

NASKAH AKADEMIK RENCANA PEMBANGUNAN, PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN KABUPATEN BULELENG

Gede Astra Wesnawa¹
Made Anik Widyaastuti²

¹Universitas Pendidikan Ganesha

²Balitbang Inovda Kabupaten Buleleng

e-mail: astra.wesnawa@undiksha.ac.id
anikwid@yahoo.com

Abstrak

Artikel ini bertujuan untuk mengkaji tentang pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dalam konteks penyusunan Naskah Akademik Rencana Pembangunan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) di Kabupaten Buleleng. Untuk mencapai tujuan tersebut dilakukan studi dengan menggunakan metode Penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif. Lokasi penelitian adalah Kabupaten Buleleng. Sampling ditentukan secara *purposive* dengan pertimbangan lokasi tersebut memiliki perkembangan yang pesat tentang perumahan dan permukiman. Jenis data yang dikumpulkan adalah data primer dan sekunder. Data primer dikumpulkan dari instrumen pengumpul data yang diberikan kepada tokoh masyarakat, aparatur desa dan organisasi Perangkat daerah (OPD) Kabupaten Buleleng. Data dianalisis secara kualitatif dengan model interaktif. Hasilnya menunjukkan (1) Pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dari praktik empiris pengelolaan perumahan dan kawasan permukiman, (2) peraturan yang terkait dengan pengelolaan perumahan dan kawasan permukiman saat ini, 3) pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis dan yuridis dari pembentukan peraturan daerah tentang RP3KP, dan 4) jangkauan, arah pengaturan dan materi muatan yang perlu diatur dalam peraturan daerah tentang RP3KP. Pembangunan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman perlu mempertimbangkan karakteristik permukiman kumuh dan tradisional yang ada di masing-masing wilayah, sehingga pembangunan yang dilakukan bisa diterima masyarakat dan masyarakat bisa bersinergi dengan perangkat desa dan pemerintah daerah dalam mengawal pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Buleleng

Kata-kata kunci : Pembangunan, Pengembangan, Perumahan, Kawasan Permukiman.

Abstract

This article aims to examine the construction and development of housing and settlement areas in the context of the preparation of the Academic Paper on the Development Plan for Housing and Settlement Areas (RP3KP) in Buleleng Regency. To achieve this goal, a study was conducted using qualitative research methods with a normative juridical approach. The research location is Buleleng Regency. Sampling was determined purposively with the consideration that the location has a rapid development of housing and settlements. The types of data collected are primary and secondary data. Primary data was collected from data collection instruments given to community leaders, village officials and regional apparatus organizations (OPD) of Buleleng Regency. The data collected were analyzed qualitatively by interactive model. The results show (1) Development of housing and settlement areas from empirical practice of housing and settlement area management, (2) regulations related to the current management of housing and settlement areas, 3) philosophical, sociological and juridical considerations or foundations from the formation of regional regulations on RP3KP, and 4) the scope, direction of regulation and content of the content that needs to be regulated in the regional regulation on RP3KP. Development of Housing and Settlement Areas needs to consider the characteristics of slums and traditional settlements in each region, so that the development carried out can be accepted by the community and the community can synergize with village officials and local governments in overseeing the construction and development of housing and settlement areas in Buleleng Regency.

Keywords: *Development, Development, Housing, Residential Area*

PENDAHULUAN

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman merupakan kegiatan yang bersifat multi sektor dan berkaitan erat dengan kesejahteraan masyarakat. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa negara bertanggung jawab melindungi seluruh rakyat Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, sehingga masyarakat dapat bertempat tinggal secara layak di lingkungan yang aman, sehat, harmonis, dan berkelanjutan.

Sesuai dengan amanat Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dinyatakan bahwa: Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat

tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Kosekuensi dari ketentuan tersebut adalah bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif.

Terkait dengan hak bertempat tinggal, negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Saat ini kebutuhan masyarakat terhadap pemukiman dan perumahan di berbagai daerah termasuk di Kabupaten Buleleng sangat tinggi, karena perumahan atau papan adalah kebutuhan primer yang tidak bisa ditawar-tawar lagi. Terhadap kebutuhan utama (primer) tersebut telah menimbulkan kebutuhan suatu lahan baru bagi pengusaha pengembang untuk membuat perumahan-perumahan yang terjangkau dan murah.

Kabupaten Buleleng merupakan kabupaten yang memiliki luas wilayah terluas dari 9 (sembilan) kabupaten/kota di Bali dengan luas wilayah 1.365,88 Km² (24,25% dari Luas Pulau Bali). Secara geografis Kabupaten Buleleng terletak pada 8°3'40" 8°23'00" Lintang Selatan dan 114°25'55" - 115°27'28" Bujur Timur yang posisinya berada di bagian utara Pulau Bali. Secara administrasi, wilayah Kabupaten Buleleng mencakup 9 kecamatan, 129 desa definitif, 19 kelurahan, dan 169 Desa Pakraman. Ditinjau dari luas wilayah masing-masing kecamatan, Kecamatan Gerokgak merupakan kecamatan terluas, yaitu 356,57 km² atau 26,11% dari luas Kabupaten Buleleng. Sedangkan luas wilayah paling sempit adalah Kecamatan Buleleng, yaitu 46,95 km² atau 3,44% dari luas Kabupaten Buleleng. Gambar 1 Peta Kabupaten Buleleng.



Gambar 1 : Peta Administrasi Kabupaten Buleleng (sumber” BAB 3 GAMBARAN UMUM DAN KONDISI WILAYAH KABUPATEN BULELENG (pu.go.id) Diakses pada tanggal 11 Mei 2021.

Keadaan topografi Kabupaten Buleleng sebagian besar merupakan daerah berbukit yang membentang di bagian selatan, sedang bagian utara wilayah Kabupaten Buleleng memanjang dari Barat ke Timur, yang meliputi seluruh pantai utara Bali. Kabupaten Buleleng dengan topografi “Nyegara Gunung” memiliki variasi ekosistem hutan dengan luas kurang lebih 37,65%, dua buah danau yaitu danau Buyan dan Danau Tamblingan. Dengan topografi seperti pada Gambar 2, dapat diketahui aktivitas pertanian lahan dominan basah terdapat di bagian tengah yaitu Kecamatan Buleleng dan Banjar, di bagian pedataran terdapat permukiman perkotaan, permukiman perdesaan dan kawasan pesisir dan laut. Potensi kabupaten adalah bidang pertanian dalam arti luas, bidang pariwisata dan bidang industri. Sedangkan aksesibilitas wilayah terdapat jalur jalan nasional sebagai poros pergerakan wilayah dan sekaligus menjadi poros pergerakan antar kecamatan dan antar desa.



Gambar 2: Peta Topografi Kabupaten Buleleng (sumber: https://sippa.ciptakarya.pu.go.id/sippa_online/ws_file/dokumen/rpi2jm/DOCRPIJM_1536552344bab_2_2017_buleleng.pdf) diakses pada tanggal 11 Mei 2021.

Berdasarkan kondisi topografi/ kemiringan lereng Kabupaten Buleleng dapat dikelompokkan menjadi 4 (empat) satuan topografi yaitu (1) Daerah datar dengan tingkat kemiringan 0 – 1,9% seluas 12.264,75 Ha atau 8,98%, (2) Daerah landai dengan tingkat kemiringan 2 – 24,9% seluas 70.226 Ha atau 51,41%, (3) Daerah miring dengan tingkat kemiringan 25 – 39,9% seluas 21.462,75 Ha atau 15,71%, dan (4) Daerah terjal dengan tingkat kemiringan di atas 40% seluas 32.634,5 Ha atau 23,89%. Dalam kaitan dengan pembangunan perumahan dan permukiman, topografi yang melandai ke utara dan sempit (nyegara gunung), maka pengembangan permukiman berpotensi ke arah barat dan timur sejajar dengan pantai. Sementara ke arah selatan yang merupakan kemiringan lereng yang terjal, arah pengembangan permukiman akan terkendala oleh topografi.

Jumlah penduduk Kabupaten Buleleng Tahun 2020 sebanyak 791.813 jiwa dengan distribusi penduduk terbanyak terdapat di Kecamatan Buleleng (18,97%) dan paling kecil berada

di Kecamatan Busungbiu (6,65%). Kepadatan penduduk di Kabupaten Buleleng pada Tahun 2020 sebesar 580 jiwa/km² dengan laju pertumbuhan penduduk sebesar 2,33%. Seiring dengan peningkatan jumlah penduduk di Kabupaten Buleleng, kebutuhan akan penyediaan perumahan beserta sarana dan prasarananya juga meningkat pesat.

Penyediaan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Buleleng saat ini juga menimbulkan masalah tersendiri di antaranya masih adanya kesenjangan antara jumlah rumah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan masyarakat yang sering disebut dengan Backlog, masih adanya rumah tidak layak huni, prasarana sarana utilitas (PSU) perumahan yang tidak terawat karena ditinggalkan pengembang, belum optimalnya Pemerintah Daerah dalam mengawasi dan memelihara PSU perumahan karena bukan merupakan aset Pemda, alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan perumahan dan permasalahan permukiman kumuh menjadi tantangan daerah untuk segera diatasi.

Perkembangan wilayah berdampak pada pergeseran fungsi ruang sehingga pembangunan perumahan dan kawasan permukiman harus sejalan dengan rencana pembangunan di sektor lain. Pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dapat menimbulkan kesulitan bagi MBR dalam memperoleh rumah yang layak dan terjangkau. Agar penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dapat berjalan optimal dan terorganisasi dengan baik diperlukan suatu aturan terkait rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman. Sampai saat ini Kabupaten Buleleng belum mempunyai aturan yang mengatur tentang keberadaan perumahan rakyat dan kawasan permukiman. Tanpa adanya regulasi terkait dengan pengembangan perumahan dan permukiman, maka berpotensi tumbuh berkembangnya perumahan dan permukiman yang dikembangkan oleh penduduk atau pengembang yang tidak memperhatikan standar bangunan dan lingkungannya, yang pada akhirnya melahirkan permukiman kumuh. Terbentuknya permukiman kumuh, ujungnya akan muncul permasalahan yang kompleks dalam perumahan dan permukiman. Jones (2017) menjelaskan bahwa permukiman kumuh akan mengalami kekurangan dalam mendapatkan pelayanan baik ketersediaan air bersih, drainase yang buruk, dan akses jalan dan pencemaran lingkungan. Kerentanan terhadap status kepemilikan tanah, dan kemiskinan yang semakin meningkat. Sehubungan dengan hal tersebut, maka diperlukan perencanaan yang matang dalam pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.

Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan penjabaran dan sebagai bagian dari perencanaan tata ruang, khususnya terkait zona perumahan

dan permukiman. Dengan demikian maka kedudukan rencana perumahan dan kawasan permukiman ini berada di bawah Rencana Tata Ruang (RTRW maupun RDTR). Dalam rangka penyelenggaraan kewenangan daerah di bidang perumahan dan kawasan permukiman dan sekaligus menjadi permasalahan di daerah (*local problem solving*) terkait di bidang perumahan dan kawasan permukiman, dipandang perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Pembangunan dan pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Untuk mewujudkan sebuah Perda yang ideal maka dilakukanlah kegiatan Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng tentang Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, permasalahan yang dapat diidentifikasi untuk kebutuhan penyusunan Naskah Akademis ini, meliputi: 1) Bagaimana pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dilihat dari praktik empiris pengelolaan perumahan dan kawasan permukiman?, 2) Bagaimana peraturan yang terkait dengan pengelolaan perumahan dan kawasan permukiman saat ini?, 3) Apa yang menjadi pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis dan yuridis dari pembentukan peraturan daerah tentang perumahan dan kawasan permukiman?, dan 4) Apa yang menjadi sasaran, jangkauan, arah pengaturan dan materi muatan yang perlu diatur dalam peraturan daerah tentang perumahan dan kawasan permukiman?

METODE

Lokasi pekerjaan ini adalah di Kabupaten Buleleng, keterbatasan waktu dan luas wilayah, maka dilakukan sampling dengan cara purposif. Pendekatan yang digunakan dalam penyusunan Naskah Akademik ini adalah pendekatan yuridis normatif. Metode pendekatan yuridis normatif dilakukan melalui studi pustaka yang menelaah (terutama) data sekunder yang berupa Peraturan Perundang-undangan, dokumen hukum lainnya, hasil penelitian, hasil pengkajian, atau referensi lainnya. Metode yuridis normatif ini juga dilengkapi dengan wawancara, diskusi (*focus group discussion*), dan rapat dengar pendapat.

Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Data primer dikumpulkan dari instrumen pengumpul data yang diberikan kepada tokoh masyarakat, aparat desa/kelurahan dan Organisasi Perangkat Daerah (OPD) Kabupaten Buleleng, seperti: Kepala Bappeda Kabupaten Buleleng, Badan Pengelolaan Keuangan Kabupaten Buleleng, Dinas Perkimta Kabupaten Buleleng, Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Buleleng, Dinas Pertanian, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Buleleng, Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Buleleng, Data sekunder yaitu data digunakan untuk mendukung dan

melengkapi data primer yang berhubungan dengan masalah perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Buleleng.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi: (1) Studi Kepustakaan. Studi kepustakaan yaitu suatu bentuk pengumpulan data dengan cara membaca buku literatur, hasil penelitian terdahulu, dan membaca dokumen, peraturan perundang-undangan, Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng yang berhubungan dengan perumahan dan kawasan permukiman, (2) Wawancara, Wawancara dilaksanakan dengan tokoh masyarakat, pengembang, kepala desa/lurah, camat dan organisasi Perangkat Daerah tentang perumahan dan permukiman di Kabupaten Buleleng yang terkait dengan RPJP, RPJM mengenai arah dan kebijakan pembangunan di daerah, kebijakan pengembangan perumahan dan permukiman, sarana dan prasarana permukiman, kemampuan keuangan daerah, pendanaan dan pembiayaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, (3) Focus Group Discussion (FGD), FGD diselenggarakan untuk merumuskan dan menyelesaikan persoalan-persoalan krusial dalam penyusunan peraturan perundang-undangan, sehingga memperoleh kesepakatan di antara stakeholder yang ada, dan (4) Konsultasi Publik (*Public Hearing*), Public Hearing dilakukan untuk menyerap sebanyak-banyaknya masukan dari masyarakat dengan mendengarkan pendapat mereka. Public hearing dilakukan dengan tokoh masyarakat, dan stakeholder yang berhubungan dengan perumahan dan permukiman.

Analisis data menggunakan analisis kualitatif model analisis interaktif, yaitu model analisis yang memerlukan tiga komponen berupa reduksi data, sajian data, serta penarikan kesimpulan/verifikasi dengan menggunakan proses siklus (Matthew B. Miles dan A. Michael Huberman (1992).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dilihat dari praktik empiris pengelolaan perumahan dan kawasan permukiman

Urusan Pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota berdasarkan UU No 23 Tahun 2014. Esensi Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Berbeda dengan UU No 32 Tahun 2004 yang rincian pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah

Kabupaten/Kota diatur lebih lanjut dalam PP No 38 Tahun 2007, dalam UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota terdapat dalam lampirannya.

Pembagian urusan berdasarkan UU No 23 Tahun 2014 didasarkan pada prinsip akuntabilitas, efisiensi, eksternalitas, dan strategi nasional. Berdasarkan prinsip tersebut kriteria Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah kabupaten/kota adalah: Urusan Pemerintahan yang lokasinya dalam daerah kabupaten/kota, Urusan Pemerintahan yang penggunaannya dalam daerah kabupaten/kota, Urusan Pemerintahan yang manfaat atau dampak negatifnya hanya dalam Daerah kabupaten/kota dan Urusan Pemerintahan yang penggunaan sumber dayanya lebih efisien apabila dilakukan oleh daerah kabupaten/kota.

Berdasarkan UU No 23 Tahun 2014 urusan pemerintahan dibagi menjadi 3 (tiga) jenis yaitu urusan absolut, urusan konkuren dan urusan pemerintahan umum. Selanjutnya urusan konkuren terbagi menjadi urusan wajib dan urusan pilihan. Urusan wajib yang terdiri urusan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar dan urusan wajib yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar.

Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar meliputi: Pendidikan, Kesehatan, pekerjaan umum dan penataan ruang, perumahan rakyat dan kawasan permukiman, ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat, dan Sosial (Ps 12 ayat (1) UU No 23 Tahun 2014). Salah satu Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar adalah bidang perumahan dan kawasan permukiman. Untuk terselenggaranya pelayanan dasar terkait dengan bidang perumahan dan kawasan permukiman perlu ada regulasi yang mengatur tentang perumahan dan kawasan permukiman, sehingga ada payung bagi pemegang otoritas untuk menerapkan peraturan yang ada, yang ujungnya adalah terselenggaranya pemerintahan yang kuat dengan dukungan peraturan daerah.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dilihat dari praktik empiris pengelolaan perumahan dan kawasan permukiman, diuraikan sebagai berikut.

Kebutuhan rumah, ditemukan adanya kesenjangan antara jumlah rumah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan masyarakat yang sering disebut dengan Backlog. Kebutuhan terhadap rumah berkorelasi dengan pertumbuhan penduduk. Untuk mengetahui jumlah kebutuhan rumah perlu diketahui terlebih dahulu data proyeksi penduduk di Kabupaten Buleleng, seperti Tabel 1.

Tabel 1. Proyeksi Penduduk Kabupaten Buleleng

KECAMATAN	TAHUN 2021			TAHUN 2031			TAHUN 2041		
	LAKI-LAKI	PEREMPUAN	JUMLAH	LAKI-LAKI	PEREMPUAN	JUMLAH	LAKI-LAKI	PEREMPUAN	JUMLAH
GEROKGAK	50.642	50.903	101.545	52.332	53.587	105.919	54.079	56.412	110.491
SERIRIT	49.148	49.798	98.946	53.852	54.914	108.766	59.007	60.555	119.562
BUSUNGBIU	27.777	27.779	55.556	28.396	27.798	56.194	29.030	27.816	56.846
BANJAR	45.237	44.611	89.848	48.002	46.486	94.488	50.936	48.440	99.376
SUKASADA	46.277	46.679	92.956	53.081	54.162	107.243	60.887	62.844	123.731
BULELENG	78.497	78.023	156.519	80.015	79.719	159.734	81.563	81.452	163.015
SAWAN	42.900	42.589	85.489	44.771	43.524	88.295	46.723	44.479	91.202
KUBUTAMBAHAN	37.367	36.998	74.365	42.964	42.489	85.453	49.399	48.796	98.196
TEJAKULA	39.515	37.673	77.189	39.595	37.749	77.343	39.674	37.824	77.498
TOTAL	416.684	415.020	831.704	437.269	435.454	872.724	458.872	456.894	915.766

Berdasarkan Tabel 1, dapat diketahui proyeksi penduduk tertinggi di Kabupaten Buleleng adalah Kecamatan Buleleng dan terendah adalah Kecamatan Busungbiu.

Selanjutnya, *Backlog* merupakan kesenjangan antara jumlah rumah yang terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan oleh penduduk. *Backlog* terjadi karena jumlah ketersediaan rumah yang tidak sebanding dengan banyaknya rumah tangga. *Backlog* didapat dari banyaknya rumah tangga dikurangi jumlah bangunan rumah yang ada. Proyeksi *backlog* di Kabupaten Buleleng dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2. Data *Backlog* Tahun 2021 Kabupaten Buleleng

NO	KECAMATAN	JUMLAH PENDUDUK (JIWA)	JUMLAH KK (JIWA)	JUMLAH RUMAH (UNIT)	JUMLAH BACKLOG (UNIT)
1	Tejakula	77.189	21.195	16.840	2.154
2	Kubutambahan	74.365	17.893	15.895	1.875
3	Sawan	85.489	24.532	46.460	1.676
4	Buleleng	146.519	13.040	10.898	1.513
5	Sukasada	92.956	24.225	14.758	855
6	Seririt	98.946	15.891	11.953	2.965
7	Banjar	89.848	21.732	20.160	2.149
8	Busungbiu	55.556	13.901	10.883	406
9	Gerokgak	101.545	24.732	20.838	4.896
TOTAL KABUPATEN BULELENG		831.704	177.141	168.685	18.489

Dari Tabel 2, diketahui *backlog* pada tahun 2021 sebesar 18.489 KK dan tertinggi terdapat di Kecamatan Gerokgak sebesar 4.896 KK dan terendah terdapat di Kecamatan Busungbiu sebesar 4.062 KK.

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), juga membutuhkan rumah yang layak huni, agar pemukimnya dapat menyelenggarakan kehidupan dengan aman, sehat, harmonis dan berkelanjutan. Tempat hunian yang layak tentu akan berimplikasi pada upaya untuk peningkatan pendapatan keluarga melalui pengembangan ekonomi kreatif yang sangat potensial dikembangkan di Kabupaten Buleleng. Berikut kebutuhan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah, seperti Tabel 3.

Tabel 3. Pembangunan rumah untuk MBR

Kecamatan	jumlah rumah 2021	Proyeksi jumlah rumah th 2041	Kebutuhan rumah 2021-2041	Kebutuhan rumah/th	Kebutuhan penyediaan rumah MBR		
					Kecil (50%)	Rumah MBR eksisting	Selisih (8 = 7-6)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
Tejakula	16.840	18.512	18.512	926	1.077	2.154	1.077
Kubutambahan	15.895	15.821	15.821	791	937	1.875	937
Sawan	46.460	21.684	21.684	1.084	838	1.676	838
Buleleng	10.898	11.021	11.021	551	756	1.513	756
Sukasada	14.758	21.808	21.808	1.090	427	855	427
Seririt	11.953	13.815	13.815	691	1.482	2.965	1.482
Banjar	20.160	18.984	18.984	945	1.074	2.149	1.074
Busungbiu	10.883	12.880	12.880	644	203	406	203
Gerokgak	20.838	20.347	20.347	1.017	2.434	4.896	2.434
	168.685	17.198	17.198	860		18.489	

Berdasarkan Tabel 3, dapat diketahui bahwa kebutuhan penyediaan rumah MBR tertinggi ada di Kecamatan Gerokgak dan yang terkecil ada di Kecamatan Busungbiu.

Permukiman kumuh. Permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat. Perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian (Undang Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011). Permukiman kumuh memiliki kesan terkait dengan ketidaknyamanan, baik terhadap lingkungan (contoh: kebersihan, kesehatan lingkungan), udara (contoh: sirkulasi, polusi), ketidaknyamanan terhadap bangunan hunian (contoh: kondisi material bangunan, jarak antar bangunan), ketidaknyamanan terhadap infrastruktur (air bersih, listrik, sanitasi, drainase), serta ketidaknyamanan lainnya. Pada dasarnya kata kumuh selalu digambarkan dengan suatu hal yang bersifat negatif dan kurang baik. Kondisi suatu permukiman kumuh umumnya memiliki ciri yang sama, yang membedakan hanya letak lokasinya.

Kondisi kekumuhan permukiman di lokasi sampel ditunjukkan oleh indikator berikut. (1) indikator bangunan yang disurvei meliputi ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan

bangunan dan ketidaksesuaian dengan persyaratan teknis. Di semua sampel menunjukkan 51%-75% bangunan pada lokasi tidak memiliki keteraturan dengan arahan RDTR. (2) Indikator jalan lingkungan menunjukkan kondisi yang buruk 51%-75%, (3) indikator penyediaan air minum 25%-50% populasi tidak dapat mengakses air minum yang aman, (4) Ketidakterediaan drainase berupa saluran tersier dan/atau saluran lokal pada lokasi menunjukkan 51%-75% area tidak tersedia drainase lingkungan dan/atau tidak terhubung dengan hirarki di atasnya, (5) Sistem pengelolaan limbah tidak memadai adalah 25%-50% area memiliki sistem pengelolaan air limbah yang tidak sesuai dengan persyaratan teknis. (6) Tidak tersedia pengelolaan limbah setempat atau terpusat, (7) Tempat pengumpulan sampah (TPS) atau TPS 3R (*reduce, reuse, recycle*) pada skala lingkungan, pada kawasan sudah memiliki TPS tetapi belum memiliki TPS 3R, dan (8) Di lokasi sampel tidak tersedia sarana proteksi kebakaran, sehingga jika terjadi kasus kebakaran maka sulit untuk dilakukan pemadaman dan akan merembet ke bangunan sekitarnya.

Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas (PSU) perumahan dan permukiman sangat tergantung pada minimal jumlah penduduk pendukung yang dibutuhkan untuk pengadaan fasilitas sosial dimaksud. Pengadaan sarana fasilitas sosial pada perumahan dan permukiman antara lain ditentukan berdasarkan ketentuan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 278/KPTS/1987. Pelimpahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan melalui beberapa tahapan, seperti: perencanaan, pelaksanaan, dan pasca pelaksanaan. Proses pelimpahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/ atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

Pembangunan dan pengembangan hunian baru, perlu ditegaskan tentang keberadaan PSU. Keberadaan PSU sering terbengkalai dan akhirnya menjadi kumuh. Hal ini karena tidak jelasnya siapa yang bertanggungjawab melakukan pemeliharaan. Untuk itu, dalam rencana pembangunan, pengembangan perumahan dan kawasan permukiman, dalam materi muatan yang harus tercaver adalah serah terima PSU, sehingga keberadaan penanggungjawab pemeliharaan PSU jelas, jika dibebankan pada pemerintah daerah, maka implikasinya pemerintah daerah harus menyediakan anggaran untuk pemeliharaannya.

Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan acuan dan pedoman bagi Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman, serta para pengembang dalam menjalankan usahanya membangun perumahan dan permukiman di wilayah Kabupaten Buleleng.

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. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman didasarkan pada Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP). RP3KP merupakan dokumen perencanaan yang merupakan jabaran pengisian rencana pola ruang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam RTRW, serta memuat skenario penyelenggaraan pengelolaan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang terkoordinasi dan terpadu secara lintas sektoral dan lintas wilayah administratif.

Pengaturan tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman harus mampu: (1) mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, (2) memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan (3) mewujudkan keadilan bagi seluruh pemangku kepentingan terutama bagi MBR dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Ruang lingkup Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi: Penyelenggaraan Perumahan; Penyelenggaraan Kawasan Permukiman; Pemeliharaan dan perbaikan; Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh; Penyediaan tanah; Pendanaan; Peran masyarakat; dan Pembinaan dan pengawasan.

Dampak pengaturan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman terhadap keuangan daerah adalah perlunya alokasi anggaran dari APBD guna membiayai penyelenggaraan perumahan rakyat dan kawasan permukiman yang menjadi tanggungjawab pemerintah daerah. Dengan demikian, Peraturan Daerah ini akan membebani APBD.

Peraturan yang terkait dengan pengelolaan perumahan dan kawasan permukiman saat ini

Kajian terhadap Peraturan Perundang-undangan ini dimaksudkan untuk mengetahui kondisi hukum atau peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai substansi atau materi yang akan diatur. Dalam kajian ini akan diketahui posisi dari Peraturan Daerah yang baru. Analisis ini dapat menggambarkan tingkat sinkronisasi, harmonisasi Peraturan Perundang-undangan yang ada serta posisi dari Peraturan Daerah untuk menghindari terjadinya tumpang tindih pengaturan. Hasil dari penjelasan atau uraian ini menjadi bahan bagi penyusunan landasan filosofis dan yuridis dari pembentukan Peraturan Daerah yang akan dibentuk.

Beberapa analisa dilakukan terkait peraturan perundang-undangan sebagaimana telah dijelaskan pada sub bab di atas. Dalam hal ini, beberapa peraturan perundang-undangan yang dianalisa terkait penyusunan naskah akademis dan Rancangan Peraturan Daerah RP3KP Kabupaten Buleleng antara lain, mencakup sebagai berikut: (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, (4) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, (5) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Pemerintahan Daerah, (6) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, (7) Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, (8) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, (9) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah, (10) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Di samping peraturan perundang-undangan di atas, penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memiliki keterkaitan dengan peraturan teknis antara lain.

Landasan Filosofis, Landasan Sosiologis, dan Landasan Yuridis **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.

Falsafah hidup suatu bangsa berisi mengenai nilai moral dan etika dari bangsa tersebut. Falsafah hidup merupakan suatu landasan untuk membentuk hukum, sehingga, dalam pembentukan peraturan perundang-undangan termasuk peraturan daerah harus mencerminkan nilai dan moral yang tumbuh di masyarakat bersangkutan. Semua nilai yang berkembang di Indonesia merupakan cermin dari Pancasila, karena Pancasila merupakan cermin dari pandangan hidup, cita-cita bangsa, dan jalan kehidupan bangsa.

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif. Untuk itu, negara melalui Pemerintah dan Pemerintahan Daerah bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

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

Kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk: (1) memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia; (2) ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan; (3) mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna; (4) memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan negara; dan (5) mendorong iklim investasi asing.

Oleh karena itu, dalam membentuk regulasi daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman harus mencerminkan nilai-nilai Pancasila dan menjunjung tinggi norma beserta tujuan pembangunan nasional serta berdasarkan pada visi-misi Pemerintah Kabupaten Buleleng. Keberadaan regulasi tersebut nantinya harus mampu memberikan kontribusi bagi pembangunan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat Kabupaten Buleleng secara menyeluruh.

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.

Pembentukan suatu peraturan perundang-undangan harus sesuai dengan kenyataan, fenomena, dan perkembangan sosial-ekonomi-politik, serta kesadaran dan kebutuhan hukum masyarakat. Apabila masyarakat berubah, maka nilai-nilai pun akan ikut mengalami perubahan. Suatu peraturan perundangan harus mencerminkan kehidupan sosial masyarakat yang ada. Hukum yang dibuat harus dapat dipahami dan sesuai dengan kondisi yang dihadapi oleh masyarakat. Apabila hal-hal tersebut telah sesuai, maka peraturan perundangan yang telah dibuat implementasinya tidak akan banyak mengalami kendala dan hukum dapat ditegakkan.

Secara aktual, bahwa masih banyak para pengembang di wilayah Kabupaten Buleleng yang belum memenuhi tuntutan kebutuhan kehidupan perumahan dan permukiman yang layak huni karena belum tersedianya lahan, prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial yang memadai. Perhatian terhadap penyediaan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial pada lingkungan perumahan dan permukiman yang dikembangkan belum menyeluruh, sehingga masyarakat atau konsumen perumahan lebih banyak dirugikan karena kondisi lingkungan perumahan yang tidak layak huni.

Pada sisi lain, beberapa lingkungan perumahan sudah disediakan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang, namun problematikanya belum dilakukan penyerahan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah. Hal itu menyebabkan terjadinya permasalahan berikutnya yaitu masalah pemeliharaan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial tersebut. Pihak mana yang harus bertanggung jawab terhadap pemeliharaan atau pengembangan sarana prasarana umum tersebut, karena kalau tetap dibebankan pada penghuni atau konsumen perumahan jelas menjadi berat beban biaya mereka, namun kalau dibebankan pada pengembang juga memberatkan pengembang. Kondisi tersebut kalau tidak segera dicari jalan keluarnya menjadikan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial itu dapat terbengkelai tidak ada yang bertanggung jawab untuk pemeliharaan dan perbaikan

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 dan pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain: tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan

rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumberdaya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.

Kearifan lokal Bali dalam lingkungan perumahan dan permukiman memiliki kekhasan dibandingkan dengan daerah lainnya, misalnya dalam penentuan dan penempatan bangunan rumah yang selalu mengikuti orientasi arah mata angin dan konsep Nyegara Gunung. Arah gunung diperuntukkan bagi penempatan tempat pemujaan dan arah segara diperuntukkan bagi pelepasan dan di tengah-tengahnya adalah bangunan rumah. Dalam filosofis masyarakat Bali pada umumnya penempatan dan keberadaan bangunan rumah akan selalu mengikuti konsep Tri Mandala dan Sanga Mandala. Hal ini dapat dimaknai bahwa rumah dengan karakteristiknya memiliki nilai budaya dan spiritual yang menjamin keharmonisan penghuninya.

Sejalan dengan hal tersebut di atas, penyelenggaraan perumahan dan permukiman, baik di daerah perkotaan yang berpenduduk padat maupun di daerah perdesaan yang ketersediaan lahannya lebih luas perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pengelolaannya. Pemerintah dan pemerintah daerah perlu memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dalam bentuk pemberian kemudahan pembiayaan dan/atau pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan hunian.

Selama ini landasan hukum Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman belum secara eksplisit diatur dalam peraturan perundang-undangan di daerah. Maka untuk menjamin ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas pada masyarakat penghuni perumahan perlu ada pengaturan yang tegas.

Landasan Yuridis

Landasan yuridis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk mengatasi permasalahan hukum atau mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ada, yang akan diubah, atau yang akan dicabut guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat.

Landasan yuridis menyangkut persoalan hukum yang berkaitan dengan substansi atau materi yang diatur sehingga perlu dibentuk Peraturan Perundang-Undangan yang baru. Beberapa persoalan hukum itu, antara lain, peraturan yang sudah ketinggalan, peraturan yang tidak harmonis atau tumpang tindih, jenis peraturan yang lebih rendah dari Undang-Undang sehingga daya berlakunya lemah, peraturannya sudah ada tetapi tidak memadai, atau peraturannya memang sama sekali belum ada.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menyebutkan, bahwa setiap orang berhak

hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif, sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.

Landasan yuridis adalah landasan hukum yang memberikan perintah untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan, landasan tersebut meliputi: (1) terkait dasar kewenangan pembuatan Peraturan Perundang-undangan Tingkat Daerah; (2) undang-undang yang menjadi dasar pembentukan peraturan daerah yang bersangkutan; dan (3) peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan materi peraturan perundang-undangan yang harus dibuat. Peraturan perundang-undangan harus mempunyai dasar hukum yang terdapat dalam ketentuan yang levelnya lebih tinggi. Terkait dengan penyusunan Raperda tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman terdapat beberapa peraturan perundangan yang terkait dan dijadikan dasar dalam penyusunannya.

Jangkauan, Arah Pengaturan, dan Ruang Lingkup Materi Muatan Peraturan Daerah Tentang RP3KP

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 Buleleng tentang Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan kawasan Permukiman adalah mewujudkan adanya regulasi daerah yang dapat dijadikan acuan dan pedoman bagi pengembang serta pihak-pihak terkait dalam melaksanakan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan kawasan Permukiman di Kabupaten Buleleng. Tujuannya adalah (1) Mewujudkan ketertiban dalam Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman; (2) Memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman; (3) Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR; dan (4) Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumberdaya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap mematuhi perundang-undangan yang

disesuaikan dalam konteks daerah dan kebutuhan pengaturan yang dikehendaki.

Untuk itu, pengertian-pengertian dasar yang termuat dalam ketentuan umum, merupakan pengertian dan peristilahan yang terkait dengan Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan kawasan Pemukiman di Kabupaten Buleleng. Selain pengertian-pengertian itu dapat berasal dari kutipan peraturan perundang-undangan yang ada, dan artikel publikasi ilmiah yang berkaitan dengan kajian tentang Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan kawasan Permukiman.

Ruang Lingkup Materi Muatan yang Diatur dalam Peraturan Daerah

Materi muatan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng tentang Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan kawasan Pemukiman meliputi Bab-bab seperti terlihat pada Tabel 4.

Tabel 4. Muatan Materi Perda RP3KP Kabupaten Buleleng

BAB I	Ketentuan Umum berisikan pengertian istilah yang tertuang dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng tentang Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan kawasan Pemukiman.
BAB II	Tujuan, Fungsi dan Kedudukan RP3KP.
BAB III	Asas, Prinsip dan Ruang Lingkup Perencanaan.
BAB IV	Visi dan Misi Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
BAB V	Kebijakan dan Strategi Pembangunan, Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
BAB VI	Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
BAB VII	Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang
BAB VIII	Kriteria dan Tipologi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh
BAB IX	Pencegahan Terhadap Tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh
BAB X	Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh
BAB XI	Rencana Penyediaan Tanah
BAB XII	Rencana Penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman.
BAB XIII	Rencana Lokasi Pelayanan Jasa Pemerintahan, Sosial dan Ekonomi
BAB XIV	Penetapan Lokasi dan RP3KP

BAB XV	Rencana Aksi RP3KP
BAB XVI	Pengaturan Pemanfaatan dan Pengendalian Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Pada Kawasan Fungsi Lain.
BAB XVII	Daerah Terlarang untuk Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Baru
BAB XVIII	Pengaturan Mitigasi Bencana
BAB XIX	Kelembagaan
BAB XX	Pendanaan dan Pembiayaan
BAB XXI	Hak dan Kewajiban
BAB XXII	Peran Serta Masyarakat
BAB XXIII	Pemantauan, Pengawasan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman
BAB XXIV	Pemeliharaan dan Perbaikan.
BAB XXV	Larangan
BAB XXVI	Ketentuan Pemberian Insentif dan Pengenaan Disinsentif
BAB XXVII	Tugas dan Wewenang Pemerintah
BAB XXVIII	Ketentuan Pengenaan Sanksi
BABXXIX	Sanksi Administratif
BAB XXX	Ketentuan Penyidikan
BABXXXI	Ketentuan Pidana
BAB XXXII	Ketentuan Peralihan
BAB XXXIII	Ketentuan Penutup

SIMPULAN

Dari analisis tentang penyusunan naskah akademik ini, dapat disimpulkan bahwa Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng tentang Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman dibentuk dalam rangka penyelenggaraan kewenangan daerah di bidang perumahan dan kawasan permukiman serta sebagai penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi khususnya Pasal 36, Pasal 49, dan Pasal 98 UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman beserta peraturan pelaksanaannya dan sekaligus menjadi jawaban atas permasalahan di daerah terkait di bidang perumahan dan kawasan permukiman. Selanjutnya pokok-pokok pengaturan yang perlu dirumuskan dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng tentang Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi 33 bab.

Rekomendasi yang dapat diajukan dalam pengembangan RP3KP adalah: (1) Efek berganda Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman (tersedia rumah, tercipta kerukunan, aktivitas ekonomi kreatif, sosial, budaya masyarakat), mendorong untuk menyiapkan regulasi tentang pembangunan dan

pengembangan perumahan dan kawasan permukiman, (2) Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman harus sejalan dengan Tata Ruang Bali (skala mikro-meso dan makro) dalam rangka menjamin pelestarian kearifan lokal untuk mendukung pengembangan pariwisata berbasis budaya, (3) Bentuk bangunan rumah yang dikembangkan minimal mencirikan ornamen Bali, sehingga rumah tradisional Bali lestari dan menjamin keberlanjutan, (4) Perumahan dan Permukiman Kumuh, perlu sinergisme pemukim, pengembang dan pemerintah daerah, dan (5) Pemantauan, Pengawasan dan pengendalian dilakukan secara intensif (PBG, pemeliharaan dan perbaikan dikawal oleh OPD terkait atau tim independen) untuk tidak terjadi penyimpangan di lapangan, BMD dilakukan oleh Badan Hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- (2021). Monografi Desa Julah Kecamatan Tejakula, Kabupaten Buleleng.
- Doxiadis.C.A. (1974). Action for A Better Scientific Approach to The Subject of Human Settlements. *The Journal of Ekisties*. Vol. 38:229.
- Hornby, William F and Melvyn Jones. (1991). *An Introduction to Settlement Geography*. New York : Cambridge University Press.
- Kementerian Pekerjaan Umum, Direktorat Jenderal Cipta Karya, Satker Direktorat Pengembangan Permukiman. (tt). Profil Kawasan Permukiman Kumuh Wilayah Kabupaten Buleleng.
- Matthew B. Miles dan A. Michael Huberman (1992). *Analisis data Kualitatif*. (diterjemahkan Oleh: Tjetjep Rohedi Rosidi). Jakarta: Universitas Indonesia
- Nurjani. (2016). Struktur Rumah Tinggal Masyarakat Julah: Wujud Pewarisan Tradisi Arsitektur Berkelanjutan di Bali Utara. *Jurnal Arsitektur, Bangunan, & Lingkungan* Vol.5 No.2 Februari 2016 : 59 – 104.
- Rindarjono, Mohammad Gamal. (2017). “SLUM”Kajian Permukiman Kumuh dalam Perspektif Spasial. Yogyakarta : Media Perkasa.
- Suastika, Wayan (2021). Wawancara dengan Tim Survei RP3KP di Desa Julah.
- Undang Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Wesnawa, I Gede Astra (2010). Penerapan Konsep Tri Hita Karana dalam Lingkungan Permukiman Perdesaan Bali. *Jurnal Bumi Lestari* Volume 10 No 2, Agustus 2010 (Hal 295-301).

- Wesnawa, I Gede Astra (2015). *Kelestarian Adat dan Budaya Bali dalam lingkungan Permukiman Perdesaan*. Graha Ilmu: Yogyakarta
- Wesnawa, I Gede Astra, (2015). *Geografi Permukiman*, Graha Ilmu: Yogyakarta.
- Wesnawa, I Gede Astra. (2010). Perubahan Lingkungan Permukiman Mikro Daerah Perkotaan Berbasis Tri Hita Karana di Kabupaten Buleleng Bai. *Jurnal Forum Geografi UMS Surakarta Vol 24, Noor 2, Desember 2010. (Hal 111-118)*.