BAB II

TINJAUAN PUSTAKA MENGENAI PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

A. Tinjauan Pustaka Tentang Perumahan

Perumahan adalah salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki peran krusial dalam mendukung kelangsungan hidup yang layak, aman, dan bermartabat. Dalam konteks sosial dan ekonomi, rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga menjadi simbol stabilitas, identitas sosial, dan kesejahteraan keluarga. Oleh karena itu, pemenuhan hak atas perumahan yang layak merupakan bagian dari hak asasi manusia sebagaimana diatur dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk hidup sejahtera baik secara lahir maupun batin, memiliki tempat tinggal, serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Perumahan merupakan sekumpulan rumah yang menjadi bagian dari permukiman, baik di daerah perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan infrastruktur, fasilitas, dan utilitas umum sebagai hasil dari upaya untuk memenuhi kebutuhan akan rumah yang layak huni (Salipu, 2023). Pengertian perumahan sering dikaitkan dengan pengertian *real estate*. *Real estate* diartikan kegiatan pembangunan yang berkaitan dengan perumahan. Dari pengertian *real estate/real property* ini menunjukkan bahwa *real estate* berkaitan dengan barang tidak bergerak yaitu tanah. Dalam *Black's Law Dictionary* disebutkan pengertian *real estate* adalah *land and anything permanently affixed to the land, such as building, fences, and those things attached to the building, such as light fixtures, plumbing and heating fixtures,*

or orther such items which would be personal property if not attached. Real estate diartikan tanah dan segala sesuatu yang ada di atas tanah secara permanen seperti bangunan, pagar, dan segala sesuatu yang ada pada bangunan itu seperti alat penerangan, air minum, alat pemanas atau benda-benda bergerak yang mungkin merupakan harta milik pribadi (Santoso, 2014).

Menurut UU No. 4 Tahun 1992 mengenai Perumahan dan Permukiman, perumahan merupakan bagian dari permukiman, di mana perumahan terdiri dari kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Secara fisik, perumahan adalah sebuah lingkungan yang terdiri dari kumpulan unit-unit rumah tinggal yang memungkinkan terjadinya interaksi sosial di antara penghuninya, serta dilengkapi dengan prasarana sosial, ekonomi, budaya, dan pelayanan yang merupakan subsistem dari kota secara keseluruhan. Lingkungan ini umumnya memiliki aturan, kebiasaan, serta sistem nilai yang berlaku bagi warganya (Salipu, 2023).

Perumahan memegang peranan penting dalam strategi pembangunan nasional, karena berkaitan erat dengan upaya pengentasan kemiskinan, pemerataan pembangunan, serta peningkatan kualitas hidup masyarakat. Negara memiliki tanggung jawab untuk merumuskan dan melaksanakan kebijakan yang dapat menjamin ketersediaan, keterjangkauan, dan keberlanjutan penyediaan perumahan, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, yang mengatur bahwa penyelenggaraan perumahan adalah

keajiban bersama antara pemerintah pusat, pemerintah daerah, pelaku usaha, dan masyarakat, dengan tujuan untuk menjamin terpenuhinya hak setiap individu atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, dan harmonis.

B. Tinjauan Pustaka Tentang Permukiman

Permukiman berasal dari kata "*human settlement*" yang memiliki arti suatu proses bermukim (Sunarti, 2019). Permukiman merupakan bagian dari lingkungan hidup yang terdiri dari lebih dari satu satuan perumahan, dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta mendukung kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau perdesaan (Santoso, 2014).

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berbentuk kawasan perkotaan maupun pedesaan, yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian serta sebagai lokasi kegiatan yang mendukung kehidupan dan penghidupan. Berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 Pasal 3, permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan, yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan tempat kegiatan yang mendukung kehidupan dan penghidupan (UU No. 4 sudah tidak berlaku lagi dan telah digantikan dengan UU No. 1 Tahun 2011). Permukiman adalah kawasan yang didominasi oleh lingkungan yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan serta tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja yang terbatas untuk mendukung kehidupan dan penghidupan, sehingga fungsinya dapat berdaya guna dan berhasil guna. Permukiman ini

dapat berupa permukiman perkotaan maupun permukiman perdesaan (Salipu, 2023).

Permukiman adalah elemen penting dari ruang hidup manusia yang mencakup lebih dari sekadar tempat tinggal. Dalam konteks pembangunan wilayah, permukiman berfungsi sebagai satu kesatuan lingkungan yang terdiri dari rumah serta berbagai prasarana dan sarana pendukung yang memungkinkan penghuninya menjalani kehidupan dengan layak, aman, dan nyaman. Permukiman mencerminkan tatanan sosial, ekonomi, dan budaya suatu masyarakat, serta menjadi indikator kualitas hidup dan kesejahteraan warga.

Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, tidak terdapat istilah kawasan kumuh, melainkan Permukiman kumuh dan Perumahan kumuh. Menurut UU Nomor 1 Tahun 2011, Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni akibat ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, serta kualitas bangunan dan sarana serta prasarana yang tidak memenuhi syarat (Pasal 1 Angka 13 UU Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman). Permukiman kumuh sering dipandang sebagai kawasan yang identik dengan apatisme, kelebihan penduduk, ketidakcukupan, ketidakmemadanan, kemiskinan, kerusakan, bahaya, ketidakamanan, kebersihan yang buruk, di bawah standar, tidak sehat, dan berbagai stigma negatif lainnya. Dari berbagai kesan yang muncul dari permukiman kumuh, dapat disimpulkan definisi dari permukiman kumuh itu sendiri, terdapat beberapa definisi yang diungkapkan oleh para ahli, berikut penjelasannya:

Permukiman kumuh adalah prasarana dan pelayanan yang minim, merupakan permukiman yang padat dengan kualitas konstruksi yang rendah, serta merupakan pengejawantahan kemiskinan (Ismail, 2019).

Kawasan permukiman sering kali menjadi area yang paling rentan terhadap dampak urbanisasi, terutama di kota-kota besar seperti Bandung. Pertumbuhan populasi yang cepat dan keterbatasan lahan menyebabkan banyak masyarakat tinggal di kawasan yang tidak sesuai dengan peruntukannya atau bahkan di daerah yang rawan bencana dan tidak layak huni. Ini menunjukkan bahwa permukiman bukan hanya masalah infrastruktur, tetapi juga sangat terkait dengan aspek kebijakan, keadilan sosial, dan dukungan terhadap kelompok rentan seperti masyarakat berpenghasilan rendah.

C. Tinjauan Pustaka Tentang Dasar Hukum Perumahan dan Permukiman

Dasar hukum yang mengatur perumahan dan permukiman di Indonesia merupakan fondasi yuridis yang sangat krusial dalam pelaksanaan hak atas tempat tinggal yang layak bagi masyarakat. Negara, melalui regulasi yang ada, memiliki tanggung jawab untuk memastikan terpenuhinya hak setiap warga negara atas tempat tinggal yang aman, nyaman, sehat, dan terjangkau.

Saat ini, ketentuan mengenai perumahan diatur dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang tercantum dalam Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2011 No.7 - Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) No. 5188, yang diundangkan pada tanggal 12 Januari 2011. Berdasarkan Pasal 166 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011, "Ketika undang-undang ini mulai berlaku, Undang-

Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku (Santoso. 2014).

Latar belakang diundangkannya Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 dijelaskan dalam konsideransnya, yaitu:

1. Setiap individu berhak untuk hidup sejahtera baik secara lahir maupun batin, memiliki tempat tinggal, serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan memiliki peran yang sangat penting dalam pembentukan karakter serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya untuk membangun manusia Indonesia yang utuh, berjati diri, mandiri, dan produktif;
2. Negara memiliki tanggung jawab untuk melindungi seluruh bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat dapat memiliki tempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia;
3. Pemerintah perlu lebih aktif dalam menyediakan dan memberikan kemudahan serta bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga menjadi satu kesatuan fungsional dalam bentuk tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang dapat menjamin kelestarian lingkungan hidup

sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan masyarakat, berbangsa, dan bernegara;

4. Pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah menyebabkan kesulitan bagi masyarakat untuk mendapatkan rumah yang layak dan terjangkau; dan
5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan serta permukiman yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur sehingga perlu untuk diganti.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengenai Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah instrumen hukum yang secara khusus mengatur perumahan dan permukiman di Indonesia. Undang-undang ini menetapkan prinsip-prinsip dasar dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman yang dilakukan secara terpadu antara pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat. Tujuan utama dari pengaturan ini adalah untuk memastikan tersedianya rumah yang layak huni bagi seluruh lapisan masyarakat, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dalam undang-undang ini ditegaskan bahwa rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki peran strategis dalam pembentukan watak, karakter, serta peningkatan harkat dan martabat manusia.

Selain itu, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah juga berfungsi dalam memberikan kewenangan kepada pemerintah

daerah untuk mengelola urusan perumahan dan permukiman sebagai bagian dari urusan pemerintahan yang bersifat wajib. Pemerintah daerah diberikan tanggung jawab untuk merumuskan dan melaksanakan kebijakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di wilayah masing-masing, yang tentunya harus sejalan dengan kebijakan nasional.

Tujuan dibentuknya negara Republik Indonesia ditetapkan dalam Alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD Negara RI) Tahun 1945, yaitu:

1. melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia;
2. memajukan kesejahteraan umum;
3. mencerdaskan kehidupan bangsa;
4. ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.

Salah satu tujuan dari pembentukan negara Republik Indonesia adalah untuk meningkatkan kesejahteraan umum. Dalam rangka memajukan kesejahteraan umum, dilakukan pembangunan nasional, yang pada dasarnya adalah pembangunan manusia Indonesia secara menyeluruh serta pembangunan seluruh rakyat Indonesia, dengan penekanan pada keseimbangan antara kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah (Santoso, 2014).

Pasal 28H ayat (1) UUD negara RI Tahun 1945 menegaskan bahwa:

"Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan."

Perumahan itu sendiri merujuk pada kumpulan rumah yang merupakan bagian dari Permukiman, baik yang berada di daerah perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil dari upaya pemenuhan rumah yang layak huni (Pasal 1 angka 1 UU No. 1 Tahun 2011). Sementara itu, Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup yang terdiri dari lebih dari satu satuan perumahan yang memiliki prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta mendukung kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau perdesaan (UU No. 1 Tahun 2011 dan PP RI No. 12 Tahun 2021) (Salipu, 2023).

Rumah sebagai tempat tinggal tidak hanya berfungsi sebagai kebutuhan dasar, tetapi juga memiliki peran strategis dalam membentuk karakter, kepribadian, dan kualitas hidup manusia. Perumahan sejajar dengan kebutuhan akan pangan dan sandang, sehingga pemenuhannya menjadi hal yang mendesak, terutama seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk. Meskipun tanggung jawab utama ada pada masyarakat, pemerintah, pemerintah daerah, dan pihak swasta juga memiliki peran penting dalam menyediakan hunian yang layak dan terjangkau. Perumahan tidak hanya berfungsi sebagai tempat berlindung, tetapi juga sebagai sarana untuk membina karakter dan meningkatkan kesejahteraan manusia secara menyeluruh (Santoso, 2014).

Peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, seperti PP Nomor 14 Tahun 2016 dan peraturan menteri terkait, memperkuat kerangka hukum perumahan dengan mengatur teknis pelaksanaan, tanggung jawab lembaga, dan peran masyarakat. Regulasi ini menegaskan hak atas hunian yang

layak serta kewajiban negara dalam mewujudkan pembangunan yang adil. Dasar hukum yang jelas ini menjadi acuan penting agar penyelenggaraan perumahan, khususnya di daerah padat seperti Babakan Ciparay, dapat berjalan dengan efektif dan berkelanjutan.