindarjono, 2012:2)<sup>2</sup>

Dalam rangka penyelenggaraan kewenangan daerah bidang perumahan dan kawasan permukiman serta merupakan masalah di daerah maka terkait bidang ini perlu membentuk peraturan daerah tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan harapan dapat mengembangkan perumahan dan kawasan permukiman yang terencana, tertata, teratur dan terkendali. Perwujudan peraturan daerah yang ideal dapat dilakukan dengan kegiatan penyusunan naskah akademik rancangan peraturan daerah Kabupaten Pati tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Berdasarkan pemikiran tersebut, maka Pemerintah Kabupaten Pati melalui Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman melaksanakan kegiatan penyusunan dokumen Naskah Akademis Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

## 1.2 IDENTIFIKASI MASALAH

Pertumbuhan jumlah penduduk di Kabupaten Pati mempengaruhi aspek dasar seperti kebutuhan akan tempat tinggal. Tempat tinggal merupakan suatu ruang bagi manusia untuk berteduh, membentuk karakter, berinteraksi, beraktivitas dan pelindung dari segala macam bahaya dari luar. Dengan kebutuhan dasar ini maka dalam wilayahnya terbangun tempat tinggal yang

---

<sup>2</sup> Dika Ardiana Fitri. Faktor-Faktor penyebabnya munculnya permukiman kumuh daerah perkotaan di Indonesia. Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya

kemudian menjadi perumahan maupun kawasan permukiman. Adanya perumahan di Kabupaten Pati perlu memperhatikan aspek kelayakan terutama dalam mematuhi aturan yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman. Adapun ketentuan dalam mengamankan pembentukan perumahan yang teratur dan tertata antara lain

Pasal 36

- (1) Dalam hal pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan rumah umum harus dilaksanakan dalam satu daerah kabupaten/kota.
- (2) Pembangunan rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.
- (3) Kemudahan akses sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Daerah.

Pasal 47 ayat (4)

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

Pasal 49

- (1) Pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian.
- (3) Ketentuan mengenai pemanfaatan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Daerah.

Pasal 98

- (1) Penetapan lokasi perumahan dan permukiman kumuh wajib memenuhi persyaratan:
  - a. kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota;
  - b. kesesuaian dengan rencana tata bangunan dan lingkungan;
  - c. kondisi dan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan dan tidak membahayakan penghuni;
  - d. tingkat keteraturan dan kepadatan bangunan;
  - e. kualitas bangunan; dan
  - f. kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat.
- (2) Penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh wajib didahului proses pendataan yang dilakukan oleh pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah. ✓

Adanya peraturan yang telah ditetapkan hendaknya segala segmentasi masyarakat, pemerintah dan pengusaha perlu memperhatikan secara teliti dan berkewajiban untuk mematuhi segala bentuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Negara Indonesia. Pada masa kini masih ditemukan permasalahan yang belum sepenuhnya terselsaikan yaitu penyediaan rumah layak huni bagi masyarakat, terutama penduduk dengan penghasilan rendah. Penyediaan perumahan bagi MBR menjadi permasalahan serius yang dihadapi oleh pemerintah Indonesia yang disebabkan oleh permintaan (*demand*) dan penawaran (*supply*) yang tidak sepadan. Kesenjangan ini menimbulkan *backlog* penghunian. Data Kementerian PUPR (2015) menyebutkan bahwa backlog penghunian di Indonesia mencapai angka 7,6 juta unit<sup>3</sup>. Dengan kata lain, masih dibutuhkan penyediaan 7,6 juta hunian agar seluruh keluarga di Indonesia dapat menghuni rumah yang layak. Beberapa tantangan dalam penyediaan perumahan antara lain:

1. Belum lengkapnya data dan dokumentasi perencanaan sektor perumahan.
2. Harga lahan di kawasan perkotaan tidak terjangkau oleh MBR.
3. Perizinan pembangunan perumahan tidak efisien.
4. Belum terintegrasinya pembangunan perumahan dan infrastruktur.
5. Belum seimbang supply dan demand perumahan, terutama untuk MBR.
6. Keterbatasan kapasitas SDM.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Pati nomor 2 tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 5 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pati Tahun 2010 – 2030 luas wilayah kawasan permukiman perkotaan adalah 12,165 ha, sedangkan kawasan permukiman perdesaan Kabupaten pati seluas 23.295 hektar. Berdasarkan indikator rumah sehat dan layak huni sesuai standar kesehatan, kualitas bangunan tempat tinggal di Kabupaten Pati terbagi menjadi :

- 1) Luas lantai <50 m<sup>2</sup>
- 2) Lantai bukan tanah
- 3) Atap bangunan menggunakan beton, genteng, asbes, seng, dan lainnya.
- 4) Penggunaan dinding tembok yang terbagi menjadi kayu, anyaman bambu, tembok, dan lainnya.
- 5) Penerangan listrik
- 6) Air minum yang digunakan
- 7) Jamban yang digunakan

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas maka perumusan masalah dalam penyusunan naskah akademik ini adalah:

1. Bagaimana menyusun Naskah Akademik dalam rangka penyusunan Peraturan Daerah tentang Perumahan dan kawasan Pemukiman

---

<sup>3</sup> Kementerian PUPR

2. Bagaimana materi dan substansi yang perlu dituangkan ke dalam Peraturan Daerah tentang Perumahan dan kawasan Pemukiman
3. Bagaimana pertimbangan filosofis, sosiologis dan yuridis atas pengaturan Perumahan dan kawasan Pemukiman
4. Bagaimana sasaran, ruang lingkup, jangkauan dan arah pengaturan dari Peraturan Daerah tentang Perumahan dan kawasan Pemukiman

### **1.3 TUJUAN DAN KEGUNAAN PENYUSUNAN NASKAH AKADEMIK**

#### **1.3.1 TUJUAN**

Tujuan penyusunan naskah akademik penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman Kabupaten Pati adalah untuk memberikan kajian dan kerangka filosofis, sosiologis dan yuridis terkait perlunya Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Permukiman. Gambaran tertulis diharapkan dapat menjadi panduan bagi DPRD Kabupaten Pati untuk mengkaji materi Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Pati. Tujuan lebih rinci dari penyusunan naskah akademik ini antara lain:

1. Mengetahui perkembangan teori tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
2. Mengetahui kondisi peraturan perundang-undangan yang terkait penyelenggaran perumahan dan kawasan permukiman.
3. merumuskan pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, yuridis dari pembentukan rancangan peraturan daerah tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
4. Merumuskan sasaran, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, arah pengaturan dan materi muatan dalam rancangan peraturan daerah tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

#### **1.3.2 KEGUNAAN**

Kegunaan penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Pati antara lain:

1. Memberikan landasan dan kerangka pikir bagi Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Pati
2. Memberikan kajian dan kerangka filosofis, sosiologis, dan yuridis setra teknis tentang perlunya Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

### **1.4 METODE PENULISAN**

Penyusunan naskah akademik merupakan suatu rangkaian kegiatan penelitian sehingga digunakan metode penyusunan yang berdasarkan metode penelitian hukum atau penelitian

lainnya. Penyusunan naskah akademik ini dilakukan melalui penelitian hukum melalui metode yuridis normatif dan metode yuridis empiris (sociolegal). Metode penelitian dalam penyusunan naskah akademik penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman Kabupaten Pati antara lain:

1. Kajian Pustaka yaitu pengkajian peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran Kota Surakarta
2. Serangkaian diskusi
3. Telaah dokumen-dokumen dari berbagai media internet termasuk kaji terap pengalaman kabupaten/kota dalam usaha
4. Analisis yang terdiri atas:
  - a. Evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan terkait
  - b. Analisis landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis
5. Penyusunan Naskah Akademik

## **BAB 2**

### **KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS**

#### **2.1 KAJIAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. Sedangkan pengertian 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 (PP nomor 12 tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman).

Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan permukiman bertujuan untuk:

- 1) mewujudkan ketertiban dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan permukiman;
- 2) memberikan kepastian- hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan -tugas dan wewening serta hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraai Perumahan dan Kawasan permukiman; dan
- 3) mewujudkan keadilan bagi seluruh pemangku kepentingan terutama bagi MBiR dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman merupakan satu kesatuan sistem yang dilaksanakan secara terkoordinasi terpadu dan berkelanjutan. Prinsip penyelenggaraan kawasan permukiman merupakan perwujudan kegiatan pembangunan peruntukan perumahan di kawasan permukiman yang dituangkan di dalam rencana tata ruang yang mengutamakan keterpaduan prasarana, sarana dan utilitas umum kawasan sebagai pengendalian dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan berdasarkan kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman, kebijakan perumahan dan kawasan permukiman sedikitnya memuat kemudahan

- 1) kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan
- 2) peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan antar pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman

Strategi kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, ierpadu, dan berkelanjutan meliputi:

- 1) penyediaan kebutuhan pemenuhan perumahan dan kawasan permukiman melalui perencanaan dan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang
- 2) keterjangkauan pembiayaan dan pendayagunaan teknologi.

Strategi peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan meliputi:

- 1) pelaksanaan keterpaduan kebijakan pembangunan Perumahan dan Kawasan permukiman antar pemangku lintas sektor, lintas wilayah, dan masyarakat;
- 2) peningkatan kapasitas kelembagaan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

### 2.1.1 PENGERTIAN PERUMAHAN

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari Permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Rumah memiliki pengertian bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Rumah kerp dideskripsikan sebagai sesuatu yang bersifat fisik (*house, dwelling, shelter*) atau bangunan untuk tempat tinggal/ bangunan pada umumnya. Jika ditinjau secara lebih dalam rumah tidak sekedar bangunan melainkan konteks sosial dari kehidupan keluarga di mana manusia saling mencintai dan berbagi dengan orang-orang terdekatnya<sup>1</sup>.

Dengan beberapa pemahaman tentang rumah dan perumahan, dapat dikatakan bahwa perumahan mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana dan utilitas umum. Rumah dibedakan berdasarkan jenis dan bentuknya. Jenis Rumah dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dari penghunian meliputi Rumah komersial, Rumah umum, Rumah swadaya, Rumah khusus, dan Rumah negara. Sedangkan rumah menurut bentuknya dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antarbangunan meliputi Rumah tunggal, Rumah deret, dan Rumah susun. Dalam hal penyelenggaraan perumahan bagi MBR, Pemerintah dan/atau pemerintah Daerah- dapai memberikan fasilitasi terhadap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan perumahan. Fasilitasi penyelenggaraan perumahan dilaksanakan oleh lembaga atau badan yang ditugasi oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

Perencanaan perumahan menghasilkan dokumen rencana pembangunan dan pengembangan perumahan yang mengacu pada dokumen RKP. Rencana pembangunan dan pengembangan perumahan ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, rencana pembangunan jangka menengah, dan rencana tahunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dokumen rencana pembangunan dan pengembangan perumahan disusun untuk

---

<sup>1</sup> Aminudin, 2007:12

memenuhi kebutuhan rumah serta keterpaduan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan.

Dalam menentukan luas minimum rata-rata dari perpetakan tanah suatu rumah harus dipertimbangkan faktor-faktor kehidupan manusia, faktor alam, peraturan bangunan setempat. Pada daerah-daerah tertentu luas perpetakan ini perlu dibedakan dengan mempertimbangkan beberapa faktor antara lain:

1. Kepadatan penduduk yang direncanakan.
2. Kepadatan bangunan yang direncanakan.
3. Daerah pusat dan pinggiran kota yang keseluruhannya akan diatur oleh peraturan daerah sesuai dengan kondisi kota masing-masing.
4. *Building Coverage* (BC) bagian kavling yang digunakan untuk bangunan.

Dokumen rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan mencakup:

- 1) kebijakan pembangunan dan pengembangan;
- 2) rencana kebutuhan penyediaan Rumah;
- 3) rencana keterpaduan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
- 4) program pembangunan dan pemanfaatan.

Rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dilakukan dalam bentuk rencana:

- 1) pembangunan dan pengembangan;
- 2) pembangunan baru; atau
- 3) pembangunan kembali.

#### **2.1.1.1 Rumah Tapak**

Rumah tapak merupakan bangunan rumah yang berada terpisah dengan rumah lain, dapat juga disebut rumah tunggal atau *detached*. Dengan kebutuhan akan ruang yang disebabkan oleh meningkatnya jumlah penduduk maka jenis hunian ini mulai berubah menjadi rumah deret yang dindingnya berdempetan satu sama lain. Seiring berjalannya waktu, semakin umum menyebut rumah-rumah yang dibangun langsung di atas tanah. Ciri utama dari rumah tapak adalah bangunan yang menapak langsung dengan tanah dan kepemilikannya bersifat tunggal.



Sumber: [www.adhyaksapersada.co.id](http://www.adhyaksapersada.co.id)

**Gambar 2.1 Contoh Rumah Tapak**

### 2.1.1.2 Rumah Tunggal

Rumah tunggal merupakan tipe hunian yang berdiri sendiri dan tidak menyatu dengan bangunan lainnya. Rumah tunggal memiliki kemiripan tipe dengan rumah tapak. Pemilik hunian biasanya memperluas area di sekitar rumah untuk dijadikan halaman, taman hijau atau garasi. Hak status kepemilikan rumah tunggal dapat berupa milik pribadi maupun milik perseorangan. Adapun kelebihan dari rumah tunggal, yaitu:

- 1) Menjadi tempat tinggal, rumah tunggal memberikan kenyamanan karena umumnya memiliki desain lebih komplit dan sirkulasi udaranya lebih optimal.
- 2) Pemilik rumah akan terbebas dari kebisingan sehingga lebih tenang.
- 3) Rumah tipe ini mempunyai jalan masuk dan garasi sendiri sehingga lebih mudah untuk keluar masuk rumah.
- 4) Tempat tinggal sebagai tempat singgah sementara bagi yang ingin melepaskan diri dari kepenatan setelah beraktivitas.
- 5) Memberikan privasi kepada para penghuni rumah.
- 6) Memberikan nilai investasi yang tinggi karena bisa disewakan sebagai penginapan dan sering dicari ketika hari berlibur tiba.
- 7) Hak status kepemilikan yang jelas.
- 8) Bisa memelihara hewan peliharaan sesuai keinginan pemilik rumah.
- 9) Biaya perawatan relatif lebih rendah.



Sumber: [pinhome.id](http://pinhome.id)

**Gambar 2.2 Contoh Rumah Tunggal**

Namun rumah tunggal juga memiliki kekurangan, yaitu:

- 1) Harga relatif mahal.
- 2) Jarak antar rumah berjauhan sehingga sepi.
- 3) Sistem keamanan rumah tergantung dengan pengurus RT atau RW setempat.
- 4) Permasalahan teknis rumah harus diurus oleh penghuni rumah sendiri atau panggil tukang.

### 2.1.1.3 Rumah Deret

Rumah deret merupakan rumah tunggal (*single housing*) yang disusun secara berjajar tanpa ada jarak atau sisa lahan kosong, hanya ada dinding pemisahannya sebagai batas antara rumah satu dengan rumah sebelahnya. Rumah deret merupakan salah satu tipe rumah sederhana 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 system rumah deret, unit-unit rumah tersebut menjadi satu kesatuan. Pada rumah deret, setiap rumah memiliki kapling sendiri-sendiri. Adapun ruang-ruang yang perlu ada dalam konsep rumah deret adalah sebagai berikut:

- 1 ruang tidur yang memenuhi persyaratan keamanan. Bagian ini merupakan ruang yang utuh sesuai dengan fungsi utamanya.
- 1 ruang serbaguna merupakan ruang kelengkapan rumah dimana didalamnya dilakukan interaksi antara keluarga dan dapat melakukan aktifitas lainnya.
- 1 kamar mandi/kakus/cuci merupakan bagian dari ruang servis yang sangat menentukan apakah rumah tersebut dapat berfungsi atau tidak, khususnya untuk kegiatan mandi cuci dan kakus.



Gambar 2.3 Rumah Deret Kampung Nelayan

### 2.1.1.4 Rumah Susun

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Penyelenggaraan rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.

Penyelenggaraan rumah susun memiliki tujuan sebagai berikut:

- 1) menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- 2) meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- 3) mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- 4) mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- 5) memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
- 6) memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- 7) menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Rumah susun dapat dibangun di atas tanah:

- 1) hak milik;
- 2) hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara; dan
- 3) hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.

Selain dibangun di atas tanah rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan:

- 1) pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah; atau
- 2) pendayagunaan tanah wakaf.



Sumber: Pemerintah Daerah Kabupaten Pati

**Gambar 2.4 Contoh Rumah Susun di Kabupaten Pati**

### 2.1.2 PENGERTIAN KAWASAN PERMUKIMAN

Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (PP Nomor 12 tahun 2021). Dalam kawasan permukiman terdapat lingkungan hunian yang merupakan bagian dari kawasan permukiman yang terdiri dari lebih dari satu satuan permukiman. Permukiman sendiri memiliki arti bagian dari Lingkungan Hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman digambarkan bahwa perbedaan perumahan dan permukiman adalah sebagai berikut:

- 1) Secara definisi, perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman. Sedangkan, kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan
- 2) Segi fungsi, perumahan merupakan lahan yang digunakan sebagai upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sedangkan permukiman adalah lingkungan tempat hunian dan kegiatan yang mendukung kehidupan serta penghidupan
- 3) Dilihat dari skala, permukiman adalah kawasan yang lebih besar. Pasalnya dalam satu kawasan permukiman bisa dipenuhi beberapa lahan perumahan

Penyelenggaraan kawasan permukiman dilaksanakan untuk mewujudkan wilayah yang memiliki fungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung perikehidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu dan berkelanjutan sesuai rencana tata ruang. Tujuan penyelenggaraannya berkaitan dengan pemenuhan hak masyarakat atas hunian yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta terdapat kepastian bermukim.

Untuk menciptakan kawasan permukiman yang sehat, prasarana lingkungan harus memenuhi standarisasi yang sesuai. Prasarana lingkungan pada umumnya mencakup jalan, pembuangan air limbah dan sampah, pematas air hujan, serta pengadaan air bersih, jaringan internet, listrik, telepon, dan gas yang memadai. Berdasarkan Keputusan Menteri Kesehatan (Kepmenkes) Nomor 829/Menkes/SK/VII/1999, persyaratan kesehatan perumahan dan lingkungan permukiman harus berdasarkan parameter sebagai berikut:

- 1) Syarat lokasi permukiman yang sehat, antara lain
  - Tidak terletak di daerah rawan bencana alam seperti bantaran sungai, aliran lahar, tanah longsor, daerah gempa, atau rawan gelombang tsunami.
  - Tidak berada di daerah bekas tempat pembuangan akhir atau TPA maupun bekas tambang.
  - Tidak berada di daerah rawan kecelakaan maupun kebakaran, misalnya alur pendaratan penerbangan.
- 2) Kualitas udara, umumnya lingkungan permukiman yang baik harus bebas dari gangguan gas beracun dan memenuhi syarat baku mutu lingkungan antara lain:
  - Tidak terdeteksi Gas H<sub>2</sub>S dan NH<sub>3</sub> secara biologis.

- Ukuran debu berdiameter kurang dari 10 mg maksimum 150 mg/m<sup>3</sup>.
  - Gas SO<sub>2</sub> maksimum 0,10 ppm
  - Debu maksimum 350 mm<sup>3</sup> /m<sup>2</sup> per hari.
  - Bebas dari kebisingan dan getaran. Kebisingan yang dianjurkan sekitar 45 dB.A dan maksimum 55 dB.A. Sementara, tingkat getaran maksimum 10 mm/detik.
- 3) Kualitas Tanah, syarat standar kualitas tanah yang dianjurkan antara lain:
- Kandungan Timah hitam (Pb) maksimum 300 mg/kg
  - Kandungan Arsenik (As) total maksimum 100 mg/kg
  - Kandungan Cadmium (Cd) maksimum 20 mg/kg
  - Kandungan Benzopyrene maksimum 1 mg/kg
- 4) Prasarana dan sarana lingkungan permukiman yang memadai dengan syarat yang dianjurkan antara lain:
- Memiliki taman bermain untuk anak sebagai sarana rekreasi keluarga. Pastikan konstruksi taman tersebut aman dari kecelakaan.
  - Memiliki sarana drainase yang tidak menjadi tempat perindukan vektor penyakit.
  - Jalan lingkungan tidak mengganggu kesehatan, konstruksi trotoar, atau membahayakan pejalan kaki. Jika terdapat jembatan, maka jembatan harus memiliki pagar pengaman. Selain itu, pastikan ada lampu penerangan yang tidak menyilaukan mata.
  - Persediaan air bersih yang cukup untuk sepanjang waktu.
  - Memiliki tempat MCK atau mandi cuci kakus khusus. Selain itu, pastikan pengelolaan dan pembuangan tinja serta limbah rumah tangga harus memenuhi persyaratan kesehatan.
  - Akses ke sarana pelayanan kesehatan, komunikasi, tempat kerja, tempat hiburan, tempat pendidikan, dan kesenian mudah.
  - Pengaturan instalasi listrik harus menjamin keamanan penghuninya.
  - Terakhir, tempat pengelolaan makanan (TPM) harus bersih dan tidak mengontaminasi makanan.

Pendekatan dalam pengembangan kawasan permukiman dilakukan dengan beberapa tindakan antara lain:

#### 1. Integrasi Sistem Perkotaan dan Permukiman

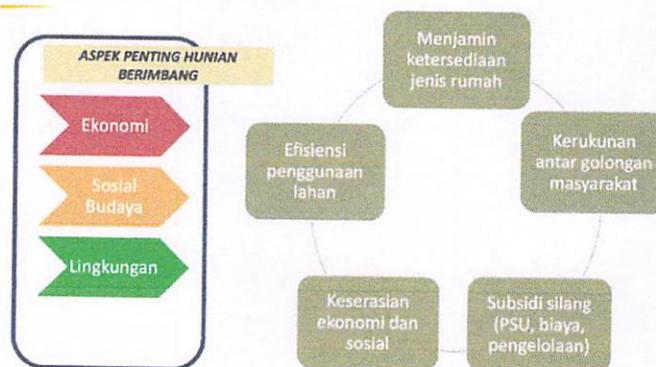
Di dalam pengembangan wilayah, akan ditentukan sistem perkotaan dengan peran dan fungsi masing-masing. Dampak dari pembagian peran dan fungsi tersebut adalah distribusi penduduk dan kelengkapan fasilitas. Distribusi penduduk akan semakin tinggi pada kawasan dengan peran yang semakin tinggi. Dalam pengembangan kawasan permukiman infrastruktur menjadi jembatan antar kawasan permukiman maupun di dalam kawasan permukiman. Infrastruktur merupakan jaringan yang membentuk pola kawasan yang mana mengikuti perkembangan permukiman yang ada sehingga muncul pola-pola permukiman irregular pattern. Dengan demikian pembangunan permukiman diarahkan menjadi lebih tertata dengan skenario pengembangan infrastruktur berbentuk strategi pengembangan sebagai berikut:

- a. Mengarahkan pengembangan permukiman
- b. Jaminan kepada masyarakat dalam pengembangan kawasan permukiman
- c. Penarik investasi sektor permukiman
- d. Mengatur nilai lahan

Pembangunan infrastruktur menjadi pembangunan yang pertama dilakukan sebelum melaksanakan pembangunan perumahan. Perumahan diarahkan tumbuh sesuai dengan infrastruktur yang sudah terbangun. Dengan begitu bentuk kota akan semakin tertata, pelayanan infrastruktur dasar menjadi efektif dan efisien serta kawasan permukiman yang terbentuk dapat terintegrasi dengan struktur ruang kota.

## 2. Konsep Hunian Berimbang

Hunian berimbang didefinisikan sebagai perumahan atau lingkungan hunian yang dibangun secara berimbang antara Rumah Sederhana, Rumah Menengah dan Rumah Mewah (PP Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman). Persyaratan komposisi atas Hunian Berimbang didasarkan atas jumlah rumah dan luasan lahan. 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. Komposisi berdasarkan luasan lahan merupakan perbandingan luas lahan untuk rumah sederhana, terhadap luas lahan keseluruhan. Luasan lahan tersebut minimal 25% dari luas lahan keseluruhan dengan jumlah rumah sederhana sekurang-kurangnya sama dengan jumlah rumah mewah ditambah jumlah rumah menengah.



Gambar 2.5 Konsepsi Hunian Berimbang

## 3. Konsep Penanganan Permukiman

Penanganan permukiman digunakan dengan beberapa skenario yang disesuaikan dengan tingkat permasalahan kawasan permukiman dan aspek pendukung lainnya. Aspek lainnya antara lain legalitas lahan, nilai lahan dan kepadatan kawasan. Penanganan permukiman dapat dilakukan dengan beberapa tindakan, antara lain:

- a. Peningkatan Kualitas (*Upgrading*)

Merupakan upaya peningkatan kualitas terhadap permukiman eksisting untuk menjadi lebih baik. *Upgrading* dilakukan pada kawasan permukiman yang cenderung kumuh dan memiliki kualitas lingkungan yang tidak baik. Kriteria kawasan permukiman yang dapat dilakukan upaya *upgrading* antara lain berada di atas lahan yang legal dan memiliki kepadatan kawasan sedang dan rendah.

b. Peremajaan (*Reward*)

Merupakan upaya perbaikan total kawasan permukiman sehingga akan mengalami perubahan yang sangat signifikan. Pada kegiatan *renewal* akan dilakukan perombakan terhadap kerangka kawasan sehingga menjadi lebih tertata. Di dalam kegiatan *renewal* akan dilakukan kegiatan sosialisasi, pembongkaran, *land consolidation*, *land sharing*, *siteplan*, dan pelaksanaan pembangunan. Untuk sementara dalam proses peremajaan, warga akan ditampung di suatu tempat dan akan dikembalikan saat proses pembangunan sudah selesai. Upaya *Renewal* dilakukan pada kawasan permukiman dengan kriteria sebagai berikut:

- Lahan Legal
- Pattern Iregular
- Kepadatan tinggi
- Nilai strategis kawasan tinggi

c. Relokasi (*Resettlement*)

Relokasi merupakan upaya pemindahan kawasan permukiman yang tidak memiliki legalitas dalam kepemilikan lahan maupun legalitas secara tata ruang. Relokasi dapat dilakukan secara *ex situ* maupun *in situ*.

d. Pembangunan Baru (*New Development*)

Merupakan upaya pengembangan permukiman baru untuk memenuhi kebutuhan permukiman yang terus meningkat. Pembangunan baru dapat dilakukan diantaranya dengan pengembangan perumahan baru, penyiapan lahan yang sudah terakses infrastruktur dan jaminan legalitas (*site and services*) dalam bentuk kasiba dan lisiba.

### 2.1.3 PENGERTIAN PERMUKIMAN KUMUH

Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni yang ditandai dengan ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat<sup>2</sup>. Permukiman kumuh atau slum merupakan kondisi permukiman dengan kualitas buruk dan tidak sehat, tempat perlindungan bagi kegiatan marjinal serta sumber penyakit epidemik yang akhirnya akan menular ke wilayah perkotaan (UN Habitat, 2010). Permukiman kumuh menjadi salah satu masalah sosial di negara Indonesia yang tidak mudah untuk diatasi, hal ini dikarenakan adanya permasalahan kemiskinan yang dialami oleh golongan tertentu yang memicu munculnya permukiman kumuh di kota-kota

<sup>2</sup> UU Nomor 1 Tahun 2011

besar. Selain itu, semakin meningkatnya jumlah penduduk dan urbanisasi yang menjadi faktor konsekuensi peningkatan jumlah penduduk di kota. Dengan meningkatnya jumlah penduduk akan mempengaruhi kebutuhan akan tempat tinggal sehingga permintaan lahan akan meningkat sementara lahan perkotaan memiliki luas tetap. Karakteristik permukiman kumuh digambarkan dengan tingkat pendapatan dan tingkat pendidikan masyarakat penghuninya yang rendah<sup>3</sup>.

Dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 pasal 95 dalam pencegahan permukiman kumuh dilakukan melalui pengawasan dan pengendalian serta pemberdayaan masyarakat. Dalam peningkatan kualitas kumuh (Pasal 97 UU No. 1 tahun 2011) dapat dilaksanakan melalui pemugaran, peremajaan dan permukiman kembali.

Pada PP Nomor 14 tahun 2016 tentang penyelegaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Pasal 108 menjelaskan bahwa kondisi kumuh dalam suatu permukiman dapat dilihat dari:

- bangunan gedung ✓
- jalan lingkungan ✓
- penyediaan air minum ✓
- drainase lingkungan ✓
- pengelolaan sampah ✓
- proteksi kebakaran ✓

Penanganan bangunan rumah yang termasuk dalam kategori kumuh pada status tanah ilegal dilakukan dengan permukiman kembali, sedangkan penanganan pada rumah dengan status tanah legal dan kumuh ringan ditangani dengan pemugaran, serta untuk bangunan rumah yang termasuk dalam kumuh sedang dan berat dapat ditangani dengan dilakukan peremajaan bangunan.

## 2.2 KAJIAN PEMERINTAH DAERAH

Menurut Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 yang dimaksud pemerintah daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah daerah, yang memimpin pelaksanaan urusan Pemerintahan, yang menjadi kewenangan daerah otonom. Menurut Pasal 18 ayat (5) UUD 1945 menyebutkan bahwa: pemerintah daerah merupakan daerah otonom yang dapat menjalankan urusan pemerintahan dengan seluas-luasnya serta mendapat hak untuk mengatur kewenangan pemerintahan kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan pemerintahan pusat. Daerah Otonom merupakan kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas wilayah tertentu dan memiliki hak, wewenang dan berkewajiban mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri dalam ikatan Negara Kesatuan Republik Indonesia, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku<sup>4</sup>.

Pemerintah maupun pemerintah daerah memiliki peran strategis dalam pencapaian tujuan berbangsa dan bernegara. Peran strategis yang dapat dilakukan oleh pemerintah daerah adalah daerah berperan sebagai pengusaha, koordinator, fasilitator, dan stimulator<sup>5</sup>. Peran pemerintah

<sup>3</sup> Budiharjo, 2011

<sup>4</sup> Juanda Nawawi, 2012. Desentralisasi dan Kinerja Pelayanan Publik. Menara Intan. Makassar. hal 36

<sup>5</sup> Badrul Munir, 2022 : 2007-208

sebagai pengusaha mengandung makna bahwa pemerintah dengan konsekuensinya bertanggung jawab dalam melakukan usaha sendiri untuk mengelola sumber daya ekonomi seperti pemberdayaan aset-aset daerah dan sumber daya ekonomi potensial yang dikembangkan untuk memberikan manfaat kepada masyarakat. Peran pemerintah daerah sebagai koordinator harus mampu mengkoordinasikan semua komponen masyarakat untuk ikut serta menjadi aktor pembangunan, menetapkan kebijakan maupun strategi pembangunan serta mengelola ketidakharmonisan lingkup sosial. Pemerintah daerah berperan dalam memberikan arahan dan motivasi pelaksanaan pembangunan sesuai dengan orientasi dan memusnahkan kerancuan yang bersifat statis dalam mencapai tujuan. Peran pemerintah daerah sebagai fasilitator dapat mempercepat pembangunan dengan melakukan perbaikan lingkungan yaitu perbaikan perilaku budaya masyarakat dan birokrasi sehingga dapat mewujudkan mekanisme yang lebih efektif, efisien, optimal dan terkendali. Peran pemerintah daerah sebagai stimulator harus mampu menciptakan dan mengembangkan usaha melalui keputusan yang tepat sehingga dapat menarik investor untuk menanamkan modal di daerahnya, selain itu juga dapat menjaga iklim usaha yang kondusif. Keputusan yang tepat merupakan keputusan-keputusan berupa strategi pengembangan budaya lokal, responsif dan adaptif terhadap isu-isu strategi yang telah muncul.

### 2.3 KAJIAN PEMERINTAH DAERAH/ URUSAN PEMERINTAHAN BIDANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (DALAM UU NOMOR 23 TAHUN 2014)

Berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015, salah satu urusan pemerintahan konkuren yang bersifat wajib dan berkaitan dengan pelayanan dasar adalah urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman. Urusan perumahan dan kawasan perumahan tersebut meliputi beberapa sub urusan yaitu:

- 1) perumahan;
- 2) kawasan permukiman;
- 3) perumahan dan kawasan permukiman Kumuh;
- 4) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU); dan
- 5) Sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan Registrasi Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman

**Tabel 2.1 Pembagian Urusan Pemerintahan Bidang Perumahan Dan Kawasan Permukiman**

Sub Urusan	Pemerintah Pusat	Daerah Provinsi	Daerah Kabupaten
Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).</li> <li>▪ Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana nasional.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana provinsi.</li> <li>▪ Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah provinsi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/kota.</li> <li>▪ Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah kabupaten/kota.</li> </ul>

Sub Urusan	Pemerintah Pusat	Daerah Provinsi	Daerah Kabupaten
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Pusat.</li> <li>▪ Pengembangan sistem pembiayaan perumahan bagi MBR.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan.</li> <li>▪ Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).</li> </ul>
Kawasan Permukiman	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Penetapan sistem kawasan permukiman.</li> <li>▪ Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 15 (lima belas) ha atau lebih.</li> </ul>	Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 10 (sepuluh) ha sampai dengan di bawah 15 (lima belas) ha.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman.</li> <li>▪ Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas di bawah 10 (sepuluh) ha.</li> </ul>
Perumahan dan Kawasan Permukiman Kumuh	-	-	Pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada Daerah kabupaten/kota.
Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU)	Penyelenggaraan PSU di lingkungan hunian dan kawasan permukiman.	Penyelenggaraan PSU permukiman.	Penyelenggaraan PSU perumahan.
Sertifikasi, Kualifikasi, Klasifikasi, dan Registrasi Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman	Sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan PSU tingkat kemampuan besar.	Sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan PSU tingkat kemampuan menengah.	Sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum PSU tingkat kemampuan kecil.

Sumber: UU 23/2014

## 2.4 KAJIAN TERHADAP ASAS/ PRINSIP YANG TERKAIT DENGAN PENYUSUNAN NORMA

Asas-asas dalam perwujudan penyelenggaraan perumahan dan permukiman telah ditetapkan dan berada pada ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang pembentukan perundang-undangan. Asas yang bersifat formal diatur dalam Pasal 5 dan asas yang bersifat materiil diatur dalam Pasal 6. Pengertian dari masing-masing asas penyelenggaraan perumahan dan permukiman ini telah dijelaskan dalam kedua pasal tersebut. Dalam pembentukan

perundang-undangan yang baik, asas yang bersifat formal memiliki pengertian yaitu dapat dikemukakan yang didasarkan pada Pasal 5 Undang-Undang nomor 12 tahun 2011 yang mana mengatur hal-hal sebagai berikut:

- 1) kejelasan tujuan
- 2) kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat
- 3) kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan
- 4) dapat dilaksanakan
- 5) kedayagunaan dan kehasilgunaan
- 6) kejelasan rumusan
- 7) Keterbukaan

Asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Yang Baik, Yang Bersifat Materiil diatur dalam Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) UU 12/2011 antara lain:

- 1) Pengayoman
- 2) Kemanusiaan
- 3) Kebangsaan
- 4) Kekeluargaan
- 5) Kenusantaraan
- 6) Bhinneka Tunggal Ika
- 7) Keadilan
- 8) Kesamaan Kedudukan dalam Hukum dan Pemerintahan
- 9) Ketertiban dan Kepastian Hukum
- 10) Keseimbangan, Kekeragaman, dan Keselarasan

Asas-asas di atas menjadi acuan dan pedoman para legislator dalam menyusun rumusan norma hukum ke dalam aturan hukum. Penyusunan ini berlangsung dengan menjadikan diri sebagai titik tolak bagi perumusan norma hukum dalam aturan hukum. Dalam

Dalam penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Perumahan dan kawasan perumahan terdapat dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2012 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:

- 1) Asas kesejahteraan adalah asas yang mempertimbangkan kebutuhan akan perumahan dan kawasan permukiman yang layak bagi masyarakat sehingga masyarakat dapat mengembangkan diri, beradab dan dapat melaksanakan fungsi sosial dengan baik.
- 2) Asas keadilan dan pemerataan merupakan asas yang memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.
- 3) Asas kenasionalan merupakan asas memberikan landasan agar hak kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga negara Indonesia, sedangkan hak menghuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah.
- 4) Asas keefisienan dan kemanfaatan adalah asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memaksimalkan potensi yang dimiliki berupa sumber daya tanah, teknologi rancang

- bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat untuk memberikan keuntungan dan manfaat bagi kesejahteraan rakyat.
- 5) Asas keterjangkauan dan kemudahan merupakan asas yang memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR agar setiap warga negara Indonesia mampu memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan dan permukiman.
  - 6) Asas kemandirian dan kebersamaan merupakan asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran masyarakat untuk turut serta mengupayakan pengadaan dan pemeliharaan terhadap aspek-aspek perumahan dan kawasan permukiman sehingga mampu membangkitkan kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri, serta terciptanya kerja sama antara pemangku kepentingan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
  - 7) Asas kemitraan adalah asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung.
  - 8) Asas keserasian dan keseimbangan merupakan asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah, serta memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan.
  - 9) Asas keterpaduan adalah asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian, baik intra- maupun antar instansi serta sektor terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang, dan saling mengisi.
  - 10) Asas kesehatan merupakan asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.
  - 11) Asas kelestarian dan keberlanjutan adalah asas yang memberikan dasar atau landasan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memperhatikan kondisi lingkungan hidup, menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat bersamaan dengan pertumbuhan penduduk dan luas kawasan secara seimbang untuk generasi sekarang hingga generasi yang akan datang.
  - 12) Asas Keamanan, ketertiban, keselamatan dan keteraturan merupakan asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman menyoroti aspek terkait keamanan dan keselamatan baik bangunan, infrastruktur,

fasilitas pendukung, lingkungan dari beragam ancaman yang membahayakan penghuninya, ketertiban administrasi dan keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman.

## **2.5 KAJIAN IMPLIKASI PERATURAN DAERAH TERHADAP ASPEK KEHIDUPAN MASYARAKAT**

### **2.5.1 TINJAUAN ARAHAN RENCANA PEMBANGUNAN JANGKA MENENGAH KABUPATEN PATI**

#### ***Visi***

Undang-undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah pasal 258 menyebutkan bahwa daerah melaksanakan pembangunan untuk peningkatan dan pemerataan pendapatan masyarakat, kesempatan kerja, lapangan berusaha, meningkatkan akses dan kualitas pelayanan publik dan daya saing daerah. Visi bupati-wakil bupati terpilih Tahun 2017-2022, ditetapkan sebagai visi pembangunan jangka menengah daerah Kabupaten Pati Tahun 2017-2022 adalah:

#### **"MENINGKATNYA KESEJAHTERAAN MASYARAKAT DAN PELAYANAN PUBLIK"**

Visi tersebut memuat dua unsur fokus cita-cita, yaitu: (1) meningkatnya kesejahteraan masyarakat dan (2) meningkatnya pelayanan publik.

#### ***Misi***

Perwujudan visi pembangunan ditempuh melalui misi untuk memberikan arah dan batasan proses pencapaian tujuan, maka ditetapkan 8 (delapan) misi Pembangunan Jangka Menengah Daerah. Misi dirumuskan untuk mendukung perwujudan unsur visi. Keterkaitan misi dan visi kabupaten Pati sebagai berikut.

1. Meningkatkan akhlak, budi pekerti sesuai budaya dan kearifan lokal;
2. Meningkatkan kualitas sumber daya manusia melalui peningkatan pelayanan pendidikan dan kesehatan;
3. Meningkatkan pemberdayaan masyarakat sebagai upaya pengentasan kemiskinan;
4. Meningkatkan tata kelola pemerintahan yang akuntabel dan mengutamakan pelayanan publik;
5. Meningkatkan pemberdayaan UMKM dan pengusaha, membuka peluang investasi, dan memperluas lapangan kerja;
6. Meningkatkan daya saing daerah dan pertumbuhan ekonomi daerah berbasis pertanian, perdagangan dan industry;
7. Meningkatkan pembangunan infrastruktur daerah, mendukung pengembangan ekonomi daerah; dan
8. Meningkatkan kualitas lingkungan hidup guna mendukung pembangunan yang berkelanjutan.

**Tujuan dan Sasaran**

Tujuan pembangunan daerah adalah penjabaran atau implementasi dari pernyataan visi dan misi yang menunjukkan hasil akhir rencana pembangunan pada jangka waktu tertentu, dengan memperhatikan permasalahan dan isu strategis daerah. Tujuan menunjukkan suatu upaya untuk mencapai kondisi yang ingin dicapai di masa datang namun tetap diselaraskan dengan amanat pembangunan Provinsi Jawa Tengah dan Nasional. Tujuan pembangunan daerah Kabupaten Pati Tahun 2017-2021 merupakan penjabaran dari 8 (misi) Bupati terpilih.

Sasaran adalah penjabaran dari tujuan yaitu hasil yang akan dicapai secara nyata dari masing-masing tujuan dalam rumusan yang lebih spesifik dan terukur dalam suatu indikator kinerja atau tolok ukur keberhasilan yang akan diwujudkan selama 5 (lima) tahun mendatang.

Keterkaitan Misi, tujuan, dan sasaran pembangunan daerah Kabupaten Pati seperti pada tabel berikut.

**Tabel 2.2 Misi, Tujuan, dan Sasaran Pembangunan Daerah Kabupaten Pati Tahun 2017-2022**

NO	TUJUAN	SASARAN
<b>Misi 1: Meningkatkan akhlak, budi pekerti sesuai budaya dan kearifan lokal;</b>		
1	Terwujudnya masyarakat yang menjunjung tinggi hukum, menjaga ketenteraman sosial, dan melestarikan nilai unggul budaya	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terwujudnya masyarakat yang tertib, memiliki kepedulian sosial dan bermartabat</li> <li>• Meningkatkan pelestarian warisan karya budaya, adat istiadat, nilai-nilai budaya</li> </ul>
<b>Misi 2: Meningkatkan kualitas sumber daya manusia melalui peningkatan pelayanan pendidikan dan kesehatan</b>		
2	Meningkatnya derajat kesehatan dan kualitas serta pemerataan akses pendidikan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meningkatnya status kesehatan dan gizi masyarakat</li> <li>• Meningkatkan kualitas dan pemerataan akses pendidikan</li> <li>• Meningkatnya kesetaraan kualitas penduduk laki-laki dan perempuan</li> </ul>
3	Meningkatkan keadilan dan kesetaraan gender untuk mendukung kualitas sumber daya manusia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penurunan Kesenjangan Ratarata Lama Sekolah Laki-laki dan Perempuan</li> <li>• Penurunan Kesenjangan Usia Harapan Hidup laki-laki dan Perempuan</li> <li>• Penurunan Kesenjangan Laki-laki dan Perempuan dalam Angkatan Kerja yang Terserap di Lapangan Kerja</li> </ul>
<b>Misi 3: Meningkatkan pemberdayaan masyarakat sebagai upaya pengentasan kemiskinan</b>		
4	Penurunan tingkat kemiskinan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meningkatnya keberdayaan masyarakat miskin</li> <li>• Menurunnya penyandang masalah kesejahteraan sosial</li> </ul>
<b>Misi 4: Meningkatkan tata kelola pemerintahan yang akuntabel dan mengutamakan pelayanan publik</b>		

NO	TUJUAN	SASARAN
5	Meningkatkan tata kelola pemerintahan yang baik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terwujudnya pemerintahan yang bersih, akuntabel dan SDM yang kompeten</li> <li>• Meningkatnya Kemandirian fiskal daerah</li> </ul>
<b>Misi 5: Meningkatkan pemberdayaan UMKM dan pengusaha, membuka peluang investasi, dan memperluas lapangan kerja</b>		
6	Peningkatan kesempatan kerja lokal dan produktivitas daerah	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meningkatkan produktivitas tenaga kerja</li> <li>• Meningkatnya produksi KUM</li> </ul>
<b>Misi 6: Meningkatkan daya saing daerah dan pertumbuhan ekonomi daerah berbasis pertanian, perdagangan dan industry</b>		
7	Menguatkan pertumbuhan ekonomi dan daya saing daerah	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meningkatnya produktivitas dan inovasi di bidang/sector pertanian, perdagangan dan industri</li> <li>• Meningkatkan Pertumbuhan investasi daerah</li> <li>• Meningkatkan daya saing daerah</li> <li>• Meningkatkan ketahanan pangan masyarakat</li> </ul>
<b>Misi 7: Meningkatkan pembangunan infrastruktur daerah, mendukung pengembangan ekonomi daerah</b>		
8	Meningkatkan kualitas infrastruktur dan konektivitas wilayah	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terpenuhinya infrastruktur bagi pengembangan produktivitas ekonomi, konektivitas wilayah dan pengembangan kawasan</li> </ul>
<b>Misi 8: Meningkatkan kualitas lingkungan hidup guna mendukung pembangunan yang berkelanjutan</b>		
9	Meningkatnya kualitas lingkungan hidup	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menurunnya kerusakan lingkungan</li> </ul>
10	Menurunnya risiko bencana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meningkatnya kesiagaan masyarakat untuk mitigasi bencana</li> </ul>

Sumber: RPJMD Kabupaten Pati Tahun 2017-2022

**Strategi**

Untuk mencapai tujuan dan sasaran daerah, kabupaten Pati merencanakan serangkaian strategi yang akan dijalankan selama 5 (lima) tahun ke depan untuk mewujudkan visi: "Mewujudkan Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat dan Pelayanan Publik". Keterkaitan Misi, tujuan, sasaran, dan strategi pembangunan daerah Kabupaten Pati seperti pada tabel berikut.

**Tabel 2.3 Misi, Tujuan, Sasaran, dan Strategi Pembangunan Daerah Kabupaten Pati Tahun 2017-2022**

NO	TUJUAN	SASARAN	STRATEGI
<b>Misi 1: Meningkatkan akhlak, budi pekerti sesuai budaya dan kearifan lokal;</b>			
1	Terwujudnya masyarakat yang menjunjung tinggi hukum, menjaga ketenteraman sosial, dan melestarikan nilai unggul budaya	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terwujudnya masyarakat yang tertib, memiliki kepedulian sosial dan bermartabat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Pendidikan karakter dan akhlak yang dilandasi oleh nilai-nilai kearifan lokal;</li> <li>✓ Peningkatan kenyamanan lingkungan;</li> </ul>

NO	TUJUAN	SASARAN	STRATEGI
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Meningkatn ya pelestarian warisan karya budaya, adat istiadat, nilai nilai budaya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Pelestarian Seni , nilai budaya, warisan budaya</li> </ul>
<b>Misi 2: Meningkatkan kualitas sumber daya manusia melalui peningkatan pelayanan pendidikan dan kesehatan</b>			
2	Meningkatnya derajat kesehatan dan kualitas serta pemerataan akses pendidikan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Meningkatnya status kesehatan dan gizi masyarakat</li> <li>Meningkatn ya kualitas dan pemerataan akses pendidikan</li> <li>Meningkatnya kesetaraan kualitas penduduk laki-laki dan perempuan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Komunikasi, Informasi, Edukasi Masyarakat untuk kesehatan promotif, Preventif, yaitu Perilaku Hidup Bersih dan Sehat serta Keluarga Berencana</li> <li>✓ Penyelenggaraan Layanan Pendidikan (formal dan nonformal) yang berkualitas untuk Semua;</li> <li>✓ Penerapan perencanaan dan penganggaran yang responsif gender di semua PD;</li> <li>✓ Peningkatan peran lembaga perempuan dalam pembangunan gender.</li> </ul>
<b>Misi 3: Meningkatkan pemberdayaan masyarakat sebagai upaya pengentasan kemiskinan</b>			
4	Penurunan tingkat kemiskinan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Meningkatnya keberdayaan masyarakat miskin</li> <li>Menurunnya penyandang masalah kesejahteraan sosial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Perluasan kesempatan kerja dan produktivitas melalui pengembangan kerjasama antara pemerintah dengan dunia usaha dan organisasi masyarakat untuk</li> <li>✓ Peningkatan kapasitas masyarakat desa terutama ketahanan ekonomi melalui penguatan lembaga ekonomi perdesaan dan kelompok masyarakat</li> <li>✓ Peningkatan ketersediaan infrastruktur dan sarana dasar bagi masyarakat miskin dan rentan</li> <li>✓ Peningkatan kualitas lingkungan sehat perumahan</li> <li>✓ Pengembangan perlindungan dan pemberdayaan PMKS melalui pelatihan vokasi dan peningkatan kesempatan kerja.</li> </ul>
<b>Mii 4: Meningkatkan tata kelola pemerintahan yang akuntabel dan mengutamakan pelayanan publik</b>			

NO	TUJUAN	SASARAN	STRATEGI
5	Meningkatkan tata kelola pemerintahan yang baik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terwujudnya pemerintahan yang bersih, akuntabel dan SDM yang kompeten</li>   <li>• Meningkatnya Kemandirian fiskal daerah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Perencanaan dan penganggaran berbasis data, ketersediaan data yang akurat dan terintegrasi berbasis TIK</li> <li>✓ Peningkatan pelayanan publik melalui penguatan kapasitas dan profesionalitas aparatur, pengembangan TIK dan inovasi daerah;</li> <li>✓ Harmonisasi regulasi yang berbasis kajian kelitbang.</li> <li>✓ Pengembangan dan penguatan sistem pengawasan yang efektif dan transparan, dan penerapan SPIP;</li> <li>✓ Peningkatan Kemampuan Fiskal dan Kinerja Keuangan Daerah melalui efisiensi anggaran, pengelolaan sumber-sumber pendapatan, dan penataan aset daerah.</li> </ul>
<b>Misi 5: Meningkatkan pemberdayaan UMKM dan pengusaha, membuka peluang investasi, dan memperluas lapangan kerja</b>			
6	Peningkatan kesempatan kerja lokal dan produktivitas daerah	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meningkatkan produktivitas tenaga kerja</li> <li>• Meningkatnya produksi KUM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Peningkatan produktivitas tenaga kerja melalui upaya peningkatan kualitas dan kapasitas tenaga kerja,</li> <li>✓ Kemitraan dengan pihak ketiga untuk mencarikan pasar produk usaha mikro</li> <li>✓ Pengembangan kewirausahaan berbasis Teknologi informasi sebagai bagian dari smart city</li> <li>✓ Peningkatan manajemen koperasi</li> </ul>
<b>Misi 6: Meningkatkan daya saing daerah dan pertumbuhan ekonomi daerah berbasis pertanian, perdagangan dan industri</b>			
7	Menguatkan pertumbuhan ekonomi dan daya saing daerah	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meningkatnya produktivitas dan inovasi di bidang/ sektor pertanian, perdagangan dan industri</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Peningkatan produksi dan pemasaran hasil pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan melalui peningkatan kapasitas sumber daya manusia, penerapan teknologi ramah lingkungan, kerjasama pemasaran dengan daerah</li> </ul>

NO	TUJUAN	SASARAN	STRATEGI
			lain serta pemanfaatan teknologi informasi
			✓ Peningkatan kapasitas pedagang lokal melalui perlindungan pasar tradisional, peningkatan manajemen pasar daerah, dan pemanfaatan teknologi informasi
			✓ Peningkatan produksi industri melalui penerapan teknologi industri ramah lingkungan, dan pengembangan sentra industri potensial.
		• Meningkatkan Pertumbuhan investasi daerah	✓ Peningkatan kepastian investasi dan kondusivitas usaha dengan tetap memperhatikan kelestarian lingkungan.  ✓ Peningkatan promosi dan kerjasama investasi.
		• Meningkatnya daya saing daerah	✓ Peningkatan produktivitas komoditas unggulan pertanian dan perikanan melalui intensifikasi, dan penguatan kelembagaan;
			✓ Perluasan pasar dan pengembangan komoditas industri pengolahan pertanian, perikanan dan industri kreatif melalui peningkatan kapasitas pelaku industri.
			✓ Pengembangan destinasi wisata unggulan melalui peningkatan sarana prasarana, penguatan kapasitas pelaku, dan promosi wisata.
		• Meningkatkan ketahanan pangan masyarakat	✓ Peningkatan keragaman sumber pangan masyarakat serta Pemerataan distribusi sumber pangan daerah selaras dengan upaya penanggulangan kemiskinan daerah.
<b>Misi 7: Meningkatkan pembangunan infrastruktur daerah, mendukung pengembangan ekonomi daerah</b>			

NO	TUJUAN	SASARAN	STRATEGI
8	Meningkatkan kualitas infrastruktur dan konektivitas wilayah	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terpenuhiya infrastruktur bagi pengembangan produktivitas ekonomi, konektivitas wilayah dan pengembangan kawasan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Pengembangan infrastruktur yang mendukung kegiatan ekonomi melalui pembangunan, pemeliharaan dan peningkatan infrastruktur wilayah dengan tetap memperhatikan daya dukung lingkungan serta kerawanan bencana.</li> <li>✓ Peningkatan konektivitas wilayah melalui pembangunan dan peningkatan jalan dan jembatan, pengendalian dan pengamanan lalulintas dengan tetap memperhatikan daya dukung lingkungan serta kerawanan bencana.</li> </ul>
<b>Misi 8: Meningkatkan kualitas lingkungan hidup guna mendukung pembangunan yang berkelanjutan</b>			
9	Meningkatnya kualitas lingkungan hidup	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menurunnya kerusakan lingkungan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Peningkatan indeks kualitas air melalui peningkatan kesadaran masyarakat dalam pengelolaan sampah dan limbah domestic penguatann fungsi pengawasan lingkungan;</li> <li>✓ Peningkatan luasan tutupan lahan melalui perluasan dan pengelolaan ruang terbuka hijau.</li> </ul>
10	Menurunnya risiko bencana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Meningkatnya kesiagaan masyarakat untuk mitigasi bencana</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Peningkatan kapasitas masyarakat dalam menghadapi bencana melalui Desa tangguh Bencana;</li> <li>✓ Peningkatan kapasitas pemerintah daerah dalam menanggulangi bencana melalui penguatan kelembagaan.</li> </ul>

Sumber: RPJMD Kabupaten Pati Tahun 2017-2022

### Arah Kebijakan

Arah kebijakan pembangunan daerah Kabupaten Pati Tahun 2017-2022 berdasarkan setiap tema dari tahapan pembangunan yaitu:

1. **Tema 2017: LOKAL UNGGULAN**, dengan arahan kebijakanny ayaitu pengembangan layanan dasar dan perekonomian wirausaha berbasis karakter unggul budaya lokal.

2. **Tema 2018: LOKAL BERJEJARING**, dengan arahan kebijakan terdiri atas:
  - a. Meningkatkan Kualitas Layanan Publik dan Pelayanan dasar (kesehatan, pendidikan, perumahan);
  - b. serta Mengembangkan Jejaring Perdagangan, Pariwisata, dan Budaya untuk Meningkatkan Produktivitas Daerah; dan
  - c. berbasis Teknologi Informasi Komunikasi dengan Memperhatikan Kelestarian Lingkungan.
3. **Tema 2019: JEJARING BERDAYA SAING**, dengan arahan kebijakan yaitu Pengembangan Daya Saing Daerah Didukung Kemandirian Masyarakat Berbasis Keunggulan Lokal berbasis Teknologi Informasi Komunikasi dengan Memperhatikan Kelestarian Lingkungan.
4. **Tema 2020: MERATA BERSAMA**, dengan kebijakan yaitu pemerataan Pembangunan Antarwilayah Menuju Pembangunan yang Inklusif, memenuhi pelayanan dasar (kesehatan, pendidikan, perumahan) dengan menjaga Lingkungan Berkelanjutan;
5. **Tema 2021: PASAR DUNIA**, dengan arahan kebijakannya yaitu Kemitraan Dunia Usaha untuk Memperluas Jaringan Pemasaran Produk Lokal berbasis Teknologi Informasi Komunikasi dengan Memperhatikan Kelestarian Lingkungan; dan
6. **Tahun 2022: SELAMAT SEJAHTERA**, dengan arahan kebijakannya yaitu pemantapan kualitas pembangunan kesejahteraan.

### ***Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman***

Kawasan Budidaya Penggunaan lahan untuk kawasan budidaya di Kabupaten Pati dapat dikategorikan menjadi: **peruntukan permukiman**, pertanian, perkebunan, dan perikanan. **Peruntukan permukiman** tersebar di seluruh kecamatan dengan konsentrasi tertinggi terdapat di Kecamatan Pati dan Juwana. Peruntukan pertanian untuk persawahan irigasi tersebar di daerah dataran rendah, sedangkan untuk persawahan tadah hujan terdapat di sebagian Kecamatan Tambakromo dan Cluwak, serta tegalan terdapat di sebagian Kecamatan Tlogowungu, Gembong, Margorejo, Trangkil, Margoyoso, dan Gunungwungkal. Peruntukan perkebunan tersebar di sepanjang kawasan Pegunungan Kendeng dan sebagian Kecamatan Dukuhseti. Peruntukan perikanan budidaya tersebar di sepanjang wilayah pantai.

Potensi wilayah di Kabupaten Pati sebagaimana disebut dalam Rencana Pola Ruang RTRW Kabupaten Pati Tahun 2010-2030 yang dikembangkan sebagai kawasan budidaya yaitu pengembangan peruntukan kawasan permukiman tersebar di seluruh wilayah Kabupaten Pati, dengan penyebaran mengikuti pola perkampungan di masing-masing kecamatan yang terdiri atas kawasan permukiman perkotaan dan kawasan permukiman perdesaan.

Jumlah penduduk yang semakin meningkat berdampak pada peningkatan jumlah kebutuhan perumahan. Pemerintah meningkatkan kualitas hunian melalui program peningkatan rumah tidak layak huni.

**Tabel 2.4 Pencapaian Kinerja Urusan Perumahan di Kabupaten Pati Tahun 2012-2016**

No	Indikator	Satuan	Capaian				
			2012	2013	2014	2015	2016
1	Kawasan Kumuh	%	NA	NA	NA	NA	NA
2	Rumah tidak layak huni	Unit	94.230	92.273	91.729	90.787	33.278
3	Rasio rumah layak huni	Angka	NA	NA	NA	NA	NA
4	Rasio permukiman layak huni (permukiman yang tertata)	%	NA	NA	NA	NA	NA
5	Cakupan ketersediaan rumah layak huni	%	NA	24,35	83,68	73,30	91,03

Sumber: Disperkim Kabupaten Pati, 2017.

Secara umum kinerja urusan perumahan dari tahun ke tahun menunjukkan peningkatan, namun masih perlu ditingkatkan lagi. Kawasan kumuh sebagai salah satu target belum tertangani sebagaimana ditargetkan dalam program universal access. Rumah tak layak huni mengalami penurunan signifikan di tahun 2016, karena data awal menggunakan data PBDT sedangkan data 2016 menggunakan hasil survey update yang dilakukan oleh DPU Kabupaten Pati dan tidak masuk dalam PBDT. Selanjutnya hasil survey terakhir yang digunakan sebagai target untuk ditingkatkan menjadi Rumah Layak Huni selama lima tahun ke depan. Namun demikian, intervensi kebijakan pemerintah untuk kebutuhan perumahan layak huni perlu dilanjutkan.

Pemerintah Kabupaten Pati melayani wilayah seluas 1.503,68 Km memberikan tantangan isu pelayanan publik yang cepat dan inklusif. Posisi Pati yang berada di jalur Pantura yang menghubungkan kota-kota besar di Pulau Jawa juga potensial disinggahi pelaku usaha atau penjelajah (traveller). Dengan demikian ketersediaan infrastruktur jalan yang mendukung konektivitas antarwilayah dengan moda transportasi yang ramah lingkungan (*smart transportation*) menjadi isu strategis bidang infrastruktur. Hal ini sesuai dengan tantangan SDGs (Tujuan Pembangunan Berkelanjutan) pada Goal 11: Membangun Kota dan Permukiman yang Inklusif, Aman Tangguh dan Berkelanjutan, dengan target pada tahun 2030, menyediakan akses pada sistem transportasi yang aman, terjangkau, mudah diakses dan berkelanjutan untuk semua, meningkatkan keselamatan jalan, terutama dengan memperluas jangkauan transportasi umum.

## 2.5.2 TINJAUAN ARAHAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN PATI

Dalam RTRW Kabupaten Pati kawasan permukiman termasuk dalam kawasan budi daya. Salah satu kebijakan penataan ruang daerah Kabupaten Pati yang berkaitan dengan permukiman yaitu pengembangan kawasan permukiman. Perwujudan kebijakan pengembangan kawasan permukiman diwujudkan dengan strategi yang meliputi:

- a. menyediakan kawasan permukiman perkotaan dan perdesaan
- b. mengembangkan prasarana, sarana dan utilitas permukiman.

Kawasan permukiman terdiri atas:

- a. kawasan permukiman perkotaan dengan luas kurang lebih 12.165 ha
- b. kawasan permukiman perdesaan dengan luas kurang lebih 23.295 ha

Adapun ketentuan umum zonasi kawasan permukiman Kabupaten Pati yaitu:

1. Ketentuan umum zonasi kawasan permukiman perkotaan Kabupaten Pati diatur sebagai berikut:
  - a. Diarahkan intensitas bangunan berkepadatan sedang - tinggi dan bangunan vertikal
  - b. Diarahkan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas yang dapat diakses oleh penyandang cacat
  - c. Diarahkan memiliki ruang terbuka permukiman perkotaan yang dapat dimanfaatkan untuk fungsi hidrologi, ekologi, estetika, interaksi sosial, rekreasi, dan ekonomi
  - d. Diperbolehkan pengembangan prasarana, sarana dan utilitas yang mendukung fungsi kawasan permukiman perkotaan
  - e. Diperbolehkan bersyarat usaha ekonomi yang mempertimbangkan dampak lingkungan
  - f. Diperbolehkan bersyarat industri kecil yang mempertimbangkan dampak lingkungan dan tidak berpotensi menimbulkan pencemaran lingkungan hidup yang berdampak luas
  - g. Diperbolehkan bersyarat melakukan kegiatan budidaya pertanian, perikanan dan peternakan yang tidak mengganggu kenyamanan, kesehatan, keselamatan, kualitas hidup masyarakat, tidak mengganggu kegiatan permukiman disekitarnya serta meminimalkan dampak lingkungan
  - h. Diperbolehkan bersyarat dan terbatas industri yang sudah ada dan berizin dengan syarat tidak mengganggu kenyamanan, kesehatan, keselamatan, kualitas hidup masyarakat serta tidak mencemari lingkungan.
2. Ketentuan umum zonasi kawasan permukiman perdesaan Kabupaten Pati diatur sebagai berikut:
  - a. Diarahkan intensitas bangunan berkepadatan rendah – sedang;
  - b. Diarahkan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas yang dapat diakses oleh penyandang cacat;
  - c. Diarahkan memiliki ruang terbuka permukiman perdesaan yang dapat dimanfaatkan untuk fungsi hidrologi, ekologi, estetika, interaksi sosial, rekreasi, dan ekonomi;
  - d. Diperbolehkan pengembangan prasarana, sarana dan utilitas yang mendukung fungsi kawasan permukiman perdesaan;
  - e. Diperbolehkan bersyarat pengembangan usaha ekonomi yang mempertimbangkan dampak lingkungan;
  - f. Diperbolehkan bersyarat industri kecil yang mempertimbangkan dampak lingkungan dan tidak berpotensi menimbulkan pencemaran lingkungan hidup yang berdampak luas;
  - g. Diperbolehkan bersyarat melakukan kegiatan budidaya pertanian, perikanan dan peternakan yang tidak mengganggu kenyamanan, kesehatan, keselamatan,

kualitas hidup masyarakat, tidak mengganggu kegiatan permukiman disekitarnya, serta meminimalkan dampak lingkungan;

- h. Diperbolehkan bersyarat dan secara terbatas industri yang sudah ada dan berizin dengan syarat tidak mengganggu kenyamanan, kesehatan, keselamatan, kualitas hidup masyarakat serta tidak mencemari lingkungan.

Beberapa ketentuan yang diperbolehkan untuk dibangun menjadi kawasan permukiman di Kabupaten Pati yaitu

- Pada ketentuan umum zonasi kawasan cagar alam geologi berupa Kawasan Bentang Alam Karst, diperbolehkan terbatas untuk permukiman yang sudah ada dengan batasan meliputi:
  - rumah yang telah ada sebelum perda ini ditetapkan dan memiliki bukti kepemilikan tanah yang sah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - pengembangan rumah baru dapat dilakukan sepanjang berada didalam hamparan permukiman (kawasan permukiman tidak bertambah luas); dan
  - tidak mengganggu dan merusak nilai keunikan dan fungsi pengatur alami tata air.
- Pada Ketentuan umum zonasi kawasan peruntukan industri diperbolehkan pembangunan fasilitas pendukung industri berupa perumahan, fasilitas olah raga, fasilitas rekreasi, fasilitas ibadah, fasilitas perdagangan, fasilitas kesehatan, fasilitas pengelolaan limbah dan air baku yang berkelanjutan, fasilitas umum dan fasilitas sosial lainnya sesuai kebutuhan masyarakat yang tinggal di kawasan peruntukan industri, jika fasilitas pendukung industri mengganggu kegiatan industri perlu mempertimbangkan rekayasa teknis, sosial dan lingkungan
- Pada Ketentuan umum zonasi Kawasan Pariwisata diperbolehkan bersyarat pengembangan/ pembangunan perumahan atau permukiman yang tidak mengganggu fungsi kawasan pariwisata dan berada di luar zona utama pariwisata.

## 2.5.3 KONDISI PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN DI KABUPATEN PATI

### 2.5.3.1 Jumlah dan Jenis Rumah

Jumlah rumah di Kabupaten Pati mencapai 370.878 unit atau 83% rumah tangga di Kabupaten Pati sudah memiliki rumah dan sisanya sebesar 17% rumah tangga belum memiliki rumah. Dari kondisi rumah yang ada, sebesar 9% masuk dalam klasifikasi rumah tidak layak huni yang lokasinya tersebar merata di seluruh kecamatan. Berikut ini dapat dilihat tabel jumlah rumah dan jumlah rumah tidak layak huni di Kabupaten Pati.

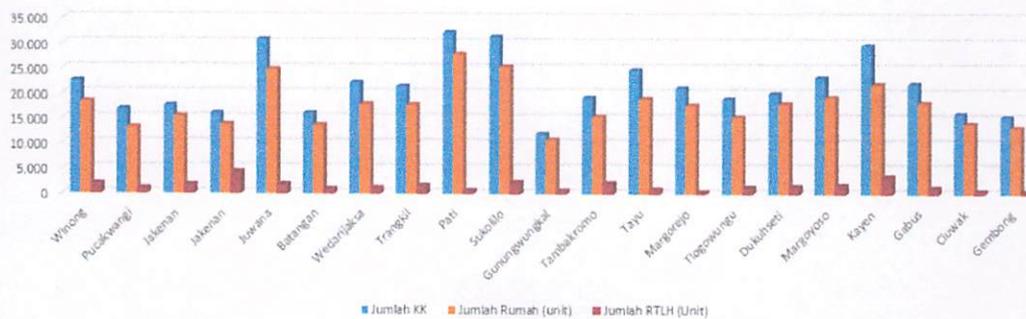
**Tabel 2.5 Jumlah Rumah di Kabupaten Pati**

No	Kecamatan	Jumlah KK	Jumlah Rumah (unit)	Jumlah RTLH (Unit)
1	Winong	22.559	18.394	1.985
2	Pucakwangi	16.893	13.231	1.076
3	Jakenan	17.636	15.508	1.777
4	Jakenan	16.047	13.794	4.278
5	Juwana	30.830	24.765	1.850

No	Kecamatan	Jumlah KK	Jumlah Rumah (unit)	Jumlah RTLH (Unit)
6	Batangan	16.096	13.673	982
7	Wedarijaksa	22.194	17.902	1.115
8	Trangkil	21.483	17.744	1.670
9	Pati	32.161	27.827	692
10	Sukolilo	31.326	25.323	2.267
11	Gunungwungkal	11.971	10.793	640
12	Tambakromo	19.187	15.422	2.131
13	Tayu	24.720	18.980	903
14	Margorejo	21.135	17.679	357
15	Tlogowungu	18.940	15.305	1.255
16	Dukuhseti	20.015	17.990	1.501
17	Margoyoso	23.194	19.284	1.752
18	Kayen	29.623	21.878	3.428
19	Gabus	21.957	18.172	1.196
20	Cluwak	16.034	13.994	568
21	Gembong	15.395	13.220	406
<b>Jumlah</b>		<b>449.396</b>	<b>370.878</b>	<b>31.829</b>

Sumber : Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab. Pati, 2017

Jumlah rumah tidak layak huni (RTLH) di Kabupaten Pati mencapai 31.829 unit yang tersebar merata di seluruh kecamatan. Jumlah RTLH yang paling banyak terdapat di Kecamatan Jakenan sebanyak 4278 unit, kemudian di Kecamatan Kayen sebanyak 3428 unit. Jumlah RTLH paling sedikit terdapat di Kecamatan Margorejo yaitu sebanyak 357 unit.



Gambar 2.6 Grafik Jumlah Ketersediaan Rumah di Kabupaten Pati



Gambar 2.7 Kondisi Rumah di Kabupaten Pati

Tabel 2.6 Jenis Rumah Dinas di Kabupaten Pati

No	Jenis	Jumlah
1	Sekretariat Daerah	1
2	DPUTR	35
3	SATPOL PP	2
4	PUSK	45
5	Gudang Farmasi	2
6	Dinas Pendidikan	27
7	BPKAD	11
8	DINPORAPAR	1
9	RUMDIN CAMAT	19
<b>Jumlah</b>		<b>143</b>

Sumber : Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman

Dilihat berdasarkan bentuknya, rumah di Kabupaten Pati berupa rumah tunggal, rumah deret dan rumah susun. Sebagian besar rumah di Kabupaten adalah rumah tunggal yang dibangun secara swadaya. Sedangkan untuk rumah deret biasanya terdapat di perumahan. Selain itu, di Kabupaten Pati juga terdapat rumah susun atau rusun yang berada di Desa Bumirejo Kecamatan Juwana yang terdiri dari 2 tower dengan kapasitas 192 unit. Rusunawa Juwana ini diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di bantaran sungai juwana yang terkena dampak relokasi. Rusun lainnya yang ada di Kabupaten Pati terdapat di beberapa pondok pesantren yang tersebar di Kecamatan Winong, Wedarijaksa, Margoyoso, Trangkil, Margorejo, dan Gembong. Gambaran rumah susun pondok pesantren yang ada di Kabupaten Pati dapat dilihat pada Tabel berikut ini



Gambar 2.8 Rumah Susun Rumah di Kabupaten Pati

### 2.5.3.2 SEBARAN PERUMAHAN

Kebutuhan hunian di Kabupaten Pati akan meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk. Kebutuhan hunian ini dapat dipenuhi secara swadaya maupun oleh developer. Perumahan di Kabupaten Pati tersebar di 5 (lima) kecamatan yaitu Kecamatan Pati, Margorejo, Juwana, Tayu dan Tlogowungu. Luas perumahan di Kabupaten Pati mencapai 577.235 m<sup>2</sup>. Sebaran perumahan di Kabupaten Pati dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 2.7 Sebaran Perumahan di Kabupaten Pati**

No	Kecamatan	Desa	Jumlah Perumahan	Luas Lahan (m <sup>2</sup> )
1	Pati	Sidokerto	3	16.280
		Puri	2	41.285
		Winong	3	83.582
		Kutoharjo	1	13.000
		Sarirejo	1	3.910
		Ngepungrojo	1	3.973
		Tambaharjo	1	36.925
2	Margorejo	Muktiharjo	10	182.251
		Pegandan	2	120.983
		Sukoharjo	1	13.344
		Dadirejo		
		Wangunrejo	1	26.120
3	Juwana	Pekuwon	1	11.483
		Trimulyo		
		Bajomulyo	1	7.914
4	Tayu	Tayu Kulon	1	4.123
5	Tlogowungu	Tlogorejo	3	12.062
<b>Jumlah</b>			<b>32</b>	<b>577.235</b>

Sumber : DPKP Pati dan DPMPTSP Pati, 2018

Peruntukan lahan perumahan di Kecamatan Margorejo memiliki luas terbanyak diantara kecamatan lainnya hingga tahun 2018 yaitu mencapai 342.689 m<sup>2</sup> yang tersebar di 5 (lima) desa/kelurahan. Lahan perumahan yang ada di Kecamatan Pati hingga saat ini mencapai 198.955 m<sup>2</sup> yang tersebar di 7 (tujuh) desa/kelurahan. Menurut Permendagri Nomor 9 Tahun 2009, dalam rangka keberlanjutan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman perlu dilakukan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas dari pengembang kepada pemerintah daerah. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada pemerintah daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman. Beberapa perumahan di Kabupaten Pati yang sudah menyerahkan PSU kepada Pemerintah Daerah yaitu sebanyak 12 perumahan. Sebaran perumahan yang sudah menyerahkan PSU di Kabupaten Pati dapat dilihat pada tabel dibawah.

**Tabel 2.8 Sebaran Perumahan di Kabupaten Pati yang Sudah Menyerahkan PSU**

No	Nama Perumahan	Alamat	Luas Lahan (m <sup>2</sup> )
1	Perumahan Kebun Bibit Buah	Desa Sidokerto Kec. Pati	6.570
2	Perumahan Baru Permai 2	Desa Puri Kec. Pati	6.135
3	Perumahan Puri Baru Permai	Desa Puri Kec. Pati	35.150
4	Perumahan Griya Winong Indah Baru 1	Desa Winong Kec. Pati	5.042
5	Perumahan Griya Winong Indah Baru 2	Desa Winong Kec. Pati	14.020
6	Perumahan Winong	Desa Winong Kec. Pati	64.520
7	Perumahan Pondok Wijaya Kusuma Gembleb	Desa Kutoharjo Kec. Pati	13.000
8	Perumahan Kutoharjo (Depan alugoro)	Desa Muktiharjo Kec. Margorejo	6.355
9	Perumahan Rendole Indah	Desa Muktiharjo Kec. Margorejo	48.458
10	Perumahan Rendole Indah 1	Desa Muktiharjo Kec. Margorejo	44.801
11	Perumahan Rendole Indah 2	Desa Muktiharjo Kec. Margorejo	42.811

No	Nama Perumahan	Alamat	Luas Lahan (m <sup>2</sup> )
12	Perumahan Gunung Bedah Permai	Desa Pegandan Kec. Margorejo	80.101

Sumber : DPKP Pati, 2017

Berdasarkan data DPD REI Provinsi Jawa Tengah, pengembang perumahan yang aktif melakukan penjualan rumah selama tahun 2017 adalah PT Griya Kusuma Mukti yang mengembangkan hunian dengan tipe 45 m<sup>2</sup> dan luas tanah 100 m<sup>2</sup> pada lahan seluas 90.000 m<sup>2</sup>; kemudian PT Kusuma Rizki Mulia yang mengembangkan hunian dengan tipe 21 m<sup>2</sup> dan luas tanah 60 m<sup>2</sup> pada lahan seluas 6500 m<sup>2</sup>; dan PT Wisma Idaman Sejahtera yang mengembangkan hunian dengan tipe 21 m<sup>2</sup> dan luas tanah 60 m<sup>2</sup> pada lahan seluas 10.000 m<sup>2</sup>. Berikut ini dapat dilihat data pembangunan oleh developer di Kabupaten Pati.

**Tabel 2.9 Pembangunan Perumahan oleh Developer Tahun 2017**

No	Developer	Luas Lahan (m <sup>2</sup> )	Penjualan Rumah		
			Realisasi Januari - Oktober 2017		
			Tipe/ Luas Tanah	Harga (Rp)	Unit
1	GRIYA KUSUMA MUKTI, PT	40.000	45/100	200 Jt	20
		35.000	45/100	200 Jt	25
		5.000	45/100	200 Jt	25
		10.000	45/100	200 Jt	30
2	KUSUMA RIZKI MULIA, PT	6.500	21/60	123 Jt	43
3	WISMA IDAMAN SEJAHTERA, PT	10.000	21/60	123 Jt	30

Sumber: DPD REI Jateng 2019

**Tabel 2.10 Pembangunan Perumahan oleh Developer Tahun 2018**

No	Pengembang	Nama Perumahan	Lokasi	Luas	Keterangan	Rencana Penjualan dan Pembangunan 2018		
						Tipe/Luas Lahan	Harga	Unit
1	GRIYA KUSUMA MUKTI, PT	Griya Sekar Asri	Winong, Kab Pati	40.000	SUBSIDI	27/60	130 juta	10
		Graha Jaya Kusuma	Muktiharjo, Margorejo, Pati	35.000	KOMERSIIL	36/90	200 juta	25
		Pesona Graha Raharja	Langenharjo, Juwana, Pati	5.000	KOMERSIIL	36/90	200 juta	25
		Graha Mina Sutera	Bajomulyo, Juwana, Pati	10.000	KOMERSIIL	36/90	200 juta	30
2	HANZICHA GOLDEN PROPERTINDO, PT	GRIYA KIRANA MAS	Muktisari, Margorejo, Pati	10.000	SUBSIDI	27/60	130 juta	37
		Aya residence	Jl. Raya Pati Gembong, Pati	8.100	KOMERSIIL	36/90	200 juta	50
3	KUSUMA RIZKI MULIA, PT	Kusuma Asri II	Tlogowungu, Pati	6.500	SUBSIDI	27/60	130 juta	10
4	WISMA IDAMAN SEJAHTERA, PT		Tayu, Pati	15.000	SUBSIDI	27/60	130 juta	91
5	ANUGERAH ALFARIZQI ABADI, PT	Griya Permai Muktiharjo	Muktiharjo, Margorejo, Pati	6.244	SUBSIDI	36/72	123 juta	25
					KOMERSIIL	54/100	180 juta	20

Sumber: DPD REI Jateng 2019

**Tabel 2.11 Pembangunan Perumahan oleh Developer Himpera Tahun 2018**

No	Perumahan	Alamat Perumahan	Luas Lahan (m <sup>2</sup> )	Total Unit
1	Kebun Bibit Buah 2	Kel. Sidokerto, Kec. Pati, Pati		66
2	Kebun Bibit Buah	Kel. Tlogowungu, Kec. Tlogowungu, Pati	6.000	
3	Perum Puring Permai	Kel. Tambaharjo, Kec. Mulyoharjo, Pati		330
4	Gunung Bedah Permai	Kel. Pegandan, Kec. Margorejo, Pati	30.000	350
5	Muztazam Residence	Tlogorejo, Tlogowungu, Pati	9.070	91

Sumber: Himpera Jateng 2019

### 2.5.3.3 Perijinan Perumahan

Instansi yang menangani perijinan di Kabupaten Pati adalah DPMPTSP (Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu). Jenis pelayanan perijinan yang diberikan adalah izin perdagangan dan perindustrian, izin bidang pemanfaatan ruang, izin prinsip, izin kesehatan, izin pariwisata, izin sosial, dan izin usaha jasa konstruksi. Izin bidang pemanfaatan ruang meliputi izin lokasi, izin mendirikan bangunan, izin peruntukan penggunaan tanah, izin penetapan lokasi untuk tanah milik pemerintah daerah, dan izin reklame.

Izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya. Persyaratan dalam mengajukan Izin Lokasi adalah:

1. Mengisi Formulir Pemohon yang telah tersedia;
2. Foto copy KTP;
3. Foto copy kepemilikan tanah/sertifikat;
4. Foto copy pendirian Perusahaan yang disahkan sebagai badan hukum;
5. Melampirkan Gambar Sketsa Tanah
6. Uraian rencana / proposal yang akan dibangun.

Untuk mengajukan izin lokasi tidak dipungut biaya, dengan jangka waktu penyelesaian selama 12 hari. Setiap pejabat pemerintah yang berwenang menerbitkan izin pemanfaatan ruang dilarang menerbitkan izin yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Izin lokasi untuk peruntukan perumahan di Kabupaten Pati tercatat dikeluarkan pada tahun 2016 di Desa Sukoharjo dan Dadirejo, Kecamatan Margorejo; dan tahun 2018 di Desa Pekuwon dan Trimulyo, Kecamatan Juwana. Izin lokasi untuk perumahan di Kabupaten Pati dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 2.12 Izin Lokasi untuk Peruntukan Perumahan di Kabupaten Pati**

Tahun	Nomer Ijin	Lokasi Ijin	Peruntukan	Luas (m <sup>2</sup> )
2016	591/10/2016	Desa Sukoharjo dan Dadirejo Kec. Margorejo	Perumahan	13.344
2018		Desa Pekuwon dan Desa Trimulyo Kec. Juwana	Perumahan	11.483

Sumber: DPMPTSP

Pada tahun 2015 hingga awal tahun 2018 terdapat 17 pengajuan IMB perumahan di Kabupaten Pati. Pengurusan IMB tersebut umumnya untuk mendirikan bangunan baru. Lokasi bangunan

baru yang mengurus IMB antara lain terdapat di Kecamatan Pati, Margorejo, Juwana, Tlogowungu, dan Tayu. Berikut merupakan sebaran IMB perumahan di Kabupaten Pati.

**Tabel 2.13 Izin Mendirikan Bangunan Perumahan di Kabupaten Pati**

Tahun	Nomor Ijin	Lokasi	Status Tanah	Luas	Tujuan
2015	640/734/1/01.10/2015	Desa Sarirejo Kec. Pati	HM	3.910	Mendirikan baru
	640/773/1/01.11/2015	Jl. Tayu - Jepara Desa Tayu Kulon Kec. Tayu	HM	3.224	Mendirikan baru
	640/851/1/01.12/2015	Desa Muktiharjo RT 2 RW 1 Kec. Margorejo	HM	2.655	Mendirikan baru
2016	640/035/1/01.01/2016	Desa Bajomulyo RT 3 RW 2 Kec. Juwana	HM	7.914	Mendirikan baru
	640/353/1/01.05/2016	Desa Muktiharjo (36 m x 45 unit) Kec. Margorejo		6.244	Mendirikan baru
	640/372/1/01.05/2016	Desa Sidokerto (T.36; 37 unit T.30; 15 unit) RT 2 RW 2 Kec. Pati		7.370	Mendirikan baru
	640/382/1/01.05/2016	Desa Wangunrejo Kec. Margorejo	HGB	26.120	Mendirikan baru
	640/476/1/01.06/2016	Desa Ngepungrojo Kec. Pati	HM	3.973	Mendirikan baru
	640/867/1/01.12/2016	Desa Sidokerto RT 2 RW 2 Kec. Pati	HM	2.340	Mendirikan baru
	640/870/1/01.12/2016	Desa Muktiharjo RT 7 RW 2 Kec. Margorejo	HGB	18.448	Rehab
2017	640/222/1/01.04/2017	Desa Pegandan RT 4 RW 4 Kec. Margorejo	HM	40.882	Mendirikan baru
	640/099/1/01.02/2017	Desa Tambaharjo RT 1 RW 3 Kec. Pati	HGB	36.925	Mendirikan baru
	640/222/1/01.04/2017	Desa Muktiharjo RT 3 RW 2 Kec. Margorejo	HM	984	Mendirikan baru
	640/247/1/01.04/2017	Desa Muktiharjo RT 3 RW 2 Kec. Margorejo	HGB	3.449	Mendirikan baru
	640/507/1/01.08/2017	Desa Tlogorejo RT 1 RW 2 Kec. Tlogowungu	HM	11.003	Mendirikan baru
	640/653/1/01.11/2017	Desa Muktiharjo RT 3 RW 1 Kec. Margorejo	HGB	8.046	Mendirikan baru
2018	640/124/1/01.03/2018	Desa Tayu Kulon RT 1 RW 3 Kec. Tayu	HM	899	Mendirikan baru

Sumber: DPMPTSP

Masyarakat di Kabupaten Pati saat ini sudah mulai tertib dalam penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk dalam hal pengurusan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) perumahan untuk jenis bangunan rumah tinggal. Dari data Pembangunan Basis Data PKP Pemkab/Pemkot yang dikeluarkan oleh Subdit Data dan Informasi, Direktorat Perencanaan Penyediaan Perumahan, diperoleh informasi bahwa jumlah rumah berdasarkan pengajuan IMB di Kabupaten Pati tahun 2017 sebanyak 135 unit rumah tinggal. Berikut ini dapat dilihat jumlah rumah yang mengajukan IMB selama tahun 2017.

**Tabel 2.14 Jumlah Rumah berdasarkan Pengajuan IMB (Perorangan) di Kabupaten Pati Tahun 2017**

NO	Kecamatan	Jumlah Rumah (unit)
1	Sukolilo	2

NO	Kecamatan	Jumlah Rumah (unit)
2	Kayen	5
3	Tambakromo	3
4	Winong	3
5	Pucakwangi	0
6	Jaken	1
7	Batangan	3
8	Juwana	19
9	Jakenan	2
10	Pati	46
11	Gabus	11
12	Margorejo	12
13	Gembong	2
14	Tlogowungu	5
15	Wedarijaksa	1
16	Trangkil	4
17	Margoyoso	4
18	Gunungwungkal	4
19	Cluwak	2
20	Tayu	2
21	Dukuhseti	1
	Jumlah	135

Sumber: SNVT Penyediaan Perumahan Prov Jateng, 2017

Sebagian besar pengajuan IMB perorangan untuk rumah tinggal di Kabupaten Pati tahun 2017 terdapat di Kecamatan Pati yaitu sebanyak 46 pengajuan. Dari data tersebut dapat disimpulkan bahwa pengajuan IMB perorangan masih berasal dari bangunan rumah tinggal yang terdapat di kawasan perkotaan.

#### 2.5.3.4 Kawasan Permukiman

Permukiman di Kabupaten Pati memiliki pola permukiman linier. Perkembangan lahan permukiman di Kabupaten Pati perlu diperhatikan. Hal ini terkait dengan kesesuaian penataan ruangannya. Selain itu juga dapat meminimalisir munculnya permukiman kumuh dan permukiman liar. Beberapa permasalahan terkait dengan permukiman yang ada di Kabupaten Pati diantaranya :

- **Permukiman di bantaran sungai**

Di Kabupaten Pati terdapat permukiman yang berada di sekitar bantaran sungai. Perlu adanya penataan di kawasan ini mengingat permukiman ini berada di sempadan sungai. Selain itu, banyaknya sampah yang dibuang di sungai menjadikan kawasan ini terkesan kumuh. Salah satu penataan yang sudah dilakukan adalah relokasi masyarakat yang ada di bantaran Sungai Juwana ke rumah susun Juwana.



Gambar 2.9 Kondisi Permukiman di Sekitar Bantaran Sungai Kabupaten Pati

▪ **Permukiman di daerah rawan banjir**

Di Kabupaten Pati juga terdapat beberapa permukiman yang berada di daerah rawan banjir. Kondisi ini terjadi karena beberapa faktor yaitu permukiman ini berada di daerah limpasan air, topografi lebih rendah dibandingkan dengan wilayah sekitarnya, saluran drainase yang kurang memadai maupun tersumbat, dan lainnya.



Gambar 2.10 Kondisi Permukiman di Daerah Rawan Banjir Kabupaten Pati

Di Kabupaten Pati terdapat permukiman nelayan yang tersebar di pesisir pantai utara Jawa. Permukiman nelayan meliputi:

1. Kawasan pesisir bagian utara yang terdiri dari Kecamatan Dukuhseti dan Tayu
2. Kawasan pesisir bagian tengah yang terdiri dari Kecamatan Margoyoso, Trangkil dan Wedarijaksa
3. Kawasan pesisir bagian selatan yang terdiri dari Kecamatan Juwana dan Batangan.



Gambar 2.11 Kondisi Permukiman Nelayan di Kabupaten Pati

Menurut SK Bupati Pati Nomor 050/1783 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Keputusan Bupati Pati Nomor 050/4852 Tahun 2014 Tentang Lokasi Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh Di Kabupaten Pati, terdapat 44 kawasan permukiman kumuh yang tersebar di 7 kecamatan yaitu

Kecamatan Juwana, Margoyoso, Pati, Tayu, Batangan, Dukuhseti dan Kayen. Luas kawasan permukiman kumuh di Kabupaten Pati mencapai 181,58 ha. Permukiman kumuh di lokasi ini disebabkan karena beberapa faktor diantaranya adalah tidak adanya keteraturan bangunan, kepadatan bangunan tinggi, cukup banyak bangunan semi permanen, ketersediaan prasarana yang kurang memadai seperti jalan yang tidak dilengkapi saluran maupun saluran tidak berfungsi dengan baik, tidak memiliki saluran pembuangan limbah, belum adanya pengelolaan sampah dan lainnya. Sebaran kawasan permukiman kumuh sebagai berikut.

**Tabel 2.15 Kawasan Permukiman Kumuh di Kabupaten Pati**

No	Kecamatan	Lokasi	Desa	RT / RW	Luas (ha)	Kategori
1	Juwana	Bajo	Bajomulyo	1,2,4 / IV	21,01	Sedang
		Pabrik Padi	Kudukeras	1,2,3 / III	10,5	Sedang
		Bendarwetan	Bendar	1 / I dan 1,2,3 / V	9,69	Sedang
		Kenginan	Growong Lor	5 / I dan 6,7 / III	3,82	Sedang
		Kebonsawahan RT 1/1	Kebonsawahan	1 / I dan 1,2,3 / V	0,57	Ringan
		Kebonsawahan RT 2/1	Kebonsawahan	2 / I	0,71	Ringan
		Kebonsawahan RT 3,4/1	Kebonsawahan	3,4 / I	1,04	Ringan
		Kauman Kulon RT 1,2/3	Kauman	1,2 / III	1,92	Sedang
		Kauman Kulon RT 3,4/3	Kauman	3,4 / III	1,05	Sedang
		Kauman Wetan RT 2,3/1	Kauman	2,3 / I	0,4	Sedang
		Kauman Wetan RT3,4/1	Kauman	3,4 / I	1,11	Sedang
		Pajeksan RT 1/1	Pajeksan	1 / I	1,28	Sedang
		Kemasan	Pajeksan	1,2 / II	1,14	Sedang
		Kliten	Doropayung	8,9 / III	4,09	Sedang
2	Margoyoso	Bulumanis Lor RT 3,4/4	Bulumanis Lor	3,4 / IV	1,36	Sedang
		Bulumanis Lor RT 3/2	Bulumanis Lor	3 / II	0,7	Sedang
		Bulumanis Lor RT 1/1	Bulumanis Lor	1 / I	0,24	Sedang
		Bulumanis Kidul RT 1/3	Bulumanis Kidul	1 / III	2,21	Sedang
		Bulumanis Kidul RT 5/2	Bulumanis Kidul	5 / II	2,17	Sedang
		Sungai Sat	Cebolek Kidul	3 / IV dan 2 / VI	2,53	Sedang
		menak	Cebolek Kidul	1 / II dan 2 / III	2,83	Sedang
		Sapu	Cebolek Kidul	1 / V	0,56	Sedang
		Sekarjalak RT 2/2	Sekarjalak	2 / II	0,43	Sedang
		Sekarjalak RT 3/2	Sekarjalak	3 / II	1,32	Sedang
		3	Pati	Sleko RT 2/1	Semampir	2 / I
Sleko RT 8/2	Semampir			8 / II	2,02	Sedang
Puri Balokan	Puri			2 / V	5,52	Sedang

No	Kecamatan	Lokasi	Desa	RT / RW	Luas (ha)	Kategori
		Puri Kacangan	Puri	4 / IV	1,08	Ringan
		Puri Eliem (Lawet)	Puri	2 / VII	3,1	Sedang
		Winong Wetan RT 2,4/2	Winong	2,4 / II	4,25	Sedang
		Winong Kulon RT 11,12,13/3	Winong	11,12,13 / III	7,6	Sedang
		Panjunan RT 16,17,20/3	Panjunan	16, 17, 20 / III	7,82	Ringan
4	Tayu	Sambiroto Wetan	Sambiroto	10 / I	3,38	Sedang
		Sambiroto RT 9/1	Sambiroto	9 / I	2,64	Sedang
		Sambiroto TPI	Sambiroto	5 / I	4,42	Sedang
		Pecingan	Sambiroto	6 / I	4,97	Sedang
		Widengan	Margomulyo	1,2,3 / VII	3,42	Sedang
		Mbelah	Margomulyo	1,2,3,4 / I dan 1,2,3 / II	9,4	Sedang
5	Batangan	Randugunting	Pecangaan	1,2,4 / IV	7,08	Berat
6	Dukuhseti	Bulak Kidul	Banyutowo	5 / I dan 2,5 / II	0,96	Berat
		Klop	Banyutowo	7 / II	0,26	Berat
		Purbomencil	Banyutowo	6 / I	10,09	Berat
		Puncel Tambak	Puncel	1,2,4 / V dan 4 / VII	15,09	Berat
7	Kayen	Buloh	Kayen	1,4,5 / VI	12,14	Sedang
<b>Jumlah</b>					181,58	

Sumber : SK Bupati Pati Nomor 050/1783 Tahun 2017

#### 2.5.4 KAJIAN IMPLIKASI PENERAPAN SISTEM BARU

Adanya Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman yang memberikan amanat untuk menyusun peraturan pemerintah tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman maka pelaksanaannya harus dilakukan oleh para pelaku pembangunan sesuai dengan tugas dan wewenangnya masing-masing. Tujuan dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah untuk mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang aman, nyaman, sehat, harmonis, dan berkelanjutan. Penyelenggaraan ini mendukung kemandirian dan produktifitas masyarakat untuk mendapatkan tempat tinggal yang termasuk dalam kategori layak huni. Perumahan dan kawasan permukiman idealnya harus didukung dengan lingkungan permukiman yang berkualitas sebagai satu kesatuan hunian yang tidak terpisahkan untuk mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dapat mengupayakan kondisi yang mampu mengatasi tarikan urbanisasi yang mana dapat mendukung keterkaitan kawasan perkotaan dengan tepat serta mewujudkan permukiman di kawasan perkotaan yang mendukung pembangunan sosial, ekonomi dan lingkungan. Selain itu, penyelenggaraan perumahan dan permukiman merupakan suatu dorongan untuk meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat yang menghuni di perumahan dan/atau kawasan permukiman. Berdasarkan prinsip kepastian bermukim yang mana menjamin hak bagi setiap bangsa untuk menempati, memiliki dan menikmati hunian atau tempat tinggal yang dilakukan bersamaan dengan kebijakan dalam penyediaan tanah untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.



### **BAB 3**

## **EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG- UNDANGAN TERKAIT**

Isi dari perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan isi perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya. Menurut Amiroeddin Syarif (1997: 78). berdasarkan asas dapat diperinci hal-hal sebagai berikut:

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

Dalam proses Pembentukan Peraturan Daerah, terdapat beberapa asas yang menjadi landasan yuridis yang perlu diperhatikan, yakni:

- 1) Lex superior derogat lex inferiori dan lex superior lex inferiori; yang berarti hukum yang dibuat oleh kekuasaan yang lebih tinggi kedudukannya mengesampingkan hukum yang lebih rendah
- 2) Asas lex specialis derogat lex generalis; yang berarti bahwa hukum yang khusus mengesampingkan hukum yang umum,
- 3) Asas lex posteriori derogat lex priori; yang artinya hukum yang baru mengesampingkan hukum yang lama.
- 4) Asas delegata potestas non potest delegari; yang berarti penerima delegasi tidak berwenang mendelegasikan lagi tanpa persetujuan pemberi delegasi.

### **3.1 DASAR PEMBENTUKAN DAERAH**

#### **3.1.1 PERATURAN DAERAH KABUPATEN PATI NOMOR 2 TAHUN 2021 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH KABUPATEN PATI NOMOR 5 TAHUN 2011 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN PATI TAHUN 2010 - 2030**

RTRW Kabupaten Pati termuat dalam Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 5 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pati Tahun 2010-2030 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 5 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pati Tahun 2010-2030.

Tujuan penataan ruang wilayah Kabupaten Pati adalah “Terwujudnya Kabupaten Pati sebagai Bumi Mina Tani, berbasis keunggulan pertanian dan industri yang berkelanjutan”. Kebijakan penataan ruang Kabupaten Pati, meliputi:

1. Pengembangan pusat-pusat pelayanan secara berhierarki, dengan strategi meliputi:
  - a. Membagi ruang wilayah pembangunan Daerah sesuai dengan perkembangan wilayah;
  - b. Mengembangkan pusat pelayanan yang mampu menjadi simpul distribusi dan pemasaran; dan
  - c. Mengembangkan sistem interaksi antar ruang wilayah untuk meningkatkan intensitas kegiatan perekonomian daerah.
2. Pengembangan prasarana wilayah yang mampu mendorong pertumbuhan wilayah dan distribusi produk-produk ekonomi lokal, dengan strategi meliputi:
  - a. Mengembangkan sistem jaringan transportasi yang menjangkau seluruh wilayah Daerah;
  - b. Mengembangkan prasarana energi yang mampu melayani seluruh wilayah Daerah;
  - c. Mengembangkan prasarana telekomunikasi yang berkualitas dan menjangkau seluruh wilayah Daerah;
  - d. Mengembangkan prasarana sumberdaya air yang mampu memenuhi kebutuhan air baku dan irigasi; dan
  - e. Mengembangkan sistem jaringan prasarana lainnya.
3. Pelestarian kawasan lindung, dengan strategi meliputi:
  - a. Meningkatkan kualitas perlindungan kawasan lindung;
  - b. Menegaskan lokasi kawasan resapan air dan dapat digunakan sebagai kawasan budidaya yang dapat mempertahankan fungsi resapan air;
  - c. Memberikan fungsi perlindungan terhadap keanekaragaman hayati yang dilindungi;
  - d. Membatasi dan memindahkan secara bertahap permukiman dan kegiatan budidaya lainnya di kawasan rawan bencana longsor; dan

- e. Mengembangkan ruang terbuka hijau pada kawasan perkotaan dengan proporsi 20% ruang terbuka hijau publik dan 10% ruang terbuka hijau privat.
4. Pengembangan kawasan pertanian dalam rangka mendukung program ketahanan pangan nasional, dengan strategi meliputi:
  - a. Mengendalikan alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan;
  - b. Meningkatkan jaringan irigasi dan prasarana pendukung kegiatan pertanian; dan
  - c. Mengembangkan pemasaran komoditas hasil pertanian.
5. Pengembangan kawasan pesisir, dengan strategi meliputi:
  - a. Menetapkan kawasan pengembangan budidaya perikanan tambak;
  - b. Melakukan perlindungan dan penanaman kawasan hutan mangrove pada lahan-lahan tepi pantai untuk melestarikan kelangsungan tambak, pantai, habitat perikanan, pelindung abrasi, perlindungan keanekaragaman hayati, dan wisata alam; dan
  - c. Mengembangkan pemasaran komoditas perikanan dan industrialisasi perikanan.
6. Pemanfaatan potensi pertambangan yang inklusif dan berkelanjutan dengan tetap menjaga kualitas lingkungan, dengan strategi meliputi:
  - a. Menertibkan kegiatan pertambangan tanpa izin;
  - b. Mengendalikan produksi pertambangan dalam rangka konservasi;
  - c. Menerapkan dan meningkatkan *recovery* pertambangan;
  - d. Menerapkan pemanfaatan kegiatan pertambangan yang memberikan kontribusi sosial, ekonomi, dan kelembagaan masyarakat serta meningkatkan taraf hidup masyarakat di sekitar lokasi kegiatan pertambangan; dan
  - e. Mengelola kegiatan pertambangan dengan mengembangkan kerjasama dan koordinasi yang efektif dengan pemerintah provinsi dan pusat dalam menerapkan kegiatan pertambangan berkelanjutan dan menjaga kualitas lingkungan hidup.
7. Pengembangan kawasan peruntukan industri dan pengaturan kegiatan industri yang berada di luar kawasan peruntukan industri, dengan strategi meliputi:
  - a. Menyediakan lokasi kawasan peruntukan industri;
  - b. Mengembangkan prasarana dan sarana pendukung industri termasuk sarana prasarana pengelolaan limbah dan air baku yang berkelanjutan;
  - c. Mengendalikan perkembangan industri di luar kawasan peruntukan industri;
  - d. Mengembangkan dan memberdayakan industri kecil dan/atau rumah tangga;
  - e. Mengatur kegiatan industri pada masing-masing kawasan peruntukan industri dengan pendekatan kapasitas daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup; dan
  - f. Menerapkan sistem produksi bersih pada proses produksi industri.
8. Pengembangan kawasan permukiman, dengan strategi meliputi:

- a. Menyediakan kawasan permukiman perkotaan dan perdesaan; dan
  - b. Mengembangkan prasarana, sarana dan utilitas permukiman.
9. Pengembangan kawasan strategis, dengan strategi meliputi:
- a. Mengembangkan kawasan pusat-pusat pertumbuhan ekonomi; dan
  - b. Mengembangkan kawasan pertanian (agropolitan).

Kebijakan terkait perumahan di Kabupaten Pati tertuang dalam kebijakan ketentuan umum zonasi kawasan permukiman, yaitu:

1. ketentuan umum zonasi kawasan permukiman perkotaan diatur sebagai berikut:
  - a. diarahkan intensitas bangunan berkepadatan sedang - tinggi dan bangunan vertikal;
  - b. diarahkan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas yang dapat diakses oleh penyandang cacat;
  - c. diarahkan memiliki ruang terbuka permukiman perkotaan yang dapat dimanfaatkan untuk fungsi hidrologi, ekologi, estetika, interaksi sosial, rekreasi, dan ekonomi;
  - d. diperbolehkan pengembangan prasarana, sarana dan utilitas yang mendukung fungsi kawasan permukiman perkotaan;
  - e. diperbolehkan bersyarat usaha ekonomi yang mempertimbangkan dampak lingkungan;
  - f. diperbolehkan bersyarat industri kecil yang mempertimbangkan dampak lingkungan dan tidak berpotensi menimbulkan pencemaran lingkungan hidup yang berdampak luas;
  - g. diperbolehkan bersyarat melakukan kegiatan budidaya pertanian, perikanan dan peternakan yang tidak mengganggu kenyamanan, kesehatan, keselamatan, kualitas hidup masyarakat, tidak mengganggu kegiatan permukiman disekitarnya serta meminimalkan dampak lingkungan; dan 8. diperbolehkan bersyarat dan terbatas industri yang sudah ada dan berizin dengan syarat tidak mengganggu kenyamanan, kesehatan, keselamatan, kualitas hidup masyarakat serta tidak mencemari lingkungan.
2. ketentuan umum zonasi kawasan permukiman perdesaan diatur sebagai berikut:
  - a. diarahkan intensitas bangunan berkepadatan rendah - sedang;
  - b. diarahkan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas yang dapat diakses oleh penyandang cacat;
  - c. diarahkan memiliki ruang terbuka permukiman perdesaan yang dapat dimanfaatkan untuk fungsi hidrologi, ekologi, estetika, interaksi sosial, rekreasi, dan ekonomi;
  - d. diperbolehkan pengembangan prasarana, sarana dan utilitas yang mendukung fungsi kawasan permukiman perdesaan;
  - e. diperbolehkan bersyarat pengembangan usaha ekonomi yang mempertimbangkan dampak lingkungan;

- f. diperbolehkan bersyarat industri kecil yang mempertimbangkan dampak lingkungan dan tidak berpotensi menimbulkan pencemaran lingkungan hidup yang berdampak luas;
- g. diperbolehkan bersyarat melakukan kegiatan budidaya pertanian, perikanan dan peternakan yang tidak mengganggu kenyamanan, kesehatan, keselamatan, kualitas hidup masyarakat, tidak mengganggu kegiatan permukiman disekitarnya, serta meminimalkan dampak lingkungan; dan
- h. diperbolehkan bersyarat dan secara terbatas industri yang sudah ada dan berizin dengan syarat tidak mengganggu kenyamanan, kesehatan, keselamatan, kualitas hidup masyarakat serta tidak mencemari lingkungan.

Adapun rangkaian program terkait perumahan dan kawasan permukiman antara lain:

1. Program pengembangan permukiman perkotaan meliputi:
  - a. Penyediaan prasarana, sarana dan utilitas permukiman perkotaan
  - b. Pembangunan dan pengembangan rumah susun.
  - c. Penataan kawasan permukiman sesuai standar teknis yang dipersyaratkan.
  - d. Rehabilitasi rumah tidak layak huni.
2. Program pengembangan permukiman perdesaan meliputi:
  - a. Pengembangan kawasan permukiman perdesaan
  - b. Penyediaan berbagai prasarana, sarana dan utilitas yang mampu mendorong perkembangan kawasan permukiman perdesaan.

## **3.2 DASAR PERUNDANG-UNDANGAN**

### **3.2.1 UU NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**

Undang-undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU-PPKP) merupakan peraturan perundang-undangan yang membahas perumahan memerintahkan pembentukan Peraturan Daerah terkait upaya pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan. Dalam Pasal 98 ayat 3 telah dirumuskan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan lokasi dilaksanakan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah. Pasal ini jelas mengamanatkan bahwa proses serta berbagai komponen pendukung dalam penetapan lokasi harus dimuat di dalam suatu Peraturan Daerah.

Tujuan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman:

- 1) memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- 2) mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;

- 3) 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;
- 4) memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- 5) menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- 6) menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman meliputi:

- 1) pembinaan;
- 2) tugas dan wewenang;
- 3) penyelenggaraan perumahan;
- 4) penyelenggaraan kawasan permukiman;
- 5) pemeliharaan dan perbaikan;
- 6) pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- 7) penyediaan tanah;
- 8) pendanaan dan pembiayaan;
- 9) hak dan kewajiban; dan
- 10) peran masyarakat.

### **3.2.2 UNDANG-UNDANG NOMOR 12 TAHUN 2011 TENTANG PEMBENTUKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi:

- 1) kejelasan tujuan;
- 2) kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
- 3) kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
- 4) dapat dilaksanakan;
- 5) kedayagunaan dan kehasilgunaan;
- 6) kejelasan rumusan; dan g. keterbukaan.

Materi muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan asas:

- 1) pengayoman;
- 2) kemanusiaan;
- 3) kebangsaan;
- 4) kekeluargaan;
- 5) kenusantaraan;
- 6) bhinneka tunggal ika;
- 7) keadilan;
- 8) kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;

- 9) ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau
- 10) keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.

Materi muatan Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi. Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota dapat memuat ancaman pidana kurungan atau pidana denda selain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan lainnya.

Ketentuan penyusunan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota diberlakukan seperti dalam penyusunan peraturan daerah provinsi yang mana rancangan peraturan daerah dapat berasal dari Pemerintah Kota/Daerah atau Walikota/Bupati. Rancangan Peraturan Daerah kabupaten/kota disertai dengan penjelasan atau keterangan dan/atau Naskah Akademik. Penyusunan peraturan daerah menjelaskan terkait anggaran pendapatan dan belanja daerah kabupaten/kota, pencabutan peraturan daerah kabupaten/kota, dan perubahan peraturan daerah kabupaten/kota yang hanya terbatas mengubah beberapa materi disertai dengan keteraan yang memuat pokok pikiran dan materi muatan yang diatur. Ketentuan mengenai penyusunan peraturan daerah kabupaten/kota berlaku secara mutatis mutandis. Mutatis Mutandis adalah asas yang menyatakan bahwa pada dasarnya sesuai dengan prosedur yang terdapat dalam ketentuan Peraturan Kepala ini tetapi memiliki kewenangan melakukan perubahan prosedur pada hal-hal yang diperlukan atau penting sesuai dengan kondisi yang mendesak<sup>1</sup>.

### 3.2.3 UNDANG-UNDANG NOMOR 26 TAHUN 2007 TENTANG PENATAAN RUANG

Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Penyelenggaraan penataan ruang adalah kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang.

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

- 1) terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- 2) terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan

<sup>1</sup> Pasal 1 angka 11 Peraturan Kepala Arsip Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pembentukan Produk Hukum di Lingkungan Arsip Nasional Republik Indonesia

- 3) terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Penataan ruang diklasifikasikan berdasarkan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan. Penataan ruang berdasarkan sistem terdiri atas sistem wilayah dan sistem internal perkotaan. Penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan terdiri atas kawasan lindung dan kawasan budi daya. Penataan ruang berdasarkan wilayah administratif terdiri atas penataan ruang wilayah nasional, penataan penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota. Penataan ruang berdasarkan kegiatan kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan perkotaan dan penataan ruang kawasan perdesaan. Penataan ruang berdasarkan nilai strategis kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan strategis nasional, penataan ruang kawasan strategis provinsi, dan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.

Penataan ruang diselenggarakan dengan memperhatikan:

- 1) kondisi fisik wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang rentan terhadap bencana;
- 2) potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan; kondisi ekonomi, sosial, budaya, politik, hukum, pertahanan keamanan, lingkungan hidup, serta ilmu pengetahuan dan teknologi sebagai satu kesatuan; dan
- 3) geostrategi, geopolitik, dan geoekonomi.

Berkaitan dengan kebijakan otonomi daerah tersebut, wewenang penyelenggaraan penataan ruang oleh Pemerintah dan pemerintah daerah, yang mencakup kegiatan pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang, didasarkan pada pendekatan wilayah dengan batasan wilayah administratif. Dengan pendekatan wilayah administratif tersebut, penataan ruang seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia terdiri atas wilayah nasional, wilayah provinsi, wilayah kabupaten, dan wilayah kota, yang setiap wilayah tersebut merupakan subsistem ruang menurut batasan administratif. Di dalam subsistem tersebut terdapat sumber daya manusia dengan berbagai macam kegiatan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan, dan dengan tingkat pemanfaatan ruang yang berbeda-beda, yang apabila tidak ditata dengan baik dapat mendorong ke arah adanya ketidakseimbangan pembangunan antarwilayah serta ketidaksinambungan pemanfaatan ruang.

Berkaitan dengan penataan ruang wilayah kota, Undang-Undang ini secara khusus mengamanatkan perlunya penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau, yang proporsi luasannya ditetapkan paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas wilayah kota, yang diisi oleh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

### **3.2.4 UNDANG-UNDANG NOMOR 9 TAHUN 2015 TENTANG PERUBAHAN KEDUA ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 23 TAHUN 2014 TENTANG PEMERINTAHAN DAERAH**

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. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom. Daerah provinsi selain berstatus sebagai Daerah 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. Daerah kabupaten/kota selain berstatus sebagai Daerah juga merupakan Wilayah Administratif yang menjadi wilayah kerja bagi bupati/wali kota dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan umum di wilayah Daerah kabupaten/kota.

Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar meliputi:

- 1) pendidikan;
- 2) kesehatan;
- 3) pekerjaan umum dan penataan ruang;
- 4) perumahan rakyat dan kawasan permukiman;
- 5) ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat; dan
- 6) sosial.

Berdasarkan prinsip kriteria Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat adalah:

- 1) Urusan Pemerintahan yang lokasinya lintas Daerah provinsi atau lintas negara;
- 2) Urusan Pemerintahan yang penggunaannya lintas Daerah provinsi atau lintas negara;
- 3) Urusan Pemerintahan yang manfaat atau dampak negatifnya lintas Daerah provinsi atau lintas negara;
- 4) Urusan Pemerintahan yang penggunaan sumber dayanya lebih efisien apabila dilakukan oleh Pemerintah Pusat; dan/atau
- 5) Urusan Pemerintahan yang peranannya strategis bagi kepentingan nasional.

Berdasarkan prinsip kriteria Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah provinsi adalah:

- 1) Urusan Pemerintahan yang lokasinya lintas Daerah kabupaten/kota;
- 2) Urusan Pemerintahan yang penggunaannya lintas Daerah kabupaten/kota;
- 3) Urusan Pemerintahan yang manfaat atau dampak negatifnya lintas Daerah kabupaten/kota; dan/atau
- 4) Urusan Pemerintahan yang penggunaan sumber dayanya lebih efisien apabila dilakukan oleh Daerah Provinsi.

Berdasarkan prinsip kriteria Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah kabupaten/kota adalah:

- 1) Urusan Pemerintahan yang lokasinya dalam Daerah kabupaten/kota;
- 2) Urusan Pemerintahan yang penggunaannya dalam Daerah kabupaten/kota;
- 3) Urusan Pemerintahan yang manfaat atau dampak negatifnya hanya dalam Daerah kabupaten/kota; dan/atau

- 4) Urusan Pemerintahan yang penggunaan sumber dayanya lebih efisien apabila dilakukan oleh Daerah kabupaten/kota.

### **3.2.5 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 88 TAHUN 2014 PEMBINAAN PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan upaya yang dilakukan oleh Menteri, gubernur, dan/atau bupati/walikota untuk mewujudkan tercapainya tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pembinaan dilakukan dalam lingkup perencanaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan. Tanggung jawab pemerintah dilakukan melalui koordinasi; sosialisasi peraturan perundangundangan; bimbingan, supervisi dan konsultasi; pendidikan dan pelatihan; penelitian dan pengembangan; pendampingan dan pemberdayaan; serta pengembangan sistem informasi dan komunikasi.

Pengaturan Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman akan memberikan kemudahan dalam mewujudkan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman melalui peningkatan kapasitas terkait sumber daya manusia, prasarana dan sarana, kelembagaan, dan pendanaan dengan mengikutsertakan peran pemangku kepentingan di bidang perumahan dan kawasan permukiman, antara lain kalangan pelaku pembangunan, perbankan, profesional, akademisi, maupun masyarakat. Hal ini akan menciptakan keseimbangan dalam penyusunan, pelaksanaan, maupun pengawasan kebijakan yang dibuat oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah sehingga mewujudkan manajemen pemerintahan yang kuat dengan berpedoman pada tata pemerintahan yang baik.

### **3.2.6 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 12 TAHUN 2021 TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**

Peraturan pemerintah ini mengatur tentang penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan keterpaduan prasarana, sarana dan utilitas umum, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh, konsolidasi tanah dan sanksi administratif. Dalam penyusunan kebijakan strategi tingkat provinsi maupun kabupaten/kota mengacu pada peraturan pemerintah mengatur kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman. Kebijakan dan Strategi Nasional di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjadi arahan dasar yang memuat kebijakan kemudahan masyarakat untuk memperoleh tempat tinggal yang layak huni dan terjangkau, juga memuat kebijakan yang berkaitan dengan peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan antar pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Kebijakan dan strategi ini harus dijabarkan secara rinci dan lebih operasional oleh pihak berkepentingan di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, sehingga tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dapat tercapai. Pada wilayah kabupaten/kota, kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman

diacu dalam penyusunan Rencana Kawasan Permukiman (RKP) dan Rencana Pengembangan dan Pembangunan Perumahan (RP3).

Perencanaan Kawasan Permukiman menghasilkan produk berupa dokumen Rencana Kawasan Permukiman (RKP) yang diacu dalam penyusunan dokumen rencana pembangunan dan pengembangan perumahan (RP3). Dokumen RKP merupakan instrumen yang wajib disusun oleh daerah dalam melaksanakan pembangunan 128 kawasan permukiman serta keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU). Dalam RPP ini, PSU menjadi komponen penting untuk menjamin pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang teratur dan sesuai dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan. Pembangunan perumahan maupun pembangunan kawasan permukiman dilaksanakan melalui kegiatan pengembangan, pembangunan baru, maupun pembangunan kembali untuk mewujudkan kawasan permukiman yang layak huni dan terpadu.

## **BAB 4**

### **LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS**

#### **4.1 LANDASAN FILOSOFIS**

Landasan filosofis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk mempertimbangkan pandangan hidup, kesadaran, dan cita hukum yang meliputi suasana kebatinan serta falsafah bangsa Indonesia yang bersumber dari Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Falsafah hidup suatu bangsa berisi mengenai nilai moral dan etika dari bangsa tersebut. Falsafah hidup merupakan suatu landasan untuk membentuk hukum, sehingga, dalam pembentukan peraturan perundang-undangan termasuk peraturan daerah harus mencerminkan nilai dan moral yang tumbuh di masyarakat bersangkutan. Semua nilai yang berkembang di Indonesia merupakan cermin dari Pancasila, karena Pancasila merupakan cermin dari pandangan hidup, cita-cita bangsa, dan jalan kehidupan bangsa. Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Untuk itu, negara melalui Pemerintah dan Pemerintahan Daerah bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Pemerintah dan Pemerintah Daerah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat, sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk:

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

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

Dengan demikian, pembentukan peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman harus mencerminkan nilai-nilai Pancasila dan menjunjung tinggi norma beserta tujuan pembangunan nasional serta berdasarkan pada visi-misi Pemerintah Kabupaten Pati. Keberadaan regulasi tersebut nantinya harus mampu memberikan kontribusi bagi pembangunan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat Kabupaten Pati secara menyeluruh.

## 4.2 LANDASAN SOSIOLOGIS

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

Penyusunan peraturan perundang-undangan harus sesuai dengan kenyataan, fenomena, kesadaran dan kebutuhan hukum masyarakat serta perkembangan sosial-ekonomi-politik. Perubahan kebiasaan dan adanya tren di masyarakat dalam suatu wilayah berubah terjadi maka dapat mempengaruhi perubahan nilai-nilai kehidupan bermasyarakat. Peraturan perundangan harus mencerminkan kehidupan sosial masyarakat yang ada. Hukum yang dibuat dan disusun harus mudah dipahami dan sesuai dengan kondisi yang dihadapi oleh masyarakat. Jika hal-hal tersebut telah sesuai, maka peraturan perundangan yang telah dibuat implementasinya tidak akan banyak mengalami kendala dan hukum dapat ditegakkan. Secara aktual, bahwa masih banyak para pengembang di Kabupaten Pati dalam pemenuhan penyelenggaraan belum sepenuhnya memenuhi tuntutan kebutuhan kehidupan perumahan dan permukiman yang layak huni karena kurangnya ketersediaan lahan, prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial yang memadai. Perhatian terhadap penyediaan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial pada lingkungan perumahan dan permukiman yang dikembangkan belum menyeluruh, sehingga masyarakat lebih banyak dirugikan karena kondisi lingkungan perumahan yang tidak layak huni. Pada sisi lain, beberapa lingkungan perumahan sudah disediakan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang, namun permasalahan yang dihadapi yaitu belum dilakukan penyerahan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah. Kejadian ini menyebabkan munculnya permasalahan selanjutnya seperti masalah pemeliharaan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial tersebut.

Persoalan tanggung jawab dalam pemeliharaan atau pengembangan sarana prasarana umum jika dibebankan kepada penghuni perumahan maka menjadi beban yang berat karena menyangkut

biaya yang cukup besar, namun jika dibebankan kepada pengembang maka juga akan memberatkan pengembang. Dengan permasalahan seperti ini harus dibentuk suatu arahan-arahan yang menjadi jalan keluar dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Jika tidak dilakukan solusi berupa arahan tersebut maka sarana, prasarana, fasilitas umum dan fasilitas sosial berpotensi tidak terawat atau terbengkalai karena tidak ada yang bertanggung jawab untuk permasalahan pemeliharaan dan perbaikan.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Seiring dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah dan pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundangundangan yang mendukung. Sejalan dengan arah kebijakan umum tersebut, penyelenggaraan perumahan dan permukiman, baik di daerah perkotaan yang berpenduduk padat maupun di daerah perdesaan yang ketersediaan lahannya lebih luas perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pengelolaannya. Pemerintah dan pemerintah daerah perlu memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dalam bentuk pemberian kemudahan pembiayaan dan/atau pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan hunian. Selama ini landasan hukum Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman belum secara eksplisit diatur dalam peraturan perundang-undangan di daerah. Maka untuk menjamin ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas pada masyarakat penghuni perumahan perlu ada pengaturan yang tegas.

### 4.3 LANDASAN YURIDIS

Landasan yuridis merupakan landasan untuk mempertimbangkan peraturan yang dibentuk sebagai dasar penyelesaian permasalahan hukum atau mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ditetapkan, yang akan diubah ataupun yang akan dicabut sehingga dapat menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat. Landasan yuridis berkaitan dengan substansi atau materi yang diatur sehingga perlu membentuk peraturan perundang-undangan yang baru. Beberapa persoalan menyangkut landasan yuridis meliputi peraturan yang sudah ketinggalan, peraturan yang tidak harmonis atau tumpang tindih, jenis peraturan yang lebih rendah dari Undang-Undang sehingga daya berlakunya lemah, sudah ada namun tidak memadai, atau memang belum disusun peraturannya.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal menjadi suatu ruang atau wadah yang memiliki peran penting dalam pembentukan karakter serta kepribadian bangsa sebagai salah

satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa kebutuhan tempat tinggal menjadi kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan siklus kehidupan manusia.

Landasan yuridis adalah landasan hukum yang memberikan perintah untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan, landasan yuridis ini meliputi:

- 1) Terkait dasar kewenangan pembuatan Peraturan Perundangundangan Tingkat Daerah;
- 2) Undang-undang yang menjadi dasar pembentukan peraturan daerah yang bersangkutan; dan
- 3) Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan materi peraturan perundang-undangan yang harus dibuat. Peraturan perundang-undangan harus mempunyai dasar hukum yang terdapat dalam ketentuan yang levelnya lebih tinggi.

Terkait dengan penyusunan Raperda tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman terdapat beberapa peraturan perundangan yang dijadikan dasar dalam penyusunannya. Peraturan perundang-undangan tersebut antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten di Djawa Timur Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
- 3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821);
- 4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1247);
- 5) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
- 6) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
- 7) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);

- 8) 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);
- 9) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
- 10) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
- 11) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Petunjuk Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
- 12) Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4593);
- 13) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
- 14) Peraturan Pemerintah nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4855);
- 15) Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
- 16) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
- 17) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6004)
- 18) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
- 19) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
- 20) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2011 tentang Persyaratan Teknis Jalan Dan Kriteria Teknis Jalan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 900);

- 21) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 03/PRT/M/2013 tentang Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Persampahan dalam Penanganan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 470);
- 22) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 1490);
- 23) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 172);
- 24) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 176);
- 25) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 13/PRT/M/2016 tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 664).
- 26) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 892) sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 892);
- 27) Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2019 Nomor 16, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2019 Nomor 121);
- 28) Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 9 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Pati Tahun 2012 Nomor 9);
- 29) Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 1 Tahun 2018 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Pati Tahun 2017 – 2022 (Lembaran Daerah Kabupaten Pati Tahun 2018 Nomor 1); dan
- 30) Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 5 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pati Tahun 2010 – 2030 (Lembaran Daerah Kabupaten Pati Tahun 2021 Nomor 2).

## BAB 5

### JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH

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

- a. ketentuan umum memuat rumusan akademik mengenai pengertian istilah, dan frasa;
- b. materi yang akan diatur;
- c. ketentuan sanksi; dan
- d. ketentuan peralihan

#### 5.1 KETENTUAN UMUM

Pengkajian terhadap materi pokok pengaturan dalam ketentuan umum ini, akan dibahas tentang pengertian atau definisi yang akan menjadi acuan pada beberapa istilah dalam Rancangan Peraturan Daerah. Adapun beberapa istilah yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Daerah adalah Kabupaten Pati.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom Kabupaten Pati.
3. Bupati adalah Kepala Daerah Kabupaten Pati.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Pati.
5. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Pati.
6. Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Pati.
7. Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Pati

8. 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.
9. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk didalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu
10. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
11. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
12. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan sarana, prasarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
13. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, kawasan perkotaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
14. Lingkungan Hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
15. Permukiman adalah bagian dari Lingkungan Hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan Perumahan yang mempunyai sarana, prasarana, dan utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan
16. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat, serta aset bagi pemiliknya.
17. Rumah Komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
18. Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
19. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
20. Rumah Khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.

21. Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
22. Rumah Mewah adalah rumah komersial dengan harga jual diatas harga jual rumah menengah dengan perhitungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
23. Rumah Menengah adalah rumah komersial dengan harga jual diatas harga jual rumah sederhana dan di bawah harga jual rumah mewah dengan perhitungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
24. Rumah Sederhana adalah Rumah Umum yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) sampai dengan 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) dengan harga jual sesuai ketentuan Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
25. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagianbagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masingmasing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
26. Rumah Layak Huni adalah Rumah yang memenuhi syarat kesehatan, kenyamanan dan keselamatan penghuninya.
27. Hunian Berimbang adalah perumahan dan kawasan permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu dalam bentuk rumah tunggal dan rumah deret antara rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah, atau dalam bentuk rumah susun antara rumah susun umum dan rumah susun komersial.
28. Perumahan Swadaya adalah suatu Rumah dan atau Perumahan yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik sendiri atau berkelompok, yang meliputi perbaikan, pemugaran/ perluasan, atau pembangunan Rumah baru beserta lingkungan.
29. Perumahan Kumuh adalah Perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
30. Permukiman Kumuh adalah Permukiman yang tidak layak huni karena ketidak teraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.
31. Kaveling Tanah Matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk Rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan.

32. Kawasan Siap Bangun yang selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan lingkungan hunian skala besar sesuai rencana tata ruang.
33. Lingkungan Siap Bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
34. Pendanaan adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja Daerah dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
35. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
36. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik Lingkungan Hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
37. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian.
38. Infrastruktur pendukung adalah sistem fisik yang menyediakan sarana drainase, pengairan, transportasi, bangunan gedung dan fasilitas publik lainnya dimana sarana tersebut dibutuhkan untuk dapat memenuhi berbagai macam kebutuhan dasar manusia baik itu kebutuhan sosial maupun kebutuhan ekonomi.
39. Konsolidasi Tanah adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan Perumahan dan Permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.
40. Kawasan adalah Wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya.
41. Kawasan Lindung adalah Wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
42. Kawasan Budidaya adalah Wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.

43. Kawasan Perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
44. Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan rencana kawasan permukiman melalui pelaksanaan konstruksi.
45. Pemanfaatan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk memanfaatkan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan rencana yang ditetapkan termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
46. Pengendalian Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan permukiman yang dilaksanakan pada tahap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan.
47. Masyarakat adalah perseorangan yang kegiatannya di bidang perumahan dan kawasan permukiman, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
48. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah.
49. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman
50. Siteplan yang selanjutnya disebut rencana tapak adalah peta rencana peletakan bangunan/kaveling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala dan batas luas lahan tertentu.
51. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung.
52. Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.
53. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk

- melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.
54. Rencana Kawasan Permukiman yang selanjutnya disingkat RKP adalah dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan Lingkungan Hunian di perkotaan dan perdesaan serta tempat kegiatan pendukung yang dituangkan dalam rencana jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.
  55. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan yang selanjutnya disingkat RP3 adalah dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan penyediaan Perumahan beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagai bagian dari perwujudan pemanfaatan tata ruang yang mengacu pada RKP.
  56. Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh yang selanjutnya disingkat RP2KPKPK adalah dokumen rencana aksi penanganan dan pencegahan permukiman kumuh perkotaan dengan lingkup/skala kabupaten/kota, kawasan, dan lingkungan yang bersifat menyeluruh (komprehensif) dan terpadu, tidak hanya berupa rencana kegiatan penanganan bersifat fisik namun mencakup juga kegiatan-kegiatan yang bersifat non-fisik (peningkatan kapasitas/pemberdayaan, sosial dan ekonomi).
  57. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup, yang selanjutnya disebut Amdal, adalah kajian mengenai dampak penting suatu Usaha dan/atau Kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan Usaha dan/atau Kegiatan.
  58. Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup, yang selanjutnya disebut UKL-UPL, adalah pengelolaan dan pemantauan terhadap Usaha dan/atau Kegiatan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan Usaha dan/atau Kegiatan
  59. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pati, yang selanjutnya disingkat Rencana Tata Ruang Wilayah adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah Kabupaten Pati, yang merupakan penjabaran dan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah, dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah Kabupaten Pati, rencana struktur wilayah Kabupaten Pati, rencana pola ruang wilayah Kabupaten Pati, penetapan kawasan strategis Kabupaten Pati, arahan pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten Pati, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten Pati.

60. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

## 5.2 RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH

Ruang lingkup materi muatan dan susunan Peraturan Daerah Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman antara lain:

1. Konsideran terdiri dari menimbang dan mengingat, yang memuat landasar filosofis, yuridis, sosiologis.
2. Desideratum yang memuat pernyataan bahwa wakil-wakil rakyat Daerah Kabupaten Pati yang duduk di DPRD Kabupaten Pati yang telah menyetujui Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
3. Materi muatan meliputi:

Bab I Ketentuan Umum

Bab II Tujuan

Bab III Penyelenggaraan Perumahan

Bab IV Penyelenggaraan Kawasan Permukiman

Bab V Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan Dna Kawasan Permukiman

Bab VI Pemeliharaan dan Perbaikan

Bab VII Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh

Bab VIII Kepadatan Lingkungan Perumahan

Bab IX Pengelolaan Lingkungan

Bab X Penyediaan Lahan

Bab XI Kemudahan Dan/Atau Bantuan Pembangunan dan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Bab XII Hak, Kewajiban dan Peran Masyarakat

Bab XIII Kerjasama

Bab XIV Pembinaan dan Pengawasan

Bab XV Larangan

Bab XVI Pendanaan

Bab XVII Penyidikan

Bab XVIII Ketentuan Pidana

BAB XIX Ketentuan Peralihan

BAB XX Ketentuan Penutup

## **BAB 6**

### **PENUTUP**

#### **6.1 KESIMPULAN**

Pemerintah Daerah Kabupaten Pati memiliki kewajiban untuk melaksanakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dalam keterkaitan batasan dan perencanaan pembangunan kawasan tempat tinggal untuk masyarakat harus disusun dengan ditetapkan kebijakan ketertiban dan kepastian hukum dalam pengelolaannya. Pemerintah Daerah Kabupaten Pati harus memberikan kemudahan perolehan rumah untuk semua segmentasi masyarakat. Didasarkan pada landasan filosofis, sosiologis dan yuridis bahwa penyusunan rancangan peraturan daerah perlu dilaksanakan guna menetapkan arahan dan pengaturan dalam pembangunan perumahan yang mana persoalan yang berkaitan dengan penyelenggaraannya adalah

- 1) Tempat tinggal menjadi wadah untuk membangun suatu karakter warga negara sehingga perlu adanya penetapan penyediaan perumahan dan kawasan permukiman yang sesuai dengan aturan hukum yang telah berlaku juga membentuk peraturan baru yang disesuaikan dengan budaya, kebiasaan, tren masyarakat
- 2) Terkait permasalahan dalam peran dari masing-masing pihak harus segera ditemukan solusi terbaik dan tepat agar tidak merugikan pihak tertentu dan memberikan sanksi kepada pihak yang melakukan pelanggaran dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- 3) Penyusunan rencana peraturan daerah hendaknya berlandaskan pada peraturan-peraturan terdahulu agar tidak keluar dari lingkup materi untuk menyusun aturan dengan kepastian hukum yang legal dan terarah.

Masyarakat ikut berperan dalam penyusunan, pengawasan dan pelaksanaan rencana peraturan ini karena masyarakat merupakan pelaku utama dalam pertumbuhan kawasan permukiman. Pemerintah dan pemerintah daerah sebagai koordinator harus mampu mengkoordinasi segala sesuatu yang berhubungan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pemerintah dan pemerintah daerah memiliki peran sebagai fasilitator diharuskan untuk menyediakan beragam kebutuhan yang tepat bagi masyarakat dalam pemenuhan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang baik.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pencegahan terjadinya tidak terkendalinya pertumbuhan kawasan permukiman yang tidak sesuai dengan peraturan di atasnya maka sangat penting dan wajib untuk disusun peraturan daerah tentang penyelenggaraan perumahan dan

kawasan permukiman sehingga dapat meningkatkan kualitas lingkungan, meningkatkan pertumbuhan ekonomi, meningkatkan kualitas sumber daya sosial yang membentuk karakteristik yang tepat dan baik dan dapat menjaga serta menyeimbangkan antara aspek-aspek tersebut sehingga penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman ini dapat mendukung pembangunan wilayah yang berkelanjutan.

## **6.2 SARAN**

Saran yang tepat bagi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Pati adalah segera menyusunm dokumen berupa peraturan daerah Kabupaten Pati sehingga daerah memiliki kepastian hukum sebagai dasar mengatur perumahan dan kawasan permukiman di Kota Semarang.

## DAFTAR PUSTAKA

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945;
- b. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
- c. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang Yang Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Karya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
- e. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244m Tambahan Lembaran Negara Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679)
- f. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725)
- g. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
- h. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5616)
- i. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22)

- j. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26)
- k. Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 9 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Pati Tahun 2012 Nomor 9);
- l. Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 1 Tahun 2018 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Pati Tahun 2017 – 2022 (Lembaran Daerah Kabupaten Pati Tahun 2018 Nomor 1); dan
- m. Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Pati Nomor 5 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pati Tahun 2010 – 2030 (Lembaran Daerah Kabupaten Pati Tahun 2021 Nomor 2).