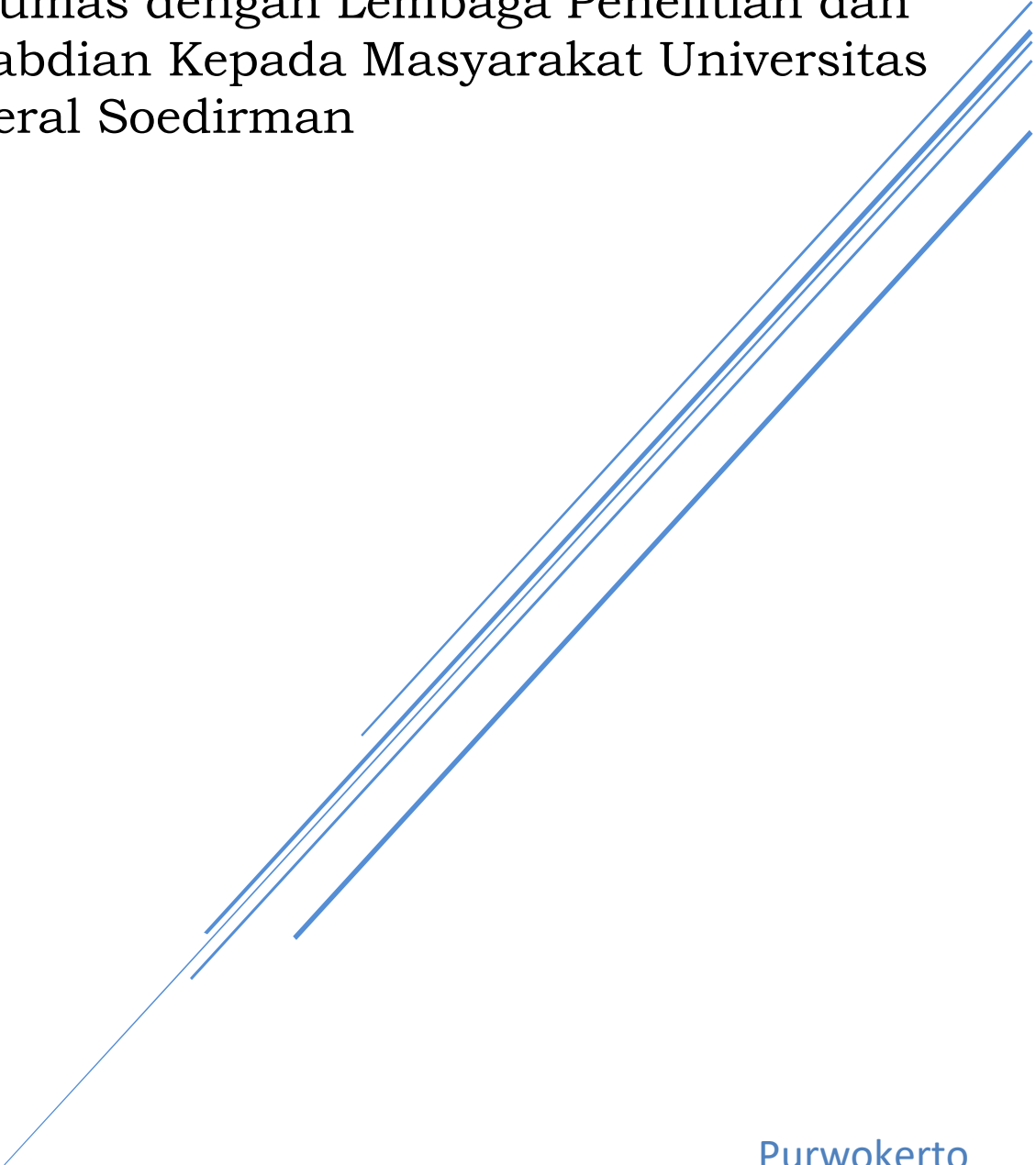


RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANYUMAS TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

Kerjasama Pemerintah Daerah Kabupaten
Banyumas dengan Lembaga Penelitian dan
Pengabdian Kepada Masyarakat Universitas
Jenderal Soedirman

A series of five parallel blue lines of varying lengths, slanted diagonally from the bottom left towards the top right, serving as a decorative element.

Purwokerto
September, 2023

LEMBAR PENGESAHAN

Laporan Hasil Pekerjaan

KAJIAN PENYUSUNAN NASKAH AKADEMIK PERATURAN DAERAH
TENTANG

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

PEMERINTAH DAERAH (PEMDA) KABUPATEN BANYUMAS

TAHUN 2023

Telah disetujui bahwa isi laporan pekerjaan benar asli dan sesuai
dengan kondisi riil yang ada di Kabupaten Banyumas.

Dikeluarkan dan disahkan di : Purwokerto

Tanggal : 2023

LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN MASYARAKAT (LPPM)
UNSOED

Prof. Dr. Ir. Elly Tugiyanti, M.P., IPU.

NIP. 196401091987032001

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas limpahan rahmat-Nya proses penyusunan Kajian Penyusunan Naskah Akademik Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman telah diselesaikan dengan baik. Kajian ini merupakan hasil kerjasama antara Pemerintah Daerah Kabupaten Banyumas dengan dengan Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (LPPM) UNSOED.

Kajian ini disusun dengan tujuan untuk menyusun Naskah Akademik yang berisi kajian filosofis, sosiologis dan yuridis yang akurat tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam proses penyusunan kajian ini, tim penyusun mengidentifikasi aspek-aspek yang membutuhkan pengaturan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Banyumas serta mengakomodasikan pengaturan tersebut ke dalam sebuah Rancangan Peraturan Daerah di Kabupaten Banyumas. Hasil luaran akhir dari kajian ini merupakan rancangan Peraturan Daerah yang komprehensif dan akomodatif terhadap kegiatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, sehingga setelah diwujudkan dalam bentuk Peraturan Daerah akan mampu memberikan kepastian hukum bagi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Banyumas.

Kami sampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang terkait sehingga penyusunan kajian ini dapat dilaksanakan sesuai dengan target waktu yang ditetapkan. Adanya kritik dan saran sangat kami harapkan sebagai sebuah saran agar hasil kajian ini menjadi lebih baik. Semoga hasil ini dapat bermanfaat bagi Pemerintah Kabupaten Banjarnegara.

Purwokerto, September 2023

Plt. KEPALA DINAS PERUMAHAN DAN
KAWASAN PERMUKIMAN
KABUPATEN BANYUMAS

DEDY NOERHASAN, S.T., M.Si.

Pembina Tingkat I

NIP. 197102091998031003

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah	5
C. Tujuan dan Kegunaan Kegiatan	6
D. Metode Kajian Kegiatan.....	7
E. Kerangka Konseptual	13
F. Sistematika Penulisan.....	14
BAB II KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS	16
A. Kajian Teori Negara Hukum, Teori Negara Kesejahteraan, dan Teori Perencanaan Wilayah dan Kota.....	16
B. Kajian Terhadap Asas/Prinsip yang Berkaitan dengan Penyusunan Norma.....	20
C. Kajian Empiris	32
BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG- UNDANGAN	44
BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS	56
A. Landasan Filosofis	56
B. Landasan Sosiologis.....	58
C. Landasan Yuridis	61
BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN.....	63
A. Jangkauan dan Arah Pengaturan.....	63
B. Ketentuan Umum.....	64
C. Materi Muatan yang Diatur dalam Peraturan Daerah	64
BAB VI PENUTUP.....	73
A. Kesimpulan.....	73
B. Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA	74

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam UUD NRI 1945 Pasal 28H ayat (1) disebutkan bahwa "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat...." Pasal ini memberikan amanat kepada negara untuk melindungi segenap bangsa Indonesia salah satunya melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dalam rangka menjamin kemampuan masyarakat untuk menempati rumah yang layak dan terjangkau pada lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan.

Ketentuan Pasal 28H UUD NRI 1945 selanjutnya ditegaskan melalui pembentukan UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya dapat disebut UU Perumahan dan Kawasan Permukiman). Undang-undang tersebut menjadi landasan bagi pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam mengupayakan penyelenggaraan perumahan dan permukiman secara berkeadilan. Adapun peraturan pelaksanaan dari UU Perumahan dan Kawasan Permukiman yaitu PP Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, sebagaimana telah diubah melalui PP Nomor 12 Tahun 2021. Dalam PP tersebut diberikan pengaturan lebih detail dan komprehensif mengenai pelaksanaan kebijakan perumahan dan kawasan permukiman.

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan salah satu aspek penting dalam pembangunan Nasional. Dalam narasi Rencana Pembangunan Menengah Nasional (RPJMN) Tahun 2020-2024, salah satu strategi dalam

pembangunan infrastruktur adalah infrastruktur pelayanan dasar. Poin pertama dalam pembangunan infrastruktur pelayanan dasar adalah akses perumahan dan permukiman yang layak, aman, dan terjangkau. Sementara isu strategis yang ada saat ini adalah adanya keterbatasan akses perumahan dan permukiman yang layak, aman, dan terjangkau. Menurut Lestari dan Djumiko, arah dan bentuk pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman pada sebagian besar wilayah di Indonesia belum terstruktur dan terpetakan dengan baik.¹

Meskipun perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar yang dijamin dalam konstitusi, namun pemenuhan kebutuhan tersebut belum didukung secara optimal baik oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan dunia usaha. Pemenuhan yang masih belum optimal tersebut terutama dalam konteks penyediaan akses hunian layak dan terjangkau bagi masyarakat. Di tingkat daerah, meskipun seluruh tingkatan daerah baik provinsi maupun kabupaten/kota telah memiliki Organisasi Perangkat Daerah (OPD) di bidang perumahan dan permukiman, namun keberadaannya belum diiringi dengan peningkatan kapasitas kelembagaan dan sumber daya manusia. Perlu adanya peningkatan peran pemerintah daerah untuk menciptakan iklim kondusif bagi industri perumahan misalnya dalam hal perzinan dan pemenuhan standard keandalan bangunan serta memastikan penyediaan perumahan yang selaras dengan tata

¹ Dwi Suci Sri Lestari dan Djumiko, *Perkembangan Perumahan dan Permukiman Sebagai Penentu Arah dan Bentuk Kebutuhan Permukiman di Pinggiran Kota*, e-Jurnal Teknik Sipil dan Arsitektur Fakultas Teknik UTP Surakarta, Vol. 21 No. 25, 2017, Hlm. 2.

ruang didukung dengan ketersediaan infrastruktur yang memadai.²

Kabupaten Banyumas sebagai salah satu daerah di Indonesia mengalami perkembangan yang pesat dalam beberapa dekade terakhir. Pertumbuhan penduduk yang tinggi, urbanisasi, dan perkembangan ekonomi menjadi tantangan utama bagi pemerintah daerah dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Sebagai upaya untuk mengatasi permasalahan ini, penting untuk menghadirkan sebuah Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) yang mengatur secara komprehensif mengenai Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Banyumas.

Dalam menyusun Raperda mengenai Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Banyumas. Hal yang dimaksud berkaitan dengan penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU), Tata Ruang, dan Pengendalian Dampak Lingkungan. Dalam hal PSU, sebenarnya Pemerintah Kabupaten Banyumas telah menerbitkan Perda Kabupaten Banyumas Nomor 5 Tahun 2016 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman. Meskipun telah ada menjadi dasar hukum, peraturan tersebut belum mampu sepenuhnya mengatasi permasalahan teknis yang muncul dalam pelaksanaan penyediaan dan penyerahan PSU di Kabupaten Banyumas. Dalam 7 tahun keberlakuannya, terdapat beberapa

² Narasi Rencana Pembangunan Jangka Menengah Tahun 2020-2024 dalam Lampiran I Peraturan Presiden Nomor 18 Tahun 2020 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2020-2024

permasalahan dalam pelaksanaan Perda Nomor 5 Tahun 2016 ini, yang meliputi:

1. Permasalahan dalam tahap perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas di antaranya adalah masalah mengenai proporsi PSU tanah makam, tidak adanya Mekanisme Pengajuan dan Perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) yang jelas, serta ketidaksesuaian dalam KKPR (Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang); dan
2. Permasalahan dalam tahap pembangunan Prasarana dan Utilitas di di antaranya adalah masalah dalam hal proporsi RTH (Ruang Terbuka Hijau) publik dan privat, mekanisme alih fungsi fasum (fasilitas umum), dan mekanisme pelepasan hak.

Raperda Kabupaten Banyumas tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman diharapkan mampu mengoptimalkan penggunaan lahan, meningkatkan kualitas hunian, serta mendorong pembangunan yang berkelanjutan dan berwawasan lingkungan. Raperda ini akan menjadi instrumen untuk menciptakan pembangunan yang berkelanjutan dan memastikan kesinambungan antara sektor perumahan dan kawasan permukiman dengan sektor-sektor lainnya seperti tata ruang, lingkungan hidup, dan PSU.

Dengan adanya dasar hukum yang kuat, diharapkan peningkatan kualitas perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Banyumas akan dapat tercapai. Masyarakat akan lebih mudah mengakses hunian yang layak, infrastruktur yang memadai, dan fasilitas publik yang berkualitas. Selain itu, Raperda ini diharapkan mampu menciptakan kawasan permukiman yang berwawasan lingkungan, sehingga lingkungan hidup dapat terjaga. Semua upaya tersebut akan

berkontribusi pada peningkatan kualitas hidup masyarakat secara menyeluruh di Kabupaten Banyumas.

B. Identifikasi Masalah

Kekosongan hukum dalam hal perumahan dan permukiman dalam lingkup Kabupaten Banyumas menjadi alasan yang cukup kuat bagi penyusunan Raperda Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selain itu, terdapat permasalahan dalam pelaksanaan Perda Banyumas Nomor 5 Tahun 2016 sehingga menimbulkan kendala tersendiri bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Banyumas dalam mengoptimalkan penyelenggaraan perumahan dan permukiman berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah. Jika permasalahan tidak segera ditangani, maka dapat mengesampingkan asas keterpaduan dan keberlanjutan dalam penataan ruang sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007.

Rumusan Pasal 3 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan diantaranya untuk memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan serta perumahan dan kawasan permukiman. Di samping itu juga untuk 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 Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Berdasarkan ketentuan tersebut, upaya penyelesaian masalah mengenai penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Banyumas menjadi suatu hal yang

urgen untuk dilakukan. Langkah awal dan fundamental dalam melakukan kajian permasalahan ini yaitu dengan melakukan identifikasi masalah. Adapun berdasarkan hasil kajian awal, ditemukan 3 (tiga) permasalahan utama yaitu:

1. Permasalahan apa yang dihadapi oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Banyumas dalam mengupayakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sehingga diperlukan pembentukan Peraturan Daerah?
2. Apa yang menjadi pertimbangan/landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis terkait pembentukan Raperda Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman?
3. Apa saja sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan dan arah pengaturan yang akan diwujudkan dalam Raperda Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman?

C. Tujuan dan Kegunaan Kegiatan

Tujuan dari penyusunan naskah akademik untuk Raperda tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah sebagai berikut.

1. Untuk merumuskan permasalahan dihadapi oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Banyumas dalam mengupayakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sehingga diperlukan pembentukan Peraturan Daerah untuk mengaturnya.
2. Untuk merumuskan pertimbangan/landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis terkait pembentukan Raperda tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
3. Untuk merumuskan sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan dan arah pengaturan yang

akan diwujudkan dalam Raperda tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Adapun kegunaan dari penyusunan Naskah Akademik Raperda tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah sebagai berikut.

1. Memberikan landasaan hukum yang kuat untuk mengatur segala aspek mengenai perumahan dan kawasan permukiman sehingga kebijakan pemerintah daerah dalam sektor perumahan dan permukiman dapat berjalan dengan terstruktur dan terukur.
2. Mengatur penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang terencana dan berkelanjutan sehingga pemerintah daerah dapat mengantisipasi kebutuhan perumahan masyarakat, mengatur pola penggunaan lahan yang efisien, serta menyusun skema pembiayaan yang berkelanjutan untuk pembangunan, pengembangan perumahan yang berdaya guna serta layak huni.
3. Mendorong peningkatan kualitas hidup masyarakat melalui upaya pemerintah daerah untuk menyediakan hunian yang terjangkau, aman, dan berkualitas bagi masyarakat dengan mempertimbangkan aspek lingkungan dan PSU yang memadai.

D. Metode Kajian Kegiatan

Metode kajian yang tepat dan relevan digunakan dalam menyusun naskah akademik Raperda tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah metode yuridis normatif dengan spesifikasi deskriptif-analisis. Menurut Soekanto, dalam penelitian hukum normatif data diperoleh dari inventarisasi peraturan perundang-undangan, kajian, survey dan penelitian yang diuraikan secara *comprehensive, all*

inclusive dan *systematic*. Lebih lanjut, ia juga menegaskan bahwa penelitian hukum normatif merupakan kajian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, taraf sinkronisasi hukum, dan penelitian sejarah hukum.³

Pemahaman mengenai karakteristik penelitian yuridis normatif dapat dimulai dari objek penelitian yuridis normatif sendiri, yaitu norma-norma hukum positif yang berlaku di suatu negara atau masyarakat. Norma hukum yang merupakan bahan hukum primer dalam penelitian yuridis normatif berkedudukan sebagai *das sollen* (kenyataan normatif) dalam latar belakang penelitian. Dalam hal ini, *das sollen* tersebut harus disusun secara sistematis-hierarkis di mulai dari UUD NRI 1945 sampai dengan tingkatan norma paling rendah. Di samping itu perlu juga dipaparkan mengenai substansi permasalahan yang berlaku sebagai *das sein* (peristiwa konkret) dalam penelitian tersebut.⁴

Setelah mengetahui tipe penelitian yang digunakan, penting untuk mengetahui juga metode pendekatan yang dilakukan. Penyusunan naskah akademik erat kaitannya dengan metode pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan metode pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan Undang-Undang adalah sebuah metode pendekatan dalam penelitian hukum yang biasanya digunakan untuk menelisik kekosongan hukum positif atau pengaturan norma yang kabur dalam sistem hukum positif. Sementara pendekatan kasus

³ Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, Hlm. 252-263.

⁴ Asmak Ul Hosna, dkk., 2021. *Karakteristik Ilmu Hukum dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Depok, Raja Grafindo Persada, Hlm. 348.

bertujuan untuk mempelajari bagaimana penerapan norma atau kaidah dalam praktik.

Analisis terhadap substansi data dan informasi digali dari 3 (tiga) bahan hukum penelitian hukum normatif yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

1. Bahan hukum primer yang merupakan bahan hukum yang bersifat mengikat, terdiri atas norma dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang dikodifikasikan, yurisprudensi, traktat dan bahan hukum lainnya. Dalam penelitian ini, bahan primer yang digunakan adalah:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia
 - b) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Tengah;
 - c) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
 - d) Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5118);
 - e) 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 5118);

- f) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
- g) 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 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
- h) Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841) sebagaimana telah ditetapkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
- i) 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);

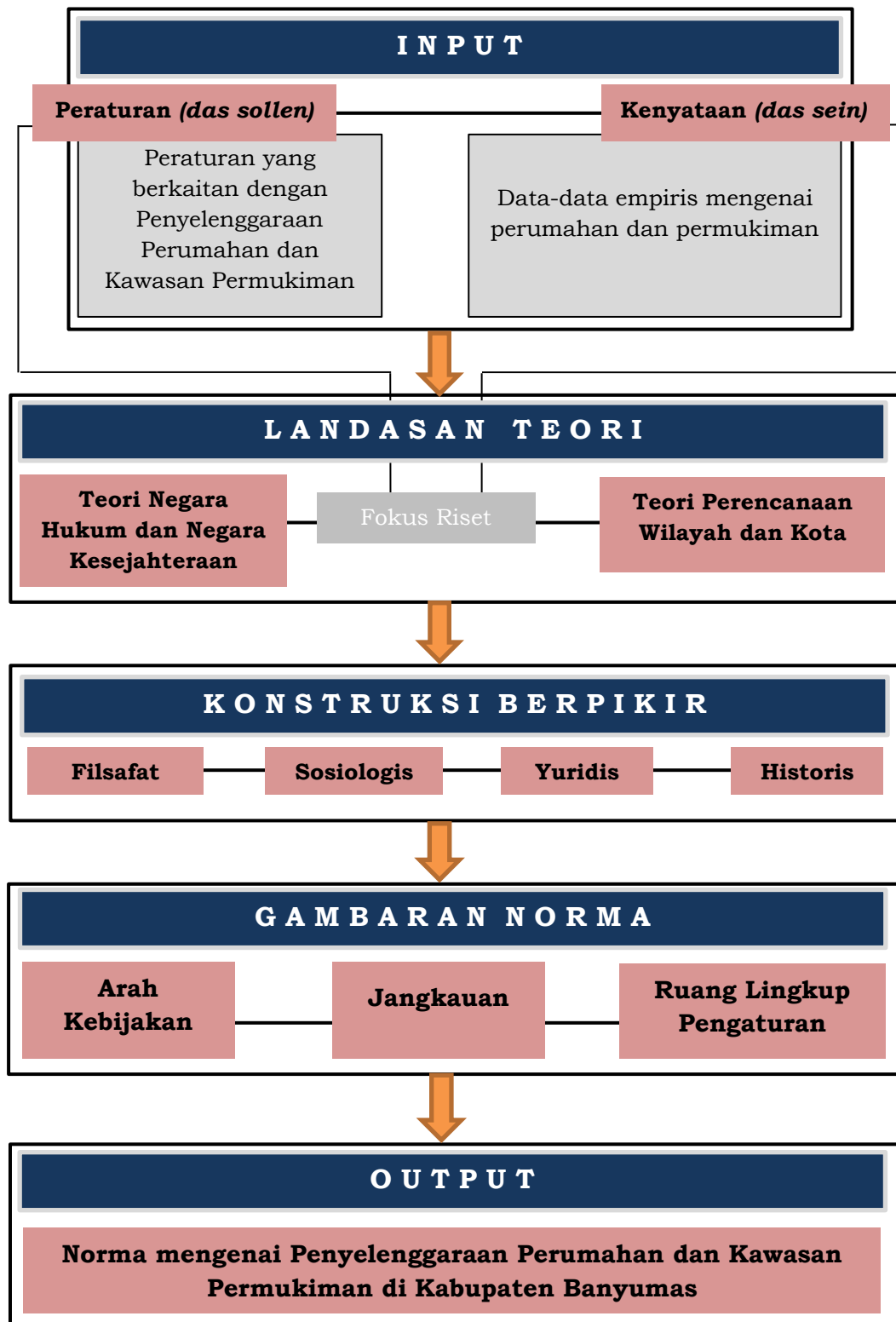
- j) Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
 - k) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
 - l) Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
 - m) Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 17 Tahun 2020 tentang bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Banyumas Tahun 2020 Nomor 17), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 17 Tahun 2020 tentang bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Banyumas Tahun 2022 nomoe 11);
 - n) Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 10 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banyumas Tahun 2011-2031 (LembaranDaerah Kabupaten Banyumas Tahun 2011 Nomor 3).
2. Bahan hukum sekunder, yang meliputi rancangan undang-undang, hasil penelitian, hasil karya ilmiah dalam bidang

hukum, dsb. yang mendukung atau menjelaskan bahan hukum primer.

3. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang meliputi kamus hukum, indeks kumulatif hukum, register hukum, dsb.

Bahan hukum yang telah dikumpulkan selanjutnya diolah dan dianalisis. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis kontekstual yang digunakan untuk menganalisis fakta-fakta yang mendasari pentingnya keberadaan Raperda tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selanjutnya, hasil analisis disajikan dalam bentuk uraian (deskriptif) secara sistematis, logis, dan rasional. Teori hukum, norma hukum, hasil penelitian dan analisis akan dihubungkan satu dengan lainnya sesuai dengan pokok permasalahan menjadi satu kesatuan teks naratif yang utuh.

E. Kerangka Konseptual



Bagan 1.1 Kerangka Konseptual Naskah Akademik

F. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan Naskah Akademik ini, akan disusun sistematika penulisan sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan latar belakang pentingnya penyusunan Raperda tentang Penyediaan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Kemudian juga dijelaskan mengenai identifikasi permasalahan yang terjadi, tujuan, metode kajian, dan kerangka konseptual yang digunakan,

BAB II KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

Bab ini menjelaskan muatan secara teoritis menggunakan Teori Negara Hukum, Teori Negara Kesejahteraan, dan Teori Perencanaan Wilayah dan Kota. Secara empiris akan disajikan mengenai data penduduk Kabupaten Banyumas serta permasalahan dalam praktik penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman selama ini.

BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN

Bab ini menguraikan evaluasi pelaksanaan peraturan perundang-undangan yang berkaitan penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Disajikan dalam narasi yang sistematis sesuai dengan hierarki peraturan perundang-undangan.

BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

Bab ini memberikan dasar pemikiran secara filosofis mengenai pentingnya penyusunan Raperda tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dilanjutkan dengan landasan sosiologis yang menjelaskan bagaimana penyusunan Raperda ini akan memberikan manfaat bagi pihak-pihak terkait. Secara yuridis memberikan penjelasan secara mendasar secara hierarki pentingnya Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman diatur di Kabupaten Banyumas.

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

Bab ini sebagai bagian terpenting karena berisikan muatan dasar yang mencakup jangkauan, arah, dan ruang lingkup dalam membangun nilai, asas dan hukum dalam pengaturan mengenai Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

BAB VI PENUTUP

Bab penutup berisikan kesimpulan dari hasil kajian yang telah dibahas. Selain itu akan dirumuskan saran dan rekomendasi yang relevan dalam penyusunan Raperda tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

BAB II

KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

A. Kajian Teori Negara Hukum, Teori Negara Kesejahteraan, dan Teori Perencanaan Wilayah dan Kota

Terdapat dua pemaknaan negara hukum, yaitu negara hukum dalam arti sempit dan negara hukum dalam arti luas. Negara hukum dalam arti sempit berarti sebuah negara yang mendasarkan prinsip-prinsip penyelenggaraan negara dibatasi oleh hukum tertulis atau undang-undang saja. Negara hukum dalam arti luas berarti sebuah negara yang dalam menyelenggarakan pemerintahan tidak hanya dibatasi dengan aspek hukum tertulisnya saja, namun juga pada aspek konstitusi dan pengujian undang-undang. Dalam negara hukum, konstitusi merupakan komponen yang penting selain persetujuan rakyat.⁵

Dalam perkembangannya terdapat beberapa konsep negara hukum seperti *rechtstaat* dan *rule of law*. Konsep *rechtstaat* lahir pada abad ke-19 yang dipelopori oleh Julius Stahl dalam perjuangan untuk menentang absolutisme. Konsep ini berkembang di negara-negara eropa kontinental dengan sistem hukum *civil law* seperti Jerman dan Belanda. Dalam konsep *rechtstaat*, unsur-unsur yang harus dipenuhi adalah:⁶

- a. Perlindungan hak-hak asasi manusia;
- b. Permisahan atau pembagian kekuasaan untuk menjamin hak-hak itu;

⁵ Piatur Pangaribuan dan Arie Purnomosidi, *Negara Hukum Pancasila dalam Kerangka NKRI*, Cakrawala Media, Surakarta, 2012, hlm. 52.

⁶ Ridwan HR, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 3.

- c. Pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan;
- d. Peradilan administrasi dalam perselisihan.

Selanjutnya mengenai konsep *rule of law* lahir di Inggris tepatnya dipopulerkan oleh Albert Venn Dicey pada tahun 1885. Konsep *rule of law* bersifat evolusioner dan berkembang di negara *anglo saxon* yang menganut sistem hukum *common law*. A. V. Dicey merumuskan tiga unsur negara *rule of law*, yang terdiri dari:⁷

- a. Supremasi aturan-aturan hukum (*supremacy of the law*), yaitu tidak adanya kekuasaan sewenang-wenang (*absence of arbitrary power*) dalam artian seseorang hanya boleh dihukum apabila melanggar hukum;
- b. Kedudukan yang sama di hadapan hukum (*equality before the law*); dan
- c. Terjaminnya hak-hak manusia oleh undang-undang serta keputusan pengadilan.

Negara kesejahteraan (*welfare state*) sendiri merupakan salah satu bentuk negara hukum materiel. Dalam negara kesejahteraan, campur tangan pemerintah dalam hal kepentingan umum sangat luas. Negara tidak hanya bertanggung jawab dalam penegakkan hukum saja, namun juga dituntut untuk menangani masalah sosial ekonomi yang dihadapi oleh masyarakat. Menurut Sukmana, negara wajib bertanggung jawab penuh untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat sebagai hak asasi setiap warga negara. Ketika

⁷ Ridwan HR, Op. Cit. Hlm. 9-10.

kesejahteraan tidak tercapai, maka berimplikasi terhadap ketidakteraturan sosial (*social disorder*).⁸

Teori negara hukum relevan menjadi dasar dalam konteks penyelenggaraan perumahan dan permukiman. Hal ini dikarenakan teori negara hukum menekankan perlunya peraturan perundang-undangan yang jelas dan tegas dalam mengatur praktik-praktik penyelenggaraan perumahan dan permukiman. Teori ini menjamin adanya kepastian hukum, perlindungan hak-hak masyarakat, serta menghindari penyalahgunaan kekuasaan oleh pihak yang berkepentingan. Hal ini sejalan dengan ketentuan UUD NRI 1945 Pasal 28 H ayat (1).

Sementara itu, teori negara kesejahteraan berkaitan dengan peran pemerintah dalam menyediakan pelayanan sosial kepada warganya, dalam hal ini termasuk perumahan dan kawasan permukiman. Teori negara kesejahteraan menjadi relevan karena memberikan landasan filosofis untuk memastikan bahwa masyarakat mendapatkan akses yang setara terhadap perumahan yang layak huni. Hal ini sejalan dengan tujuan UU Perumahan dan Kawasan Permukiman yang salah satunya bertujuan untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat melalui penyediaan perumahan yang layak dan terjangkau.

Teori lain yang relevan dalam melandasi penyelenggaraan perumahan dan permukiman adalah teori perencanaan wilayah dan kota. Woodbury mendefinisikan perencanaan sebagai “*the*

⁸ Oman Sukmana, dkk., 2015, *Negara Kesejahteraan dan Pelayanan Sosial*, Malang, Intrans Publishing, Hlm. 10-11.

*process of preparing, in advance, and in a reasonable systematic fashion, recommendations for policies and courses of action, with careful attention given to their possible by-products, side effects, or 'spillover effects'.*⁹ Perencanaan dalam suatu negara sebaiknya dilakukan secara multidisiplin mencakup perencanaan ekonomi, manajemen pembangunan fisik, manajemen administrasi publik, dan analisis kebijakan. Dalam hal ini, pembangunan daerah mempunyai peran strategis dalam mendukung pembangunan yang sistematis.¹⁰ Perencanaan kota dan wilayah merupakan tahapan pengambilan keputusan yang mempertimbangkan aspek-aspek ekonomi, sosial, budaya dan lingkungan hidup sebagai wujud pengembangan visi dan misi tata ruang dan penerapan prinsip-prinsip kebijakan (International Guidelines on Urban and Territorial Planning, 2015). Perencanaan kota dan wilayah yang baik diharapkan mampu meningkatkan pertumbuhan ekonomi, membuka lapangan kerja, mengarahkan perubahan demografi, memenuhi kebutuhan kelompok terpinggirkan, dan meningkatkan kualitas hidup di daerah permukiman. Oleh karena itu pada tingkat kota dan daerah diperlukan strategi dan rencana pembangunan yang terpadu untuk mendukung investasi dan mendorong sinergi dan interaksi antara kawasan perkotaan. Pada tingkat lingkungan perumahan, perlu dilakukan perencanaan tata letak jalan dan ruang publik agar dapat meningkatkan kualitas lingkungan perkotaan, interaksi sosial, perlindungan dan pengelolaan sumber daya lokal, serta pertumbuhan ekonomi yang

⁹ Woodbory dalam Hafid Setiadi, *Dasar-Dasar Teori Perencanaan*, Perpustakaan UT, [MODUL 1 \(ut.ac.id\)](http://MODUL_1(ut.ac.id)), diakses pada 28 Juli 2023.

¹⁰ Annisa Nur Alimah, dkk. *Teori Perencanaan Equity dalam Pembangunan Daerah*, Yogyakarta, CV Buana Grafika, 2019, Hlm. 14.

berkelanjutan. Keterlibatan masyarakat dalam mengelola tanah umum perkotaan, perencanaan dan penganggaran partisipatif akan dapat memberikan kontribusi untuk peningkatan integrasi dan konektivitas tata ruang, keamanan dan ketangguhan warga, serta demokrasi lokal dan akuntabilitas sosial.

Untuk dapat mewujudkan keberhasilan perencanaan tersebut di atas diperlukan tiga komponen pendorong, yaitu:

1. Kerangka hukum yang transparan dan dapat ditegakkan
2. Perencanaan dan desain kota yang baik dan fleksibel
3. Rencana keuangan untuk keterjangkauan dan efektivitas biaya

Ketiga komponen pendorong di atas harus dapat dilaksanakan dengan porsi yang seimbang untuk memastikan tercapainya perencanaan kota dan wilayah yang baik. Perencanaan kota dan wilayah yang baik dapat memperkuat pemerintah daerah dan memfasilitasi penyediaan pelayanan dasar. Pada tahap selanjutnya perencanaan kota dan wilayah diharapkan dapat mendukung tercapainya paradigma tata kelola pemerintahan baru, yaitu mempromosikan demokrasi lokal, partisipasi dan inklusi, transparansi dan akuntabilitas menuju urbanisasi berkelanjutan dan menjamin kualitas tata ruang.

B. Kajian Terhadap Asas/Prinsip yang Berkaitan dengan Penyusunan Norma

Pada prinsipnya, penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di daerah berlandaskan pada 12 (dua belas) prinsip utama, yaitu: 1) kesejahteraan; 2) keadilan dan

pemerataan; 3) kenasionalan; 4) keefisienan dan kemanfaatan; 5) keterjangkauan dan kemudahan; 6) kemandirian dan kebersamaan; 7) kemitraan; 8) keserasian dan keseimbangan; 9) keterpaduan; 10) kesehatan; 11) kelestarian dan keberlanjutan; 12) keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

1. Prinsip kesejahteraan

Prinsip kesejahteraan berarti bahwa yang menjadi landasan dalam pemenuhan kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman adanya kelayakan bagi masyarakat. Hal ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengembangkan diri dan beradab dan dapat melaksanakan fungsi sosialnya. Mewujudkan kesejahteraan seluruh masyarakat tidak lain merupakan salah satu tujuan Bangsa Indonesia sebagaimana termaktub dalam pembukaan UUD NRI 1945. Dalam usaha untuk mencapai tujuan tersebut, dilakukan pembangunan nasional salah satunya dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Salah satu program strategis yang dicanangkan dalam pembangunan nasional adalah penyediaan akses perumahan dan permukiman yang layak, aman, dan terjangkau. Adapun 7 (tujuh) proyek prioritas untuk mendukung upaya tersebut meliputi: (i) Peningkatan Fasilitas Penyediaan Hunian Baru; (ii) Peningkatan Fasilitas Pembiayaan Perumahan; (iii) Pengembangan Fasilitas Peningkatan Kualitas Rumah; (iv) Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman; (v) Fasilitas Peningkatan Standar Keandalan Bangunan dan Keamanan Bermukim (IMB dan SLF); (vi) Penyediaan 1 (satu) juta Rumah Susun Perkotaan (*Major*

Project); dan (vii) Fasilitasi Penanganan Permukiman kumuh.

2. Prinsip keadilan dan pemerataan

Prinsip keadilan dan pemerataan menghendaki agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat. Dalam konsepsi agraria nasional, prinsip keadilan telah menjadi arah haluan politik hukum agraria sejak ditegakkannya pembaruan agraria salah satunya melalui pengundangan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria). Sebelum adanya reforma agraria, permasalahan klasik dalam bangsa Indonesia adalah ketidakadilan struktural dalam kepemilikan sumber daya agraria sebagai warisan dari politik kolonial serta feodal pada masa penjajahan. Usaha untuk mencapai keadilan sosial dapat dicapai melalui kebijakan yang memberikan landasan bagi semua orang untuk memperoleh hak dan kesempatan yang sama dalam mendapatkan manfaat dari sumber daya agraria.¹¹

3. Prinsip kenasionalan

Prinsip kenasionalan memberikan landasan agar hak kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga negara Indonesia, sedangkan hak menghuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan melalui hak sewa atau hak pakai atas rumah. Hal ini merupakan pelaksanaan dari Pasal 26 UUPA bahwa hanya WNI yang boleh mempunyai hak milik. Hak milik merupakan hak atas tanah yang

¹¹ MT. Felix Sitorus, *Menuju Keadilan Agraria*, Bandung, Yayasan Akatiga, 2002, Hlm. 112.

bersifat turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang mutlak diberikan untuk orang Indonesia. Prinsip ini dapat menjaga agar tanah WNI tidak dikuasai oleh WNA serta membantu WNI untuk dapat memanfaatkan tanahnya dalam rangka menunjang kehidupan.¹²

Pembatasan kepemilikan tanah bagi orang asing merupakan upaya untuk menjaga kedaulatan negara dalam bentuk kendali atas keamanan sumber daya alam nasional. Selain itu juga merupakan upaya untuk melindungi kepentingan nasional mengingat tanah merupakan aset strategis dalam pembangunan nasional.

4. Prinsip keefisienan dan kemanfaatan

Prinsip keefisienan dan kemanfaatan yaitu 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 sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat. Dalam prinsip keefisienan, pemerintah sebagai pelaksana kebijakan di bidang perumahan dan permukiman dituntut untuk dapat melakukan perencanaan yang baik, menggunakan teknologi yang tepat guna, serta melakukan pengelolaan lahan secara efisien.

Prinsip kemanfaatan erat kaitannya dengan kesejahteraan rakyat sebagai tujuan yang ingin dicapai dalam kebijakan perumahan dan kawasan permukiman.

¹² Rokilah dan Mia Mukaromah, *Pemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing*, Jurnal Ilmu Hukum AJUDIKASI, Vol. 2 No. 2, 2018, Hlm. 138.

Salah satu upaya yang seharusnya dilakukan adalah dengan memastikan ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan yang dapat dimanfaatkan secara maksimal oleh masyarakat.

5. Prinsip keterjangkauan dan kemudahan

Maksudnya adalah 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. Dalam penjelasan umum UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, dijelaskan bahwa isi khusus dalam undang-undang tersebut adalah kebijakan pemerintah untuk mendukung masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam hal ini, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah memiliki kewajiban untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan. Kemudahan yang diberikan meliputi berbagai hal, seperti pembiayaan, pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum, pengurangan biaya perizinan, bantuan stimulan, dan insentif fiskal untuk mempermudah pembangunan dan penguasaan rumah oleh masyarakat berpenghasilan rendah.

Pembangunan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) merupakan tugas yang diamanatkan oleh konstitusi, karena setiap orang, termasuk warga negara Indonesia, berhak mendapatkan

tempat tinggal dan lingkungan yang layak dan sehat. Negara bertanggung jawab melindungi hak atas perumahan yang layak bagi seluruh warga, termasuk MBR, agar tercipta kebahagiaan dan menghormati hak-hak warga negara Indonesia.¹³

Dalam rangka memenuhi hak-hak dasar masyarakat, termasuk akses perumahan yang layak dengan lingkungan yang sehat serta sarana dan prasarana yang memadai, pemerintah menghadirkan kebijakan khusus untuk MBR. Kebijakan ini berfungsi sebagai bentuk dukungan negara untuk memenuhi hak-hak utama rakyat. Upaya ini mencakup langkah-langkah sebagai berikut: regulasi dan harmonisasi penyediaan perumahan, pemberdayaan stakeholders (pemerintah sebagai regulator dan fasilitator, swasta/masyarakat sebagai penyedia), peningkatan kualitas perencanaan dan pembangunan perumahan, pengembangan beragam sistem penyediaan perumahan, pengelolaan tanah yang efektif, dan efisiensi industri perumahan.¹⁴

6. Prinsip kemandirian dan kebersamaan

Dalam artian 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

¹³ Sirait, dkk. dalam Fathur Rahman, dkk., *Kajian Tipologi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)*, Jurnal Geografika, Vol. 3 No. 1, 2022, Hlm. 25.

¹⁴ *Ibid.*

kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri, serta terciptanya kerja sama antara pemangku kepentingan di bidang perumahan dan kawasan permukiman. Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman salah satunya berorientasi pada pemberian kesempatan partisipasi aktif masyarakat. Pasal 131 ayat (1) mengatur bahwa Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat. Selanjutnya ayat (2) mengatur bahwa Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan masukan dalam:

- a. penyusunan rencana pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- c. pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman;
- d. pemeliharaan dan perbaikan perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
- e. pengendalian penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

7. Prinsip kemitraan

Yaitu 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. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di daerah melibatkan tugas dan tanggung

jawab dari beberapa pihak seperti pemerintah pusat, pemerintah daerah, masyarakat, pengembang, lembaga keuangan, dan instansi terkait lainnya. Kerja sama dan sinergi yang baik antar semua pihak sangat menentukan keberhasilan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

8. Prinsip keserasian dan keseimbangan

Artinya 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 antardaerah, serta memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan. Prinsip ini sangat erat kaitannya dengan pengelolaan tata ruang yang optimal. Dalam UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, diatur bahwa perencanaan, pembangunan, pengendalian, dan pemeliharaan perumahan dan kawasan permukiman harus disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).

Hukum Tata Ruang mengatur penggunaan lahan yang terarah dan terpadu, sehingga penyelenggaraan perumahan perlu disesuaikan dengan RTRW yang berlaku. Tata ruang didefinisikan sebagai wujud struktur ruang dan pola ruang. Penataan ruang merupakan sistem proses perencanaan ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Menurut Sutaryono, dkk., salah satu sifat desain tata ruang adalah dinamis, fleksibel, dan

memberikan ruang gerak inovatif untuk mendukung pembangunan.¹⁵

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu unsur utama dalam tata ruang wilayah yang berkembang dinamis selaras dengan perkembangan penduduk.¹⁶ Menurut Sunarti, perumahan dan kawasan permukiman merupakan bagian dari tata ruang wilayah yang penting untuk ditata dan direncanakan pengembangannya.¹⁷ Sunarti juga menggambarkan bahwa permukiman merupakan hubungan keterkaitan antara perumahan dengan fasilitas pendukungnya (PSU). Selanjutnya antar kawasan permukiman akan terhubung dengan jaringan transportasi (utilitas) sehingga saling berkaitan baik secara fisik, ekonomi, pergerakan penduduk, dan teknologi. Keterikatan-keterikatan tersebut yang membentuk sistem tata ruang wilayah.

9. Prinsip keterpaduan

Maksudnya adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian, baik intra maupun antarinstansi serta sektor terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang, dan saling mengisi. Yang termasuk ruang

¹⁵ Sutaryono, dkk., *Buku Ajar Tata Ruang dan Perencanaan Wilayah Implementasi dalam Kebijakan Pertanahan*, Yogyakarta, STPN Press, 2020, Hlm. 28.

¹⁶ Dwi Suci Lestari dan Djumiko, *Perkembangan Perumahan dan Permukiman Sebagai Penentu Arah dan Bentuk Kebutuhan Permukiman di Pinggiran Kota*, E-Jurnal Teknik Sipil dan Arsitektur Fakultas Teknik UTP Surakarta, Vol. 21, No. 25, 2017, Hlm. 1.

¹⁷ Sunarti, *Buku Ajar Perumahan dan Permukiman*, Semarang, Undip Press, 2019, Hlm. 76.

lingkup dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman diantaranya mengenai penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan. Dalam hal ini, pembinaan meliputi perencanaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan.

10. Prinsip kesehatan

Artinya adalah memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat. Prinsip kesehatan ini mengarahkan pemerintah daerah untuk mempertimbangkan faktor-faktor kesehatan dalam perencanaan, pembangunan, dan pengelolaan perumahan dan kawasan permukiman. Beberapa aspek prinsip kesehatan yang dapat diterapkan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di daerah adalah: kualitas udara lingkungan, akses air bersih dan sanitasi, penyediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH), dan keselamatan bangunan.

11. Prinsip kelestarian dan keberlanjutan

Prinsip keberlanjutan diartikan pemerintah daerah menjamin penyelenggaraan perumahan dan permukiman sesuai dengan fungsi dan peruntukannya. Dalam hal ini, penyelenggaraan perumahan dan permukiman tidak hanya sampai pada proses penyerahan saja, namun sampai proses pemeliharaan dan perbaikan. Pasal 86 ayat (1) UU Perumahan dan Permukiman mengatur bahwa pemeliharaan dan perbaikan dimaksudkan untuk menjaga

fungsi perumahan dan kawasan permukiman yang dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan peningkatan kualitas hidup orang perorangan. Di dalam rumusan Pasal 2, perumahan dan permukiman diselenggarakan salah satunya berasaskan kelestarian dan keberlanjutan.

Kelestarian dan keberlanjutan erat kaitannya dengan aspek lingkungan hidup sebagai wadah penyelenggaraan perumahan dan permukiman. Pasal 26 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur bahwa hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang, dan ekologis. Yang dimaksud dengan “persyaratan ekologis” adalah persyaratan yang berkaitan dengan keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan, baik antara lingkungan buatan dengan lingkungan alam maupun dengan sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan.

Pengaturan segi ekologis dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman tersebut tidak lain merupakan bentuk komitmen untuk pembangunan tata ruang yang berbasis lingkungan hidup. Ruang merupakan unsur lingkungan hidup yang merupakan wadah bagi manusia dalam melangsungkan hidupnya. Dalam hal ini, penataan ruang adalah bagian dari upaya pembangunan nasional yang menciptakan hubungan timbal balik dengan lingkungan hidup (alam). Hubungan timbal balik tersebut

menentukan bagaimana daya dukung lingkungan bagi pembangunan.¹⁸

Salah satu peruntukan sarana dalam perumahan dan permukiman adalah adanya ruang terbuka hijau (RTH). Ruang terbuka hijau adalah area yang memanjang/jalur dan/atau mengelompok bersifat terbuka, tempat tumbuhnya tanaman baik secara alamiah maupun sengaja ditanam. Menurut Arba, keberadaan RTH memiliki fungsi ekologis dan sosial. Fungsi ekologis RTH dalam perumahan dan permukiman yaitu untuk meningkatkan kualitas air tanah, mencegah banjir, mengurangi polusi udara, dan pengatur iklim mikro.¹⁹

12. Prinsip keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan

Dalam artian memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memperhatikan masalah keselamatan dan keamanan bangunan beserta infrastrukturnya, keselamatan dan keamanan lingkungan dari berbagai ancaman yang membahayakan penghuninya, ketertiban administrasi, dan keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman. Ketentuan Pasal 38 ayat (2) mengatur bahwa pembangunan rumah didasarkan pada aspek tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi pada setiap daerah, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan. Kemudian, adalah hak bagi setiap orang untuk

¹⁸ Taryono, 1992, *Penataan Ruang Berwawasan Lingkungan Hidup*, Jurnal Forum Geografi, Vol. 6, No. 11, Hlm. 84.

¹⁹ Arba, 2017, *Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, Hlm. 111.

menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur sebagaimana diatur dalam Pasal 129.

C. Kajian Empiris

1. Gambaran Umum Kabupaten Banyumas

Kabupaten Banyumas merupakan sebuah daerah kabupaten di wilayah Provinsi Jawa Tengah yang secara yuridis ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah. Luas Kabupaten Banyumas mencapai 132.759,56 ha dengan jumlah penduduk 1.806.013 pada tahun 2022. Secara geografis, letak Kabupaten Banyumas berada antara 7°15'05"-7°37'10" Lintang Selatan dan antara 108°39'17"-109°27'15" Bujur Timur. Dengan 27 wilayah kecamatan dan 331 wilayah Desa, keadaan wilayah di Kabupaten Banyumas berada di antara daratan dan pegunungan. Struktur pegunungan meliputi sebagian lembah Sungai Serayu, sebagian pegunungan, dan hutan tropis di lereng Gunung Slamet.

Batas-batas geografis yang dimiliki oleh Kabupaten Banyumas adalah sebagai berikut.

- a) Sebelah utara - Kabupaten Tegal dan Kabupaten Pemalang;
- b) Sebelah selatan - Kabupaten Cilacap;
- c) Sebelah barat - Kabupaten Cilacap dan Kabupaten Brebes;
- d) Sebelah Timur - Kabupaten Purbalingga, Kabupaten Banjarnegara, dan Kabupaten Kebumen.



Gambar 2.1 Peta Wilayah Kabupaten Banyumas

2. Data Kependudukan Kabupaten Banyumas

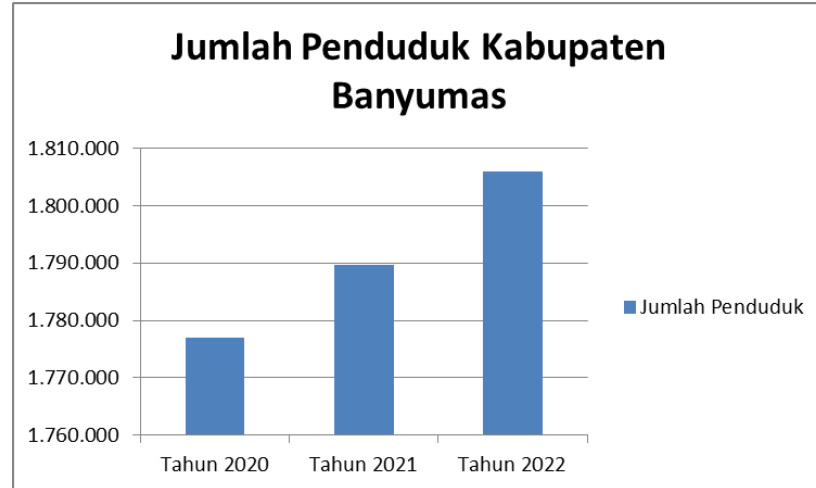
Berdasarkan Data sensus Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah penduduk Kabupaten Banyumas pada tahun 2020 mencapai 1.776.918 jiwa.²⁰ Selanjutnya pada tahun 2021 mengalami peningkatan menjadi 1.789.630²¹ jiwa dan pada tahun 2022 jumlahnya menjadi 1.806.013 jiwa.²² Dengan jumlah tersebut, Kabupaten Banyumas mempunyai laju pertumbuhan sebesar 0,93% dari tahun 2020 sampai tahun 2022. Berikut adalah sajian grafik jumlah penduduk di Kabupaten Banyumas dalam 3 (tiga)

²⁰ Badan Pusat Statistik Kabupaten Banyumas, Banyumas dalam Angka, diupload 27 April 2020, diakses pada 12 Juli 2023, <https://banyumaskab.bps.go.id/publication/2022/02/25/0b57c6a1da99bb1e54bdaec3/kabupaten-banyumas-dalam-angka-2022.html>

²¹ Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Tengah, Jumlah Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Jawa Tengah, 2020-2022, <https://jateng.bps.go.id/indicator/12/766/1/jumlah-penduduk-menurut-kabupaten-kota-di-jawa-tengah.html>, diakses pada 29 Juli 2023.

²² Badan Pusat Statistik Kabupaten Banyumas, *Banyumas dalam Angka 2023*, Banyumas, BPS, Hlm. xlvii.

tahun terakhir serta tabel jumlah penduduk dan laju pertumbuhan penduduk menurut kecamatan.



Grafik 2.1 Jumlah Penduduk Kabupaten Banyumas Tahun 2020, 2021, 2022

Kecamatan Subdistrict	Penduduk (Ribu) Population (Thousand)	Laju Pertumbuhan Penduduk Population Growth Rate 2020 - 2022 (%)
(1)	(2)	(3)
1 Lumbir	50 546	0,77
2 Wangon	84 755	0,72
3 Jatilawang	67 483	0,90
4 Rawalo	53 711	0,93
5 Kebasen	68 650	1,28
6 Kemranjen	73 478	0,86
7 Sumpiuh	58 580	0,85
8 Tambak	51 223	1,21
9 Somagede	38 230	1,05
10 Kalibagor	58 369	1,57
11 Banyumas	53 668	0,85
12 Patikraja	61 998	1,28
13 Purwojati	37 789	1,24
14 Ajibarang	103 490	0,65
15 Gumelar	54 347	1,06
16 Pekuncen	76 883	0,98
17 Cilongok	126 255	0,72
18 Karanglewas	68 467	1,01
19 Kedungbanteng	63 201	1,32
20 Baturraden	54 092	0,62
21 Sumbang	95 916	1,68
22 Kembaran	82 592	0,60
23 Sokaraja	90 525	0,86
24 Purwokerto Selatan	73 053	0,59
25 Purwokerto Barat	53 349	0,59
26 Purwokerto Timur	55 270	0,72
27 Purwokerto Utara	50 093	0,59
Banyumas	1 806 013	0,93

Tabel 2.1 Jumlah penduduk dan laju pertumbuhan penduduk menurut kecamatan di Kabupaten Banyumas

3. Data Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Banyumas

Berdasarkan sajian Grafik 2.1 dan Tabel 2.1, dapat kita simpulkan bahwa terdapat konsistensi dalam kenaikan jumlah penduduk Kabupaten Banyumas setiap tahunnya. Kenaikan jumlah penduduk selalu diikuti dengan peningkatan kebutuhan akan ketersediaan

perumahan dan permukiman.²³ Di sinilah peran Pemerintah Daerah Kabupaten Banyumas dalam memastikan ketersediaan rumah tinggal bagi warganya melalui perencanaan yang terarah.

Berbicara tentang permasalahan perumahan dan permukiman tidak dapat lepas dari permasalahan kemiskinan. Kemiskinan menjadi salah satu parameter dalam penyediaan perumahan dan juga menjadi salah satu faktor yang dinilai dalam evaluasi lingkungan kawasan permukiman. Penduduk miskin adalah penduduk yang memiliki rata-rata pengeluaran per kapita per bulan di bawah garis kemiskinan. Jumlah penduduk miskin di Kabupaten Banyumas pada tahun 2020, 2021, 2022 secara berturut-turut adalah 225.840 jiwa (13,26% dari total penduduk), 232.910 jiwa (13,66% dari total penduduk), dan 220.470 jiwa (12,84% dari total penduduk). Berikut sajian tabel mengenai kemiskinan di Kabupaten Banyumas.

Kemiskinan	Penduduk Miskin Kabupaten Banyumas		
	2020	2021	2022
Jumlah Penduduk Miskin (ribu jiwa)	225.840	232.910	220.470

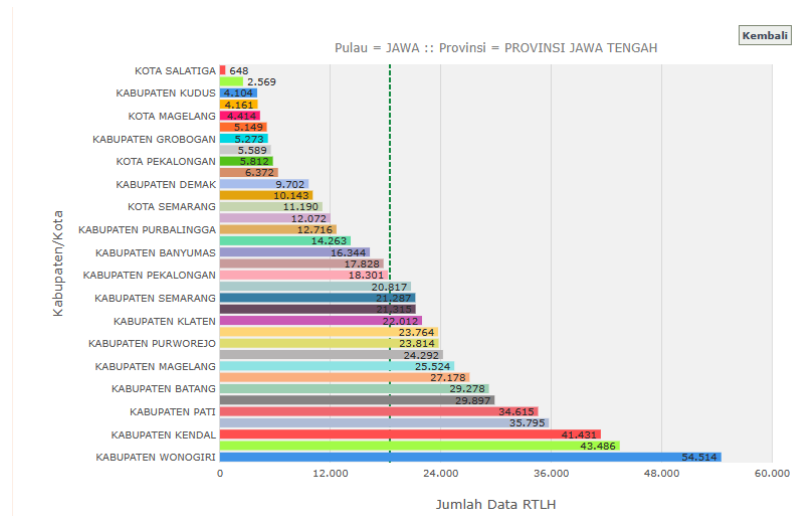
²³ Arnhilda Firliah Febriyani, *Dampak Pembangunan Apartemen bagi Kehidupan Masyarakat*, Dialektika Komuka: Jurnal Kajian Komunikasi dan Pembangunan Daerah, Vol. 10 No. 1, 2022, Hlm. 27.

Persentase Penduduk Miskin (persen)	13,26	13,66	12,84
Garis Kemiskinan (Rp/Kapita/Bulan)	406.250,00	417.086,00	441.520,00

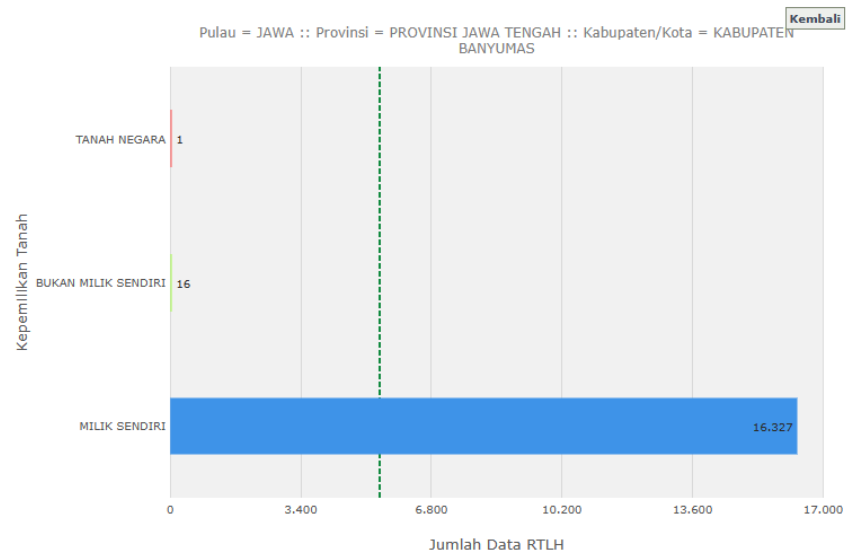
Tabel 2.2 Tabel Kemiskinan Penduduk di Kabupaten Banyumas

Masalah *backlog* dan rumah tidak layak huni (RTLH) tetap menjadi isu utama dalam penyediaan perumahan di Indonesia, termasuk di Kabupaten Banyumas. Angka *backlog* telah mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Faktor-faktor yang menyebabkan tingginya angka *backlog* perumahan meliputi pertumbuhan populasi yang pesat, harga perumahan yang tidak terjangkau oleh masyarakat, kurangnya minat swasta untuk berinvestasi dalam perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah karena harga lahan yang tinggi, dan sebagainya. Jumlah backlog di Kabupaten Banyumas pada tahun 2020 yaitu mencapai 4974 unit untuk 10.024 KK.²⁴ Sedangkan untuk data RTLH di Kabupaten Banyumas berjumlah 16.344 sebagaimana disajikan dalam gambar berikut.

²⁴ Perumahan dan Kawasan Permukiman ID, *Profil PKP Kabupaten Banyumas*, diupload pada 15 Juni 2020, <https://perkim.id/profil-pkp/profil-kabupaten-kota/profil-perumahan-dan-kawasan-permukiman-kabupaten-banyumas/>, diakses pada 29 Juli 2023.



Gambar 2.2 Data jumlah RTLH Provinsi Jawa Tengah, sumber: datartlh.perumahan.pu.go.id



Gambar 2.2 Data jumlah Kabupaten Banyumas, sumber: datartlh.perumahan.pu.go.id

Beberapa masalah dalam permukiman yang masih terjadi di Kabupaten Banyumas, menurut Rencana

Program Investasi Jangka Menengah (RPIJM) Kabupaten Banyumas adalah:²⁵

- a) Keberadaan permukiman di daerah rawan genangan dan rawan bencana kekeringan yang tidak memiliki sumber air alami, sehingga memerlukan pasokan air bersih dari PDAM.
- b) Pertumbuhan permukiman yang tidak layak huni, baik dari segi kondisi bangunan, kesehatan, estetika, sosial budaya, dan lingkungan hidup.
- c) Kurangnya penyediaan sarana dan prasarana dasar permukiman seperti drainase, SPAL (Sistem Pembuangan Air Limbah), air bersih, jalan lingkungan, dan pengelolaan sampah.
- d) Pola penataan rumah dan lingkungan yang masih buruk, terutama di kawasan perdesaan dan kawasan perkotaan yang padat penduduk.

Untuk mengatasi masalah tersebut, pemerintah Kabupaten Banyumas telah melakukan berbagai program di antaranya program rehabilitasi rumah tidak layak huni (RTLH) dengan bantuan sosial stimulan untuk memperbaiki kondisi rumah warga yang tidak layak huni. Kemudian program penyediaan program rumah murah bagi masyarakat, terutama yang berpenghasilan rendah (MBR). Terakhir, program penanganan kawasan kumuh dengan bantuan sosial untuk memperbaiki kondisi lingkungan yang tidak layak huni dan tidak teratur. Dengan berbagai upaya penanganan dan program pemerintah ini, diharapkan masalah dalam permukiman dapat teratasi dan

²⁵ *Ibid.*

kualitas hunian serta lingkungan hidup masyarakat di Kabupaten Banyumas menjadi lebih baik.²⁶

4. Permasalahan dalam Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan Kabupaten Banyumas

Meskipun telah diakomodir dalam ketentuan Perda, namun masih ditemukan beberapa permasalahan dalam pelaksanaan Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Kabupaten Banyumas. Berikut rincian beberapa permasalahan dalam pelaksanaan Perda Nomor 5 Tahun 2016.

Permasalahan Dalam Proses Perencanaan

1. Keselarasan KKPR dan Kesesuaian Tata Ruang. Dalam proses perizinan ini, seharusnya hanya pada wilayah kuning yang diperbolehkan untuk kawasan perumahan. Tetapi saat ini ada sistem OSS (*One Single Submission*), dimana izin dapat didapatkan hanya dengan mengklik wilayah tertentu dalam sistem. Sementara apabila sistem OSS tersebut disesuaikan dengan RTRW pada Perda, wilayah tersebut adalah zona hijau untuk kawasan pertanian. Hal ini menimbulkan benturan dari sisi Dinperkim sebagai pembuat Perda dengan penetapan yang terjadi di lapangan.

²⁶ *Ibid.*

2. Persyaratan Legalitas Tanah (Bukti Kepemilikan Hak), di mana SHGB induk ditentukan harus atas nama perusahaan. Dalam realitasnya, masih ada sertifikat atas nama perorangan sehingga harus dialihkan terlebih dahulu.
3. Proporsi luasan PSU tanah makan masuk dalam ketentuan 40% (38% untuk fasum, 2% untuk makam), permasalahan yang terjadi adalah tanah makam tersebut hanya dilandasi kwitansi dari kepala desa karena luasnya yang terlalu kecil. Hal ini mengakibatkan kerugian ke Pemda, karena tidak dapat diserahkan.
4. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum tanah makam memperhatikan Perda Nomor 1 Tahun 2023 tentang Pengelolaan Tempat Pemakaman
5. Mekanisme Pengajuan Rencana Tapak (*Site Plan*), belum ada ketentuan yang mengaturnya. Sebagai mekanisme perizinan dasar, seharusnya diakomodir dalam ketentuan Peraturan Daerah. Ketika pengembang tidak sesuai dengan *site plan*, maka tidak dapat memproses perizinan berikutnya dan PBG (Persetujuan Bangunan Gedung).
6. Mekanisme Pengajuan Perubahan Rencana Tapak (*Site Plan*) perlu diatur di dalam Peraturan Daerah, karena pada realitasnya sering terjadi perubahan dari *site plan* yang ada.
7. Perlu adanya standar informasi pada gambar site plan termasuk peruntukan jenis bangunan/hanya penyediaan lahan. Seringkali di gambar site plan

keterangan-keterangan di dalamnya tidak sesuai. Ketidaksesuaian tersebut dapat berujung konflik.

8. Sistem Informasi Kearsipan/data site plan bersifat terbuka sesuai ketentuan Perda Nomor 5 Tahun 2016, namun sering kali data tersebut disalahgunakan sampai menjadi sengketa hukum.

Penyelesaian yang Diharapkan Dalam Proses Pembangunan

1. Penyerahan PSU Perumahan dilakukan setelah pengesahan *site plan*, pada tahap pertama diharapkan dilakukan demikian.
2. Penyerahan PSU perumahan tidak harus menunggu unit rumah terbangun seluruhnya (menggunakan proporsi jumlah rumah terbangun), karena di Perda Nomor 5 Tahun 2015 masih diatur demikian. Hal ini menyulitkan ketika beberapa unit perumahan belum terjual sehingga PSU tidak dapat diserahkan terlebih dahulu. Dalam kondisi demikian, pengembang sudah tidak lagi bertanggung jawab dan meninggalkan perumahan tersebut.
3. Proporsi RTH privat 5% dan RTH publik 10%, sementara selama ini proporsinya terbalik. Ketika sebuah rumah memiliki 10% ruang terbuka, akan dibangun untuk keperluan pribadi seperti dapur, kamar, bagasi, dsb. Akan lebih baik apabila ruang privat menjadi 5%.
4. Terkait selisih luasan fasum (tidak sesuai *site plan*) harus ada toleransi (Kantor Pertanahan). Selama ini,

Kantah bersikap saklek terhadap proporsi ukuran harus 40% dan 60%.

5. Harus ada mekanisme alih fungsi fasum yang harus ditempuh pengembang maupun warga perumahan. Dalam kenyataan saat ini, warga sering merubah misalnya taman diubah menjadi masjid, dsb. sehingga menyulitkan pemeliharaan.
6. Mekanisme penyerahan PSU melalui paguyuban (dibentuk secara resmi), di mana banyak perumahan yang pengembangnya sudah tidak diketahui sehingga menulitkan pembangunan selanjutnya. Dalam kasus demikian, kepentingan masyarakat yang berinisiatif seharusnya dapat diakomodir.
7. Mekanisme pelepasan hak atas tanah, biasanya ketika sudah terlalu lama di perumahan tersebut dari pihak desa tidak menghendaki untuk tanda tangan batas-batas tertentu.
8. Mekanisme penyerahan PSU perumahan yang terlantar, dalam kasus perumahan yang pengembangnya sudah ada.

Permasalahan-permasalahan tersebut menimbulkan urgensi untuk dilakukan perbaikan terhadap ketentuan penyerahan PSU di Kabupaten Banyumas. Dalam hal ini, berdasarkan saran dari Kabag Hukum akan lebih baik apabila dibentuk peraturan yang baru dengan mencabut peraturan yang lama (Perda Nomor 5 Tahun 2016). Perda baru yang dibutuhkan tidak hanya spesifik untuk PSU saja, akan tetapi juga meliputi Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman (merujuk pada UU Nomor 1 Tahun 2011 dan peraturan pelaksanaannya).

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan terkait Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dapat dilakukan melalui sinkronisasi berbagai peraturan perundang-undangan yang berkait, baik secara vertikal maupun horizontal. Sinkronisasi tersebut dapat berlandaskan teori penorma-an berjenjang (*stufenbau theory*) dari Hans Kelsen. Teori Hans Kelsen ini merupakan salah satu pendekatan untuk memahami hubungan antara berbagai aturan hukum yang berlaku bersamaan dalam suatu sistem hukum. Menurut Hans Kelsen, tata hukum bukanlah merupakan sistem norma yang dikoordinasikan satu sama lain, melainkan suatu hierarki dari norma-norma dengan level yang berbeda. Norma yang menentukan pembentukan norma lain adalah superior, sedangkan norma yang dibentuk adalah inferior.²⁷

Selanjutnya mengenai validitas hukum. Norma dasar dari setiap tata hukum positif memberikan otoritas hukum hanya berdasarkan fakta di mana suatu aturan dibuat dan dilaksanakan secara keseluruhan efektif. Namun demikian suatu aturan normative kehilangan suatu aturan normative kehilangan validitas ketika realitas tidak lagi sesuai dengannya paling tidak pada tingkat tertentu. Keberlakuan tata hukum secara keseluruhan adalah kondisi yang dibutuhkan untuk validitas setiap norma dalam aturan.²⁸

²⁷ Jimly Asshiddiqie dan Ali Safaat, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta, Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, 2006, Hlm. 110.

²⁸ *Ibid*, Hlm. 105.

Di Indonesia, ketentuan mengenai hierarki peraturan perundang-undangan diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Menurut Pasal 7, jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan terdiri dari: (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; (2) Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat; (3) Undang-Undang/Peraturan pemerintah Pengganti Undang-Undang; (4) Peraturan Pemerintah; (5) Peraturan Presiden; (6) Peraturan Daerah Provinsi; (7) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Dalam konteks penyusunan peraturan daerah, termasuk Raperda Kabupaten Banyumas tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, , teori sinkronisasi peraturan perundang-undangan Hans Kelsen penting untuk memastikan bahwa Raperda tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, mulai dari tingkatan UUD NRI 1945. Raperda haruslah selaras dan sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan oleh peraturan hukum yang lebih tinggi, sehingga keberlakuan dan implementasi Raperda tersebut dapat terjamin.

a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia

Pasal 18 ayat (6) mengatur bahwa pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan. Hal ini menjadi dasar pembentukan Peraturan Daerah di tingkat provinsi dan kabupaten/kota. Secara lebih kontekstual, pasal 28 H ayat (1) menjadi landasan bahwa pemerintah harus menjamin hak-hak masyarakat dalam mendapatkan kesejahteraan melalui penyelenggaraan perumahan dan permukiman, yaitu hak untuk hidup

sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

- b. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Tengah

Undang-undang ini menjadi dasar hukum eksistensial Kabupaten Banyumas sebagai bagian dari Provinsi Jawa Tengah yang menunjukkan bahwa Kabupaten Banyumas sebagai kabupaten/kota yang berada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

- c. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Ruang lingkup pengaturan Undang-undang tentang Bangunan Gedung mengatur fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, ketentuan tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, dan sanksi. Relevansi UU ini dalam penyusunan Raperda Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah memberikan arahan secara komprehensif mengenai pembangunan rumah dan fasilitas permukiman yang sesuai dengan standar, kriteria keamanan, dan tata cara pengawasan yang telah ditetapkan oleh undang-undang tersebut.

- d. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-Undang ini mengatur mengenai tata ruang termasuk dalam proses perencanaan, penggunaan, dan

pengelolaan ruang untuk menciptakan tata ruang yang berkelanjutan dan terpadu. Selain itu, UU Nomor 26 Tahun 2007 juga mengatur mengenai pengendalian ruang, termasuk pembatasan dan pengawasan terhadap pemanfaatan lahan yang tidak sesuai dengan perencanaan tata ruang. Dalam menyelenggarakan perumahan dan permukiman, pemerintah daerah berpedoman pada ketentuan dari undang-undang ini di samping RTRW daerah.

e. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman

Undang-undang ini mengatur mengenai berbagai aspek perumahan dan permukiman, perlindungan hak-hak penghuni, dan pengaturan kawasan permukiman. Di dalam ketentuan Pasal 15 huruf , disebutkan bahwa pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas diantaranya untuk menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/kota di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi, menyusun dan melaksanakan kebijakan daerah dengan berpedoman pada strategi nasional dan provinsi tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman, dan melaksanakan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman.

f. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Undang-undang ini bertujuan untuk menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau, meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang,

mengurangi luas dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh, mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan, memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi, memberdayakan para pemangku kepentingan, serta memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun. Pengaturan dalam undang-undang ini juga menunjukkan komitmen negara untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) serta mendorong partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun. Dengan mempertimbangkan UU Rumah Susun dalam penyusunan Raperda Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman, dapat tercapai pembangunan rumah susun sebagai bagian dari permukiman sesuai dengan ketentuan undang-undang.

g. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (UU Pemerintahan Daerah) menjadi salah satu dasar yang relevan dalam penyusunan naskah akademik Raperda tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Undang-undang ini mengatur tentang tata kelola pemerintahan daerah, termasuk pengaturan mengenai kewenangan, tugas, dan tanggung jawab pemerintah daerah dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

h. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja sebagaimana telah ditetapkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang

Kehadiran Perpu Cipta Kerja membawa perubahan dalam ketentuan UU Perumahan dan Permukiman diantaranya pada Pasal 26 mengenai hasil perencanaan dan perancangan rumah, Pasal 29 mengenai perencanaan PSU, Pasal 33 mengenai kemudahan berusaha bagi pembangunan rumah MBR, Pasal 35 mengenai pembangunan perumahan skala besar, Pasal 36 mengenai pembangunan perumahan dengan hunian berimbang, Pasal 40 mengenai tanggung jawab pemerintah pusat dan pemerintah daerah, Pasal 42 mengenai pemasaran rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun, Pasal 53 mengenai pengendalian perumahan, Pasal 55 mengenai peralihan kepemilikan rumah umum dengan kemudahan, dan Pasal 107 mengenai tanah negara yang digunakan untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman. Selanjutnya ditambahkan BAB IXA tentang Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan.

- i. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Dalam Peraturan Pemerintah ini diatur mengenai pengaturan penataan ruang, pembinaan penataan ruang, pelaksanaan perencanaan tata ruang, pelaksanaan pemanfaatan ruang, pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang, dan pengawasan penataan ruang di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah ini bertujuan untuk mewujudkan pengaturan penataan ruang yang lebih komprehensif dan dapat diterapkan secara efektif.

Peraturan Pemerintah ini juga memuat pengaturan mengenai penyelenggaraan penataan ruang wilayah dan kawasan, yang mencakup beberapa aspek. *Pertama*, pengaturan penataan ruang yang meliputi ketentuan tentang peraturan yang harus ditetapkan pada masing-masing tingkatan pemerintahan untuk memberikan landasan hukum yang kuat bagi penyelenggaraan penataan ruang. *Kedua*, pembinaan penataan ruang yang mengatur tentang bentuk dan tata cara pembinaan penataan ruang dari Pemerintah kepada pemerintah daerah dan masyarakat. Pembinaan penataan ruang bertujuan untuk meningkatkan kemampuan dan menumbuhkan kemandirian pemerintah daerah dan masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang. *Ketiga*, pelaksanaan perencanaan tata ruang yang mengatur ketentuan mengenai penyusunan dan penetapan rencana tata ruang wilayah dan rencana tata ruang kawasan, termasuk kawasan strategis, kawasan perkotaan, dan kawasan perdesaan. Pelaksanaan perencanaan tata ruang ini dilakukan melalui prosedur untuk menghasilkan rencana tata ruang yang berkualitas dan dapat diimplementasikan. *Keempat*, mengatur tentang penyusunan dan pelaksanaan program pemanfaatan ruang serta pembiayaannya. Pemanfaatan ruang dilakukan melalui sinkronisasi program dengan rencana pembangunan nasional dan rencana tata ruang untuk menjaga kesesuaian dalam pelaksanaan pembangunan. *Kelima*, mengatur tentang peraturan zonasi sebagai syarat pemanfaatan ruang, perizinan kegiatan pemanfaatan ruang, insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi untuk mendorong terwujudnya rencana tata ruang dan mencegah pelanggaran penataan ruang. *Terakhir*,

meliputi pemantauan, evaluasi, dan pelaporan untuk menjaga kesesuaian penyelenggaraan penataan ruang dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, maupun masyarakat.

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

Peraturan Pemerintah ini mengatur Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sebagai aktualisasi pandangan bangsa Indonesia dalam memposisikan nilai strategis rumah yang layak dan terjangkau didukung dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memadai. Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan usaha yang dilakukan oleh Menteri, gubernur, dan/atau bupati/walikota untuk mencapai tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pembinaan ini meliputi kegiatan dalam perencanaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan. Tanggung jawab pemerintah dalam pembinaan dilakukan melalui berbagai cara, termasuk koordinasi; sosialisasi peraturan perundang-undangan; memberikan bimbingan, supervisi, dan konsultasi; menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan; melakukan penelitian dan pengembangan; memberikan pendampingan dan pemberdayaan; serta mengembangkan sistem informasi dan komunikasi.

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

Lingkup dari PP Nomor 14 Tahun 2016 ini beberapa di antaranya meliputi penyelenggaraan perumahan,

penyelenggaraan kawasan permukiman, dan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam PP ini, penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman merupakan kesatuan yang terintegrasi dengan sistem Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum. Penyelenggaraan PSU harus memenuhi persyaratan administratif, teknis, dan ekologis. Pada PP Nomor 12 Tahun 2021, ketentuan mengenai syarat tersebut telah diganti menjadi standard perencanaan PSU yang meliputi standar ketentuan umum dan standar teknis saja. Peraturan pemerintah ini juga menambahkan ketentuan mengenai sistem PPJB (Perjanjian Pendahuluan Jual Beli) yang terdiri dari pemasaran dan PPJB. Prosedur pemasaran oleh pelaku pembangunan selanjutnya diatur lebih lanjut secara teknis.

1. Peraturan Pemerintah Nomor 64 tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Salah satu ketentuan fundamental dalam PP ini adalah mengenai penyederhanaan perizinan pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang mencakup kebijakan pokok, yaitu: memudahkan dan mempercepat proses penyelesaian perizinan dengan menghapus atau mengurangi berbagai izin dan rekomendasi yang dibutuhkan oleh pengembang untuk membangun rumah bagi MBR dan menggabungkan beberapa perizinan atau menghilangkan izin-izin yang tidak relevan dan tidak diperlukan dalam rangka pembangunan perumahan bagi MBR.

m. Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 17 Tahun 2020 tentang bangunan Gedung, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 17 Tahun 2020 tentang bangunan Gedung

Peraturan daerah ini berisi ketentuan yang mengatur berbagai aspek penyelenggaraan Bangunan Gedung, termasuk fungsi, persyaratan, hak dan kewajiban pemilik dan pengguna, peran masyarakat, pembinaan oleh pemerintah, sanksi, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup. Tujuan dari peraturan daerah ini adalah untuk mewujudkan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang didasarkan pada ketentuan penataan ruang, teratur secara administratif dan teknis, serta menghasilkan Bangunan Gedung yang fungsional, handal, aman, sehat, nyaman, dan sesuai dengan lingkungannya.

Pengaturan mengenai fungsi Bangunan Gedung bertujuan agar setiap Bangunan Gedung yang dibangun telah ditetapkan fungsinya dengan jelas, sehingga masyarakat yang akan mendirikan Bangunan Gedung dapat memenuhi persyaratan administratif dan teknis dengan efektif dan efisien. Jika ada intensi untuk mengubah fungsi Bangunan Gedung, peraturan ini mengharuskan adanya perubahan persyaratan administratif dan teknis yang sesuai. Selain itu, peraturan ini juga mengklasifikasikan fungsi Bangunan Gedung berdasarkan tingkat kompleksitas, permanensi, risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan kepemilikan. Hal ini bertujuan untuk memudahkan pemenuhan persyaratan teknis untuk setiap fungsi Bangunan Gedung dengan lebih efektif dan efisien.

- n. Peraturan Daerah Kabupaten Banyumas Nomor 10 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banyumas Tahun 2011-2031

Ruang lingkup RTRW Kabupaten Banyumas meliputi:

- a) tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah;
- b) rencana struktur ruang wilayah; c) rencana pola ruang wilayah; d) penetapan kawasan strategis; e) arahan pemanfaatan ruang wilayah dan indikasi program pembangunan; f) arahan pengendalian ruang wilayah yang berisi ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi; g) peran masyarakat dalam penataan ruang; h) kelembagaan.

Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banyumas bertujuan untuk mengatur pola penggunaan lahan yang sesuai dengan potensi, kebutuhan, dan perkembangan wilayah. Dalam konteks penyelenggaraan perumahan dan permukiman, RTRW menjadi relevan karena memuat kebijakan terkait pengembangan perumahan dan permukiman, termasuk penyediaan prasarana dan utilitas yang dibutuhkan oleh masyarakat. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banyumas memuat penentuan zona-zona yang berisi kawasan perumahan dan permukiman. Zonasi ini memberikan arahan mengenai penggunaan lahan untuk perumahan dan permukiman serta penentuan alokasi prasarana dan utilitas yang diperlukan. Melalui RTRW, pemerintah daerah Kabupaten Banyumas dapat merencanakan dan mengarahkan penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang memadai bagi masyarakat.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

A. Landasan Filosofis

Peraturan perundang-undangan harus mendapatkan pembenaran yang dapat diterima apabila dikaji secara filosofis, yaitu cita-cita kebenaran, keadilan, dan kesusilaan. 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.

Setiap bangsa memiliki falsafah hidup yang berisi prinsip moral dan etika, yang berfungsi sebagai landasan untuk pembentukan hukum. Peraturan, termasuk peraturan daerah, harus mengikuti prinsip dan etika yang berkembang di masyarakat. Pancasila mencerminkan pandangan hidup, cita-cita, dan jalan hidup bangsa, sehingga setiap nilai yang berkembang di Indonesia mencerminkan Pancasila. Menurut Nugroho, nilai-nilai Pancasila sebagai falsafah hidup bangsa sudah semestinya diimplementasikan dalam rangka meningkatkan semangat juang bangsa yang akan menyelesaikan permasalahan bangsa seperti keterpurukan ekonomi dan kualitas sumber daya manusia.²⁹

Sebagai bagian dari kebutuhan dasar manusia, setiap orang berhak atas lingkungan hidup yang baik dan sehat di

²⁹ Iwan Nugroho, *Nilai-nilai Pancasila Sebagai Falsafah Pandangan Hidup Bangsa untuk Peningkatan Kualitas Sumber Daya Manusia dan Pembangunan Lingkungan Hidup*, Jurnal Konstitusi, Vol. 3 No. 2, 2010, Hlm. 109.

lingkungan perumahan dan permukiman. Upaya untuk membangun manusia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif adalah bagian penting dari pembentukan watak dan kepribadian bangsa.

Berdasarkan ketentuan Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 disebutkan bahwa: setiap warga Negara berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan memperoleh pelayanan kesehatan, mendapat perlakuan khusus. Dengan ditetapkannya hak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat tersebut menjadi hak asasi manusia maka memberikan konsekuensi pada Negara/Daerah. Konsekuensi tersebut adalah Negara/pemerintah Daerah bertanggung jawab untuk menghormati (*to respect*), melindungi (*to protect*) dan memenuhi (*to fulfill*) atas ketersediaan perumahan dan kawasan permukiman guna bertempat tinggal atau hunia yang layak dan terjangkau, sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayahnya.

Agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta mampu menghuni rumah yang layak dan terjangkau di lokasi perumahan dan kawasan permukiman yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan, negara bertanggungjawab untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dengan menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang terjangkau oleh kemampuan masyarakat terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah baik yang mempunyai pekerjaan tetap maupun yang tidak mempunyai pekerjaan tetap.

Perumahan dan kawasan permukiman merupakan sumber daya milik bersama/publik (*common pool resources*) yang tanpa

dikelola secara efektif dan efisien, serta dijaga dengan baik dipastikan dapat menimbulkan tragedi sumber daya umum (*tragedy of common*). Untuk itu perlu pengintegrasian penggunaan dan pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman sebagai pusat permukiman masyarakat di kawasan perkotaan, baik di kota megapolitan, metropolitan, kota besar, kota menengah dan kota kecil serta kota perdesaan yang terus berkembang.

Perumahan dan kawasan permukiman sebagai pusat permukiman juga pusat perekonomian, pusat sosial dan budaya. Penggunaan dan pemanfaatan perkotaan sebagai sumber daya publik untuk dapat di gunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan publik.

Perumahan dan kawasan permukiman masyarakat dengan segala kegiatan di dalamnya, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang dianugerahkan kepada rakyat dan bangsa Indonesia yang berdaulat dalam wilayah kedaulatan Negara Republik Indonesia, memiliki potensi sangat besar bagi kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, maka perlu ada pengaturan penggunaan dan pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman secara terpadu, terarah, dan terintegrasi dalam rangka optimalisasi, sinergi, serta minimalisasi konflik antar kepentingan.

B. 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.

Kebutuhan materi pengaturan terhadap perumahan dan permukiman tidak terlepas dari tujuan kehidupan berbangsa dan bernegara yang termuat pada Pasal di dalam UUD Tahun 1945 yang terkait dengan keberadaan dan kepentingan perumahan dan kawasan permukiman adalah Pasal 18 ayat (1) yang menyatakan bahwa: “Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten, dan kota itu mempunyai Pemerintahan Daerah, yang diatur dengan undang-undang”, dan ayat (2) yang menyatakan bahwa: “Pemerintahan Daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Atas dasar ketentuan tersebut, negara diberikan kewajiban untuk memberikan sebesar-besarnya kemakmuran dan kesejahteraan rakyat yang dikelola oleh Pemerintah, pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota bagi kehidupan dan penghidupan rakyat Indonesia. Jelas Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) UUD Tahun 1945 bahwa Negara diberikan kewenangan sebagai organisasi atau lembaga untuk mengatur dan mengawasi kota untuk sebesar-besarnya kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.

Kebutuhan dasar minimum masyarakat secara teoritis dikonstruksikan sebagai hak atas pangan, sandang, dan papan.³⁰ Oleh karena itu, perlu diupayakan pemenuhan kebutuhan atas perumahan sebagai papan untuk mewujudkan

³⁰ Caecilia Waha dan Jemmy Sondakh, *Pemenuhan Hak atas Perumahan yang Layak Bagi Masyarakat Miskin di Perkotaan (Suatu Kajian dalam Perspektif Hak Asasi Manusia)*, Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum, Vol. 1, No.2, 2014, Hlm. 87.

kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Dalam realitasnya, masih banyak perumahan dan permukiman kumuh di Indonesia. Perumahan kumuh adalah sebagai wilayah perumahan yang lahir karena kegagalan pembangunan, kemiskinan, dan tingkat kepadatan penduduk.³¹ Perumahan dan permukiman kumuh perlu dicegah dan ditangani melalui pengaturan berdasarkan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, dengan memperhatikan kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keefisienan dan kemanfaatan, keterjangkauan dan kemudahan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan kelestarian dan berkelanjutan, serta keselamatan, keamanan, ketertiban dan keteraturan. Karena itu perumahan dan kawasan permukiman perlu dikelola secara terencana, terpadu, professional, dan bertanggungjawab, serta selaras, serasi dan seimbang dengan penggunaan dan pemanfaatan ruang.

Pemerintah Kabupaten Banyumas berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan 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

³¹ Niken Dyah Nawang Wulan dan Andre Prasetyo Widodo, *Strategi Pembangunan Dan Pengembangan Permukiman dalam Penanganan Permukiman Kumuh di Jawa Timur*, Jurnal Administrasi Politik dan Sosial, Vol. 1, No. 2, 2020, Hlm. 84.

kehidupan bermasyarakat; pertumbuhan dan pembangunan perkotaan yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat yang berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh dan menghuni rumah yang layak dan terjangkau.

C. Landasan Yuridis

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) telah menetapkan peraturan tentang perumahan dan kawasan permukiman dalam rangka peningkatan kualitas perumahan dan permukiman yang selanjutnya akan dijelaskan secara detail dalam materi pengaturan perumahan dan permukiman.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan dan perubahannya terdapat pengaturan tentang penyusunan Rancangan Peraturan Daerah yang disebutkan pada pasal 39 hingga pasal 40. Pada pasal-pasal tersebut diatur bahwa Perencanaan penyusunan Peraturan Daerah dilakukan dalam suatu program penyusunan Peraturan Daerah (Prolegda). Ketentuan mengenai perencanaan penyusunan Peraturan Daerah Provinsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 sampai dengan Pasal 38 berlaku secara mutatis mutandis terhadap perencanaan penyusunan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota. Berdasarkan Pasal 33 dijelaskan bahwa Prolegda memuat program pembentukan Peraturan Daerah dengan judul rancangan Peraturan Daerah, materi yang diatur, dan keterkaitannya dengan Peraturan Perundang-undangan lainnya.

Dalam rangka pemenuhan kebutuhan hunian dan lingkungan hunian yang layak huni dan upaya penataan ruang perumahan dan permukiman serta untuk melaksanakan Pasal 19 ayat (2), Pasal 47, Pasal 105 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, maka diperlukan peraturan tentang perumahan dan kawasan permukiman.

BAB V

JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN

A. Jangkauan dan Arah Pengaturan

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

Tujuan pengaturan penyelenggaraan perumahan dan Kawasan pemukiman antara lain:

- a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan Kawasan Permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan Perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun Kawasan pedesaan;
- d. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- e. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial dan budaya;

- f. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan; dan
- g. mewujudkan ketertiban dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka ruang lingkup materi yang diatur dalam Raperda ini mencakup ketentuan sebagai berikut:

- a. Penyelenggaraan Perumahan
- b. Penyelenggaraan Kawasan Permukiman
- c. Keterpaduan Prasarana, Sarana, Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman
- d. Pemeliharaan dan Perbaikan
- e. Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh
- f. Penyediaan Tanah
- g. Pendanaan
- h. Pembinaan dan Pengawasan

B. 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 Banyumas.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Banyumas.

4. 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.
5. 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 serta masyarakat.
6. 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.
7. Lingkungan Hunian adalah bagian dari Kawasan Permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
8. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
9. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang

dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

10. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
11. Rumah Komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan.
12. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
13. Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
14. Rumah Khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
15. 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.
16. Rumah mewah adalah Rumah yang harga jualnya di atas 15 (lima belas) kali harga Rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
17. Rumah menengah adalah Rumah yang harga jualnya paling sedikit 3 (tiga) kali sampai dengan 15 (lima belas) kali harga jual Rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
18. Rumah sederhana adalah Rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas lantai dan harga jual sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

19. 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.
20. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik Lingkungan Hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
21. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi.
22. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian.
23. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam, dengan mempertimbangkan aspek fungsi ekologis, resapan air, ekonomi, sosial budaya, dan estetika.
24. Tanah makam fasilitas adalah tanah makam yang disediakan oleh pengembang perumahan dengan luasan tertentu.
25. Rencana Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut 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.

26. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan yang selanjutnya disebut 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.
27. Rencana Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RTR adalah rencana tata ruang Kabupaten Banyumas.
28. Perumahan Kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
29. Permukiman Kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.
30. 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 dengan rencana tata ruang.
31. 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 Kasiba sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
32. Konsolidasi Tanah adalah penataan kembali penguasaan, kepemilikan, 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.

33. 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.
34. Kawasan Perdesaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
35. Perencanaan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses perencanaan lingkungan hunian perkotaan, lingkungan hunian perdesaan, tempat pendukung kegiatan, permukiman, perumahan, rumah, dan prasarana, sarana dan utilitas umum untuk menghasilkan dokumen RKP.
36. Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan RKP melalui pelaksanaan konstruksi.
37. 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.

38. Pengendalian Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang dilaksanakan pada tahap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan.
39. Hunian Berimbang adalah Perumahan atau Lingkungan Hunian yang dibangun secara berimbang antara Rumah sederhana, Rumah menengah, dan Rumah mewah.
40. Pelaku Pembangunan adalah orang perseorangan dan/atau badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman.
41. Dana Konversi adalah dana yang berupa dana kelola atau dana hibah yang diperoleh dari pelaku pembangunan sebagai alternatif kewajiban pembangunan Rumah sederhana bersubsidi dalam pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang yang dihitung berdasarkan rumus perhitungan konversi.
42. 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.
43. 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.

44. Pemasaran adalah kegiatan yang direncanakan pelaku pembangunan untuk memperkenalkan, menawarkan, menentukan harga, dan menyebarkan informasi mengenai Rumah atau Perumahan dan satuan Rumah susun atau Rumah susun yang dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat sebelum atau dalam proses sebelum penandatanganan PPJB.
45. Rencana Tapak adalah rencana tata letak bangunan dalam suatu lingkungan dengan fungsi tertentu yang memuat rencana tata bangunan, jaringan sarana dan prasarana fisik serta fasilitas lingkungan.
46. Perizinan Berusaha adalah legalitas yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memulai dan menjalankan usaha dan/atau kegiatannya.
47. 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.
48. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebelum dapat dimanfaatkan.
49. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
50. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

51. Masyarakat adalah orang perseorangan yang kegiatannya di bidang perumahan dan Kawasan Permukiman, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan Permukiman.
52. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah.

C. Materi Muatan yang Diatur dalam Peraturan Daerah

Pokok-pokok materi muatan yang akan diatur dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Perumahan dan kawasan permukiman:

1. BAB I : Ketentuan Umum
2. BAB II : Penyelenggaraan Perumahan
3. BAB III : Penyelenggaraan Kawasan Permukiman
4. BAB IV : Keterpaduan Prasarana, Sarana, Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman
5. BAB V : Pemeliharaan dan Perbaikan
6. BAB VI : Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh
7. BAB VII : Penyediaan Tanah
8. BAB VIII : Pendanaan
9. BAB IX : Pembinaan dan Pengawasan
10. BAB X : Ketentuan Penutup

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Pemerintah Daerah Kabupaten Banyumas berkewajiban melaksanakan penyelenggaraan perumahan dan permukiman di perkotaan yang ketersediaannya lahannya lebih luas perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pengelolaannya. 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.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, 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, penyelenggaraan perumahan dan Kawasan pemukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan pemukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan, pembinaan dan pengawasan.

B. Saran

Perlu segera dibentuk Peraturan Daerah agar memiliki kepastian hukum sebagai dasar untuk mengatur perumahan dan kawasan permukiman.

DAFTAR PUSTAKA

Buku dan Jurnal Ilmiah

- Alimah, Annisa Nur, dkk. *Teori Perencanaan Equity dalam Pembangunan Daerah*, Yogyakarta, CV Buana Grafika, 2019.
- Arba, *Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2017.
- Asshiddiqie, Jimly dan Safaat, Ali,, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta, Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, 2006.
- Febriyani, Arnhilda Firliah, *Dampak Pembangunan Apartemen bagi Kehidupan Masyarakat*, Dialektika Komuka: Jurnal Kajian Komunikasi dan Pembangunan Daerah, Vol. 10 No. 1, 2022.
- Hosna, Asmak Ul, dkk., 2021. *Karakteristik Ilmu Hukum dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Depok, Raja Grafindo Persada.
- HR, Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Lestari, Dwi Suci Sri dan Djumiko, *Perkembangan Perumahan dan Permukiman Sebagai Penentu Arah dan Bentuk Kebutuhan Permukiman di Pinggiran Kota*, e-Jurnal Teknik Sipil dan Arsitektur Fakultas Teknik UTP Surakarta, Vol. 21 No. 25, 2017.
- Nugroho, Iwan, *Nilai-nilai Pancasila Sebagai Falsafah Pandangan Hidup Bangsa untuk Peningkatan Kualitas Sumber Daya Manusia dan Pembangunan Lingkungan Hidup*, Jurnal Konstitusi, Vol. 3 No. 2, 2010.
- Pangaribuan, Piatur dan Purnomosidi, Arie, *Negara Hukum Pancasila dalam Kerangka NKRI*, Cakrawala Media, Surakarta, 2012.
- Rokilah dan Mukaromah, Mia, *Pemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing*, Jurnal Ilmu Hukum AJUDIKASI, Vol. 2 No. 2, 2018.
- Sirait, dkk. dalam Fathur Rahman, dkk., *Kajian Tipologi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)*, Jurnal Geografika, Vol. 3 No. 1, 2022.
- Sitorus, MT. Felix, *Menuju Keadilan Agraria*, Bandung, Yayasan Akatiga, 2002.
- Soekanto, Soerjono, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press.
- Sukmana, Oman, dkk., 2015, *Negara Kesejahteraan dan Pelayanan Sosial*, Malang, Intrans Publishing.
- Sunarti, *Buku Ajar Perumahan dan Permukiman*, Semarang, Undip Press, 2019.

- Sutaryono, dkk., *Buku Ajar Tata Ruang dan Perencanaan Wilayah Implementasi dalam Kebijakan Pertanahan*, Yogyakarta, STPN Press, 2020.
- Taryono, 1992, *Penataan Ruang Berwawasan Lingkungan Hidup*, Jurnal Forum Geografi, Vol. 6, No. 11.
- Waha, Caecilia dan Sondakh, Jemmy, *Pemenuhan Hak atas Perumahan yang Layak Bagi Masyarakat Miskin di Perkotaan (Suatu Kajian dalam Perspektif Hak Asasi Manusia)*, Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum, Vol. 1, No.2, 2014.
- Wulan, Niken Dyah Nawang dan Widodo, Andre Prasetyo, *Strategi Pembangunan Dan Pengembangan Permukiman dalam Penanganan Permukiman Kumuh di Jawa Timur*, Jurnal Administrasi Politik dan Sosial, Vol. 1, No. 2, 2020.

Publikasi

- Narasi Rencana Pembangunan Jangka Menengah Tahun 2020-2024 dalam Lampiran I Peraturan Presiden Nomor 18 Tahun 2020 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2020-2024
- Setiadi, Hafid, *Dasar-Dasar Teori Perencanaan*, Perpustakaan UT, [MODUL 1 \(ut.ac.id\)](http://MODUL_1(ut.ac.id)), diakses pada 28 Juli 2023.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Banyumas, *Banyumas dalam Angka*, diupload 27 April 2020, diakses pada 12 Juli 2023, <https://banyumaskab.bps.go.id/publication/2022/02/25/0b57c6a1da99bb1e54bdaec3/kabupaten-banyumas-dalam-angka-2022.html>
- Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Tengah, *Jumlah Penduduk Menurut Kabupaten/Kota di Jawa Tengah, 2020-2022*, <https://jateng.bps.go.id/indicator/12/766/1/jumlah-penduduk-menurut-kabupaten-kota-di-jawa-tengah.html> , diakses pada 29 Juli 2023.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Banyumas, *Banyumas dalam Angka 2023*, Banyumas, BPS, Hlm. xlvii.
- Perumahan dan Kawasan Permukiman ID, *Profil PKP Kabupaten Banyumas*, diupload pada 15 Juni 2020, <https://perkim.id/profil-pkp/profil-kabupaten-kota/profil-perumahan-dan-kawasan-permukiman-kabupaten-banyumas/> , diakses pada 29 Juli 2023.