

## RINGKASAN DAN SUMMARY

Tersedianya sarana perumahan dan permukiman yang layak huni dan tertata dengan baik, adalah merupakan syarat mutlak untuk dapat terwujudnya kualitas penduduk dan kualitas lingkungan yang baik. Dengan demikian jelaslah bahwa masalah perumahan dan permukiman serta lingkungan hidup merupakan suatu 'sistem', sehingga pendekatan hukum terhadap kebijaksanaan di bidang penataan pembangunan perumahan dan permukiman sangat diperlukan, misalnya, menerangkan bagaimana hukum dapat dipergunakan untuk mengimplementasikan kebijaksanaan tersebut melalui 'pendekatan sistem'.

Sementara itu secara faktual pengadaan "perumahan dan permukiman manusia serta lingkungan hidupnya cenderung memburuk, karena pertambahan penduduk yang lebih cepat dibandingkan dengan penambahan fasilitas pelayanan umum termasuk perumahan dan permukiman". Semua itu sebagai akibat keterbelakangan pembangunan sehingga tidak dapat mengantisipasi secara lebih awal. Dengan adanya kecenderungan yang demikian, maka disinilah letak penting perlu adanya penataan pembangunan perumahan dan permukiman, karena bila tidak maka kondisinya akan menjadi semakin parah dan ini jelas akan berdampak negatif bagi pembangunan secara keseluruhan. Untuk mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak huni sebagai salah satu kebutuhan pokok manusia (human settlement). Pemerintah juga telah mengambil langkah-langkah kebijaksanaan dan program-program yang diperlukan. Kebijaksanaan tersebut tertuang dalam UU No.4 Tahun 1992 tentang Penataan Perumahan dan Permukiman.

Pada dasarnya kebijaksanaan penataan perumahan dan permukiman juga mempunyai cita utama (*ultimate goal*): "Peningkatan/perbaikan mutu kehidupan (*the improvement of the quality of live*). Dalam rangka pencapaian tujuan dan cita utama kebijaksanaan penataan perumahan dan permukiman, yaitu meningkatkan kualitas hidup penduduk dan kualitas lingkungan, seringkali berbagai persoalan akan timbul, apabila hal-hal yang prinsip berkaitan dengan penataan itu tidak diperhatikan. Misalnya yang patut dipertanyakan adalah sejauhmana Pemerintah ataupun para pemrakarsa (developer) memperhatikan aspek pemerataan dalam hal kepemilikan rumah, sebab dalam kenyataannya mereka yang mampu dan telah memiliki rumah masih diperbolehkan membeli rumah lebih dari satu (untuk investasi), padahal sebenarnya peruntukan rumah tersebut adalah bagi mereka yang kurang/tidak mampu.

Dalam pada itu, mengenai makna permukiman jauh lebih luas dari sekedar rumah, sebab menunjuk kepada satuan kawasan perumahan lengkap dengan prasarana lingkungan, prasarana umum, dan fasilitas sosial. Oleh karenanya penataan perumahan harus pula meliputi kegiatan pembangunan baru, pemugaran, perbaikan, perluasan, pemeliharaan dan pemanfaatannya', demikian juga Penataan permukiman meliputi juga kegiatan pembangunan baru, perbaikan, peremajaan, perluasan, pemeliharaan dan pemanfaatannya'. Pengertian kualitas penduduk adalah kondisi penduduk dalam aspek fisik dan non fisik serta ketaqwaan terhadap Tuhan YME yang merupakan dasar untuk mengembangkan kemampuannya.

Sesuai dengan sasaran kebijaksanaan, maka bagi masyarakat di perkotaan arah kebijaksanaan ditentukan sebagai berikut: bagi golongan berpendapatan tinggi

berusaha sendiri memenuhi kebutuhan perumahan dan permukimannya, tanpa bantuan dari Pemerintah. Golongan berpendapatan menengah dan sedang diharapkan dapat dilayani oleh pengusaha swasta dan lembaga non-profit (seperti BUMN, Koperasi, Yayasan), dan mendapat fasilitas tertentu dari Pemerintah misalnya fasilitas kredit (KPR-BTN). Bagi golongan berpenghasilan rendah diadakan program penyediaan tanah matang dengan prasarana lingkungan yang sederhana (site and service). Bahkan sekarang untuk golongan berpenghasilan rendah disediakan sarana perumahan sangat sederhana (RSS). Dalam rangka pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman akan melibatkan berbagai badan usaha maupun lembaga keuangan, seperti PERUMNAS, Developer Swasta yang tergabung dalam Persatuan Pengusaha Real Estate Indonesia (REI), Bank Tabungan Negara (BTN), Badan Usaha Koperasi, dan PT. Papan Sejahtera. Berkaitan dengan itu, menurut Eko Budiarjo, setidaknya ada tiga kelompok utama yang berperan dalam usaha penataan pembangunan perumahan dan permukiman, yaitu: (1) Pemerintah, (2) Swasta, (3) Masyarakat.

Mengingat hampir semua kegiatan pembangunan memang mengambil tempat di atas tanah, dan bahwa dalam rangka implementasi RTRW diperlukan pengaturan penggunaan dan pemanfaatan tanah yang tidak terpisahkan satu sama lain, maka Pemerintah telah menerbitkan PP No. 16/2004 tentang Penatagunaan Tanah dalam rangka melaksanakan Pasal 16 ayat (2) UU No.24/1992 yang menyatakan perlu adanya ketentuan mengenai pola pengelolaan tata guna tanah. Maka tujuan penataan pembangunan perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksudkan adalah dalam rangka menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman yang mengacu pada suatu kerangka penataan ruang wilayah, sehingga dapat berlangsung tertib, terorganisasi dengan baik, berdaya guna dan berhasil guna, sesuai dengan kebutuhan dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam pada itu, untuk mendukung pelaksanaan otonomi daerah serta mewujudkan visi dan misi pembangunan perumahan dan permukiman yang tertuang dalam KSNPP (Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman), maka telah disiapkan Pedoman Penyusunan RP4D. RP4D pada dasarnya merupakan alat operasional untuk mewujudkan kebijakan dan strategi perumahan dan permukiman tersebut. Hal ini berarti, bahwa Program penataan perumahan dan pemukiman sangat penting dalam pembangunan nasional karena aspek-aspeknya meliputi bidang lingkungan hidup dan pertanahan yang terkait dengan hampir semua kegiatan dalam kehidupan manusia dan pembangunan. Oleh sebab itu, berbagai upaya dalam pelaksanaan pembangunan selayaknya selalu dikaitkan dengan kepentingan yang berkaitan dengan penataan ruang seperti pelestarian fungsi lingkungan hidup, pengembangan tata ruang dan pengelolaan aspek pertanahannya. Khususnya dalam rangka pembangunan lingkungan hidup, di mana pembangunan lingkungan hidup merupakan bagian penting dari ekosistem yang berfungsi sebagai penyangga kehidupan seluruh makhluk hidup di muka bumi. Untuk itu, pembangunan sektor ini perlu diarahkan pada terwujudnya kelestarian fungsi lingkungan hidup dalam keseimbangan dan keserasian yang dinamis dengan perkembangan kependudukan agar dapat menjamin pembangunan nasional yang berkelanjutan.