

PENJELASAN ATAU KETERANGAN

REVISI PERATURAN DAERAH NOMOR 1 TAHUN 2022

TENTANG

PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN



DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN

KABUPATEN MAGELANG

2025

KATA PENGANTAR

Pemerintah Kabupaten Magelang pada Tahun 2022 telah menetapkan Peraturan Daerah Nomor 1 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagai tindak lanjut dari amanat Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dengan diundangkannya peraturan daerah tersebut maka acuan terhadap penyelenggaraan PKP dapat berjalan dengan optimal. Akan tetapi seiring berjalannya waktu, ada program kegiatan yang terkait dengan SPM Bidang Perumahan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan menjadi terkendala..

Sebagai gambaran dari hambatan tersebut adalah bahwa kepadatan kaveling diatur dengan komposisi 60% lahan terbangun dan 40% adalah Prasarana Sarana dan Utilitas Umum (PSU). Pada kenyataan di lapangan, kadang bentuk dan luas lahan relokasi terbatas sehingga pada saat proses pemecahan akan mengalami kesulitan karena harus memenuhi aturan luas kaveling minimal 60 m² dengan lebar minimal 6 m. Selain perubahan terkait dengan komposisi, kami juga bermaksud untuk menyesuaikan atau menghapuskan pasal yang mengatur tentang kewajiban pengembang dalam serah terima PSU perumahan sehingga dalam pelaksanaannya lebih fleksibel.

Sehubungan dengan beberapa kendala tersebut maka kami memberanikan diri untuk mengajukan revisi terhadap Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2022 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Hal ini kami lakukan untuk bisa memenuhi SPM Bidang perumahan yang meliputi 2 (dua) jenis pelayanan dasar yaitu:

- a. penyediaan dan rehabilitasi rumah yang layak huni bagi korban bencana kabupaten/kota;
- b. fasilitasi penyediaan rumah yang layak huni bagi masyarakat yang terkena relokasi program kabupaten/kota.

Selain pemenuhan SPM perubahan komposisi ini juga untuk mendukung program SAPTA CITA dari Bupati Magelang yaitu TUKU OMAH OLEH LEMAH yang salah satu program yang akan dilakukan adalah kegiatan pembangunan rumah yang sasarannya adalah masyarakat miskin yang belum memiliki hunian.

Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan
Kawasan Permukiman
Kabupaten Magelang



KUNTA HENDRADATA, S.Sos, MM
Pemula Utama Muda
NIP. 19681010988031007

KATA PENGANTAR

Pemerintah Kabupaten Magelang pada Tahun 2022 telah menetapkan Peraturan Daerah Nomor 1 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagai tindak lanjut dari amanat Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dengan diundangkannya peraturan daerah tersebut maka acuan terhadap penyelenggaraan PKP dapat berjalan dengan optimal. Akan tetapi seiring berjalannya waktu, ada program kegiatan yang terkait dengan SPM Bidang Perumahan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan menjadi terkendala..

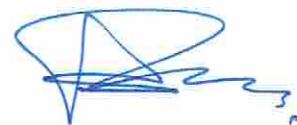
Sebagai gambaran dari hambatan tersebut adalah bahwa kepadatan kaveling diatur dengan komposisi 60% lahan terbangun dan 40% adalah Prasarana Sarana dan Utilitas Umum (PSU). Pada kenyataan di lapangan, kadang bentuk dan luas lahan relokasi terbatas sehingga pada saat proses pemecahan akan mengalami kesulitan karena harus memenuhi aturan luas kaveling minimal 60 m² dengan lebar minimal 6 m. Selain perubahan terkait dengan komposisi, kami juga bermaksud untuk menyesuaikan atau menghapuskan pasal yang mengatur tentang kewajiban pengembang dalam serah terima PSU perumahan sehingga dalam pelaksanaannya lebih fleksibel.

Sehubungan dengan beberapa kendala tersebut maka kami memberanikan diri untuk mengajukan revisi terhadap Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2022 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Hal ini kami lakukan untuk bisa memenuhi SPM Bidang perumahan yang meliputi 2 (dua) jenis pelayanan dasar yaitu:

- a. penyediaan dan rehabilitasi rumah yang layak huni bagi korban bencana kabupaten/kota;
- b. fasilitasi penyediaan rumah yang layak huni bagi masyarakat yang terkena relokasi program kabupaten/kota.

Selain pemenuhan SPM perubahan komposisi ini juga untuk mendukung program SAPTA CITA dari Bupati Magelang yaitu TUKU OMAH OLEH LEMAH yang salah satu program yang akan dilakukan adalah kegiatan pembangunan rumah yang sasarannya adalah masyarakat miskin yang belum memiliki hunian.

Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan
Kawasan Permukiman
Kabupaten Magelang



KUNTA HENDRADATA, S.Sos, MM

Pembina Utama Muda
NIP. 19681010988031007

DAFTAR ISI

1. KATA PENGANTAR.....	1
2. DAFTAR ISI.....	2
3. BAB I PENDAHULUAN	3
A. Latar Belakang.....	3
B. Identifikasi Masalah	3
C. Tujuan Penyusunan	4
D. Dasar Hukum	4
4. BAB II POKOK PIKIRAN	6
5. BAB III MATERI MUATAN	8
6. BAB IV PENUTUP	9
7. DAFTAR PUSTAKA.....	10

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2022 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah diundangkan dan dipedomani sebagai salah satu regulasi dalam pelaksanaan penyelenggaraan PKP di Pemerintah Kabupaten Magelang. Seiring berjalannya waktu dan perkembangan situasi di lapangan terutama terkait dengan Prasarana dan Sarana Utililitas Umum (PSU) maka ada 2 hal yang memerlukan penyesuaian.

Kedua hal tersebut mendesak untuk disesuaikan karena berpotensi menghambat pelaksanaan kegiatan dikemudian hari.

B. Identifikasi Masalah

1. Dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2022 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 96 yang mengatur tentang kepadatan lingkungan perumahan dalam ayat 2 (dua) disebutkan bahwa pemanfaatan tanah untuk kepadatan kaveling diatur 60% lahan efektif dan 40% untuk prasarana lingkungan. Permasalahan muncul pada saat pemerintah akan melakukan relokasi untuk korban bencana dan masyarakat yang terdampak relokasi program pemerintah yaitu dengan kondisi lahan yang terbatas tidak dapat memenuhi komposisi kepadatan kaveling karena di sisi lain harus memenuhi Pasal 96 ayat (6) luas kaveling setiap unit rumah paling sedikit 60 m² (enam puluh meter persegi) dengan lebar muka paling sedikit 6 m (enam meter)
2. Pada saat proses pemecahan tanah di BPN harus dilengkapi dengan rencana tapak yang mendapat persetujuan dari DPRKP. Apabila rencana tapak yang diajukan tidak memenuhi Pasal 96 ayat (2) dan ayat (6), maka persetujuan tidak dapat diberikan sehingga proses pemecahan tanah untuk lahan relokasi tidak dapat dilakukan.
3. Pada ayat 4 (empat) pemanfaatan tanah untuk kepadatan kaveling sebagaimana dimaksud pada ayat 2 (dua) dan 3 (tiga) tidak berlaku dalam hal kepadatan kaveling telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Hasil konfirmasi dari BPBD selaku instansi yang menangani kebencanaan bahwa dalam Peraturan Kepala Badan Nasional Penanggulangan Bencana Nomor 6 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Rehabilitasi Dan Rekonstruksi Pascabencana komposisi kaveling untuk bencana tidak diatur khusus justru menyebutkan bahwa komposisi tersebut mengikuti kementrian teknis.

4. Permasalahan selanjutnya terkait dengan Pasal 29 ayat (7) Biaya balik nama peralihan hak atas nama Pemerintah Daerah menjadi tanggung jawab pengembang Perumahan, adanya pasal tersebut mengakibatkan terhambatnya proses serah terima PSU Perumahan karena pengembang Perumahan tidak bersedia untuk menanggung biaya serah terima PSU Perumahan, hal ini juga sejalan dengan pernyataan dari Kementerian PUPR dalam berbagai acara bahwa biaya penyerahan PSU Perumahan merupakan tanggung jawab Pemerintah Daerah.

C. Tujuan Penyusunan

Adapun tujuan penyusunan Perubahan Peraturan Daerah adalah:

1. Mengakomodasi masukan dari BPBD bahwa untuk komposisi lahan khususnya untuk korban bencana bisa diatur tersendiri atau khusus, karena aturan terkait hal tersebut menjadi kewenangan dinas teknis yang menyelenggarakan perumahan. Aturan dari BNPB tidak detail mengatur sampai komposisi PSU, yang dikhususkan bagi relokasi korban bencana dan program pemerintah
2. Menyiapkan aturan untuk program relokasi bagi masyarakat yang terdampak bencana maupun relokasi program pemerintah dan pembangunan rumah bagi warga miskin ekstrim yang belum memiliki rumah;
3. Mempercepat proses serah terima PSU Perumahan;

D. Dasar Hukum

1. Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 5679)
4. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik

- Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesi Tahun 2021 Nomor 22; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesi Nomor 6624);
5. Peraturan Kepala Badan Nasional Penanggulangan Bencana Nomor 6 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Rehabilitasi Dan Rekonstruksi Pascabencana;
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2018 tentang Standar Pelayanan Minimal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 2, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6178);
 7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah.

BAB II POKOK PIKIRAN

1. Permasalahan hukum yang dihadapi
 - a. Pada proses perencanaan pembagian/pemecahan kaveling bagi calon penerima bantuan (korban bencana) saat terjadi keterbatasan lahan, apabila harus memenuhi komposisi lahan terbangun dan tidak seperti yang tertuang dalam Pasal 96 ayat 2 maka lahan yang diperoleh menjadi sempit dan tidak memenuhi Pasal 96 ayat 6;
 - b. Apabila dilakukan pengadaan lahan relokasi maka biayanya menjadi besar untuk mencukupi komposisi tersebut;
 - c. Peraturan tentang PSU Perumahan pada tingkat pusat yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah tidak mengatur tentang biaya serah terima PSU Perumahan yang dilakukan oleh pengembang;
2. Cara mengatasi permasalahan hukum
 - a. Untuk Pasal 96 ayat 2 ditambahkan pasal pengecualian bagi kegiatan pembangunan perumahan yang ditujukan bagi warga miskin ditambah dengan penjelasan khusus di pasal penjelasan yang memuat bahwa untuk perumahan yang dibangun untuk tujuan relokasi bagi korban bencana dan program pemerintah, serta kegiatan sosial maka perbandingan lahan efektif dan lahan PSU disesuaikan kebutuhan dengan tetap memperhatikan standar teknis PSU dan kenyamanan penghuni;
 - b. Mengubah Pasal 29 ayat 2.
3. Alasan perubahan Peraturan Daerah

Untuk mewadahi kebutuhan pengaturan komposisi lahan Perumahan dan mempercepat proses serah terima PSU Perumahan.
4. Pertimbangan filosofis, sosiologis dan yuridis
 - a. Bahwa penyelenggaraan perumahan dan Kawasan permukiman dilakukan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim;
 - b. Bahwa untuk melaksanakan proses pemecahan tanah/kaveling untuk program relokasi dalam rangka mendukung SPM Bidang Perumahan dan Srogram Sapta Cita Pemerintah Kabupaten Magelang perlu melakukan pengaturan mengenai komposisi kepadatan kaveling yang diatur secara khusus diluar ketentuan yang sudah ada;

- c. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Pemerintah Daerah melaksanakan pembinaan penyelenggaraan perumahan dan Kawasan permukiman sesuai tugas dan wewenang;
5. Sasaran yang akan dicapai
- a. Program dan kegiatan perumahan yang berupa bantuan dan bersifat sosial menjadi lebih fleksibel dalam pelaksanaannya, namun pemenuhan PSU Perumahan juga dapat dipenuhi sesuai dengan kebutuhannya.
 - b. Pengembang akan termotivasi untuk melakukan penyerahan PSU Perumahan karena tidak terbebani oleh biaya sertipikat.

BAB III MATERI MUATAN

A. Sasaran Jangkauan dan Arah Pengaturan

1. Sasaran Jangkauan adalah : Instansi pemerintah maupun swasta yang
2. akan melaksanakan pembangunan perumahan baik itu perumahan komersil maupun pembangunan rumah bagi korban bencana maupun korban relokasi.
3. Arah Pengaturan dari Peraturan Daerah tersebut adalah kepada :
 - a. Instansi Pemerintah
 - b. Pengembang dan
 - c. Masyarakat

B. Ruang Lingkup Materi

Yang diatur dalam perubahan tentang 1 (satu) hal yaitu PSU Perumahan akan tetapi menyangkut dengan Perencanaan, Pembangunan dan Serah terima PSU tersebut.

BAB IV PENUTUP

A. Simpulan

Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2022 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman layak untuk dilakukan revisi terhadap beberapa pasal, ataupun dengan menambah penjelasan pada pasal komposisi kepadatan kaveling perumahan.

B. Saran

Bupati bisa mengajukan kepada DPRD untuk dilakukan pembahasan perubahan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2022 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

DAFTAR PUSTAKA

1. Peraturan Kepala Badan Nasional Penanggulangan Bencana Nomor 6 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Rehabilitasi Dan Rekonstruksi Pascabencana;
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2021 tentang Penerapan SPM;
3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2023 tentang Standar Teknis Standar Pelayanan Minimal Bidang Pekerjaan Umum dan Bidang Perumahan Rakyat;
4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah