



**DEWAN PERWAKILAN DAERAH
REPUBLIK INDONESIA**

**KEPUTUSAN
DEWAN PERWAKILAN DAERAH
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 46/DPD RI/III/2012-2013
TENTANG
HASIL PENGAWASAN
DEWAN PERWAKILAN DAERAH
REPUBLIK INDONESIA
ATAS PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 1 TAHUN 2011
TENTANG
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**

**JAKARTA
2013**



**DEWAN PERWAKILAN DAERAH
REPUBLIK INDONESIA**

**KEPUTUSAN
DEWAN PERWAKILAN DAERAH
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 46/DPD RI/III/2012-2013
TENTANG
HASIL PENGAWASAN
DEWAN PERWAKILAN DAERAH
REPUBLIK INDONESIA
ATAS PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 1 TAHUN 2011
TENTANG
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
DEWAN PERWAKILAN DAERAH REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa setiap orang hidup berhak bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat yang merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa;
 - b. bahwa negara bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan permukiman yang merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi dan sosial budaya;
 - c. bahwa pertumbuhan dan pembangunan wilayah harus memperhatikan keseimbangan bagi kebutuhan masyarakat dalam memperoleh rumah yang layak dan terjangkau;
 - d. bahwa salah satu kewenangan Dewan Perwakilan Daerah Republik Indonesia berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 adalah dapat melakukan pengawasan atas pelaksanaan undang-undang mengenai otonomi daerah, pembentukan, pemekaran dan penggabungan daerah, hubungan pusat dan daerah, pengelolaan sumber daya alam dan sumber daya ekonomi lainnya, pelaksanaan anggaran pendapatan dan belanja negara, pajak, pendidikan, dan agama;
 - e. bahwa berdasarkan ketentuan pada huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d diatas, Dewan Perwakilan Daerah Republik Indonesia melalui Komite II Dewan Perwakilan Daerah Republik Indonesia sesuai dengan lingkup tugasnya telah melakukan pengawasan atas pelaksanaan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - f. bahwa hasil pengawasan sebagaimana dimaksud pada huruf e telah disampaikan dan diputuskan dalam Sidang Paripurna Dewan Perwakilan Daerah Republik Indonesia sebagai Hasil Pengawasan Dewan Perwakilan Daerah Republik Indonesia untuk disampaikan kepada Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia sebagai bahan pertimbangan untuk ditindaklanjuti;
 - g. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e dan huruf f perlu menetapkan Keputusan Dewan Perwakilan Daerah Republik Indonesia tentang Hasil Pengawasan Dewan Perwakilan Daerah Republik Indonesia atas Pelaksanaan Undang-

- Mengingat : 1. Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
2. Pasal 22D ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2009 tentang Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 123, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5043);
4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
5. Peraturan Dewan Perwakilan Daerah Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Tata Tertib Dewan Perwakilan Daerah;
6. Keputusan Dewan Perwakilan Daerah Republik Indonesia Nomor 25/DPD/2007 tentang Pedoman Umum Tata Naskah Dinas Dewan Perwakilan Daerah Republik Indonesia;
7. Keputusan Dewan Perwakilan Daerah Republik Indonesia Nomor 2/DPD/2005 tentang Pedoman Pengawasan Dewan Perwakilan Daerah Republik Indonesia atas Pelaksanaan Undang-Undang Tertentu;

Dengan Persetujuan Sidang Paripurna ke-10
Dewan Perwakilan Daerah Republik Indonesia
Masa Sidang III Tahun Sidang 2012-2013
Tanggal 26 Februari 2013
MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : KEPUTUSAN DEWAN PERWAKILAN DAERAH REPUBLIK INDONESIA TENTANG HASIL PENGAWASAN DEWAN PERWAKILAN DAERAH REPUBLIK INDONESIA ATAS PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
- PERTAMA : Hasil Pengawasan Dewan Perwakilan Daerah Republik Indonesia atas Pelaksanaan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman disampaikan kepada Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia sebagai bahan pertimbangan untuk ditindaklanjuti.
- KEDUA : Isi dan rincian hasil pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Diktum Pertama, disusun dalam naskah terlampir yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Keputusan ini.
- KETIGA : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 26 Februari 2013

**PIMPINAN
DEWAN PERWAKILAN DAERAH
REPUBLIK INDONESIA,**

Ketua,



H. IRMAN GUSMAN, SE., MBA.

Wakil Ketua,



GKR. HEMAS

Wakil Ketua,



DR. LAODE IDA



**DEWAN PERWAKILAN DAERAH
REPUBLIK INDONESIA**

**LAMPIRAN
KEPUTUSAN
DEWAN PERWAKILAN DAERAH
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 46/DPD RI/III/2012-2013
TENTANG
PENGAWASAN DPD RI
ATAS PELAKSANAAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011
TENTANG
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**

**BAGIAN I
PENDAHULUAN**

A. PENGANTAR UMUM

Salah satu pilar penting dalam mendukung percepatan pembangunan ekonomi Indonesia adalah melalui sektor Perumahan dan Permukiman. Berkembangnya perumahan dan pemukiman sebagai salah satu wujud pertumbuhan ekonomi memerlukan pengelolaan dan pengaturan yang bersifat komprehensif. Hal ini karena berkaitan dengan berbagai sektor yang dapat memberi dampak nyata bagi pemukim itu sendiri maupun lingkungan di sekitarnya. Dampak tersebut bisa berupa menurunnya tingkat kesuburan tanah, pengelolaan sampah yang semakin kompleks, limbah, ketersediaan air bersih, bahaya banjir, hingga terganggunya keseimbangan ekosistem lingkungan sekitar.

Tidak dapat dipungkiri bahwa sektor perumahan dan pemukiman merupakan salah satu sektor yang masih menjadi persoalan strategis dalam pembangunan dan kegiatan perekonomian. Hal ini didasari pada beberapa pertimbangan, *pertama*, pembangunan sektor perumahan dan pemukiman belum dibarengi dengan program pengentasan kemiskinan dan pengangguran. *Kedua*, pembangunan pemukiman dan perumahan belum sepenuhnya membuka peluang terjadinya aktivitas ekonomi dan iklim usaha yang sehat sehingga belum dapat memicu tumbuhnya investasi lokal dan asing. *Ketiga*, konflik agraria yang juga turut mewarnai pembangunan perumahan dan pemukiman karena lonjakan populasi penduduk.

Sehubungan dengan hal tersebut, pemerintah diharapkan pada tantangan dan program pembangunan ekonomi via sektor pemukiman dan perumahan yang tepat sasaran guna mendukung program pembangunan di berbagai wilayah Indonesia. Hal tersebut bukanlah pekerjaan yang mudah apalagi mengingat luasnya cakupan sektor pemukiman dan perumahan yang meliputi berbagai kebijakan pemerintah baik pusat, propinsi, maupun kabupaten/kota yang terkait langsung maupun tidak langsung.

Persoalan pembangunan perumahan dan pemukiman juga dihadapkan pada belum maksimalnya sinergi 3P (*public-private partnership*) tersebut. Padahal kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk: *pertama*, 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; *Kedua*, ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan; *Ketiga*, mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna; *Keempat*, memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan negara; dan *Kelima*, mendorong iklim investasi asing. Kebijakan umum pembangunan perumahan tersebut tidak akan dapat tercapai jika sinergi antara pihak pemerintah dan swasta.

B. TUJUAN PENGAWASAN

Terwujudnya masyarakat adil dan makmur yang merata materiil dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai tujuan utama pembangunan nasional dalam dimensi perumahan dan pemukiman mengandung makna bahwa setiap warga negara harus dapat menikmati layanan perumahan dan pemukiman sebagai bagian dari pemenuhan hak konstitusionalnya. Untuk mendukung langkah pemenuhan kebutuhan akan perumahan dan pemukiman, DPR dan Pemerintah telah menyepakati lahirnya peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan hukum bagi pelaksanaan pelayanan perumahan telah diundangkan sejak tahun 2011 yakni Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011.

Untuk menjamin efektifitas penegakan hukum sebuah produk legislasi maka diperlukan pengawasan atas pelaksanaan UU tersebut yang pelaksanaannya menjadi tanggungjawab Pemerintah dan Pemerintah Daerah. Dilakukannya pengawasan oleh lembaga legislatif atas pelaksanaan UU tersebut adalah dalam rangka menjaga agar norma, tujuan dan visi-misi yang hendak dicapai lewat produk hukum itu tetap pada koridor yang diinginkan penyusun dan pembuat UU. Tujuannya tak lain adalah agar masyarakat dan bangsa Indonesia merasakan dampak positif lahir dan ditegakkannya peraturan perundang-undangan dalam hal ini Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pengawasan ini nantinya diharapkan, selain mengidentifikasi permasalahan, dapat pula memberikan butir-butir rekomendasi atas kendala-kendala dan permasalahan yang dihadapi baik dalam implementasi norma hukum di lapangan maupun masalah baru yang timbul dari absennya pengaturan atau dasar hukum suatu kejadian dan temuan yang terjadi di lapangan baik di tingkat nasional maupun lokal. Artinya dalam konteks pengawasan ini, kehendak konstitusi bawah hak bertempat tinggal secara eksplisit tercantum dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 dapat tercapai sebagaimana bunyi pasal sebagai berikut: *“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”*.

C. OBJEK PENGAWASAN

Objek pengawasan pelaksanaan UU yang dilakukan Komite II DPD RI pada masa Sidang III Tahun 2012-2013 adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

D. LANDASAN HUKUM PENGAWASAN

Fungsi pengawasan DPD RI dilaksanakan berdasarkan pada aturan-aturan yuridis, sebagai berikut;

- A. Pasal 22D Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- B. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
- C. Pasal 146 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2009 tentang Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 123, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5043);
- D. Peraturan Dewan Perwakilan Daerah Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Tata Tertib Dewan Perwakilan Daerah;
- E. Keputusan Dewan Perwakilan Daerah Republik Indonesia Nomor 25/DPD/2007 tentang Pedoman Umum Tata Naskah Dinas Dewan Perwakilan Daerah Republik Indonesia;
- F. Keputusan Dewan Perwakilan Daerah Republik Indonesia Nomor 2/DPD/2005 tentang Pedoman Pengawasan Dewan Perwakilan Daerah Republik Indonesia atas Pelaksanaan Undang-Undang Tertentu;

E. MEKANISME

Mekanisme pengawasan sebagai berikut:

1. Pasal 224 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2009 menegaskan bahwa salah satu tugas dan wewenang DPD RI adalah dapat melakukan pengawasan atas pelaksanaan undang-undang mengenai otonomi daerah, pembentukan, pemekaran dan penggabungan daerah, hubungan pusat dan daerah, pengelolaan sumber daya alam dan sumber daya ekonomi lainnya, pelaksanaan anggaran pendapatan dan belanja negara, pajak, pendidikan, dan agama. Oleh karena itu, DPD RI memiliki kewenangan untuk menampung dan menindaklanjuti aspirasi dan pengaduan masyarakat berkaitan dengan pelaksanaan undang-undang tertentu dalam rangka melakukan pengawasan atas pelaksanaan undang-undang tertentu;
2. Ada pun mekanisme pengawasan tersebut dilaksanakan melalui penyerapan aspirasi dan menampung pengaduan masyarakat dan daerah serta kunjungan kerja ke beberapa daerah termasuk melakukan dialog langsung dengan konstituen dan masyarakat umum

di daerah. Secara teknis prosedural hal tersebut dilakukan lewat wawancara atau dialog, Rapat Dengar Pendapat, Diskusi kelompok terfokus baik dengan instansi pemerintah daerah, organisasi di daerah, dan elemen masyarakat yang menjadi subjek pengawasan serta melakukan kunjungan langsung ke lokasi terkait.

F. ANGGARAN

Seluruh biaya atas kegiatan dan upaya pengawasan pelaksanaan UU ini dibebankan kepada Anggaran Rutin DPD RI yang bersumber dari Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN).

BAGIAN II KESIMPULAN PENGAWASAN

A. HASIL PENGAWASAN

Berdasarkan temuan-temuan dan hasil kunjungan kerja ke beberapa daerah atas pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dapat dirumuskan hasil pengawasan sebagai berikut:

1. UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman mengamankan perlunya segera diterbitkannya Peraturan Pemerintah dalam rangka melaksanakan dan menindaklanjuti ketentuan yang diatur dalam UU Perkim. Batang Tubuh UU Perumahan dan Permukiman menamanahkan 19 (sembilan belas) Peraturan Pemerintah sebagai tindaklanjut dari UU ini, namun sampai sekarang Peraturan Pemerintah tersebut masih banyak yang belum dituntaskan sehingga mengganggu pelaksanaan UU Perumahan dan Permukiman di tingkat implementatif. Sebagai ilustrasi, kalangan pengembang rumah subsidi menyatakan bahwa proyek pembangunan rumah yang telah dan sedang dibangun batal dibeli konsumen melalui KPR (Kredit Pemilikan Rumah) subsidi. Sebab, rumah tersebut harus dibeli dengan KPR komersial yang bunganya lebih tinggi karena tidak lagi disubsidi. Hal ini sebagai dampak dari belum terbitnya Peraturan Pemerintah sebagai turunan dari UU Perumahan dan Permukiman.
2. UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman mengamanatkan adanya asas keadilan dan pemerataan pelayanan perumahan dan kawasan permukiman bagi warga masyarakat. (Pasal 2 huruf c tentang Asas). Hasil pengawasan atas proponent ini menunjukkan bahwa masyarakat yang tidak mampu dan/atau yang tinggal di daerah terpencil dan daerah perbatasan sama sekali belum memiliki akses yang adil dan merata dalam konteks layanan perumahan sehingga belum berkontribusi pada terwujudnya kesejahteraan dan kemakmuran rakyat secara adil dan merata.
3. Fasilitas pembiayaan yang tersedia seperti Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada implementasinya tidak bisa menjangkau seluruh kelompok MBR. FLPP diatur berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 130/PMK.05/2010 tentang Tata Cara Penyediaan, Pencairan dan Pertanggungjawaban Dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan. Sebelum diberlakukan skim FLPP, yang diberikan kepada kelompok MBR adalah subsidi uang muka dan subsidi selisih bunga. Dengan adanya skim FLPP, yang bersumber dari pos anggaran Kementerian Perumahan Rakyat yang semula adalah pos anggaran belanja yang dialihkan menjadi pos pembiayaan.
4. Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman belum mampu sepenuhnya mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk. Ketimpangan pembangunan perumahan antarwilayah juga ditandai dengan rendahnya aksesibilitas pelayanan sarana dan prasarana ekonomi dan sosial terutama masyarakat di perdesaan, wilayah terpencil, perbatasan serta wilayah tertinggal. Padahal Pasal 3 UU Nomor 1 Tahun 2011 telah menggariskan bahwa *perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk 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.*
5. Pelaksanaan pasal 28 tentang perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum pada beberapa kota besar di Jawa dan terutama di Sumatera, Kalimantan, Sulawesi, Bali dan Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur serta Papua dan Kepulauan Maluku masih belum terpadu dengan kawasan permukiman. Akibatnya, warga masih harus menempuh jarak yang relatif jauh dari rumah ke pusat perkantoran atau pusat bisnis. Mahalnya harga tanah yang berada di kawasan perkantoran dan pusat bisnis yang sebagian lahannya dikuasai pihak swasta, mengakibatkan Pemerintah dan Pemerintah Daerah kesulitan membangun sistem transportasi yang dapat mendekatkan jarak dari rumah ke kawasan perkantoran dan pusat bisnis.
6. Masyarakat konsumen pada sektor perumahan mengeluhkan seringnya terjadi keterlambatan serah terima rumah, sertifikasi, dan pengembalian uang konsumen saat pembatalan pembelian yang tidak sesuai dengan janji pengembang. Kurangnya pengawasan pemerintah dan pemerintah daerah terhadap para pengembang semakin memperumit permasalahan tersebut.

7. Pengembangan wilayah tertinggal di beberapa permukiman transmigrasi lama melalui skim pengembangan permukiman transmigrasi di beberapa daerah bertabrakan dengan lahan yang dimiliki oleh pemangku adat dan tanah ulayat sehingga berpotensi menimbulkan konflik.
8. UU tentang Perkim mengamankan adanya kewajiban prasarana, sarana dan utilitas umum yang harus dibangun berdasarkan rencana, rancangan dan perizinan. (Pasal 47 ayat (1)).
[Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan.]
Masih ditemukan masalah pengembang-pengembang nakal yang tidak memperhatikan dan mematuhi perizinan dan memiliki perencanaan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang terintegrasi dengan utilitas milik Pemerintah Daerah seperti saluran air dan Tempat Pembuangan Sampah (TPS).
9. Ditemukan masalah mendasar dimana RTRWP yang belum rampung dan disahkan. Hal ini telah memengaruhi kegiatan pengembangan perumahan di daerah terutama berkaitan dengan ketersediaan lahan dan infrastruktur. Sejauh ini baru masih terdapat 20 provinsi yang masih belum memiliki RTRWP. (Pasal 56 UU Perkim)
[“Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang.”]
10. Masih lemahnya koordinasi lintas sektoral, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan, baik vertikal maupun horizontal dalam pembinaan dan penyelenggaraan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman berakibat pada belum tuntasnya penyelesaian masalah ketersediaan perumahan dan kawasan permukiman yang layak bagi warga masyarakat khususnya MBR dan warga miskin. Pasal 6 ayat (2) UU Perumahan dan Permukiman telah menggariskan;
[*Dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri melakukan koordinasi lintas sektoral, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan, baik vertikal maupun horizontal.*]
11. Belum terintegrasi dan telalu kompleksnya pemangku kepentingan (lintas Kementerian) yang terlibat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh guna meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni belum mampu mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru serta meningkatkan kualitas dan fungsi perumahan dan permukiman. Hal ini antara lain disebabkan masih lemahnya pengendalian dan pengawasan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah serta rendahnya partisipasi masyarakat. Hal ini bertolak belakang dengan ketentuan Pasal 95 ayat (2).
[*Pencegahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui: a. pengawasan dan pengendalian; dan b. pemberdayaan masyarakat.*]*
12. Penanganan terhadap keberadaan kawasan perumahan kumuh seringkali dilakukan dengan tidak bijak dan manusiawi misalnya dengan jalan penggusuran paksa tanpa pertimbangan yang matang dan relokasi yang jelas. Hal ini bertolak belakang dengan amanah UU Perkim Pasal 96 yang berbunyi;
[*Dalam upaya peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah menetapkan kebijakan, strategi, serta pola-pola penanganan yang manusiawi, berbudaya, berkeadilan, dan ekonomis.*]
13. Di beberapa daerah, permasalahan dalam konsolidasi tanah yang mengarah pada kesulitan yang bersifat teknis maupun non teknis kerap terjadi dalam praktek di lapangan yang menghalangi kelancaran pelaksanaan kegiatan, sehingga penyelesaian program konsolidasi tanah tersendat - sendat, berlarut – larut bahkan tidak tuntas. Hal ini antara lain terjadi karena kebijakan konsolidasi yang menjadi kewenangan Bupati/Walikota masih banyak yang belum sinergi dengan kebijakan perumahan Propinsi sementara UU menetapkan bahwa penetapan lokasi konsolidasi tanah dilakukan oleh bupati/walikota kecuali untuk Daerah Khusus Ibukota (DKI). (Pasal 109 ayat (2)).
14. Akses dan Partisipasi warga dalam program pembiayaan perumahan, masih belum sepenuhnya direalisasikan sesuai dengan Pasal 122 mengenai lembaga pembiayaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman. Warga, terutama Masyarakat Berpenghasilan Rendah dihadapkan pada tingginya tingkat suku bunga pinjaman yang tentu saja memberatkan, yakni maksimal 50% dari gaji bulanan yang diterima dialokasikan untuk membayar angsuran dan bunga pinjaman. Hanya warga yang berpenghasilan bulanan saja yang dapat mengakses kredit perumahan tersebut. Belum ada keberpihakan yang nyata bagi warga berpenghasilan rendah untuk dapat memiliki rumah dengan kemampuan yang dimilikinya.
15. Pemerintah dan pemerintah daerah yang mempunyai tanggung jawab menjadi fasilitator belum sepenuhnya dapat memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat termasuk 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, sumber daya manusia, serta kearifan lokal.

B. REKOMENDASI

Berdasarkan kesimpulan hasil pengawasan sebagaimana dijelaskan sebelumnya, berikut ini adalah butir-butir rekomendasi yang diajukan dalam rangka pengawasan atas pelaksanaan UU Perumahan dan Permukiman:

1. Dalam hal terkendalanya pelaksanaan UU Perumahan dan Permukiman akibat belum terbitnya peraturan pelaksana (aturan teknis baik Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden dan Perda), DPD RI mendesak disusunnya kesamaan visi semua pemangku kebijakan dari Pusat hingga daerah sehingga produk hukum tersebut dapat segera diterbitkan sebagai payung hukum bersama pembangunan perumahan di Indonesia. Aturan pelaksana seperti peraturan pemerintah, peraturan presiden dan peraturan daerah sebagai aturan teknis dari amanat UU ini perlu segera diterbitkan agar amanat Undang-Undang Perkim dapat terealisasi secara konsekuen.
2. Dalam konteks masalah belum terpenuhinya tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana diatur Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, DPD mendesak Pemerintah untuk mengambil langkah cepat dan komprehensif untuk memastikan masyarakat yang tidak mampu dan/atau yang tinggal di daerah terpencil dan daerah perbatasan segera memiliki perumahan yang layak dalam rangka mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat secara adil dan merata.
3. Terhadap persoalan masih adanya inkonsistensi aturan (*rules*) yang diterbitkan Pemerintah dan pemerintah daerah sehingga menyulitkan investor menanamkan investasinya pada sektor perumahan dan permukiman, diperlukan upaya penyeragaman dan sinkronisasi dan harmonisasi masing-masing aturan itu sehingga satu sama lain dapat saling mendukung dan berkesesuaian.
4. DPD RI mendesak perlunya pengawasan ketat dan keberpihakan Pemerintah khususnya Pemerintah Daerah dalam hal payung hukum dan daya dukung terhadap lingkungan dan yang lainnya kepada masyarakat / konsumen pada sektor perumahan yang mengeluhkan seringnya terjadi keterlambatan serah terima rumah, sertifikasi, dan pengembalian uang konsumen saat pembatalan pembelian yang tidak sesuai dengan janji pengembang.
5. Perlu segera dituntaskan upaya mengintegrasikan dan mengharmonisasikan kebijakan para pemangku kepentingan (lintas Kementerian) yang terlibat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh guna meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni harus mampu mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru serta meningkatkan kualitas dan fungsi perumahan dan permukiman. DPD RI mendesak perlunya koordinasi lintas sektoral, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan, baik vertikal maupun horizontal dalam penyelenggaraan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman yang bersifat aktif dan terpadu.
6. DPD RI merekomendasikan perlunya prioritas untuk menetapkan kebijakan, strategi, serta pola-pola penanganan yang manusiawi, berbudaya, berkeadilan, dan ekonomis dalam upaya peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
7. Terkait RTRWP yang belum rampung dan tuntas yang telah memengaruhi kegiatan pengembangan perumahan di daerah terutama berkaitan dengan ketersediaan lahan, DPD RI mendesak untuk segera dituntaskannya penyusunan dan pengesahan RTRWP di provinsi yang belum melaksanakannya.
8. DPD RI mendesak pemerintah untuk segera menginventarisir data perumahan kumuh hingga ke daerah-daerah baik di perdesaan maupun di perkotaan beserta pemetaan dan skema jangka panjang sehingga perencanaan pembangunan perumahan dan tindakan pencegahan berkembangnya perumahan kumuh dapat terealisasi dengan baik dan benar.
9. Perlu segera direalisasikan kemudahan dan insentif pendanaan dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah untuk membantu pengembang perumahan dalam mengembangkan pembangunan perumahan untuk MBR dan warga masyarakat miskin.
10. DPD RI juga merekomendasikan bahwa pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah terhadap pemerintah daerah dan masyarakat sebaiknya tidak terbatas pada urusan teknis semata namun menyentuh pada substantif yang berdampak positif

bagi penyelenggaraan pengelolaan dan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Termasuk pengawasan dan pembinaan terhadap pokja perumahan swadaya baik di tingkat Propinsi maupun Kabupaten/Kota.

11. DPD RI merekomendasikan Pemerintah menerbitkan Surat Keputusan Bersama menteri-menteri dan Bank Indonesia dalam hal pembiayaan dan lembaga pembiayaan perumahan terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah yakni Kementerian Keuangan, Bank Indonesia, Kementerian Pekerjaan Umum, Kementerian Perumahan, Kementerian Dalam Negeri, dan Kementerian Sosial.
12. DPD RI merekomendasikan bahwa penyediaan dan kemudahan perolehan rumah haruslah menjadi satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, 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.

BAGIAN III PENUTUP

Demikian Hasil Pengawasan Dewan Perwakilan Daerah Republik Indonesia atas Pelaksanaan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang telah dilakukan oleh DPD RI.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal Februari 2013

DEWAN PERWAKILAN DAERAH REPUBLIK INDONESIA

Ketua,



H. IRMAN GUSMAN, SE., MBA

Wakil Ketua,



GKR. HEMAS

Wakil Ketua,



DR. LAODE IDA