

**PENATAAN PERMUKIMAN KUMUH PERKOTAAN BERDASARKAN
ASAS PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN**

*ARRANGEMENT OF URBAN SETTLEMENTS BASED ON SUSTAINABLE
DEVELOPMENT*

SKRIPSI

Oleh :

NOGITA BESTA MERCURY

160710101290

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2020



**PENATAAN PERMUKIMAN KUMUH PERKOTAAN BERDASARKAN
ASAS PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN**

*ARRANGEMENT OF URBAN SETTLEMENTS BASED ON SUSTAINABLE
DEVELOPMENT*

SKRIPSI

Oleh :

NOGITA BESTA MERCURY

160710101290

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2020

MOTTO

Konsep pembangunan berkelanjutan adalah control untuk perkembangan hukum dan kebijakan lingkungan saat ini dan masa depan.¹

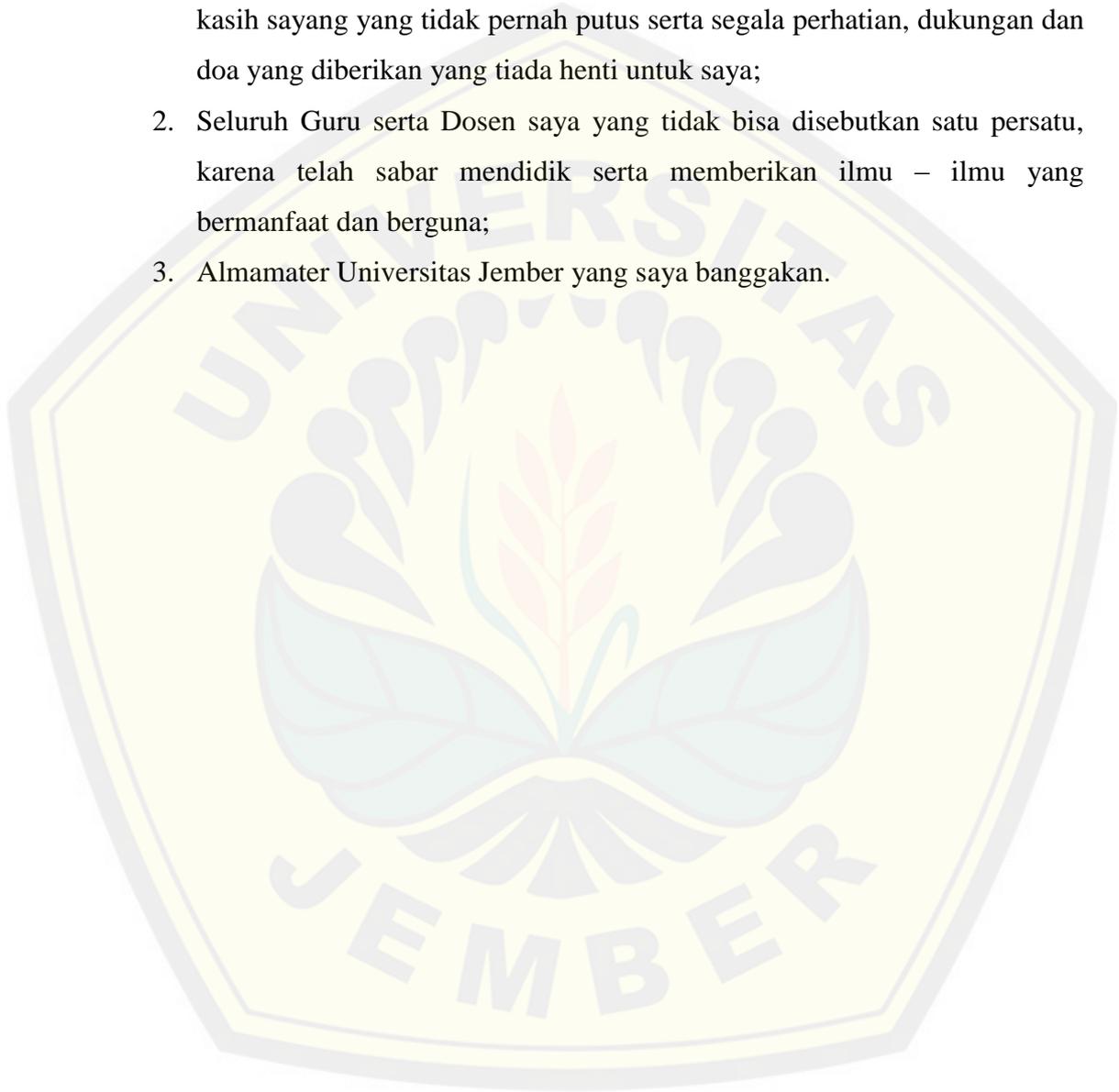


¹ Stuart Bell dan Donald Mc. Gillivray.2000. *Environmental Law*. London Blackstone Press. Hlm 39. Dikutip Muchlish, Jurnal *Konsep Hukum Administrasi Lingkungan dalam Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan*”, Vol 7 Nomor 3, 2010, hlm 73.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Orang tua saya Ayah Sugiono dan Ibu Nova Kasanah atas doa dan curahan kasih sayang yang tidak pernah putus serta segala perhatian, dukungan dan doa yang diberikan yang tiada henti untuk saya;
2. Seluruh Guru serta Dosen saya yang tidak bisa disebutkan satu persatu, karena telah sabar mendidik serta memberikan ilmu – ilmu yang bermanfaat dan berguna;
3. Almamater Universitas Jember yang saya banggakan.



PERSYARATAN GELAR

**PENATAAN PERMUKIMAN KUMUH PERKOTAAN BERDASARKAN
ASAS PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN**

*ARRANGEMENT OF URBAN SETTLEMENTS BASED ON SUSTAINABLE
DEVELOPMENT*

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada
Program Studi Ilmu Hukum Universitas Jember

NOGITA BESTA MERCURY

160710101290

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2020

PERSETUJUAN

SKRIPSI TELAH DISETUJUI

Tanggal :

Oleh :

Pembimbing Utama,

H. Eddy Mulyono, S.H., M.Hum.

NIP. 196802191992011001

Pembimbing Anggota,

Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H.

NIP. 198707132014042001

PENGESAHAN

SKRIPSI DENGAN JUDUL

**PENATAAN PERMUKIMAN KUMUH PERKOTAAN BERDASARKAN
ASAS PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN**

Oleh :

NOGITA BESTA MERCURY

NIM : 160710101290

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Anggota

H. Eddy Mulyono, S.H., M.Hum.
NIP. 196802191992011001

Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H.
NIP. 198707132014042001

Mengesahkan,

Kementrian Pendidikan dan Kebudayaan

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Penjabat Dekan,

MOH. ALI, S.H., M.H.

NIP. 197210142005011002

PENETAPAN PENGUJI

Dipertahankan dihadapan panitia penguji pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 30

Bulan : April

Tahun : 2020

Diterima oleh panitia penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

Panitia Penguji :

Ketua

Sekretaris

Dr. Jayus, S.H., M.Hum.

Dr. Aan Efendi, S.H., M.H.

NIP. 195612061983031003

NIP. 198302032008121004

Anggota Penguji :

H. Eddy Mulyono, S.H., M.Hum.

NIP. 196802191992011001

.....

Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H.

NIP. 198707132014042001

.....

PERNYATAAN

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : NOGITA BESTA MERCURY

NIM : 160710101290

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul : **PENATAAN PERMUKIMAN KUMUH PERKOTAAN BERDASARKAN ASAS PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN** adalah benar – benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember,

Yang menyatakan,

NOGITA BESTA MERCURY

NIM. 160710101290

UCAPAN TERIMAKASIH

Segala puja dan puji syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang atas limpahan Rahmat, Hidayat dan Petunjuk yang telah diberikan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah skripsi dengan judul : **PENATAAN PERMUKIMAN KUMUH PERKOTAAN BERDASARKAN ASAS PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN**. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan kuliah pada Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis mengucapkan terimakasih pada pihak – pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antaralain :

1. Bapak H. Eddy Mulyono, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I, yang telah memberikan dukungan, bimbingan dan saran dengan penuh kesabaran sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
2. Ibu Nurul Laili Fadhilah, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II, yang telah memberikan dukungan, bimbingan dan saran dengan penuh kesabaran sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
3. Bapak Dr. Jayus, S.H., M.Hum. selaku Ketua Penguji yang telah banyak membantu dalam memberikan koreksi berupa kritik dan saran demi kesempurnaan skripsi ini;
4. Bapak Dr. Aan Efendi, S.H., M.H. selaku Sekretaris Penguji yang telah banyak membantu dalam memberikan koreksi berupa kritik dan saran demi kesempurnaan skripsi ini;
5. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) Fakultas Hukum, yang selalu memberikan bimbingan, konsultasi dan masukan selama melaksanakan kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah mencurahkan ilmu dan tenaganya untuk memberikan ilmu pengetahuan kepada mahasiswanya;

7. Seluruh Civitas akademik, staf dan karyawan Fakultas hukum Universitas Jember;
8. Adikku tercinta Bintang Saka Putra Gianta atas curahan doanya
9. Sahabat - sahabat yang ku sayangi dari Fakultas Hukum Universitas Jember : Rima Dwi Ning Tyas, Gulut Hotul Sholiha, Nony Aulia Ramadhanti, Rizka Maulida Fitriani, Bayu Yulio Alfianto, Galang Hardiansyah yang selalu memberikan motivasi dan semangat, semoga silaturahmi kita tetap terjaga dengan baik selalu;
10. Teman - teman kekhususan agraria: Astri Intan, Irawati, Dinda Nur Alfiyah, Ayu Liwanda, Sasa
11. Teman - teman seperjuangan semasa kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember yang tak bisa ku sebutkan satu persatu khususnya angkatan 2016, terimakasih atas pengalamannya baik suka, duka, serta inspirasi selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember;
12. Teman - teman KKN 254 Desa Sumberbendo Kabupaten Probolinggo : Fafa, Marda, Randy, Isti, Palupi, Hany, Detra, Obay, dan Linda.

Serta semua pihak yang telah membantu dan berjasa dalam penyelesaian skripsi ini. Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali doa semoga amal kebaikan yang telah diberikan mendapat imbalan dari Allah SWT dan semoga bantuan serta dukungan kalian memberikan arti yang berguna bagi kita semua.

Semoga semua do'a, dukungan, semangat, bimbingan serta dorongan yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan yang lebih baik dari Allah SWT. Akhir kata, besar harapan penulis semoga skripsi ini dapat memberikan sumbangsih bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bermanfaat bagi kita semua demi menegakkan keadilan hukum di Indonesia.

Jember,

Penulis

RINGKASAN

Undang – undang Negara Republik Indonesia tahun 1945 pada Pasal 33 ayat (3) menjelaskan mengenai hak penguasaan tanah yang dilakukan oleh negara demi kemakmuran rakyat. Dari pasal tersebut landasan dasar politik hukum agraria nasional serta hak menguasai Negara akan tanah itu sendiri. Di samping itu, dalam UUPA 1960 pemanfaatan tanah harus memperhatikan fungsi sosial tanah serta tidak merugikan kepentingan umum. Hal ini merupakan salah satu acuan dalam pelaksanaan pembangunan berkelanjutan nantinya. Agar pembangunan dapat berjalan baik maka sebaiknya pemerintah melakukan pengkajian terlebih dahulu terhadap wilayah yang akan dilaksanakan pembangunan nantinya.

Tujuan dilakukan penelitian ini untuk mengetahui dan memahami apakah pembangunan berkelanjutan telah diterapkan pada permukiman kumuh perkotaan serta apa saja kendala yang dialami saat pelaksanaan pembangunan tersebut. Dengan mengetahui hal tersebut nantinya akan bermanfaat dalam pelaksanaan tata ruang untuk kepentingan umum terutama pembangunan permukiman kumuh perkotaan. metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan yuridis – normatif yaitu menerapkan kaidah atau norma hukum positif sehingga dapat menghasilkan suatu argumen yang bersifat rasional dan objektif dalam penyelesaian penelitian tentang pembangunan permukiman berkelanjutan pada permukiman kumuh perkotaan.

Pelaksanaan pembangunan permukiman kumuh perkotaan memerlukan peran pemerintah dalam mewujudkannya. Nantinya pemerintah akan merumuskan konsep pembangunan permukiman kumuh perkotaan yang baik dari pengkajian masalah yang ada di daerah perkotaan. Konsep tersebut akan terdiri dari strategi pembangunan berkelanjutan yang berisi tentang kebijakan pemerintah dalam penataan ruang perkotaan. Setelah itu langkah selanjutnya proses dan prosedur perencanaan tata ruang kawasan perkotaan, tujuannya untuk mengarahkan proses perubahan sosial untuk memunculkan tatanan masyarakat yang baru yang sesuai dengan kebijakan dalam peraturan perundang – undangan. Untuk mendapatkan pembangunan yang baik tentu pembangunan tersebut harus menerapkan pembangunan yang berwawasan lingkungan artinya adanya pembangunan yang dilakukan tetap memperhatikan lingkungan hidup di sekitar. Dalam pelaksanaan penataan permukiman kumuh perkotaan pasti banyak kendala yang dapat menghambat jalannya pembangunan sehingga pemerintah harus mencari solusi untuk mengatasi hal tersebut.

Pada akhirnya pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman kumuh di wilayah perkotaan akan dapat terlaksanan dengan baik apabila masyarakat dan pemerintah bisa bekerjasama untuk mewujudkan permukiman yang layak huni. Apabila masih ada masyarakat yang tidak taat dengan aturan yang ada, pemerintah harus memberi sanksi yang tegas bagi pelanggarnya. Karena selama ini sanksi yang diberikan para penegak hukum kurang tegas akibatnya masih banyak masyarakat yang bertindak menyalahi aturan tanpa merasa bersalah sedikitpun, tidak ada efek jera bagi masyarakat yang menyalahi aturan meskipun telah mendapat sanksi dari pemerintah. Hal seperti inilah salah satu yang menjadi pemicu sulitnya pembangunan permukiman kumuh terutama di kawasan perkotaan.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
HALAM DAFTAR ISI	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.4.1 Manfaat Teoritis	6
1.4.2 Manfaat Praktis.....	7
1.5 Metode Penelitian	7
1.5.1 Jenis Penelitian	7
1.5.2 Pendekatan Masalah	8
1.5.3 Sumber Bahan Hukum	9
1.5.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	10
1.5.5 Metode Analisis Bahan Hukum.....	10
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1 Perumahan dan Kawasan Permukiman	12
2.1.1 Pengertian Perumahan	12
2.1.2 Pengertian Kawasan Permukiman.....	12

2.1.3 Asas Perumahan dan Kawasan Permukiman	16
2.2 Penatagunaan Tanah	17
2.2.1 Pengertian Penatagunaan Tanah	17
2.2.2 Asas – Asas Tata Guna Tanah	18
2.2.3 Tujuan Penatagunaan Tanah	18
2.3 Pembangunan Berkelanjutan	19
2.3.1 Pengertian Pembangunan Berkelanjutan	19
2.3.2 Proses Pembangunan Berkelanjutan	20
2.4 Permukiman Kumuh	23
2.4.1 Pengertian Permukiman Kumuh	23
2.4.2 Karakteristik Permukiman Kumuh	23
BAB 3 PEMBAHASAN	25
3.1 Peran Pemerintah dalam Penataan Permukiman Kumuh Perkotaan	25
3.1.1 Rancangan Penataan Kawasan Permukiman berdasarkan Regulasi di Indonesia	25
3.1.2 Strategi Pembangunan Berkelanjutan	30
3.2 Kendala Penataan Permukiman Kumuh Perkotaan	36
BAB 4 PENUTUP	45
4.1 Kesimpulan	45
4.2 Saran	46
DAFTAR PUSTAKA	47

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945) Pasal 33 ayat (3) menjelaskan bahwa "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat", hal ini menjadikan isi pasal tersebut sebagai landasan dasar politik hukum agraria nasional serta hak menguasai negara akan tanah itu sendiri. Dimana nantinya politik hukum agraria tersebut memiliki keterkaitan pada pembangunan berkelanjutan. Sebagaimana diketahui bahwa tanah merupakan kebutuhan utama dalam proses pembangunan sehingga setiap pelaksanaan pembangunan dilakukan pasti harus tersedia terlebih dahulu tanah atau lahan.² Namun pada zaman yang sekarang ini, melihat pertumbuhan penduduk yang begitu pesat membuat kebutuhan tanah tidak seimbang dengan pertumbuhan penduduk. Pertumbuhan ekonomi serta semakin sempitnya tanah yang membuat nilai jual tanah semakin meroket menjadikan banyak orang yang susah dalam mendapatkan lahan. Di era yang sekarang ini lahan pertanian sudah banyak yang beralih fungsi menjadi wilayah industri. Semakin tingginya nilai ekonomis dari tanah menyebabkan kesenjangan sosial antara mereka yang bisa dengan leluasa memperoleh penguasaan tanah yang luas dengan mereka yang benar – benar membutuhkan tanah, namun dalam kondisi tersudut. Sehingga memicu terjadinya masalah – masalah di bidang pertanahan.

Perlu diingat bahwa tanah dalam Pasal 6 UUPA (Undang Undang Pokok Agraria) pemanfaatan tanah harus memperhatikan fungsi sosial tanah serta tidak merugikan bagi kepentingan umum. Tanah yang dimiliki seseorang tersebut bersifat terbatas, karena selalu dibatasi dengan hak orang lain dan hak masyarakat yang lebih luas.³ Maka sebelum mengadakan pembangunan perlu mengkaji

² Askar Jaya, *Konsep Pembangunan Berkelanjutan*. sumber http://www.rudycr.com/PPS702-ipb/09145/askar_jaya.pdf, diakses tanggal 29 Desember 2009.

³ Maria S.W Sumardjono, *Tanah dalam Prespektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya* (Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara, 2008), hlm. 75.

permasalahan atau problem perumahan dan permukiman yang sejak lama menjadi permasalahan klasik di wilayah perkotaan. Melihat sifat tanah sebagai sumber daya alam yang terbatas, maka pemanfaatannya harus memperhatikan kelestarian fungsinya.

Perumahan dan permukiman merupakan sesuatu yang berkaitan, dalam biologi kita bisa mengumpamakannya seperti sarang dan habitat, dimana sarang merupakan rumah bagi makhluk hidup, tempat mereka kembali untuk melakukan aktivitas seperti beristirahat, merawat anaknya, menyimpan makanan atau bahkan tempat berkumpul dengan para kawanannya, sedangkan habitat merupakan lingkungan dimana para makhluk tersebut beredar.⁴ Rumah adalah salah satu jenis ruang tempat manusia beraktivitas, harus dipandang dari seluruh sisi faktor yang mempengaruhinyadan dari sekian banyak faktor tersebut, yang menjadi sentral adalah manusia. Dengan kata lain, konsepsi tentang rumah harus mengacu pada tujuan utama manusia yang menghuninya dengan segala nilai dan norma yang dianutnya.⁵Perumahan dan permukiman memiliki fungsi sebagai wadah pengembangan sumber daya manusia juga memberikan kontribusi bagi pertumbuhan ekonomi melalui sektor industri perumahan sebagai penyedia lapangan pekerjaan yang mendorong pembentukan modal. Sejak tahun 1958 upaya untuk medorong dan dan mengendalikan kualitas pembangunan yang awalnya diurus oleh Menteri Sosial diserahkan kepada Daerah Tingkat I.⁶

Penatagunaan tanah sama dengan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pamanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil.⁷ Tanah merupakan salah satu unsur ruang yang strategis dan pemanfaatannya terkait atau berhubungan dengan penataan ruang wilayah.

⁴ Tjuk Kuswartojo dkk, *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*. Bandung : ITB, 2005, hlm 1.

⁵ Eko Budiharjo, *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press, 1998, hlm 4.

⁶ Suparno Sastra .M. & Endy Marlina, *Perencanaan dan Pembangunan Perumahan*. Yogyakarta: Andi Offset, 2006, hlm 24.

⁷ Muchsin dan Imam Koeswahyono, *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan tanah dan Penatagunaan Ruang*. Jakarta : Sinar Grafika, 2008, hlm 138.

Penataan ruang wilayah, mengandung komitmen untuk menerapkan penataan secara konsekuen dan konsisten dalam rangka kebijakan pertanahan yang berlandaskan Undang – undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria.⁸

Menurut Pasal 91 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah bahwa pemerintah daerah menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya, kecuali urusan yang menjadi urusan pemerintah pusat.⁹ Dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya daerah, pemerintah daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan berdasarkan asas otonomi dan tugas pembagian. Pasal 91 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah menegaskan bahwa pemerintah menyerahkan kewenangan dalam pembangunan daerah kepada Gubernur sebagai wakil pemerintah pusat seperti menyelaraskan perencanaan pembangunan, mengoordinasi kegiatan pemerintah dan pembangunan.¹⁰

Perencanaan perumahan harus menggunakan pendekatan ekologi, rumah dipandang sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari ekosistem. Keseluruhan bagian rumah, mulai dari proses pembuatan, pemakaian, sampai pembongkarannya akan sangat berpengaruh terhadap keseimbangan alam. Menurunnya kualitas lingkungan-meningkatnya suhu global; meningkatnya pencemaran air, udara dan tanah; berkurangnya keanekaragaman hayati; berkurangnya cadangan energi dari minyak dan gas dan sebagainya yang sebagian besar diakibatkan oleh pembangunan yang tidak terkendali, adalah masalah yang harus dipecahkan dengan pendekatan teknologi yang ramah lingkungan. Berdasarkan kenyataan ini maka perumahan adalah rumah yang seluruh prosesnya-pembangunan, pemakaian dan pembongkaran-berusaha untuk tidak mengganggu keseimbangan alam, bahkan jika mungkin memperbaiki kualitas

⁸ *Ibid.* hlm 139.

⁹ lihat dalam ketentuan Pasal 91 ayat (4) Undang – undang Nomor 23 Tahun 2014

¹⁰ *Ibid.*

lingkungan. Bahwa usaha-usaha untuk kenyamanan dan kesehatan penghuni harus dicapai dengan pendekatan teknis yang tidak merusak alam.¹¹

Ketersediaan lapangan kerja yang cukup menarik bagi masyarakat desa berbanding terbalik dengan kesiapan pemerintah dalam menata ruang publik serta membangun infrastruktur di kota. Faktor inilah yang menjadikan masalah permukiman kumuh di perkotaan timbul dan berkembang dengan padat. Fenomena ini sudah berjalan sejak lama, terlebih di lokasi permukiman yang dekat dengan pusat bisnis merupakan titik kumpul permukiman kumuh padat penduduk. Hal tersebut dikhawatirkan akan menyebabkan terjadinya kantong-kantong kemiskinan dan kemudian lahir persoalan sosial diluar kontrol atau kemampuan pemerintah kota untuk menangani dan mengawasinya.¹²

Seperti contohnya di kota Surabaya. Kota Surabaya pertahunnya dapat dipastikan akan bertambahnya pula jumlah daerah kumuh di Surabaya, sempitnya lapangan pekerjaan juga membuat masyarakat daerah kumuh dilanda kemiskinan dan dipastikan pula tidak dapat memperbaiki kondisi tempat tinggalnya yang semakin lama semakin turun kondisinya. Kota Surabaya sebagai kota metropolitan terbesar kedua di Indonesia mempunyai jumlah penduduk sebanyak 3.024.321 jiwa pada tahun 2011 (Dispenduk capil Surabaya). Setiap tahun, rata-rata kenaikan jumlah penduduk Kota Surabaya naik sebesar 1,62 persen. Dengan luas kota sekitar 29.000 hektar, seharusnya jumlah penduduk ideal Kota Surabaya hanya 2.175.000 jiwa, berarti Surabaya kelebihan penduduk 849.321 jiwa.¹³

Berdasarkan identifikasi yang dilakukan oleh tim penyusun Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Surabaya Tahun 2004, kelurahan - kelurahan yang memiliki kawasan kumuh ada 23 wilayah yaitu: Ujung, Bulak Banteng, Wonokusumo, Sidotopo Wetan, TanahKali Kedinding, Bulak, Gading, Dupak, Bongkaran, Sukolilo, Gebang Putih, Medokan Semampir, Keputih, Gununganyar, Rungkut Menanggal, Wiyung, WaruGunung, Benowo, Moro Krembangan, Romo

¹¹ Zulfie Syarief, *Kebijakan Pemerintah di Bidang Perumahan dan Permukiman bagi Masyarakat Berpendapatan Rendah*. Medan : USUPress, 2000, hlm.7.

¹² *Ibid.* hlm 10.

¹³ Ike Andini, "Jurnal Sikap dan Peran Pemerintah Kota Surabaya Terhadap Perbaikan Daerah Kumuh di Kelurahan Tanah Kali kedinding Kota Surabaya ", Vol 1 nomor 1, 2013, hlm 36-37.

Kalisari, Sumberejo, Sememi dan Kandangan. Letak persebaran permukiman kumuh ini beredar hampir merata di seluruh kawasan Kota Surabaya. Akan tetapi kawasan utara Kota Surabaya teridentifikasi lebih banyak titik - titik kawasankumuhnya dibandingkan dengan kawasan lainnya.¹⁴

Penataan permukiman kumuh merupakan sebuah pekerjaan rumah yang sulit tercapai dari masa ke masa, dimana kondisi sosial budaya masyarakat yang tinggal di permukiman kumuh kota telah terbentuk dengan penyesuaian daerah mereka tinggal. Penanganan permukiman kumuh dengan cara merelokasi masyarakat tersebut ke daerah pinggiran kota yang sudah ditata tidak akan menjadi cara efektif bagi pemerintah dalam menangani permasalahan ini. Kehidupan masyarakat yang tinggal di permukiman kumuh kota sudah terbiasa dengan jarak yang tidak jauh dari pusat bisnis menjadikan relokasi merupakan hal yang jarang mereka terima.¹⁵

Melakukan penataan ulang terhadap permukiman kumuh kota harus dilakukan pengkajian mendalam mengenai faktor peruntukan lahan, metoda relokasi, sosial budaya masyarakat dan lainnya. Jikalau ternyata lahan permukiman yang ditempati oleh masyarakat selama ini bukan diperuntukkan untuk daerah tempat tinggal, maka relokasi masyarakat ke tempat lain yang sesuai dengan peruntukan lahan tempat tinggal adalah salah satu solusinya. Namun jikalau ternyata lahan tersebut masih layak untuk dijadikan tempat tinggal, ada beberapa opsi untuk melakukan penataan ulang dengan membangun hunian terpadu yang sesuai dengan konsep hunian sehat, bersih dan asri untuk masyarakat itu sendiri.¹⁶

Indonesia sampai saat ini masih menjadi negara yang berkembang. Ilmu pengetahuan dan perekonomian yang ada di dunia global menjadi tolak ukur sejauh mana negara ini berkembang. Sayangnya, beberapa masalah perekonomian terutama kemiskinan yang dirasakan sebagian besar masyarakat Indonesia sulit untuk diselesaikan dan memperlambat laju pembangunan yang diharapkan untuk tercipta. Pembangunan yang saat ini menjadi pemikiran adalah membuat suatu

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Zulfie Syarief, *Kebijakan Pemerintah di Bidang Perumahan dan Permukiman bagi Masyarakat Berpendapatan Rendah*. Medan : USUPress, 2000, op.cit.hlm 10.

¹⁶ *Ibid.*

pembangunan berkelanjutan dalam segi perekonomian dengan dibantu oleh program pemerintah untuk menuju Indonesia yang lebih maju.¹⁷

1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah dibahas maka didapatkan rumusan masalah sebagai berikut.

1. Bagaimana peran pemerintah dalam penataan permukiman kumuh perkotaan?
2. Apa saja yang menjadi kendala dalam penataan permukiman kumuh perkotaan?

1.3 Tujuan Penelitian

Suatu penelitian dilaksanakan dengan tujuan untuk memperoleh dan mencapai sesuatu yang dikehendaki maka dalam skripsi ini perlu ditetapkan tujuan penelitian, adapun tujuan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut.

1. Mengetahui dan menganalisis peran pemerintah dalam penataan permukiman kumuh perkotaan.
2. Mengetahui dan menganalisis kendala dalam melaksanakan pembangunan berkelanjutan pada permukiman kumuh perkotaan.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan pada tujuan penelitian yang ingin dicapai, maka penelitian ini dilaksanakan agar dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis. Adapun manfaat penelitian sebagai berikut :

1.4.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat yaitu memberikan pemikiran guna pembaharuan terhadap pengembangan ilmu

¹⁷ Opcit. Askar Jaya, *Konsep Pembangunan Berkelanjutan*. sumber http://www.rudycr.com/PPS702-ipb/09145/askar_jaya.pdf, diakses tanggal 29 Desember 2009.

pengetahuan hukum secara umum dan hukum pertanahan atau agraria secara khusus.

1.4.2 Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat yaitu :

1. Secara praktis, penelitian ini diharapkan memberikan manfaat melalui analisis yang dipaparkan penulis. Sehingga melalui tulisan ini diharapkan Pemerintah dan masyarakat dapat saling bekerjasama dalam melaksanakan pembangunan berkelanjutan;
2. Refrensi dan pemikiran bagi para pengkaji ilmu hukum tentang penataan ruang untuk kepentingan umum terhadap pembangunan berkelanjutan terutama pada permukiman kumuh di daerah perkotaan.

1.5 Metode Penelitian

Metode merupakan suatu hal yang penting dalam sebuah penelitian yang bersifat ilmiah, tak terkecuali penelitian hukum. Adanya sebuah metode merupakan tolak ukur bagi peneliti hukum, apakah penelitian tersebut sudah berjalan sesuai sistematika yang tepat atau tidak.¹⁸ Selain itu metodologi merupakan cara kerja untuk bagaimana menemukan atau mendapatkan hasil yang konkrit dan juga metode tersebut merupakan cara utama mencapai sebuah tujuan.¹⁹

1.5.1 Jenis Penelitian

Tujuan utama dari penelitian hukum yakni untuk mencari dan menemukan prinsip-prinsip hukum baru yang sesuai dengan permasalahan yang dihadapi sehingga dengan adanya penelitian hukum ini dapat menjadi perbaharuan dari perkembangan hukum itu sendiri, oleh karena itu penelitian hukum deskriptif dimana penelitian tersebut hanya sebatas mencari kebenaran tentang ada tidaknya suatu fakta yang disebabkan oleh suatu faktor tertentu tanpa mencari pembaruan untuk menyelesaikan permasalahan yang ada.

¹⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004, hlm 57.

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010, hlm 27.

Penulisan proposal penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis-normatif. Penulis akan melakukan perincian terhadap permasalahan yang diteliti kemudian akan dilakukan analisa permasalahan yang menjadi pokok permasalahan dengan prinsip-prinsip, penerapan kaidah atau norma hukum positif sehingga dapat menghasilkan suatu argumen, konsep serta prinsip-prinsip baru yang bersifat rasional dan obyektif dalam penyelesaian penelitian ini.²⁰

1.5.2 Pendekatan Masalah

Dalam bukunya, Peter Mahmud Marzuki menjelaskan bahwa terdapat lima tipe pendekatan yaitu pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conseptual approach*), pendekatan sejarah hukum (*historical approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan perbandingan (*comparative approach*). Adapun pendekatan yang digunakan Penulis dalam penyusunan penelitian skripsi ini adalah pendekatan undang-undang (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:²¹

a. Pendekatan Perundang – Undangan

Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dipilih karena dalam penelitian ini dilakukan dengan menelaah semua undang-undang yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti dan juga mencari konsep baru dengan didasarkan pada undang-undang yang berkaitan dengan isu hukum ini serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) juga dipilih karena dalam penelitian ini peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada.

b. Pendekatan Konseptual

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada, karena memang belum ada atau bahkan belum ada aturan hukum, untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi. Peneliti akan merujuk pada

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, Edisi Revisi: *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016), hlm. 60.

²¹ *Ibid.*

prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan para ahli hukum ataupun doktrin-doktrin hukum.²²

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penelitian yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada. Adapun bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.²³

1. Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
3. Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 Perumahan dan Kawasan Permukiman
4. Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah
5. Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
6. Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum dan jurnal-jurnal hukum. Bahan hukum sekunder juga memiliki tingkatan yang didasarkan pada jenisnya. Hal tersebut dapat diketahui bahwa bahan hukum sekunder yang utama adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi. Disamping buku teks, bahan hukum sekunder dapat berupa tulisan-tulisan baik tentang

²² Dyah Ochtorina Susanti, dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004, hlm 115.

²³ Opcit. Peter Mahmud Marzuki

hukum dalam buku ataupun jurnal-jurnal. Tulisan-tulisan hukum tersebut berisi tentang perkembangan atau isu-isu aktual mengenai hukum bidang tertentu.²⁴

c. Bahan Non Hukum

Penulis selain menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, dalam penulisan skripsi ini juga menggunakan bahan non hukum. Sebagai penunjang dari sumber hukum primer dan sekunder, sumber bahan non hukum dapat berupa buku – buku pembangunan berkelanjutan, buku pedoman kepenulisan karya ilmiah dan bahan – bahan lainnya yang diperoleh dari internet dan sumber non hukum lainnya ataupun laporan – laporan penelitian non hukum dan jurnal – jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topic penelitian.²⁵

1.5.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan hukum dikumpulkan melalui prosedur identifikasi peraturan perundang – undangan, serta klasifikasi dan sistematisasi bahan hukum sesuai permasalahan penelitian.²⁶ Oleh karena itu, teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan dengan cara membaca, menelaah, mengutip sumber data berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier yang relevan dengan permasalahan yang akan dibahas serta mencatat dan membuat ulasan bahan – bahan pustaka yang ada kaitannya dengan permasalahan yang akan dibahas yaitu Pembangunan Permukiman Berkelanjutan pada Permukiman Kumuh.

1.5.5 Metode Analisis Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan bahan hukum dengan metode studi pustaka atau studi dokumen (*library research*). Bahan hukum dikumpulkan dengan cara membaca, mengkaji, dan membuat catatan dari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen, serta tulisan-tulisan yang berhubungan dengan masalah yang menjadi objek penelitian. Metode studi

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, *op.cit.*, hlm 143.

²⁵ *Ibid*, hlm 164.

²⁶ *Ibid*.

pustaka atau studi dokumen tersebut dilakukan dengan menganalisis konten bahan hukum tersebut.²⁷



²⁷ *Ibid*, hlm 21.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perumahan dan Kawasan Permukiman

Perumahan dan kawasan permukiman layaknya sarang dengan habitat jika diumpamakan dalam system biologi, sarang sebagai tempat tinggal, tempat membesarkan anaknya juga tempat menyimpan makanan bagi makhluk hidup sedangkan habitat merupakan tempat beredarnya makhluk hidup dalam mencari makan dan berkumpul dengan makhluk lainnya.²⁸

2.1.1 Pengertian Perumahan

Pengertian perumahan dilihat dari Undang - undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman adalah suatu kumpulan rumah yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal masyarakat dengan dilengkapi sarana dan prasarana penunjang kehidupan mereka.²⁹ Dalam lingkungan perumahan juga biasanya terdapat aturan - aturan, kebiasaan - kebiasaan serta nilai yang berlaku bagi warganya.

Pengertian perumahan sering dikaitkan dengan pembangunan sejumlah rumah oleh berbagai instansi baik pemerintah atau swasta dengan disain unit-unit rumah yang sama atau hampir sama.³⁰ Jumlah rumah dan kelompok perumahan ini tidak tertentu, dapat terdiri dari dua atau tiga rumah atau dapat juga sampai ratusan rumah. Bentuknya pun tidak terbatas hanya pada bangunan satu lantai saja, yang berderet secara horizontal, melainkan dapat juga merupakan bangunan bertingkat yaitu merupakan rumah susun

2.1.2 Pengertian Kawasan Permukiman

Pengertian permukiman jika dilihat dari Undang - undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, permukiman merupakan bagian dari

²⁸ Tjuk Kuswartojo dkk,*op.cit.*, hlm 1.

²⁹ Suparno Sastra .M. & Endy Marlina,*op.cit.*, hlm 29.

³⁰ Anak Agung Gde Djaja Bharuna, "Jurnal *Arsitektur untuk Rakyat? Suatu Kajian tentang Pendekatan Perancangan Partisipatif*", Vol 2 No. 1, 2004, hlm 49.

lingkungan hidup namun diluar kawasan lindung, mencakup kawasan perkotaan dan pedesaan, lingkungan tempat tinggal makhluk hidup dalam melakukan berbagai aktifitasnya.³¹ Permukiman dan perumahan merupakan sesuatu yang begitu erat kaitannya, satu kesatuan dari suatu perumahan akan membentuk sebuah permukiman. Jika dilihat dari segi makna, permukiman berasal dari kata *human settlements* yang artinya suatu proses bermukim, sehingga lebih menuju kepada obyek atau merupakan suatu unit dari tempat tinggal.³²

Permukiman tentu saja memiliki sifat dan karakter yang tentunya lebih kompleks dibandingkan dengan perumahan karena kita dapat melihat bahwa ruang lingkup dari permukiman juga lebih luas cakupannya. Penanganan persoalan yang terjadi pada permukiman biasanya ditangani langsung oleh pemerintah dimana pemerintah telah menentukan konsep dan rencana pengembangannya secara makro melalui RUTRK, RDTRK dan RTRK.³³

Beberapa kriteria permukiman atau kawasan perumahan yang layak adalah sebagai berikut:³⁴

a. Jaminan perlindungan hukum.

Perlindungan hukum mengambil banyak bentuk, diantaranya penyewaan akomodasi (publik dan swasta), perumahan kolektif, kredit, perumahan darurat, pemukiman informal, termasuk penguasaan tanah dan properti. Meskipun ada beragam jenis perlindungan hukum, setiap orang harus memiliki tingkat perlindungan hukum yang menjamin perlindungan hukum dari pengusiran paksa, pelecehan, dan ancaman lainnya. Negara Pihak harus secara bertanggung jawab, segera mengambil tindakan-tindakan yang bertujuan mengkonsultasikan jaminan perlindungan hukum terhadap orang-orang tersebut dan rumah tangga yang saat ini belum memiliki perlindungan, konsultasi secara benar dengan orang-orang atau kelompok yang terkena.³⁵

³¹ *Ibid*, hlm 37.

³² *Ibid*.

³³ *Ibid*, hlm 38. RUTRK (Rencana Umum Tata Ruang Perkotaan) ; RDTRK (Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan) ; RTRK (Rencana Teknik Ruang Perkotaan)

³⁴ Zulfie Syarief, *op.cit.*, hlm 12.

³⁵ *Ibid*.

- b. Ketersediaan layanan, bahan-bahan baku, fasilitas, dan infrastruktur.

Tempat tinggal yang layak harus memiliki fasilitas tertentu yang penting bagi kesehatan, keamanan, kenyamanan, dan nutrisi. Semua penerima manfaat dari hak atas tempat tinggal yang layak harus memiliki akses yang berkelanjutan terhadap sumber daya alam dan publik, air minum yang aman, energi untuk memasak, suhu dan cahaya, alat-alat untuk menyimpan makanan, pembuangan sampah, saluran air, layanan darurat.³⁶

- c. Keterjangkauan.

Biaya pengeluaran seseorang atau rumah tangga yang bertempat tinggal harus pada tingkat tertentu dimana pencapaian dan pemenuhan terhadap kebutuhan dasar lainnya tidak terancam atau terganggu. Tindakan harus diambil oleh Negara Pihak untuk memastikan bahwa persentasi biaya yang berhubungan dengan tempat tinggal, secara umum sepadan dengan tingkat pendapatan. Negara Pihak harus menyediakan subsidi untuk tempat tinggal bagi mereka yang tidak mampu memiliki tempat tinggal, dalam bentuk dan tingkat kredit perumahan yang secara layak mencerminkan kebutuhan tempat tinggal. Dalam kaitannya dengan prinsip keterjangkauan, penghuni harus dilindungi dengan perlengkapan yang layak ketika berhadapan dengan tingkat sewa yang tidak masuk akal atau kenaikan uang sewa. Di masyarakat, dimana bahan-bahan baku alam merupakan sumber daya utama bahan baku pembuatan rumah, Negara Pihak harus mengambil langkah-langkah untuk memastikan ketersediaan bahan baku tersebut.³⁷

- d. Layak huni.

Tempat tinggal yang memadai haruslah layak dihuni, artinya dapat menyediakan ruang yang cukup bagi penghuninya dan dapat melindungi mereka dari cuaca dingin, lembab, panas, hujan, angin, atau ancaman-ancaman bagi kesehatan, bahaya fisik bangunan, dan vektor penyakit. Keamanan fisik penghuni harus pula terjamin. Komite mendorong Negara Pihak untuk secara menyeluruh menerapkan Prinsip Rumah Sehat yang disusun oleh WHO yang menggolongkan

³⁶ *Ibid.*

³⁷ *Ibid.*

tempat tinggal sebagai faktor lingkungan yang paling sering dikaitkan dengan kondisi-kondisi penyebab penyakit berdasarkan berbagai analisis epidemiologi; yaitu, tempat tinggal dan kondisi kehidupan yang tidak layak dan kurang sempurna selalu berkaitan dengan tingginya tingkat kematian dan ketidaksehatan.³⁸

e. Aksesibilitas.

Tempat tinggal yang layak harus dapat diakses oleh semua orang yang berhak atasnya. Kelompok-kelompok yang kurang beruntung seperti halnya manula, anak-anak, penderita cacat fisik, penderita sakit stadium akhir, penderita HIV positif, penderita sakit menahun, penderita cacat mental, korban bencana alam, penghuni kawasan rawan bencana, dan lain-lain harus diyakinkan mengenai standar prioritas untuk lingkungan tempat tinggal mereka.³⁹

f. Lokasi.

Tempat tinggal yang layak harus berada di lokasi yang terbuka terhadap akses pekerjaan, pelayanan kesehatan, sekolah, pusat kesehatan anak, dan fasilitas-fasilitas umum lainnya. Di samping itu, rumah hendaknya tidak didirikan di lokasi-lokasi yang telah atau akan segera terpolusi, yang mengancam hak untuk hidup sehat para penghuninya.⁴⁰

g. Kelayakan budaya.

Cara rumah didirikan, bahan baku bangunan yang digunakan, dan kebijakan-kebijakan yang mendukung kedua unsur tersebut harus memungkinkan pernyataan identitas budaya dan keragaman tempat tinggal. Berbagai aktivitas yang ditujukan bagi peningkatan dan modernisasi dalam lingkungan tempat tinggal harus dapat memastikan bahwa dimensi-dimensi budaya dari tempat tinggal tidak dikorbankan, dan bahwa, diantaranya, fasilitas - fasilitas berteknologi modern, juga telah dilengkapi dengan semestinya.⁴¹

³⁸ *Ibid.*, hlm 13.

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ *Ibid.*

2.1.3 Asas Perumahan dan Kawasan Permukiman

Dilihat dari Pasal 2 Undang - undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:⁴²

- a. Kesejahteraan;
Adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman yang layak bagi masyarakat agar mampu mengembangkan diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya.
- b. Keadilan dan pemerataan;
Adalah memberikan hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman agar dapat dinikmati secara proposional dan merata bagi seluruh rakyat.
- c. Kenasionalan;
Adalah memberikan landasan agar kepemilikan perumahan dimanfaatkan sebesar - besarnya untuk kepentingan nasional.
- d. Keefisienan dan kemanfaatan;
Adalah memberikan landasan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang dilakukan dengan memaksimalkan potensi sumber daya tanah, teknologirancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan sebesar - besarnya bagi kesejahteraan rakyat.
- e. Keterjangkauan dan kemudahan;
Adalah memberikan landasan agar bangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi persyaratan keterjangkauan dan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan kelengkapan prasarana, dan sarana perumahan.
- f. Kemandirian dan kebersamaan;
Adalah memberikan landasan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerjasama antar pemangku kepentingan.
- g. Kemitraan;
Adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung.
- h. Keserasian dan keseimbangan;
Adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang.
- i. Keterpaduan;
Adalah memberikan landasan agar perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan secara terpadu dalam hal kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian.
- j. Kesehatan;

⁴² <https://www.jurnalhukum.com/asas-tujuan-ruang-lingkup-rumah-susun/>

Adalah memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

k. Kelestarian dan keberlanjutan; dan

Adalah memberikan landasan agar perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan menjaga keseimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan.

l. Keselamatan, keamanan, ketertiban dan keteraturan.

Adalah memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi persyaratan keselamatan, yaitu kemampuan bangunan mendukung beban muatan dan pengamanan terhadap bahaya petir; pengelolaan dan pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman dapat menjamin bangunan, lingkungan dan penghuni dari segala gangguan dan ancaman keamanan; ketertiban dalam melaksanakan kehidupan bertempat tinggal dan kehidupan sosialnya; serta keteraturan dalam pemenuhan ketentuan administratif.

2.2 Penatagunaan Tanah

Tanah memiliki dua fungsi penting dalam kehidupan manusia, fungsi pertama yaitu tanah sebagai *social asset* dan fungsi kedua sebagai *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai *social asset* tanah merupakan factor modal dalam pembangunan.⁴³

2.2.1 Pengertian Penatagunaan Tanah

Penatagunaan tanah yaitu pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil.⁴⁴

Terdapat empat unsur esensial dalam penatagunaan tanah, yaitu:⁴⁵

- a. Adanya serangkaian kegiatan seperti pengumpulan data lapangan tentang penggunaan, penguasaan, kemampuan fisik, pembuatan rencana penggunaan

⁴³ Herma Yulis, *Aspek Aspek Hukum Hak Pakai Atas Tanah Negara sebagai Objek Jaminan, Hukum Bisnis*. Vol.10. Jakarta, 2000, hlm 49.

⁴⁴ Muchsin dan Imam Koeswahyono, *op.cit.*, hlm 48.

⁴⁵ *Ibid.*

tanah, penguasaan dan keterpaduan yang dilakukan secara integral dan koordinasi dengan instansi lain.

- b. Dilakukan secara berencana dalam arti harus sesuai dengan prinsip: lestari, optimal, serasi, dan seimbang.
- c. Adanya tujuan yang hendak dicapai, yaitu sejalan dengan tujuan pembangunan untuk sebesar - besarnya kemakmuran rakyat.
- d. Harus terkait langsung dengan peletakan proyek pembangunan dengan memperhatikan DSP (daftar skala prioritas).

2.2.2 Asas - Asas Penatagunaan Tanah

Pembuatan rencana tata guna tanah diupayakan sejalan dengan asas agar kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat bisa tercapai. Asas dalam tata guna tanah ada tiga antara lain:⁴⁶

- a. Prinsip penggunaan aneka (*Principle of Multiple Use*)
Prinsip ini mengupayakan agar perencanaan dapat memenuhi berbagai kepentingan sekaligus pada kesatuan tanah tertentu.
- b. Prinsip penggunaan maksimal (*Principle of Maximum Production*)
Perencanaan harus diarahkan untuk memperoleh hasil fisik yang setinggi - tingginya guna memenuhi kebutuhan yang mendesak.
- c. Prinsip penggunaan yang optimal (*Principle of Optimization Use*)
Perencanaan harus diarahkan agar memberikan keuntungan yang sebesar - besarnya bagi pengguna tanpa merusak kelestarian kemampuan lingkungan.

Namun pada pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah menegaskan asas penatagunaan tanah meliputi : keterpaduan, berdayaguna dan berhasilguna, serasi, selaras, seimbang, berkelanjutan, keterbukaan, persamaan, keadilan dan perlindungan hukum.

2.2.3 Tujuan Penatagunaan Tanah

⁴⁶ *Ibid.*, hlm 50.

Pada pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan tanah menyebutkan secara tegas terdapat empat tujuan penatagunaan tanah yang meliputi:⁴⁷

- a. Mengatur penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
- b. Mewujudkan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah agar sesuai dengan arahan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah;
- c. Mewujudkan tertib pertanahan yang meliputi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah termasuk pemeliharaan tanah serta pengendalian pemanfaatan tanah;
- d. Menjamin kepastian hukum untuk menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah bagi masyarakat yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan.

2.3 Pembangunan Berkelanjutan

2.3.1 Pengertian Pembangunan Berkelanjutan

Pembangunan memiliki makna melakukan perubahan ke arah yang lebih baik. Pembangunan yang diharapkan dapat terlaksanakan dengan baik yaitu pembangunan yang berkelanjutan. Pengertian pembangunan berkelanjutan dalam UU No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup adalah upaya sadar dan terencana yang memadukan aspek lingkungan hidup, sosial, dan ekonomi ke dalam strategi pembangunan untuk menjamin keutuhan lingkungan hidup serta keselamatan, kemampuan, kesejahteraan, dan mutu hidup generasi masa kini dan generasi masa depan.⁴⁸ Pembangunan yang berkelanjutan pada hekekatnya ditujukan untuk mencari pemerataan pembangunan antar generasi pada masa kini maupun masa mendatang. Tujuan akhir setiap usaha pembangunan ialah memperlakukan manusia, laki-laki, perempuan, anak-anak

⁴⁷ *Ibid*, hlm 49.

⁴⁸ Marhaeni Ria Siombo. *Hukum Lingkungan dan Pelaksanaan Pembangunan Berkelanjutan di Indonesia*, Jakarta, 2012, hlm 57

sebagai tujuan, untuk memperbaiki kondisi manusia dan memperbesar pilihan manusia. Salah satu yang menjadi bagian dari pembangunan berkelanjutan adalah dimensi manusia atau bisa juga disebut dengan ‘pembangunan manusia’. Menurut Mahbub ul Haq, ada empat komponen utama dalam paradigma pembangunan manusia, yaitu pemerataan atau kesetaraan (*equity*), berkelanjutan, produktivitas dan pemberdayaan.⁴⁹

2.3.2 Proses Pembangunan Berkelanjutan

Dalam pembangunan berkelanjutan tentunya terdapat masalah - masalah yang dapat menghambat proses pembangunan, berikut ini salah satu faktor penghambat pembangunan khususnya pada pembangunan perumahan dan permukiman:⁵⁰

1. Faktor Ekonomi dan Sosial

Kita pasti sudah tau bahwa faktor ekonomi selalu menjadi faktor utama dan mendasar bagi masyarakat di Negara berkembang seperti Negara Indonesia ini. Untuk mencukupi kehidupan sehari - hari saja masih banyak masyarakat yang kekurangan bahkan masih banyak masyarakat yang berada di garis kemiskinan, hal ini pemicu timbulnya masalah sosial yang menyebabkan masih banyak orang tidak dapat memiliki hunian yang layak karena masyarakat seperti ini masih menfokuskan kemampuannya hanya sebatas memenuhi kebutuhan pokoknya seperti sandang dan pangannya.

2. Laju Pertumbuhan Penduduk yang Tidak Terkendali

Sebagai Negara berkembang laju pertumbuhan penduduk di Indonesia juga begitu pesat yang menyebabkan masalah kependudukan, disisi lain jika pertumbuhan penduduk pesat maka akan berpengaruh pada proses pembangunan. Pembangunan perumahan dan permukiman tidak akan bisa diimbangi dengan pertumbuhan penduduk yang begitu tinggi.

3. Tingginya Angka Urbanisasi

⁴⁹ Hal ini di jelaskan dalam kumpulan tulisan berjudul “Dimensi Manusia dalam Pembangunan Berkelanjutan” yang diterbitkan oleh Lembaga Ilmu Pengetahuan Indonesia tahun 1998 halaman 8.

⁵⁰ Suparno Sastra .M. & Endy Marlina, *op.cit.*, hlm 44.

Banyaknya fasilitas - fasilitas yang semakin berkembang dan semakin canggih di wilayah perkotaan menyebabkan banyaknya penduduk yang melakukan urbanisasi sehingga memicu berbagai permasalahan di kota terutama permasalahan perumahan dan permukiman.

4. Laju Inflasi yang Tinggi

Tingginya angka inflasi juga salah satu faktor penghambat pembangunan, karena harga bahan bangunan memiliki kaitan yang erat dengan mata uang asing sehingga jika inflasi tinggi maka harga bahan bangunan juga akan menjadi semakin mahal yang menyebabkan tertundanya proses pembangunan dan permukiman.

SDGs adalah kumpulan 17 tujuan global yang ditetapkan oleh PBB (Perserikatan Bangsa-Bangsa).⁵¹Tujuannya sangat luas dan saling terkait meskipun masing-masing memiliki target sendiri untuk dicapai. Jumlah targetnya adalah sebanyak 169. SDGs mencakup berbagai isu pembangunan sosial dan ekonomi. Termasuk didalamnya kemiskinan, kelaparan, kesehatan, pendidikan, perubahan iklim, air, sanitasi, energi, lingkungan dan keadilan sosial. SDGs juga dikenal sebagai Transforming our World: the 2030 Agenda for Sustainable Development atau "Transformasi Dunia Kita: Agenda 2030 untuk Pembangunan Berkelanjutan".

Konsep SDGs melanjutkan konsep pembangunan Millenium Development Goals (MDGs) di mana konsep itu sudah berakhir pada tahun 2015. Jadi, kerangka pembangunan yang berkaitan dengan perubahan situasi dunia yang semula menggunakan konsep MGDs sekarang diganti SDGs.⁵² Tujuan SDGs dikembangkan untuk menggantikan Millennium Development Goals (MDGs) yang berakhir pada tahun 2015. Berbeda dengan MDGs, kerangka kerja SDG tidak membedakan antara negara-negara "maju" dan "berkembang". Sebaliknya, tujuannya berlaku untuk semua negara.⁵³

Agenda ini dibuat untuk menjawab tuntutan kepemimpinan dunia dalam mengatasi kemiskinan, kesenjangan, dan perubahan iklim dalam aksi yang nyata.

⁵¹ <https://www.daftarinformasi.com/pengertian-sdgs/>

⁵² *Ibid.*

⁵³ *Ibid.*

Tujuan dan target tersebut terdiri dari tiga dimensi pembangunan berkelanjutan yaitu lingkungan, sosial dan ekonomi.⁵⁴

Program SDGs sangat luas cakupannya, diantaranya ada 169 target dan 17 tujuan SDGs. Setiap target memiliki 1-3 indikator yang digunakan untuk mengukur kemajuan dalam mencapai target. Secara total, ada 304 indikator SDGs yang akan menjai tolak ukurnya. Program Pembangunan Perserikatan Bangsa-Bangsa telah ditugaskan untuk menyediakan daftar sasaran dimengerti untuk masing-masing dari 17 tujuan SDGs.

Berikut ini daftar 17 tujuan SDGs yang dikutip dari situs sekretariat Kabinet Republik Indonesia :⁵⁵

1. Mengakhiri segala bentuk kemiskinan di mana pun.
2. Menghilangkan kelaparan, mencapai ketahanan pangan dan gizi yang baik, serta meningkatkan pertanian berkelanjutan.
3. Menjamin kehidupan yang sehat dan meningkatkan kesejahteraan seluruh penduduk semua usia.
4. Menjamin kualitas pendidikan yang inklusif dan merata serta meningkatkan kesempatan belajar sepanjang hayat untuk semua.
5. Mencapai kesetaraan gender dan memberdayakan kaum perempuan.
6. Menjamin ketersediaan serta pengelolaan air bersih dan sanitasi yang berkelanjutan untuk semua.
7. Menjamin akses energi yang terjangkau, andal, berkelanjutan, dan modern untuk semua.
8. Meningkatkan pertumbuhan ekonomi yang inklusif dan berkelanjutan, kesempatan kerja yang produktif dan menyeluruh, serta pekerjaan yang layak untuk semua.
9. Membangun infrastruktur yang tangguh, meningkatkan industri inklusif dan berkelanjutan, serta mendorong inovasi.
10. Mengurangi kesenjangan intra dan antarnegara.
11. Menjadikan kota dan permukiman inklusif, aman, tangguh, dan berkelanjutan.
12. Menjamin pola produksi dan konsumsi yang berkelanjutan.
13. Mengambil tindakan cepat untuk mengatasi perubahan iklim dan dampaknya.
14. Melestarikan dan memanfaatkan secara berkelanjutan sumber daya kelautan dan samudera untuk pembangunan berkelanjutan.
15. Melindungi, merestorasi, dan meningkatkan pemanfaatan berkelanjutan ekosistem daratan, mengelola hutan secara lestari, menghentikan penggurunan, memulihkan degradasi lahan, serta menghenti-kan kehilangan keanekaragaman hayati.

⁵⁴ *Ibid.*

⁵⁵ setkab.go.id (SDGs : Sustainable Development Goals)

16. Menguatkan masyarakat yang inklusif dan damai untuk pembangunan berkelanjutan, menyediakan akses keadilan untuk semua, dan membangun kelembagaan yang efektif, akuntabel, dan inklusif di semua tingkatan.
17. Menguatkan sarana pelaksanaan dan merevitalisasi kemitraan global untuk pembangunan berkelanjutan.

2.4 Permukiman Kumuh

2.4.1 Pengertian Permukiman Kumuh

Menurut UU No.1 tahun 2011 tentang perumahan dan permukiman. 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. Jadi dapat disimpulkan permukiman kumuh adalah tempat tinggal/hunian yang dibangun diatas tanah Negara atau swasta tanpa persetujuan dari pihak yang terkait dan tidak adanya atau minimnya sarana dan prasarana yang memadai, kotor dan tidak layak huni serta membahayakan.

Bagi masyarakat yang telah tinggal lama di daerah kumuh kota lebih baik tinggal di daerah kumuh yang dekat dengan mata pencaharian daripada tinggal dirumah yang layak huni namun jauh dari mata pencaharian. Oleh sebab itu penanganan dengan cara relokasi haruslah dilengkapi dengan pemindahan atau pemerataan pusat perekonomian dan bisnis yang tidak hanya terpusat di daerah Inti Kota namun merata ke daerah pinggiran kota.

2.4.2 Karakteristik Permukiman Kumuh

Lingkungan permukiman kumuh dapat dilihat dari berbagai sisi, diantaranya adalah kesesuaian peruntukan lahan dengan tata ruang untuk permukiman, status pemilikan lahan, letak kedudukan lokasi kawasan, dan tingkat derajat kekumuhan. Penilaian terhadap tingkat derajat kekumuhan merupakan kriteria utama yang paling penting, karena menyangkut tingkat kepadatan penduduk, jumlah penduduk miskin, kegiatan usaha/ekonomi penduduk disektor informal, kepadatan rumah atau bangunan, kondisi tidak layak huni, kondisi prasarana dan sarana lingkungan, kerawanan kesehatan dan lingkungan, maupun tingkat kerawanan sosial. Pemberdayaan masyarakat dalam peningkatan kualitas lingkungan permukiman kumuh berarti bagaimana meningkatkan pemahaman

masyarakat agar mau turut serta ambil bagian dalam berbagai kegiatan dalam peningkatan kualitas lingkungannya.⁵⁶ Ciri-ciri kawasan kumuh :⁵⁷

1. kondisi rawan lingkungan fisik, yaitu rawan banjir, kebakaran, sarana prasarana kurang memadai, sanitasi lingkungan buruk, tidak ada sumber air bersih, perumahan padat dan kurang layak huni,
2. kondisi ekonomi rendah, dimana penduduknya berpenghasilan rendah dan sangat rendah dengan tingkat pengangguran tinggi,
3. kondisi sosial rendah, dimana tingkat pendidikan rendah, tempat sumber kriminalitas dan tingkat kesehatan rendah, serta
4. aspek hukum, dimana terdapat hunian tidak sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Lingkungan permukiman kumuh berdasarkan lokasi dapat digolongkan kumuh nelayan, kumuh dekat pusat kegiatan sosial ekonomi, kumuh pusat kota, kumuh pinggiran kota, kumuh kawasan pariwisata, kumuh daerah rawan bencana, kumuh tepian sungai dan danau. Selain itu, tingkat kekumuhan lingkungan satu berbeda dengan yang lainnya karena terkait dengan karakteristik lingkungan itu sendiri. Bagaimanapun juga daerah kumuh memiliki peranan bagi perkotaan menurut Lana Winayanti dalam artikelnya yang berjudul Menuju Kota Bebas Kumuh⁵⁸:

1. Mendorong pengembangan ekonomi, peningkatan permukiman kumuh dapat mendorong sumberdayaekonomi yang ada.
2. Menjawab isu kota tentang penurunan kualitas lingkungan, peningkatan sanitas, penarikan investasi dan menurunkan tingkat kejahatan.
3. Meningkatkan kualitas kehidupan. Peningkatan permukiman kumuh meningkatkan kualitas kehidupan komunitas dan kota secara keseluruhan dengan memberikan kejelasan status kewarga kotaan, peningkatan kualitas hidup, meningkatkan keamanan dan kepastian tinggal.
4. Meningkatkan penyediaan hunian bagi masyarakat miskin dengan keterlibatan masyarakat, merupakan cara paling efektif karena dapat dilakukan dalam skala besar dengan biaya rendah.

⁵⁶ I Ketut Alit, "Pemberdayaan Masyarakat dalam Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman Kumuh di Propinsi Bali" vol. 3 no. 1, 2005, hlm. 39.

⁵⁷ Arief Budiman & Ph. Quarles van Ufford, *Krisis Tersembunyi dalam Pembangunan*. Jakarta: Gramedia, 1988, hlm 27.

⁵⁸ www.bulletin.penataanruang.net/upload/data_artikel/edisi3e.pdf/ 2012

BAB IV PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan dalam skripsi di atas, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Peran pemerintah dalam penataan permukiman kumuh perkotaan dengan membuat Konsep Pembangunan Berkelanjutan, dimana konsep yang dibuat pemerintah berisi mengenai strategi pembangunan berkelanjutan yang berorientasi pada kebijakan pengembangan pusat - pusat pelayanan kota, serta pada kebijakan pengembangan sistem prasarana wilayah. Setelah strategi tahap selanjutnya pemerintah melakukan perencanaan tata ruang kawasan perkotaan. dalam pelaksanaan perencanaan tata ruang terdapat dua prosedur yang harus dilakukan yaitu prosedur penyusunan tata ruang lalu selanjutnya prosedur tata ruang. Setelah melaksanakan penataan ruang pemerintah juga berperan dalam pelaksanaan pembangunan berwawasan lingkungan, dalam hal ini program pemerintah adalah menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan.
2. Kendala penataan permukiman kumuh perkotaan dikarenakan dari segi regulasi dilihat dari segi regulasi pemerintah telah membuat aturan untuk mengatur pola perilaku masyarakat agar tidak mengganggu hak orang lain, termasuk adanya peraturan pendukung terlaksananya pembangunan permukiman kumuh di perkotaan seperti undang – undang tentang perumahan dan permukiman dan undang – undang tentang penataan ruang. Namun kurangnya penguatan dari kelembagaan seperti tidak adanya pihak yang diberi tugas untuk melakukan pengawasan membuat kurangnya kesadaran bagi masyarakat untuk patuh terhadap aturan yang ada. Faktor penghambat lainnya berasal dari segi ekonomi dan sosial; laju pertumbuhan penduduk yang tak terkendali; tingginya angka urbanisasi serta adanya laju inflasi yang semakin tinggi. Kendala – kendala di atas menyebabkan pelaksanaan pembangunan permukiman kumuh perkotaan tidak bisa berjalan baik sesuai rencana, kecuali pemerintah dan masyarakat bisa saling bekerja sama mengatasi kendala tersebut.

4.2. Saran

Sebagai bentuk kontribusi Penulis demi kemajuan hukum di Indonesia, maka Penulis mengajukan saran sebagai berikut :

1. Pemerintah

Hendaknya melakukan pengkajian terlebih dahulu terhadap perencanaan pembangunan berkelanjutan, dengan memetakan peruntukan lahan sesuai kebutuhan dan keberlangsungan sumber daya dalam penataan ruang sesuai dengan karakteristik wilayahnya masing masing, agar pembangunan berkelanjutan dapat terselenggara dengan baik ; pemerintah juga seharusnya lebih intens melakukan pengawasan agar di wilayah kota semakin berkurang permukiman kumuh yang ada.

2. Aparat Penegak Hukum

Satpol PP level daerah menertibkan masyarakat yang melanggar dan pengadilan harus memiliki komitmen yang kuat dalam menegakkan hukum bagi pelanggar penataan ruang dengan pemberian sanksi yang berjenjang dimulai peringatan, denda, pencabutan izin, dan sanksi pidana yang lebih berat dan tegas sebagai *ultimum remidium*.

3. Masyarakat

Hendaknya lebih sadar hukum dan tidak melanggar aturan yang sudah diatur dalam undang – undang

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Abdurrahman. 1991. *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Pembebasan Tanah di Indonesia*. Bandung : Pt Citra Aditya Bakti.

Arba. 2017. *Hukum Tata Guna Ruang dan Tata Guna Tanah (Prinsip – Prinsip Hukum Perencanaan dan Penggunaan Tanah)*. Jakarta: Sinar Grafika.

Bell Stuart dan Donald Mc. Gillivray. 2000. *Envrnmental Law*. London Blackstone Press.

Budiharjo Eko. 1998. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.

Budiman Arief & Ph. Quarles van Ufford. 1988. *Krisis Tersembunyi dalam Pembangunan*. Jakarta: PT. Gramedia.

Hamdan .M. 2000. *Tindak Pidana Pencemaran Lingkungan Hidup*. Cetakan Pertama ; Mandar Maju. Bandung.

H.S. Salim dan Erlis Septiana Nurbani. 2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis Dan Disertasi*, Jakarta: Rajawali Press(Cetakan Kesatu).

Machmud Syahrul. 2012. *Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

Marzuki Peter Mahmud. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Meir Friedman Lawrence. 2009. *Sistem Hukum: Perspektif Ilmu Sosial (The Legal System A Social Science Perspective)*. Bandung: Nusamedia.

Muchsin dan Imam Koeswahyono. 2008. *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan tanah dan Penatagunaan Ruang*. Jakarta : Sinar Grafika.

Harsono Soni. 1991. *Pokok–Pokok Kebijakan Bidang Pertanian dalam Pembangunan Nasional, Majalah Analisis CSIS, Nomor 2*. Jakarta.

Hasni. 2010.*Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Ibrahim Jhonny. 2006. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Banyumedia Publishing.

Jayadinata J.T. 1992. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*. Bandung.

Kuswanto Tjuk. 2005. *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*. Bandung : ITB.

Rangkuti Sri Sundari. 2000. *Hukum Lingkungan Dan Kebijakan Lingkungan Nasional*. Surabaya: Airlangga University. Edisi Kedua.

Saifullah. 2007. *Refleksi Sosiologi Hukum*. Bandung: Refika Aditama.

Siahaan. 2004. *Hukum Lingkungan dan Ekologi Pembangunan*. Jakarta: Erlangga.

Siombo Marhaeni Ria. 2012. *Hukum Lingkungan dan Pelaksanaan Pembangunan Berkelanjutan di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Sugiharto Umar Said, Suratman, Noorhuda Muchsin. 2015. *Hukum Pengadaan Tanah Pengadaan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*. Malang: Setara Press.

Suparno Sastra .M. & Endy Marlina. 2006. *Perencanaan dan Pembangunan Perumahan*. Yogyakarta: Andi Offset.

Susanti Dyah Ochtorina dan A'an Efendi. 2004. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.

Syarief Zulfie. 2000. *Kebijakan Pemerintah di Bidang Perumahan dan Permukiman bagi Masyarakat Berpendapatan Rendah*. Medan : USUPress.

Waskito dan Hadi Arnowo. 2017. *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*. Jakarta: Kencana.

Yulis Herma. 2000. *Aspek Aspek Hukum Hak Pakai Atas Tanah Negara sebagai Objek Jaminan, Hukum Bisnis*. Vol.10. Jakarta.

Jurnal

Alit, I Ketut. 2005. *Pemberdayaan Masyarakat dalam Peningkatan Kualitas Lingkungan Permukiman Kumuh di Propinsi Bali*, VOL. 3 NO.1. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/natah/article/view/3026> (Diakses pada tanggal Februari 2005)

Andini, Ike. 2013. *Sikap dan Peran Pemerintah Kota Surabaya Terhadap Perbaikan Daerah Kumuh di Kelurahan Tanah Kali kedinding Kota Surabaya*, volume 1 nomor 1. 36-37 <http://journal.unair.ac.id/download-fullpapers-6.%20IKE%20A.%20KMP%20V1%20N1%20Jan-April%202013.pdf> (Diakses Januari 2013)

Asep Hariyanto, *Strategi Penanganan Kawasan Kumuh Sebagai Upaya Menciptakan Lingkungan Perumahan Dan Permukiman Yang Sehat*, Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota. UNISBA. <http://scriptura.petra.ac.id/index.php/pwk/article/view/17761/17725>

Fungsi-Tata-Ruang-Dalam-Menjaga-Kelestarian-Lingkungan-Hidup-Kota-Gorontalo, repository.ung.ac.id... Fungsi-Tata-Ruang-Dalam-Menjaga-Kelestarian-Lingkungan. <http://www.dinamikahukum.fh.unsoed.ac.id/index.php/JDH/article/view/251/242>

Laporan Akhir Kajian Hukum Tentang *Penegakan Hukum Penataan Ruang dalam Kerangka Otonomi Daerah*, (Jakarta: BPHN, 2014) dalam http://www.bphn.go.id/datadocuments/laporan_lengkap.pdf, (diakses 7 April 2017).

Mayolania Lantang, *Analisis Faktor Kekumuhan Pemukiman Di Kelurahan Calaca Kota Manado, Sabua* Vol.5, No.1: 28-34, Mei 2013. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/SABUA/article/view/1683/3700>

Meyga Sisillia dkk, "Efektivitas Kebijakan Pemerintah Kota Surabaya Dalam Perwali Nomor 99 Tahun 2016 Untuk Mengatasi Pencemaran Air Limbah Pabrik (Studi Kasus Sungai Kalimas Surabaya)", Vol. 6 No. 1. <http://jurnal.untag-sby.ac.id/index.php/jpap/article/view/3474>

Muchlish, *Jurnal Konsep Hukum Administrasi Lingkungan dalam Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan*, Vol 7 Nomor 3, 2010, hlm 73. <https://jurnalkonstitusi.mkri.id/index.php/jk/article/view/212/208>

Septi Dwi Cahyani, Rendra Suprobo Aji, *Strategi Pembangunan Berwawasan Lingkungan Kawasan Permukiman Segi Empat Emas Tunjungan Surabaya*. https://r.search.yahoo.com/_ylt=AwrXhWpDKTpe8RcArQv3RQx.;_ylu=X3oDMTBBycWJpM21vBGNvbG8Dc2czBHBvcwMxBHZ0aWQDBHNIYwNzcg--/RV=2/RE=1580898755/RO=10/RU=http%3a%2f%2fjurnal.unmer.ac.id%2findex.php%2fjam%2farticle%2fdownload%2f1692%2f1267/RK=2/RS=PIIRx.G11GykkzKMEF71w7TF5GQ-

Vicky H. Makarau, *Penduduk, Perumahan Pemukiman Perkotaan Dan Pendekatan Kebijakan*, Jurnal Sabua Vol.3, No.1: 53-57, Mei 2011 <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/SABUA/article/view/239/185>

Wanda Widigdo, *Bantaran Kali Jagir, Surabaya sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH)*. [http://repository.petra.ac.id/15191/1/Bantaran Kali Jagir%2C Surabaya sebagai Ruang Terbuka Hijau \(RTH\)..pdf](http://repository.petra.ac.id/15191/1/Bantaran%20Kali%20Jagir%20Surabaya%20sebagai%20Ruang%20Terbuka%20Hijau%20(RTH)..pdf)

Peraturan Perundang – undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang – undang Nomor 1 Tahun 2011 Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Peraturan Pemerintah No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Internet

Askar Jaya. 2009 : *Konsep Pembangunan Berkelanjutan*. sumber http://www.rudycr.com/PPS702-ipb/09145/askar_jaya.pdf , diakses tanggal 29 Desember 2009.

Eko Widiyanto. 2016, dalam : https://www.bbc.com/indonesia/majalah/2016/10/161016_majalah_kampungwarn_a_warni_malang diakses pada tanggal; 16 Oktober 2016.

<http://sdgs.bappenas.go.id/perpres-no-59-tahun-2017-tentang-sdgs-dan-tindak-lanjutnya/>