



**KEPUTUSAN MENTERI NEGARA
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN
NO.09/KPTS/M/IX/1999**

TENTANG

**PEDOMAN PENYUSUNAN
RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH
(RP4D)**

KATA PENGANTAR

Pembangunan nasional selama beberapa dekade terakhir telah menghasilkan pertumbuhan dan perkembangan yang pesat di berbagai bidang diikuti tuntutan kebutuhan di bidang perumahan dan permukiman.

Dalam rangka mengemban visi dan misi pembangunan perumahan dan permukiman yang tertuang dalam Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP) serta dalam mendukung pelaksanaan Undang-Undang No. 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, maka Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D) merupakan salah satu alat operasional untuk mewujudkan kebijakan dan strategi tersebut, sehingga semua orang dapat menghuni rumah yang layak dalam lingkungan permukiman yang sehat, aman, serasi, produktif dan berkelanjutan.

Penyusunan pedoman ini diselenggarakan melalui serangkaian pembahasan dalam rangka menghimpun permasalahan dan aspirasi daerah dengan instansi-instansi terkait di daerah dalam kelembagaan TP4D dan BP4D, maupun dengan instansi-instansi terkait di pusat mulai dari tingkat Tim Teknis BKP4N sampai akhirnya dibahas pada tingkat Menteri pada sidang BKP4N pertengahan September 1999.

Harapan kami, sekalipun dalam era otonomi daerah yang memberikan kewenangan yang luas, nyata dan bertanggung jawab kepada daerah, kiranya Pedoman Penyusunan RP4D ini dapat bermanfaat bagi Pemerintah Daerah dalam merumuskan rencana dan program serta melaksanakan pembangunan perumahan dan permukiman yang terpadu, dengan tetap mengacu pada visi, misi, kebijakan dan strategi nasional pembangunan perumahan dan permukiman serta kerangka penataan ruang nasional dan daerah. Akhirnya kiranya semua pihak yang terkait dapat menyebarluaskan dan memanfaatkan serta menindaklanjuti pedoman ini. Atas bantuan serta peran semua pihak yang terkait disampaikan terima kasih.

DAFTAR ISI

	HALAMAN
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iii
SURAT KEPUTUSAN MENPERKIM TENTANG RP4D	iv
 BAB I PENDAHULUAN	
A. LATAR BELAKANG	1
B. MASALAH POKOK	2
C. TUJUAN DAN SA SARAN	4
D. LINGKUP PEDOMAN	4
 BAB. II PENGERTIAN POKOK	
A. PENGERTIAN PERUMAHAN & PERMUKIMAN	5
B. PENGERTIAN RP4D	
1. Peranan Rp4d Sebagai Acuan Perencanaan	7
2. Kedudukan RP4D Dalam Pembangunan Wilayah	8
C. PERTIMBANGAN PENYUSUNAN RP4D	
1. Kerangka Isi RP4D	9
2. Format Dan Kedalaman RP4D	11
3. Kriteria Lokasi	14
 BAB. III MEKANISME PENYUSUNAN RP4D	
A. DASAR PENYUSUNAN RENCANA	
1. Landasan Operasional	17
2. Landasan Hukum	17
B. KRITERIA LOKASI KAWASAN P & P	
1. Kriteria Umum	17
2. Kriteria Khusus	18
C. KELEMBAGAAN PENYUSUNAN RP4D	
1. Penanggung Jawab Penyusunan RP4D	19
2. Keanggotaan Lembaga Penyusunan RP4D	20
3. Mekanisme Penyusunan RP4D	20
4. Pembiayaan Penyusunan RP4D	22
D. MEKANISME & PENTAHAPAN PENYUSUNAN RP4D	
1. Mekanisme Penyusunan RP4D	22
2. Pentahapan Kegiatan Penyusunan RP4D	23
E. EVALUASI DAN PELAPORAN	
1. Supervisi	27
2. Pemantauan	28
3. Evaluasi	28
 BAB. IV PENUTUP	 30



**KANTOR MENTERI NEGARA
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN**

**KEPUTUSAN
MENTERI NEGARA PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN
NO. 09/KPTS/M/1999**

TENTANG

**PEDOMAN PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN
DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN
PERMUKIMAN DI DEARAH
(RP4D)**

MENTERI NEGARA PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN.

Menimbang :

- a. bahwa dalam rangka pelaksanaan Pembangunan Nasional khususnya di bidang perumahan dan permukiman, maka kebijakan dan strategi nasional perumahan dan permukiman diarahkan pada upaya agar semua orang menghuni rumah yang layak dalam lingkungan permukiman yang sehat, aman, serasi, produktif dan berkelanjutan;
- b. bahwa untuk mewujudkan kebijakan dan strategi sebagaimana dimaksud pada butir a, maka perlu ditetapkan Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah yang mengacu pada suatu kerangka penataan ruang wilayah, sehingga pembangunan dapat berlanjut secara tertib, terorganisasi, berdayaguna dan berhasil guna, sesuai dengan kebutuhan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. bahwa untuk maksud tersebut pada butir a dan b, perlu ditetapkan dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman;

Mengingat :

1. Undang-undang No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman;
2. Undang-undang No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang;
3. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor. 37 Tahun 1994 tentang Badan Kebijaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional;
4. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor. 101 Tahun 1998 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Menteri Negara.
5. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor. 122/M/ Tahun 1998 tentang Pembentukan Kabinet Reformasi Pembangunan;
6. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional Nomor. 08/KPTS/BKP4N/ 1996 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Daerah ;
7. Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman Nomor. 04/KPTS/M/1999 tentang Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman.

Memperhatikan :

Kesepakatan Sidang Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional (BKP4N) tanggal 14 September 1999 dalam Pembahasan Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D)

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN TENTANG PEDOMAN PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH (RP4D).

Pertama

Menyatakan berlakunya Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah sebagaimana tercantum dalam Lampiran Keputusan ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Keputusan ini.

Kedua

Pedoman sebagaimana dimaksud pada Diktum Pertama merupakan pedoman dan acuan kerja bagi Pemerintah Daerah dalam menyusun Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah.

Ketiga

Hal-hal teknis operasional yang belum tertampung dalam Keputusan ini akan diatur lebih lanjut oleh Pemerintah Daerah Propinsi maupun Kabupaten/ Kota.

Keempat

Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dan apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan dalam Keputusan ini akan diperbaiki sebagaimana mestinya.

DITETAPKAN DI : JAKARTA
TANGGAL : 27 September 1999

MENTERI NEGARA
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Ttd

Theo L. Sambuaga

Tembusan Keputusan ini disampaikan kepada Yth :

1. Presiden Republik Indonesia;
2. Para Menteri Kabinet Reformasi Pembangunan Republik Indonesia;
3. Para anggota Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman (BKP4N);
4. Para Gubemur;
5. Para Bupati/Walikota
6. Arsip.

**LAMPIRAN SURAT KEPUTUSAN
MENTERI NEGARA PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN
NO.09/KPTSIM/IX/1999
TENTANG:**

**PEDOMAN PENYUSUNAN
RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH
(RP4D)**

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan kegiatan yang bersifat multi sektor Keluarannya langsung menyentuh salah satu kebutuhan dasar serta menyangkut kelayakan dan taraf kesejahteraan kehidupan masyarakat, juga pendorong pertumbuhan perekonomian. Sejak awal, pembangunan perumahan dan permukiman di Indonesia telah diselenggarakan berdasarkan suatu prinsip, dimana :

1. Pemenuhan kebutuhan akan rumah layak, merupakan beban dan tanggung jawab masyarakat sendiri.
2. Pemerintah mendukung melalui penciptaan iklim yang memungkinkan masyarakat mandiri dalam mencukupi kebutuhannya akan rumah layak, dan melalui penyediaan prasarana dan sarana yang memungkinkan berlangsungnya kegiatan berkehidupan dan berpenghidupan di lingkungan perumahan dan permukiman.

Prinsip tersebut sejalan dengan kesepakatan internasional, yang disepakati dalam Sidang Habitat Tahun 1996 di Istanbul yang pada dasarnya merupakan perkuatan terhadap GLOBAL SHELTER STRATEGY TOWARD THE YEAR 2000, yang telah dicanangkan di Sidang Habitat di Vancouver, Canada tahun 1972 yang lalu.

Sejalan dengan hal tersebut, melalui KEPPRES No. 37/1996 tentang Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional (BKP4N), KEPPRES 101/1999, Pemerintah Daerah telah dihimbau untuk mempunyai kelembagaan yang mengkoordinasikan program dan kegiatan perumahan dan permukiman ini pada setiap tingkatan daerah yang disebut dengan Tim Pengendalian Pembangunan dan Permukiman Daerah (TP4D) untuk tingkat propinsi dan Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah (BPAD) untuk Kabupaten/kota. Baik mekanisme maupun tata kerja kelembagaan tersebut, diatur melalui KEPMENPERA No. 08/1996, yang salah satu ketentuannya memuat perlunya Pemerintah Daerah menyusun suatu skenario penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman di daerah yang diusulkan untuk disebut sebagai Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D).

Sejalan dengan hal tersebut, untuk kepentingan nasional, melalui Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP) telah pula ditetapkan visi dan misi pembangunan perumahan dan permukiman, yang menyatakan antara lain:

Visi

Semua orang menghuni rumah layak dalam lingkungan permukiman yang sehat, aman, serasi, produktif dan berkelanjutan.

Misi

Membantu semua orang agar dapat menghuni rumah yang layak dalam lingkungan permukiman yang sehat, aman, serasi, produktif dan berkelanjutan, yang seluruh kegiatannya dititik beratkan pada sasaran

1. Terwujudnya masyarakat yang mampu memenuhi kebutuhan perumahannya dalam permukiman yang sehat, aman, serasi produktif dan berkelanjutan,
2. Terwujudnya lingkungan perumahan dan permukiman yang sehat, aman, teratur, rukun, produktif dan berkelanjutan,
3. Terdorongnya pertumbuhan wilayah melalui pembangunan kawasan perumahan dan permukiman di perkotaan dan perdesaan yang selaras, seimbang dan terpadu.

Sedang untuk kepentingan yang lebih operasional, di daerah perlu disusun suatu skenario penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman tersendiri, yang mengacu selain pada KSNPP juga memperhatikan ketentuan perundangan terkait antara lain seperti UU No.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, UU 24/1992 tentang Penataan Ruang, UU No. 22/1999 tentang Pemerintahan Daerah, dan UU No. 25/1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Skenario penyelenggaraan pembangunan tersebut, yang diusulkan sebagai RP4D dalam naskah ini, berlandaskan pengertian :

1. Bahwa RP4D merupakan **skenario penyelenggaraan pembangunan yang disusun dan disepakati bersama oleh seluruh pihak terkait** di bidang perumahan dan permukiman, tentang apa yang akan dicapai atau perlu diperbuat dalam suatu kurun waktu tertentu.
2. Bahwa kandungan materinya **bernafaskan keberpihakan, perlindungan dan kepastian hukum** bagi setiap orangkeluarga untuk bermukim (minimal menempati rumah layak dalam lingkungan yang sehat dan lestari),
3. Bahwa dalam penyusunannya perlu **memberikan peran, peluang dan akses yang sama, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah** untuk mewujudkan peran aktifnya dalam memenuhi kebutuhan mereka akan rumah layak dalam lingkungan sehat dan lestari.

Sejumlah skenario atau apapun nama serta bentuknya, telah pula diupayakan keberadaannya oleh beberapa Pemerintah Daerah, dalam mengatur dan menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman di daerahnya. Upaya mana sangat perlu dihargai keberadaannya, untuk mendorong upaya serupa di daerah lain.

Kondisi tersebutlah yang mendorong disusunnya pedoman ini. yaitu agar Pemerintah Daerah selaku penyelenggara kegiatan pembangunan, dapat menyusun dan memiliki RP4D yang aspiratif dan akomodatif terhadap kepentingan setiap PETARUH di bidang perumahan dan permukiman.

B. MASALAH POKOK

Kenyataan menunjukkan bahwa urusan perumahan dan permukiman sering tumbuh sebagai sumber permasalahan yang seakan tidak berujung (the endless problems) bagi banyak Pemerintah Daerah. Ditunjukkan antara lain oleh :

1. Berkembangnya penguasaan lahan skala besar oleh banyak pihak yang tidak disertai dengan kemampuan untuk membangun atau merealisasikan pada waktunya.
2. Pemberian perijinan penguasaan lahan untuk kawasan perumahan dan permukiman yang umumnya belum dilandaskan pada kerangka penataan wilayah yang lebih menyeluruh.

3. Belum terorganisasikannya perencanaan dan pemrograman pembangunan perumahan dan permukiman yang dapat saling mengisi antara ketersediaan sumberdaya pembangunan dan kebutuhan yang berkembang di masyarakat.
4. Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman, yang nampaknya belum menjadi prioritas bagi banyak Pemerintah Daerah, karena berbagai sebab dan keterbatasan (Dinas Perumahan maupun kelembagaan lain yang mengurus perumahan dan permukiman masih terbatas jumlah dan ruang gerak/ aktifitasnya).
5. Belum tertampungnya aspirasi dan kepentingan masyarakat yang memerlukan rumah, termasuk hak untuk ikut berpartisipasi dalam kegiatan pembangunan.
6. Penyediaan tanah, prasarana dan sarana, teknologi bahan bangunan, konstruksi, pembiayaan dan kelembagaan yang masih memerlukan pengaturan yang dapat mengakomodasikan muatan dan kapasitas lokal
7. Belum terselesaikannya masalah ketidak seimbangan pembangunan desa-kota yang telah menumbuhkan berbagai kesenjangan socio-ekonomi. Akibatnya desa menjadi kurang menarik dan dianggap tidak cukup prospektif untuk dihuni, sedang kota semakin padat dan tidak nyaman untuk dihuni.
8. Marak dan berkembangnya masalah sosial kemasyarakatan di daerah perkotaan (kesenjangan pendapatan, menajamnya strata antar kelompok dalam masyarakat, ketidak nyamanan bertempat tinggal, urban crime dll).
9. Kekurang siapan dalam mengantisipasi kecepatan dan dinamika pertumbuhan fisik dan fungsional kawasan perkotaan, sehingga kawasan kumuh tumbuh sejalan dengan berkembangnya pusat pusat kegiatan ekonomi.

Hal diatas telah menumbuhkan kesadaran bahwa dalam menangani pembangunan perumahan dan permukiman, kepada seluruh PETARUH perlu diberikan wawasan mendasar tentang :

1. Visi, misi dan kebijaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman,
2. Penataan ruang yang berkaitan dengan upaya mengoptimalkan penggunaan ruang wilayah,
3. Strategi global pembangunan perumahan dan permukiman yang menyatakan pembangunan perumahan dan permukiman merupakan tanggung jawab masyarakat, serta.
4. Pemecahan masalah pokok perumahan dan permukiman yang telah dikaitkan dengan unsu/faktor penebtu lainnya seperti penyediaan tanah, prasarana dan sarana, teknologi bahan bangunan, konstruksi, pembiayaan dan kelembagaan.

Guna mengantisipasi dan menanggulangi permasalahan tersebut diatas, pada akhir pembangunan jangka panjang dua puluh lima tahun pertama, serta mengantisipasi era otonomi daerah, strategi yang diperlukan adalah pemberdayaan masyarakat, khususnya kelompok masyarakat berpenghasilan rendah. Juga di bidang perumahan dan permukiman. Upaya mana diharapkan dapat dicapai melalui :

1. Penciptaan iklim yang kondusif, yang dapat mendorong pengembangan potensi masyarakat dan investasi yang luas.
2. Membangun, mengembangkan, dan memobilisasi potensilokal yang ada di masyarakat, sebagai landasan pemberdayaan.
3. Memberikan perhatian, dukungan, perlindungan, layanan dan kepastian hukum yang jelas keberpihakannya kepada kelompok masyarakat berpenghasilan rendah. terutama yang membangun rumahnya secara swadaya.

C. TUJUAN DAN SASARAN

1. Tujuan

Menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman yang mengacu pada suatu kerangka penataan ruang wilayah, sehingga dapat berlangsung secara tertib, terorganisasikan dengan baik, berdaya guna dan berhasil guna, sesuai dengan kebutuhan dan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Sasaran

Sebagai bagian dari rencana tata ruang wilayah, sasaran dari penyusunan pedoman ini antara lain:

- a. Tersedianya rencana pembangunan perumahan dan permukiman di daerah yang aspiratif dan akomodatif, yang dapat diacu bersama oleh pelaku dan penyelenggara pembangunan, yang dituangkan dalam suatu Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D),
- b. Tersedianya skenario pembangunan perumahan dan permukiman yang memungkinkan terselenggaranya pembangunan secara tertib dan terorganisasi. serta terbuka peluang bagi masyarakat untuk berperan serta dalam seluruh prosesnya.
- c. Terakomodasikannya kebutuhan akan perumahan dan permukiman yang dijamin oleh kepastian hukum, terutama bagi; kelompok masyarakat berpenghasilan rendah
- d. Tersedianya RP4D yang memadai kualitasnya, terutama bagi daerah daerah yang telah mempertlihatkan kebutuhan serta memiliki intensitas permasalahan yang mendesak di bidang perumahan dan permukiman.
- e. Tersedianya informasi pembangunan perumahan dan permukiman di daerah sebagai bahan masukan bagi penyusunan kebijaksanaan Pemerintah (vertikal), serta bagi berbagai pihak yang akan ikut terlibatmelibatkan diri.

D. LINGKUP PEDOMAN

Pedoman penyusunan RP4D ini akan berisikan beberapa hal pokok, yaitu:

1. Hal hal serfa permasalahan yang melatar belakangi perlunya disusun pedoman penyusunan RP4D ini,
2. Berbagai pengertian dan peristilahan yang akan sering dipergunakan dalam pedoman ini (kedudukan, muatan RP4D, peran RP4D dalam penataan kawasan perumahan dan permukiman dalam kerangka pembangunan wilayah),
3. Pengaturan ruang gerak bagi masyarakat untuk berparfispasi aktif dalam pembangunan perumahan dan permukiman,
4. Pedoman penyusunan RP4D itu sendiri yang akan memuat antara lain :
 - a. Dasar pertimbangan penyusunan rencana,
 - b. Kriteria penetapan kawasan perumahan dan permukiman yang dapat dikembangkan,
 - c. Kelembagaan penyusunan RP4D,
 - d. Tahapan penyusunan RP4D,
 - e. Hak dan tanggung jawab dan peran serfa warga terhadap penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman,
 - f. Pemantauan dan evaluasi berkala penyelenggaraan pembangunan yang perlu dilakukan.
 - g. Hal-hal lain yang dapat mendorong pemantapan kelembagaan berbagai sektor terkait.

BAB II

PENGERTIAN POKOK

A. PENGERTIAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Peristilahan baku yang dipergunakan dalam pedoman penyusunan RP4D ini mengacu pada peristilahan dan pengertian sebagaimana dimaksudkan dalam UU No.4/992 tentang Perumahan dan Prmukiman, dan UU 24/1992, tentang Penataan Ruang, UU No. 22/99 tentang Pemerintahan Daerah, dan UU No. 25/99 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah beserta segenap peraturan pelaksanaannya yang masih berlaku.

Beberapa peristilahan lain yang sering dipergunakan, perlu didefinisikan dalam pedoman ini, agar tidak menimbulkan kerancuan dalam penafsirannya antara lain:

1. Dipergunakannya **perumahan dan permukiman dalam satu kesatuan pengertian yang tidak terpisahkan**. Artinya perumahan dan permukiman merupakan satu kesatuan pengertian yang memberikan gambaran suatu ruang kegiatan berkehidupan dan penghidupan, dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal/ bermukim.
2. **TRIBINA**, suatu prinsip/pendekatan pembangunan yang dikembangkan dan sejak awal telah mendasari keseluruhan upaya penanganan perumahan dan permukiman. Didalamnya menyangkut 3 lingkup binaan yang harus dilaksanakan sebagai satu kesatuan upaya agar pembangunan perumahan dan permukiman dapat berhasil dan berdaya guna. yaitu :
 - a. **Bina Sosial atau Bina Manusia**, yang pada dasarnya merupakan suatu proses yang diupayakan untuk mendorong terjadinya peningkatan kapasitas dan kapabilitas sumberdaya manusia, sehingga mereka mampu menolong dirinya memenuhi kebutuhannya akan rumah layak dalam lingkungan sehat dan lestari,
 - b. **Bina Lingkungan** yang diharapkan dapat mendorong terbentuknya lingkungan erumahan & permukiman yang dapat mendukung berlangsung dan berkembangnya kegiatan usaha produktif,
 - c. **Bina usaha**, yaitu upaya yang dapat mendorong terjadinya proses berkembangnya usaha produktif dalam kawasan perumahan dan permukiman.
3. **Rumah Layak dalam lingkungan sehat, aman, lestari dan berkelanjutan** diartikan sebagai suatu kondisi perumahan dan permukiman yang memenuhi standard minimal dari segi kesehatan, sosial, budaya, ekonomi dan kualitas teknis, yang dikelola secara benar terus menerus, memperhatikan sumberdaya alam yang ada, memperhatikan pola tata air dan usaha konservasi sumberdaya alam, pengelolaan dan pemanfaatannya. Secara tersurat terdapat 3 kategori layak, yaitu :
 - a. **layak huni** yang berkaitan dengan pencapaian persyaratan risiko kesehatan dan kesusilaan. sebagai kelompok manusia berbudaya,
 - b. **layak usaha**, yang berkaitan dengan terpenuhinya kondisi lingkungan yang kondusif bagi berlangsungnya kehidupan sosial ekonomi, dan
 - c. **layak berkembang** yang berkaitan dengan terpenuhinya kondisi lingkungan yang mendukung terjadinya peningkatan kesejahteraan masyarakat (prospektif dan produktivitas)
4. **Lahan Tidur** adalah sebidang tanah yang luasnya lebih dari 5000 m² (lima ribu meter persegi), yang tidak atau belum digunakan sesuai dengan peruntukan. keadaan, sifat dan tujuan haknya. atau tidak dipelihara dengan baik. Dalam kaitan dengan lahan tidur ini, perlu diperhatikan beberapa hal :

- a. Yang dicakup dalam lahan tidur adalah lahan untuk pertanian agribisnis, kawasan perkebunan, kawasan hutan tanaman industri, kawasan wisata dan kawasan perumahan dan permukiman,
 - b. Pemilik/penguasa lahan tidur dapat perorangan, yayasan, badan hukum atau instansi Pemerintah, yang mempunyai atau mendapat hak secara hukum untuk memanfaatkan areal tersebut sesuai dengan ijin yang dimilikinya.
 - c. Pemakai lahan tidur adalah tenaga kerja yang terkena PHK, penganggur atau setengah penganggur yang berdomisili satu kecamatan atau pada kecamatan yang berbatasan dengan lokasi lahan tidur.
5. **Rencana Tata Ruang Wilayah** (termasuk penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara, penataan sumber daya alam lainnya serta penataan bangunan) haruslah dapat secara jelas menetapkan fungsi dan pemanfaatannya, sehingga :
- a. Mampu memberikan kepastian hak alas peruntukannya.
 - b. Mampu melindungi peruntukan ruang dan tanah bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah.
6. **Kelompok masyarakat berpenghasilan rendah** adalah kelompok masyarakat yang dari penghasilannya tidak dapat mencukupi kebutuhannya yang paling primer. Termasuk dalam kelompok ini adalah kelompok masyarakat miskin, yang terbagi atas 2 (dua) katagori :
- a. golongan fakir. yang tidak mempunyai penghasilan tetap dan tidak mampu memenuhi kebutuhan pokok hidupnya.
 - b. golongan miskin produktif, yang mempunyai penghasilan tetap tetapi belum mampu memenuhi kebutuhan pokok hidupnya.
7. **Jaringan Primer Prasarana Lingkungan**, yaitu jaringan dasar yang memenuhi kebutuhan dasar suatu lingkungan perumahan dan permukiman yang mencakup 3 kepentingan :
- a. **Menghubungkan** antar kawasan permukiman atau antara kawasan permukiman dengan kawasan fungsional lainnya,
 - b. **Melayani lingkungan tertentu** (permukiman saja, pusat kota saja. pusat olah raga, perdagangan dll) ,
 - c. **Mendukung keperluan seluruh lingkungan** di kawasan permukiman, yang mencakup prasarana transportasi, penyehatan lingkungan, komunikasi dan listrik.
8. Kawasan, yang diartikan sebagai wilayah dengan fungsi utama lindung atau budidaya; ruang yang merupakan satu kesatuan geografis beserta segenap unsur yang terkait padanya, yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta mempunyai ciri tertentu. Cakupannya antara lain:
- a. Kawasan Perdesaan, adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama pertanian termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
 - b. Kawasan Perkotaan, adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
 - c. Kawasan permukiman, yaitu sebidang tanah yang diperuntukan bagi pengembangan permukiman, didominasi tempat hunian, dilengkapi dengan prasarana dan sarana, daerah dan tempat kerja yang memberikan layanan dan kesempatan kerja yang

mendukung penghidupan, perikehidupan sehingga *fungsi* kawasan dapat berdaya dan berhasil guna.

B. PENGERTIAN RP4D

1. RP4D merupakan singkatan dari Rencana Pembangunan dan Pengembangan perumahan dan permukiman di Daerah.

Dari pengertian tersebut tersirat makna bahwa :

- a. Muatan RP4D akan mencakup minimal keseluruhan kebutuhan akan pengaturan dan mekanisme penyusunan RP4D sejak perencanaan, pelaksanaan rencana, pengembangan, pengelolaan dan pelestarian pengawasan dan pengendalian hasil pembangunan yang terkait dengan perumahan dan permukiman.
- b. RP4D seyogyanya akan mengakomodasikan aspirasi dan kepentingan seluruh pihak terkait, termasuk terbukanya peluang masyarakat untuk menjalankan hak dan kewajibannya sebagai warga negara, antara lain untuk berperan serta dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman.

Dengan dasar tersebut, RP4D akan mempunyai peran dan kedudukan yang penting dalam kerangka pembangunan daerah maupun dalam kerangka pembentukan sistem permukiman nasional.

2. PERAN RP4D SEBAGAI ACUAN PERENCANAAN

RP4D pada dasarnya merupakan bagian integral dari rencana pembangunan dan pengembangan propinsi, kabupaten, maupun kota. RP4D mempunyai kedudukan yang sama dengan berbagai rencana sektor, seperti rencana pengembangan pertanian, rencana penataan kawasan hutan, rencana pengembangan kepariwisataan dll. Peruntukan Penyusunannya mengacu pada **POLA DASAR PEMBANGUNAN DAERAH serta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) propinsi, kabupaten, maupun kota** yang mengatur secara khusus ruang perumahan dan permukiman dan berbagai tindak lanjutnya. Jadi RP4D :

- a. Merupakan **skenario pelaksanaan koordinasi dan keterpaduan dari himpunan rencana seldor terkait di bidang perumahan dan permukiman, dalam suatu kurun waktu tertentu**, yang juga merupakan jabaran yang lebih operasional dari kebijaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman daerah yang lebih tinggi.
- b. RP4D merupakan **payung atau acuan baku bagi seluruh pelaku dan penyelenggara** (stake holder/petaruh) pembangunan perumahan dan permukiman dalam menyusun dan menjabarkan kegiatan masing masing.
- c. **Cerminan dari kumpulan aspirasi/tuntutan masyarakat** terhadap perumahan dan permukiman yang mampu memberikan akses dan kemudahan layanan yang sarna bagi kepentingan masyarakat dalam mencukupi kebutuhan mereka akan rumah layak dalam lingkungan permukiman yang sehat, aman, serasi, produktif dan berkelanjutan.

Dalam konteks penataan ruang wilayah, RP4D merupakan :

- a. **Jabaran dan pengisian RTRW dalam bentuk Rencana** untuk peruntukan perumahan dan permukiman, yang selanjutnya akan diacu oleh seluruh sektor terkait,
- b. Berisikan **jabaran lebih lanjut dari program pembangunan prasarana dan sarana berskala wilayah**, khususnya dalam suatu **kawasan perumahan dan permukiman**.

3. KEDUDUKAN RP4D DALAM PEMBANGUNAN WILAYAH

Keberadaan RP4D diperlukan oleh :

- a. Tingkat propinsi dalam mengatur dan mengkoordinasikan pembangunan dan permukiman yang menyangkut 2 atau lebih kabupaten atz.u kota yang berbatasan, penyelenggaraan jasa fasilitas dan mediasi, bimbingan dan pembinaan serta
- b. Tingkat kabupaten atau kota, terutama untuk kabupaten atau kota kota yang teJah memiliki permasalahan perumahan & permukiman yang tinggi intensitasnya, dalam mengatur dan menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman secara teratur dan terorganisasikan.

Kedudukan RP4D **dalam kerangka pembangunan daerah** secara keseluruhan adalah sebagai :

- a. Wahana informasi yang memuat arahan dan rambu rambu kebijaksanaan, serta rencana pembangunan perumahan dan permukiman dalam suatu tingkatan wilayah dan kurun waktu tertentu (propinsi, kabupaten atau kota),
- b. Arahan untuk mengatur peribangan pembangunan kawasan perumahan dan permukiman, antara :
 - 1) Kawasan perkotaan dan perdesaan,
 - 2) Kawasan perumahan dan permukiman dengan kawasan fungsional lain dalam suatu wilayah tertentu,
 - 3) Keselarasan pengembangan kawasan perumahan dan permukiman terhadap rencana investasi jaringan prasarana dan sarana, jaringan utiJitas serta jaringan infrastuktur lain yang berskala regional.
- c. Sarana untuk mempercepat terbentuknya sistem permukiman yang mantap, terutama dafam kota kota yang berperan sebagai Pusat Kegiatan Wilayah (PKW). Penetapan orde/kedudukan kota kola tersebut dalam kerangka pembangunan daerah, ditetapkan oleh Pemerintah Daerah masing masing. yang selanjutnya dapat dipergunakan sebagai alat dalam :
 - 1) Menetapkan strategi pengembangail kawasan perumahan dalam wilayah yang bersangkutan,
 - 2) Menetapkan strategi pengembangan jaringan investasi prasarana dan sarana berskala pelayanan regional,
 - 3) Menetapkan strategi pengembangan untuk masing masing propinsi, kabupaten atau kota. Dalam penataan kawasan pernuukiman tersebut, perlu dipertimbangkan nilai-nilai budaya dan arsitektur setempat, yang dapat secara kental mencerninkan citra atau jatidiri masing masing kota atau daerahnya. Khusus untuk hal ini perlu diatur secara tersendiri melalui peraturan setempat. Hal ini perlu dilakukan mengingat RP4D merupakan skenario yang harus dapat mengakomodasikan berbagai hal dan kepentingan daerah, termasuk upaya melestarikan nilai nilai sosial budaya setempat.
- d. Alat pengawasan dan pengendalian terselenggaranya keterpaduan program antar sektor dan antar lokasi perumahan dan permukiman terhadap kawasan fungsional lainnya. Bagi wilayah propinsi RP4D akan berperan sebagai :
 - 1) Sarana pemelihara dan pengendali keterpaduan pemanfaatan ruang kawasan; terutama bagi kawasan perumahan dan permukiman yang berfungsi strategis dan hal hal yang menyangkut pengaturan penataan 2 atau lebih kabupaten atau kota yang berbatasan,

- 2) Alat untuk pembinaan dan penyuluhan serta media fasilitasi pembangunan perumahan dan permukiman lintas kabupaten atau kota. Untuk itu RP4D propinsi memerlukan pengaturan tersendiri baik kedalaman maupun muatan intinya.

C. PERTIMBANGAN PENYUSUNAN RP4D

RP4D merupakan acuan baku sekaligus skenario penyelenggaraan koordinasi dan keterpaduan pembangunan perumahan dan permukiman, yang memuat mekanisme pelaksanaan himpunan rencana lintas sektor terkait di bidang perumahan dan permukiman. Untuk itu RP4D seyogyanya dapat selaras dengan rencana dan sistem penyelenggaraan pembangunan daerah. Untuk itu ada beberapa hal yang perlu diperhatikan :

1. KERANGKA ISI RP4D

a. RP4D PROPINSI

1) Jangka Waktu Rencana

Dengan pertimbangan praktis, jangka waktu rencana RP4D disarankan sama dengan RTRW propinsi, kabupaten atau kota, agar selanjutnya seperti biasa akan dapat dijabarkan kedalam rencana lima tahunan dan rencana tahunan. Untuk itu: **Jangka waktu perencanaan RP4D Propinsi diusulkan 15 (lima belas) tahun,**

2) Muatan Pokok

- a) **Arahan pengaturan operasionalisasi pemanfaatan ruang** secara keseluruhan yang sudah selaras dengan RTR wilayah propinsi,
- b) **Arahan lokasi dan sasaran pengembangan** perumahan dan permukiman, baik di perkotaan, perdesaan, permukiman skala besar serta kawasan perumahan dan permukiman dengan fungsi strategis lainnya,
- c) **Pengaturan keterpaduan pemanfaatan dan pengendalian ruang** propinsi bagi pengembangan daerah perkotaan, pembangunan kawasan fungsional skala besar yang memerlukan perumahan dan permukiman dan daerah perdesaan yang potensial menjadi basis pengembangan ekonomi kawasan.
- d) **Penataan dan pengembangan kawasan** perumahan dan permukiman propinsi. kabupaten yang terpadu dengan sektor yang terkait dengan pengembangan perumahan dan permukiman
- e) Pengaturan pengawasan dan penertiban penyelenggaraan pembangunan lintas program dan lintas kabupaten/kota yang berbatasan,
- f) Pengaturan sistem **informasi pemantauan pemanfaatan ruang** kawasan perumahan dan permukiman yang terintegrasi dengan sistem informasi pembangunan propinsi, kabupaten/kota yang bersangkutan.
- g) Petunjuk tindak turun tangan untuk masalah yang menyangkut pelaksanaan program yang didanai APBD Propinsi, APBN atau sumber lain yang masih menjadi kewenangan dan diatur oleh Pemerintah Propinsi.
- h) **Daftar skala prioritas** penanganan kawasan PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN yang bernilai strategis dalam skala pembangunan regional, informasi peraturan perundangan (lokal dan regional) yang mengatur pemberian perijinan bagi kawasan fungsional yang terbuka untuk diekspansi perumahan dan permukiman

b. RP4D Kabupaten atau Kota

1) Jangka Waktu Perencanaan

Jangka waktu perencanaannya diusulkan 10 (sepuluh) tahunan. RP4D ini kemudian akan diacu oleh masing masing sektor dan dijabarkan kedalam rencana pelaksanaan lima tahunan dan rencana pelaksanaan tahunan untuk lima tahun pertama.

2) Muatan Pokok

Muatan pokok yang akan tertuang dalam rencana lima tahunan tersebut antara lain :

- a) Jabaran kebijaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman kabupaten atau kota-kota yang bersangkutan untuk lima tahun mendatang.
- b) Rincian program, lokasi, target dan sasaran yang akan dicapai oleh masing masing sektor terkait,
- c) Rincian rencana pembiayaan dan sumber pendanaannya,
- d) Lokasi dan kegiatan masing masing sektor terkait yang mengacu kepada dengan RTRW kabupaten atau kota yang bersangkutan.
- e) Kelembagaan yang mengatur pelaksanaan sampai dengan tingkat Kecamatan, atau kelurahan/desa, sangat disarankan untuk mempertimbangkan menggunakan kelembagaan pembangunan perumahan dan permukiman yang berada dalam masyarakat.
- f) Rincian rencana yang disusun dan dipersiapkan serta akan dilaksanakan oleh masyarakat secara perorangan atau kelompok, serta Badan Usaha perumahan dan permukiman lain dalam kurun waktu yang bersamaan.
- g) Mekanisme keterpaduan pelaksanaan di setiap tingkatan wilayah,
- h) Pembentukan POKJANIS untuk penanganan masalah spesifik yang dihadapi oleh kabupaten atau kota yang bersangkutan. Pembentukan POKJANIS ini disesuaikan dengan kebutuhan daerah. Semakin solid Forum koordinasi yang dimiliki. semakin intensif pertemuan koordinasi dan keterpaduan dijalankan. semakin kecil kebutuhan akan POKJANIS ini.
- i) Penetapan semacam forum pada tingkatan desa/kelurahan serta di tingkat kabupaten atau kota, untuk dapat secara rutin menyelenggarakan pertemuan guna memecahkan permasalahan perumahan dan permukiman. yang terintegrasi dengan pemecahan masalah terkait lainnya.
- j) Mekanisme pemantauan, pengawasan dan pengendalian program dan kegiatan oleh seluruh pelaku pembangunan perumahan dan permukiman,
- k) Mekanisme penyaluran aspirasi dan peran serta masyarakat dan usaha swasta di bidang perumahan dan permukiman,
- l) Mekanisme penggerakan dan pemberdayaan masyarakat dalam pembangunan perumahan dan permukiman,
- m) Daftar skala prioritas penanganan kawasan perumahan dan permukiman, yang merinci kawasan fungsional dalam kabupaten atau kota yang boleh dibangun, atau diekspansi menjadi kawasan perumahan dan permukiman.
- n) Daftar daerah terlarang (negative list) untuk pengembangan kawasan perumahan dan permukiman baru

2. FORMAT DAN KEDALAMAN RP4D

a. Hal Yang Perlu Dicermati

Dengan berlakunya UU No. 22/1999 tentang Pemerintahan Daerah, dan dalam rangka mengantisipasi terjadinya perubahan dalam kelembagaan penyelenggaraan pembangunan, perlu dicermati antara lain:

1. Bagi peran pelaku pembangunan perumahan dan permukiman serta kedalaman RP4D untuk setiap tingkatan wilayah administrasi.
2. Antisipasi terhadap berbagai perubahan teknis akibat diterbitkannya peraturan turunan beberapa perundangan terkait,
3. Berbagai ketentuan yang mengatur perletakan lokasi, keterpaduan penataan dan pemanfaatan ruang kawasan, serta rencana jaringan investasi (prasarana dan infrastruktur berskala regional), yang perlu dituangkan kedalam peta, serta
4. Skenario koordinasi dan keterpaduan, yang mudah diakses dan diacu oleh berbagai pihak yang berkepentingan.

b. Kedalaman RP4D Propinsi

Pada dasarnya kedalaman RP4D propinsi akan memuat hal pokok berikut :

- 1) Perumusan arahan serta rambu rambu kebijakan nasional yang harus diperhatikan oleh propinsi dan program yang merupakan jabaran dari KSNPP yang selanjutnya akan dipergunakan untuk menangani pembangunan perumahan dan permukiman di propinsi, yang diamanatkan kepada Pemerintah propinsi untuk ditindak lanjuti,
- 2) Integrasi dan sinergi antara kawasan perumahan dan permukiman dengan sektor terkait termasuk rencana investasi prasarana, sarana serta jaringan utilitas. guna mewujudkan sistem permukiman propinsi yang mantap. dan mempermudah penetapan strategi dan kebijakan pengembangan perumahan dan permukiman propinsinya.
- 3) Integrasi sasaran dan target pembangunan dan pengembangan kawasan perumahan dan permukiman yang memerlukan campur tangan pengaturan Pemerintah propinsi (dengan menyebutkan secara spesifik nama kabupaten atau kota dan Jokesinya), yang terbagi atas :
 - (a) Rencana pengembangan kawasan perumahan dan permukiman perkotaan dan perdesaan yang mempunyai kedudukan strategis dalam skala pembangunan wilayah propinsi, kabupaten atau kota (kawasan perbatasan, kawasan wisata, agro industri dll),
 - (b) Dukungan program, proyek serta kegiatan terhadap pelaksanaan Rencana pengembangan kawasan perumahan dan permukiman perkotaan pada kota-kota tertentu yang ditetapkan berdasarkan skala prioritas propinsi,
 - (c) Rencana pengembangan perumahan yang ditetapkan berdasarkan kepentingan regional, seperti pengembangan kawasan perumahan dan permukiman pada daerah tujuan wisata, yang terkait dengan pengembangan perkebunan besar dengan pengembangan kawasan industri dll.
 - (d) Alokasi sumber dana dan dukungan akses serta pembiayaan pembangunan perumahan dan permukiman yang berasal dari dan atau dikelola propinsi. Termasuk didalamnya berbagai sumber pembiayaan lain yang memungkinkan, yang dapat disalurkan melalui Pemerintah propinsi.

- 4) **Koordinasi perencanaan dan pelaksanaan program dan kegiatan lintas sektor dan lintas daerah** termasuk program yang diprakarsai oleh masyarakat dan dunia usaha swasta yang bergiat di bidang pembangunan perumahan dan permukiman, dengan skala kegiatan usaha yang memerlukan pengaturan tingkat propinsi. Dalam hal demikian. Pemerintah propinsi melalui TP4D atau forum serupa apapun namanya, bertugas menyelenggarakan :
- a). verifikasi kesesuaian rencana tata ruang kawasan perumahan dan permukiman yang akan dikembangkan (rencana tapak atau RTBL) terhadap rencana tata ruang wilayah, keselarasan rencana jaringan infrastruktur kawasan terhadap jaringan serupa di tingkat regional,
 - b) Memasukan informasi perencanaan dan rencana pelaksanaan program yang berasal dari, dan atau akan dilaksanakan sendiri oleh masyarakat dan Badan Usaha swasta kedalam RP4D, sebagai bagian yang:
 - (1) harus diawasi dan dikendalikan,
 - (2) harus diberikan perhatian, pembinaan dan penyuluhan.
 - (3) harus diberikan akses kearah sumberdaya kunci pembangunan yang memungkinkan terealisasikannya rencana mereka.
 - c) Mengatur mekanisme penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman yang dapat mengangkat aspirasi masyarakat, mengatur pelayanan Pemerintah yang diharapkan dapat mendukungnya; serta mekanisme keterpaduan program/kegiatan dalam kaitannya dengan pelaksanaan program-program terkait lain sebagaimana diamanatkan dalam KSNPP. Tercatat antara lain dengan :
 - (1) GERDUTASKIN yang arahnya adalah pemberdayaan kelompok masyarakat pra sejahtera dan sejahtera.1, agar dapat mandiri memenuhi kebutuhannya akan rumah layak dalam lingkungan permukiman yang sehat,
 - (2) GJB (Gerakan Jum'at Bersih) yang mengarah pada percepatan tercapainya lingkungan perumahan dan permukiman yang habitable, melalui upaya penyediaan prasarana dan sarana dasar) .
 - (3) GNPPS (Gerakan Nasional Perumahan & Permukiman Sehat, yang telah dicanangkan 12 November 1992), yang seyogyanya melatar belakangi seluruh kegiatan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman.
 - (4) Bulan Bhakti LKMD. Hari PERTASI KENCANA. Hari Habitat, Hari Kesehatan dll, yang dapat dimanfaatkan sebagai event untuk memasyarakatkan kebiasaan hidup bersih dalam rumah layak di lingkungan permukiman yang sehat, lestari dan produktif.
 - (5) **Koordinasi penyusunan rencana tahunan.** supervisi dan monitoring, dengan memasukan :
 - a) Supervisi dan pemantauan terhadap kegiatan pada kabupaten atau kota-kota prioritas atau yang berfungsi strategis di tingkat propinsi, sebagai bagian dari jadwal.
 - b) Penyelenggaraan forum pembinaan, bimbingan dan mediasi antara propinsi dengan kota atau kabupaten dan antar kabupaten/kota sendiri.
 - c) Evaluasi yang diselenggarakan secara berjenjang, propinsi ke tingkat kabupaten/kota dan dari kabupaten atau kota ke kawasan prioritas. Hasilnya akan merupakan masukan terhadap perumusan kebijaksanaan dan strategi pelaksanaan untuk tahun berjalan. serta landasan bagi penyusunan perencanaan bagi tahun yang akan berjalan.

Untuk kegiatan supervisi, pemantauan dan evaluasi ini, perlu disediakan dana khusus dari Daerah agar dapat terselenggara secara selengkapnyanya.

C. Kedalaman RP4D Kabupaten/Kota

Berbeda dengan tingkatan propinsi, yang RP4D-nya hanya memuat arahan, rambu dan program pelaksanaan yang terbatas, RP4D kabupaten/kota, format dan kedalamnya jauh lebih rinci, diatur sebagai berikut :

- 1) Memuat **kebijaksanaan lokal dan pengaturan yang lebih operasional** di tingkat kabupaten/kota, arahan propinsi yang harus diakomodasikan dan dilaksanakan di tingkat kabupaten/kota,
- 2) Menjangkau target dan sasaran pembangunan perumahan dan permukiman kabupaten/kota yang akan dicapai dalam suatu kurun waktu tertentu, dengan telah menyebutkan :
 - a) **Nama lokasi secara lebih spesifik** (kecamatan, desa/kelurahan, lingkungan atau kawasan yang akan ditangani),
 - b) **Rincian nama dan jenis program** yang akan dilaksanakan pada setiap lokasi,
 - c) **Sumber, besaran serta alokasi pendanaan** (keseluruhan dan tahun ini apabila dilaksanakan sebagai kegiatan multy years), untuk setiap program dan kegiatan yang tercantum dalam RP4D,
 - d) **Rencana pelaksana** program dan kegiatan yang termuat dalam RP4D (pemerintah, masyarakat atau badan usaha swasta).
- 3) Memuat rencana pembangunan perumahan dan permukiman yang akan dilaksanakan pada kawasan kumuh, kawasan pembangunan baru, juga penanganan kawasan perumahan dan permukiman yang akan direvitalisasi fungsinya sehingga dapat ikut memecahkan permasalahan perumahan dan permukiman setempat, minimal memuat rencana penanganan kawasan perumahan dan permukiman yang:
 - a) Apabila ditangani akan **mendukung terbentuknya kawasan perumahan dan permukiman yang layak, tertib dan terjangkau** di daerah perkotaan/perdesaan.
 - b) Berlokasi pada kota kota yang berfungsi sebagai pusat kegiatan nasional (PKN), pusat kegiatan wilayah (PKW) dan pusat kegiatan lokal (PKL) , atau
 - c) Pada kantong kantong kegiatan fungsional (kawasan industri, kawasan perdagangan dll).
- 4). **Dalam hal dikembangkan pada kota kota yang berfungsi sebagai PKL (Pusat Kegiatan Lokal)**, pengembangan kawasan perumahan dan permukiman perlu ditetapkan melalui Surat Keputusan Bupati atau Walikota, dengan memperhatikan dan mempertimbangkan hasil kajian kemungkinannya serta saran dan pendapat forum pembangunan perkotaan/kabupaten,
- 5). Mengakomodasikan juga **informasi ten tang pembangunan perumahan dan permukiman berskala besar** yang dilaksanakan oleh masyarakat, koperasi atau oleh Badan usaha Swasta. Untuk itu sebaiknya dipersyaratkan untuk memiliki rencana tapak (site plan) sebagai alat pengawasan dan penertiban perijinan dan pelaksanaan pembangunan fisiknya.
- 6) **Mengatur alokasi dana**, program dan kegiatan yang didanai dari sumber sumber lokal (kabupaten atau kota) dan atau yang disalurkan pengaturannya kepada kabupaten atau kota. Apabila ada, dimuat juga alokasi pendanaan dan sumber pembiayaan yang datang dari masyarakat maupun Badan usaha Swasta, atau bahkan bantuan luar negeri,
- 7) **Pengaturan jadwal pelaksanaan** program/kegiatan untuk tahun berjalan terhadap berbagai event lokal, regional maupun nasional di bidang perumahan dan permukiman. Dalam pengaturan ini Pemerintah kabupaten/kota melalui BP4D atau forum tertentu

apapun nama dan bentuknya, dapat memberikan warna lokal yang dapat mengangkat citra sosial-budaya daerah, termasuk misalnya :

- a) Berbagai event atau adat atau kebiasaan yang dapat mendukung terwujudnya rumah layak dalam permukiman sehat, aman dan produktif (misalnya mapalus, lumbung pitih nagari dll).
 - b) Pengembangan dan penerapan arsitektur lokal dalam kawasan perumahan baru, atau kawasan fungsional lain yang baik karena lokasi maupun pertimbangan lain, secara langsung perlu mencerminkan citra daerah.
 - c) Penunjukan lembaga kemasyarakatan/lembaga kerapatan adat sebagai wadah partisipasi masyarakat dalam memelihara dan mengelola lingkungan tempat tinggalnya.
 - d) Pembentukan/penguatan sistem dan kelembagaan permukiman lokal berskala kawasan, yang terkait dengan pengembangan jaringan perekonomian lokal, diwujudkan dalam bentuk :
 - (1) Forum kekerabatan lokal dalam mengelola lingkungan perumahan dan permukiman yang dihuni kelompok tertentu.
 - (2) Kerja sama ekonomi berskala kecil dengan usaha bahan bangunan lokal,
 - (3) Memprakarsai tumbuh dan berkembangnya unit unit produksi dan pemanfaatan bahan bangunan lokal yang bernilai ekonomi tinggi, dll
- 8) **Untuk penanganan kawasan perumahan dan permukiman berskala kecil**, seperti permukiman nelayan, kawasan wisata, permukiman di perdesaan ex transmigrasi maupun desa perbatasan antar negara yang telah menunjukkan gejala tumbuh sebagai "kota baru", permukiman di kawasan industri dll, RP4D seyogyanya juga membuat pengaturan setempat yang memuat seperti misalnya :
- a) Lokasi kawasan yang direncanakan akan ditangani dalam suatu kurun waktu tertentu, yang disusun dalam suatu daftar. Terhadap kawasan kawasan termaksud, disyaratkan untuk memiliki rencana yang lebih detail sebagai prasyarat pelaksanaannya (RTBL, Site Plan dll), disertai dengan rencana dan pentahapan/ tahun pelaksanaannya,
 - b) Bagi **kawasan perumahan dan permukiman andalan di daerah perdesaan** yang mempunyai potensi unggulan, pemuatannya dalam RP4D perlu disertai dengan penyiapan RPJM-nya (rencana pembangunan jangka menengah) juga community action plan bag; kawasan termaksud; bila belum ada Pemerintah Daerah perlu mengupayakannya.
 - c) Bagi program **penanganan lingkungan perkotaan dan perdesaan yang tidak ditangani secara kawasan** (berskala kecil), unit penanganan serta programnya harus dicantumkan jelas, desa atau kelurahannya (P2LDT, KTP2D, Pemugaran rumah, peremajaan kumuh, penanganan nelayan dll).

3. KRITERIA LOKASI

Yang dimaksud dengan kriteria dalam pedoman ini adalah kriteria umum yang dipersyaratkan untuk dapat mengembangkan suatu kawasan perumahan dan permukiman. Tidak setiap kawasan ekonomis umum dikembangkan sebagai kawasan hunian, dan tidak setiap kawasan yang tidak produktif cocok untuk dikembangkan sebagai kawasan permukiman.

Berbagai standard teknis untuk pembangunan perumahan dan permukiman yang telah ada (sebagaimana selama ini dikembangkan oleh misalnya Ditjen Cipta Karya Dept. PU dan Dept. Kesehatan), sepanjang selaras dengan amanat serta visi KSNPP, tetap dinyatakan

berlaku. Yang dimaksud dengan kriteria dalam pedoman ini adalah kriteria umum yang perlu diperhatikan dan dilaksanakan dalam menetapkan kawasan yang akan dikembangkan sebagai kawasan hunian yang produktif dan prospektif. Hal yang patut diaplikasikan antara lain :

a. Kriteria Umum

Dalam RTRW, kawasan tersebut ditetapkan sebagai daerah dengan peruntukan perumahan dan permukiman, dengan prioritas penanganan bagi :

- 1) Kawasan perumahan dan permukiman kumuh dan nelayan, kawasan yang akan dikembangkan sebagai kawasan permukiman baru,
- 2) Kawasan yang lokasinya mudah diakses, karenanya harus terkait dengan jejaring primer sistem/rencana Investasi prasarana, sarana dan utilitas berskala regional.
- 3) Kawasan perumahan dan permukiman yang apabila dikembangkan memberikan manfaat bagi Pemerintah Kabupaten/kota. dalam bentuk :
 - a) Peningkatan ketersediaan permukiman yang layak dan terjangkau,
 - b) Dukungan bagi pembangunan dan pengembangan kawasan fungsional lain yang memerlukan perumahan dan permukiman.
 - c) Kawasan yang luasan rencananya mendukung terlaksananya pola hunian berimbang,
 - d) Tidak mengganggu keseimbangan dan fungsi lingkungan serta upaya pelestarian sumberdaya alam lainnya.
 - e) Skala kegiatannya memberikan kesempatan kerja baru.

b. Kriteria Khusus

Pengembangan perumahan dan permukiman melalui program dan kegiatan khusus sebaiknya diprioritaskan bagi kabupaten dan kota kota yang telah memperlihatkan :

- 1) **Indikasi banyaknya permasalahan** perumahan/permukiman yang mendesak untuk ditanggulangi (banjir, padat, kumuh, rawan, ekspansi ke daerah pertanian produktif, perubahan fungsi lahan perkotaan dll.)
- 2) **Tingkat kepadatan yang relatif tinggi**, dengan mengutamakan penanganan pada kawasan perumahan dan permukiman padat penduduk (net density > 150 jiwa/ha), dan yang secara khusus telah berkembang atau akan dikembangkan menjadi pusat kegiatan suatu kawasan fungsional atau wilayah,
- 3) Bagi kawasan perumahan dan permukiman baru (baru akan dibangun atau dikembangkan), mensyaratkan antara lain:
 - a) Tidak berada pada lokasi rawan bencana, baik yang rutin maupun yang diperkirakan dapat terjadi (potensiil menjadi daerah bencana longsor, banjir, genangan, rawan masalah sosial dll),
 - b) Mempunyai sumber air baku yang memadai (kualitas dan kuantitas) atau terhubung dengan jaringan pelayanan air bersih serta jaringan sanitasi dan pematusan berskala kota.
 - c) Terletak pada hamparan dengan luasan yang cukup, yang memungkinkan terselenggaranya pola hunian berimbang. Untuk itu dapat diikuti ketentuan penguasaan lahan untuk permukiman sebagaimana tertuang dalam Instruksi Menteri Negara Agraria kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1998 tentang Pemberian Ijin Lokasi Dalam Rangka Penataan Penguasaan Tanah Skala Besar yang menetapkan penguasaan lahan untuk permukiman maksimum yang dapat dikuasai oleh pengembang konsorsium sebagai berikut :

- (1) Minimal 200 ha dan maksimal 400 ha per propinsi perpengembang atau konsorsium,
- (2) Total 4000 ha untuk seluruh Indonesia, bila terletak dalam satu hamparan,
- d) Memanfaatkan lahan tidur atau lahan skala besar yang telah dikeluarkan ijinnya namun belum dibangun, dengan catatan diprioritaskan pada :
 - (1) Pengisian Kawasan skala besar (kasiba/lisiba) yang belum diisi/dimanfaatkan)
 - (2) Pembangunan pada kawasan perumahan dan permukiman yang telah diberikan ijinnya namun belum terealisasi, dengan pemanfaatan yang harus tetap sesuai dengan ijin yang telah diterbitkan. Pengaturan lebih lanjut tentang pemanfaatan lahan tidur ini dilakukan melalui peraturan daerah,
- e) Bagi kawasan perumahan dan permukiman yang akan dikembangkan sebagai kawasan pembangunan rumah susun sederhana (rusuna) sewa milik, pencantumannya dalam RP4D dan pelaksanaannya harus dikaitkan dengan :
 - (1) Penanganan kawasan permukiman kumuh perkotaan yang padat penduduk pada tanah milik atau tanah negara, yang telah menjadi permasalahan di daerah perkotaan,
 - (2) Penyediaan permukiman yang terjangkau yang menjadi bagian dari pengembangan kawasan fungsional (kawasan industri, kawasan wisata, kawasan pendidikan dll),
 - (3) Penanggulangan kejadian luar biasa yang memerlukan upaya segera untuk memukimkan kembali penduduk (kebakaran, pengungsian, bencana alam lainnya) agar kehidupan dapat segera berlangsung kembali.
- f) Bagi daerah perdesaan, pengembangan kawasan perumahan dan permukiman yang akan dicantumkan dalam RP4D ini sebaiknya diprioritaskan pada:
 - (1) Pengembangan kawasan perumahan dan permukiman yang berfungsi sebagai pusat pelayanan primer daerah perdesaan yang mempunyai potensi unggulan atau fungsi khusus dalam skala pembangunan kota/kabupatennya.
 - (2) Pembentukan kawasan perumahan dan permukiman yang mendukung pengembangan sentra kegiatan usaha ekonomi perdesaan,
 - (3) Antisipasi terhadap kemungkinan tumbuh dan berkembangnya kota-kota kecil baru daerah perdesaan yang mempunyai lokasi geografis yang menguntungkan, atau mempunyai potensi yang dapat menarik investasi.
 - (4) Mendukung berkembang dan berfungsinya ibukota kecamatan menjadi pusat pelayanan primer, terutama di daerah yang terisolasi atau pada kecamatan yang mengalami pengembangan atau regrouping.
 - (5) Mendukung terbentuknya kehidupan dan penghidupan yang mampu memberikan citra Jayanan yang memadai kepada masyarakat dalam hal administrasi pemerintahan dan pembangunan, pada daerah perdesaan di perbatasan antar negara.

BAB III

MEKANISME MEPENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH (RP4D)

A. DASAR PENYUSUNAN RENCANA

1. LANDASAN OPERASIONAL

Penyusunan RP4D sebagai bagian dari rencana pembangunan dan pengembangan daerah, serta sebagai induk dari pembangunan dan pengembangan sektor perumahan & permukiman di daerah (propinsi, kabupaten/kota), perlu memperhatikan :

1. KSNPP (Kebijaksanaan dan Strategi Nasional Pembangunan Perumahan dan permukiman),
2. Visi dan misi perumahan dan permukiman,
3. Arah kebijakan pemanfaatan ruang nasional dan regional,
4. Kepentingan pembangunan propinsi, kabupaten/kota secara keseluruhan,
5. Kajian pendahuluan dan kajian yang minimal memuat dampak rencana pembangunan/pengembangan kawasan perumahan dan permukiman terhadap:
 - a. Daya dukung lingkungan, sumberdaya pembangunan serta ketersediaan lahan.
 - b. Kondisi lingkungan sosial budaya setempat,
 - c. Penanganan terhadap permasalahan pokok perumahan dan permukiman yang dihadapi di daerah yang bersangkutan,
6. RTRW dari propinsi, kabupaten atau kota-kota lain yang berbatasan,
7. Aspirasi masyarakat termasuk dunia usaha swasta yang perlu ditampung melalui forum/kelembagaan perumahan dan permukiman yang dapat menjembatani kepenlingan Pemerinlah dan masyarakat.
8. Hasil sidang BKP4N langgal14 Seplember 1999, tenlang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan & Pengembangan Perumahan dan permukiman (RP4D)

2. LANDASAN HUKUM

- a. UU NO.4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan permukiman.
- b. UU No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, beserta peraturan turunannya,
- c. UU No. 23/1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup, beserta peraturan turunannya yang terkait,
- d. UU NO.16 tahun 1985 tentang Rumah Susun,
- e. UU No.5 tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria, f. UU NO. 22/99 tentang Pemerintahan Daerah,
- g. UU No. 25/99 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah,
- h. Lain lain peraturan perundangan terkait.

B. KRITERIA LOKASI KAWASAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN YANG DAPAT DIKEMBANGKAN

1. KRITERIA UMUM

Pengembangan kawasan PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN yang dicantumkan dalam RP4D hendaknya ditetapkan mengacu pada krileria berikut :

- a) **Tercantum dalam rencana tata ruang wilayah** induknya (propinsi, kabupaten atau kota). Untuk itu diperlukan :
 - 1) RTR Wilayah yang letah berkekuatan hukum (PERDA).

- 2) Bagi daerah yang belum mempunyai RTRW perlu segera menyusunnya.
 - 3) Bagi daerah yang RTRW-nya belum di PERDA-kan perlu segera mengupayakannya,
 - 4) Seraya menunggu legalisasi, RTRW yang ada dan berbagai peraturan perundangan terkait yang masih berlaku dan tidak bertentangan, dapat tetap digunakan sebagai acuan atau alat kendali sementara terhadap penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman.
- b) Mempunyai rencana yang memuat kete-kaitan kawasan yang akan dikembangkan dengan jejaring atau rencana investasi prasarana, sarana dan utilitas yang berskala regional.
 - c) Tidak dikembangkan melebihi daya dukung lingkungan;
 - d) Tidak merusak keseimbangan ekosistem, fungsi dan upaya pelestarian sumberdaya alam lainnya,
 - e) Pemberian ijin yang mengacu pada peraturan pembangunan setempat (rincian khusus lihat uraian pada BAB.II).
 - f) Penataan ulang terhadap permukiman yang sudah terbangun, terhadap jaringan prasarana dan sarana dasar serta jaringan utilitas, melalui konsolidasi tanah, dengan catatan peruntukannya dalam RTR kabupaten/kota adalah sebagai kawasan permukiman.

2. KRITERIA KHUSUS

Berbeda dengan uraian pada bagian sebelumnya, kriteria khusus pada bagian ini, dikaitkan dengan upaya penanganan kawasan, sesuai dengan permasalahan pokok yang dihadapi. Pengaturannya sebagai berikut :

a. Bagi Upaya Perbaikan/Peningkatan Kualitas Kawasan Perumahan dan permukiman Yang Telah Ada.

Rencana penanganan yang tercantum dalam RP4D hendaknya memuat keseluruhan rencana perbaikan atau peningkatan kualitas kawasan. yang sebaiknya diprioritaskan bagi kawasan perumahan & permukiman dengan kondisi :

- 1) Mayoritas kondisi umum lingkungannya kumuh dan tidak layak huni.
- 2) Terkait Imenjadi bagian dari upaya penanggulangan kejadian luar biasa. Untuk itu Pemerinlah Daerah perlu menerbitkan prosedur penanganan menurut jenis kejadian luar biasa secara lokal.
- 3) Tingkat kepadatan tinggi dengan tingkat pelayanan prasarana dan sarana dasar yang sangat tidak memadai (kualitas maupun kuantitanya).
- 4) Memerlukan upaya revilalisasi atau re-fungsionalisasi karena keuntungan ekonomis yang akan diperoleh, melalui program konsolidasi lahan.

b. Bagi Penanganan Kawasan Permukiman Baru

Pembangunan/pengembangan kawasan permukiman baru, hendaknya dilaksanakan pada lokasi yang memenuhi kriteria berikut :

- 1) Tidak berlokasi pada daerah rawan bencana atau rawan penyakit (daerah banjir rutin, rawan genangan, rawan kebakaran dll),
- 2) Tidak diarahkan untuk berekspansi ke daerah pertanian produktif, daerah pertanian beririgasi teknis, kawasan agroibisnis yang mempunyai nilai pasar tinggi, tidak mengganggu ekosistem alam, dll.
- 3) Mengisi lahan lahan tidur yang telah dilerbitkan ijinnya sebagai kawasan perumahan dan permukiman, namun tidak terealisasi pelaksanaannya.

- 4) Mempunyai sumber air baku yang memadai kualitas maupun kuantitasnya, atau terhubung dengan jaringan pelayanan air bersih, sanitasi dan pematuan kota.
- 5) Mencapai tingkat hunian yang memadai, sehingga investasi yang ditanamkan bernilai optimal.

c. Bagi Daerah Perdesaan

RP4D mensyaratkan pembangunan dan pengembangan kawasan perumahan dan permukiman perdesaan, yang memenuhi kriteria berikut

- 1) Mendukung pengembangan pusat pelayanan primer perdesaan (sentra produksi, sentra industri perdesaan, sentra pelayanan lokal dll).
- 2) Memantapkan terbentuknya fungsi dan kehidupan bermasyarakat pada pusat kecamatan baru, daerah perdesaan yang terisolasi, pada sentra sentra permukiman transmigrasi yang cepat berkembang serta desa perbatasan antar negara.
- 3) Mendukung upaya pembangunan/pengembangan perumahan dan permukiman yang diselenggarakan secara mandiri oleh masyarakat melalui program P2BPK, melalui koperasi perumahan, iuran pembangunan rumah, serta berbagai mekanisme penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman berdasarkan mekanisme adat yang telah melembaga di tingkat lokal dll.
- 4) Mendukung percepatan terbentuknya kota-kota kecil baru yang mempunyai fungsi dan kedudukan khusus yang ditetapkan oleh Kepala Daerah (Bupati/Walikota). Untuk kawasan perdesaan seperti ini, Pemerintah Daerah perlu menyusun DaHar Khusus yang minimal berisikan :
 - a) Nama kawasan perdesaan yang akan ditangani secara khusus,
 - b) Jenis program penanganan,
 - c) Besaran dan sumber pendanaannya,
 - d) Jadwal waktu pelaksanaannya.

C. KELEMBAGAAN PENYUSUNAN RP4D

1. PENANGGUNG JAWAB PENYUSUNAN RP4D

Penyusunan RP4D pada dasarnya menjadi tugas dan tanggung jawab Pemerintah Daerah. Pelaksanaannya diprakarsai oleh Dinas Perumahan atau instansi leknis lain yang disertai tugas untuk menyelenggarakan urusan perumahan dan permukiman (Instansi Pemangku), dengan melalui :

- Forum TP4D/BP4D bagi daerah yang telah membentuk/memilikinya.
- Forum koordinasi dan keterpaduan yang telah ada, apapun namanya dan bentuknya. bagi daerah yang belum membentuk TP4D/BP4D. Pelaksanaannya dapat dilakukan secara :
 - a. SWAKELOLA, artinya disusun bersama oleh seluruh instansi terkait melalui forum TP4D/BP4D atau forum apapun yang disepakati. Untuk kepentingan praktis kegiatan sehari-hari dapat ditugasi kepada POKJANIS (kelompok kerja teknis), yang dibentuk diantara anggota forum.
 - b. **Ditugasi kepada Pihak Ketiga** (lembaga Badan Usaha Swastal Daerah atau perguruan Tinggi), yang dianggap cukup kompeten dan mempunyai kemampuan profesional untuk mempersiapkan RP4D. Dalam hal dilaksanakan oleh Pihak Ketiga, tanggung jawab pencapaian kualitas RP4D tetap menjadi tanggung jawab pemberi tugas.

2. KEANGGOTAAN LEMBAGA PENYUSUNAN RP4D

Sebagai rencana yang mengatur pelaksanaan koordinasi dan keterpaduan pembangunan perumahan dan permukiman. RP4D harus dapat mengakomodasikan kepentingan seluruh pihak terkait (pelaku, penyelenggara, pengguna dan pemanfaat) dengan mendengar dan mempertimbangkan kondisi dan aspirasinya. Untuk itu :

- a. Dalam hal Dinas Perumahan, telah terbentuk dan aktif, maka dengan dukungan forum TP4D/BP4D atau apapun namanya, akan memprakarsai penyusunan RP4D. Seluruh anggota, melalui forum memberikan masukan awal tentang arah, tujuan dan sasaran, strategi serta muatan pokok yang ingin ditampung dalam RP4D.
- b. Dalam hal Dinas Perumahan belum terbentuk, maka Dinas/Sub Dinas Cipta Karya atau Instansi lain yang disertai tugas urusan perumahan dan permukiman, mengambil alih prakarsa penyusunan RP4D.
- c. POKJANIS selanjutnya dibentuk untuk disertai tugas sehari-hari menyusun dan mempersiapkan RP4D, beranggotakan minimal:
 - 1) Seluruh unsur instansi terkait dari lingkungan Pemerintahan Daerah,
 - 2) Unsur kelompok masyarakat yang menyuarakan kepentingan orang banyak (perorangan ataupun lembaga).
 - 3) Unsur dunia usaha yang bergiat di bidang pembangunan perumahan dan permukiman.
 - 4) Unsur profesional lain yang perlu didengar pendapatnya karena berbagai alasan dan pertimbangan.
- d. Aspirasi masyarakat (perorangan maupun kelompok) dapat disalurkan melalui berbagai cara; dari surat yang dilayangkan kepada Dinas Perumahan, ke forum forum khusus seperti TP4D/BP4D, atau bahkan ke Pemerintah Daerah. Aspirasi tersebut dapat disampaikan sepanjang proses penyusunan RP4D.

3. MEKANISME PENYUSUNAN RP4D

a. Penyusunan RP4D Secara Swakelola

RP4D dapat disusun sendiri oleh Pemerintah Daerah cq Dinas Perumahan atau instansi teknis yang disertai urusan perumahan & permukiman. Penyusunannya dilakukan melalui pembahasan berkala pada suatu forum koordinasi seperti TP4D/BP4D bagi yang telah terbentuk, atau apapun namanya bagi yang belum membentuk.

Untuk kepentingan operasional, perlu dibentuk dan ditugasi suatu kelompok kerja teknis (POKJANIS) dalam forum termaksud, yang anggotanya terdiri dari wakil wakil sektor terkait, kelompok masyarakat, Badan Usaha Swasta di bidang perumahan dan permukiman serta Lembaga lain yang dianggap perlu. POKJANIS ini diangkat dan dikukuhkan dengan SK Gubernur atau Bupati/Walikota.

Secara hierarchis POKJANIS bertanggung jawab kepada :

- Gubernur atau Bupati/Walikota, untuk masalah administrasi dan pertanggung jawaban kegiatan penyusunan RP4D secara keseluruhan.
- Dinas Perumahan atau instansi teknis yang disertai tugas untuk mengkoordinasikan penyusunan RP4D untuk masalah substansi/ muatan.

Tugas POKJANIS mencakup antara lain:

- 1) Mengkoordinasikan masukan sektoral dan aspirasi masyarakat serta menyiapkan rancangan RP4D (kandungan materi, naskah akademis dan berbagai kajian yang mendasarinya),
- 2) Menyelenggarakan pertemuan/forum berkala untuk membahas materi yang telah diselesaikan dalam setiap tahapan kegiatan,

- 3) Menghimpun dan mengkoordinasikan penyelenggaraan forum yang dapat menggali dan menampung aspirasi masyarakat terhadap gagasan perumahan dan permukiman yang dikehendaki masyarakat.
- 4) Melakukan perbaikan, penambahan dan penyempurnaan terhadap draft RP4D, yang diperoleh dari berbagai masukan selama proses penyusunannya.
- 5) Melakukan kajian dan pembahasan mendalam dengan berbagai pihak yang dianggap kompeten dan perlu didengar/ diakomodasikan pendapatnya.
- 6) Menerapkan berbagai aturan dan menetapkan skala prioritas pembangunan perumahan dan permukiman yang akan dituangkan dalam RP4D,
- 7) Menyiapkan rancangan naskah akademik final untuk dibahas dan dikonsultasikan dengan pihak berwenang, sebelum diberikan kekuatan hukum untuk pelaksanaannya.

b. Penyusunan RP4D Oleh Pihak Ketiga

Yang dimaksud dengan Pihak Ketiga adalah berbagai pihak diluar Pemerintah Daerah cq Dinas Perumahan atau instansi teknis yang diserahi tugas urusan perumahan & permukiman, TP4D dan BP4D, yang mendapatkan penugasan untuk menyusun RP4D. Penugasan tersebut dikukuhkan dengan/dalam bentuk surat perjanjian/surat penugasan. Pihak ketiga tersebut antara lain:

- 1) **Perusahaan Jasa Konsultan** yang terakreditasi, sehingga mampu melakukan tugasnya menyusun dan mempersiapkan RP4D. Termasuk dalam penilaian tersebut adalah kemampuannya untuk menyediakan tenaga ahli di bidang perumahan dan permukiman,
- 2) **Lembaga Pengabdian Masyarakat dari Perguruan Tinggi**, yang karena kemampuan profesinya dapat diandalkan untuk menyusun dan mempersiapkan RP4D yang memadai kualitasnya.
- 3) **Lembaga Masyarakat profesional** lainnya, yang karena pertimbangan kemampuan profesi dan pengalamannya, dianggap kompeten untuk menyiapkan RP4D.

Untuk kepentingan operasional, surat penugasan kepada Pihak ketiga dimaksud, sekurang-kurangnya memuat :

- Penunjukan kepada Badan Hukum yang ditugasi (jelas identitas, bidang gerak dan alamatnya),
- Cakupan tugas, kewajiban serta batas waktu penyelesaian tugas,
- Rincian kegiatan yang harus dan akan dilaksanakan,
- Rincian pembiayaan dan sumber pendanaannya,
- Hal lain yang dianggap perlu.

Selama pelaksanaan penyusunan dan penyiapan RP4D oleh Pihak Ketiga ini, Dinas Perumahan cq instansi lain yang diserahi tugas urusan perumahan dan permukiman, bersama TP4D/BP4D, membentuk atau menugasi POKJANIS untuk mendampingi Pihak ketiga tersebut. Tugas POKJANIS dalam kegiatan pendampingan tersebut antara lain:

- 1) Memberikan advis, tanggapan maupun masukan kepada Penyusun. Tanggapan mana disampaikan baik melalui pertemuan berkala dalam forum TP4D/BP4D ataupun melalui kesempatan lain dalam jadwal yang disepakati bersama.
- 2) Memberikan arahan, agar kandungan materi serta misi yang akan dimuat dalam RP4D tetap terpelihara,
- 3) Memberikan akses kepada masyarakat (perorangan maupun kelompok) serta lembaga lain yang ingin berperan serta dalam menyusun RP4D. Akses tersebut diberikan dalam bentuk :
 - Kesempatan menyampaikan saran tertulis,
 - Penyelenggaraan forum terbatas,
 - Penyediaan jasa penerimaan dan penyaluran informasi dan konsultasi,

- 4) Melaporkan kemajuan penyusunan RP4D kepada Pemerintah Daerah dan forum TP4D/BP4D atau apapun namanya.
- 5) Menyiapkan forum pembahasan formal dengan berbagai pihak yang patut dimintai pertimbangan, sebelum RP4D ditetapkan status hukumnya.
- 6) Memasyarakatkan rancangan RP4D kepada berbagai pihak; melalui forum dan event yang memungkinkan (media cetak, media audiovisual daerah dll) selama masa penyusunan, dalam rangka mencari umpan balik dan penyaluran aspirasi masyarakat.

4. PEMBIAYAAN PENYUSUNAN RP4D

Segala pembiayaan yang diperlukan untuk penyusunan RP4D ini, menjadi beban atau berasal dari anggaran Pemerintah Daerah, yang disalurkan melalui Dinas Perumahan atau instansi teknis lain yang disertai tugas menyelenggarakan urusan perumahan dan permukiman. Termasuk dalam komponen pembiayaan tersebut adalah penyediaan pos untuk :

- a. Biaya penyelenggaraan persidangan berkala yang diselenggarakan oleh TP4D/BP4D, atau forum apapun namanya, dalam rangka penyusunan RP4D,
- b. Biaya untuk melakukan kajian dan penelitian terkait,
- c. Biaya penyelenggaraan forum khusus dengan berbagai pihak yang patut didengar dan dipertimbangkan pendapatnya,
- d. Jasa Pihak ketiga, apabila penyusunan RP4D ini ditugasi kepada pihak lain,
- e. Biaya operasional lain yang diperlukan oleh Dinas Perumahan atau instansi pemangku urusan perumahan permukiman, dalam mengatur dan mengkoordinasikan penyusunan RP4D.
- f. Biaya persidangan dalam rangka penetapan status hukum RP4D.

D. MEKANISME DAN PENTAHAPAN PENYUSUNAN RP4D

1. MEKANISME PENYUSUNAN RP4D

Ada beberapa kelompok yang terlibat dalam penyusunan RP4D yang perlu diatur mekanisme kegiatannya, yaitu :

- a. Kelompok Pengarah, yang terdiri dari para pengambil keputusan dan penentu kebijaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman,
- b. Kelompok Pelaksana atau Penyusun, yang bertanggung jawab atas terselenggaranya penyusunan RP4D,
- c. Kelompok Masyarakat, termasuk didalamnya Badan Usaha Swasta dan Koperasi yang bergerak di bidang pembangunan perumahan & permukiman, yang perlu diakomodasikan kepentingannya dan mendapatkan informasi awal tentang muatan RP4D,
- d. Kelompok Kerja Terkait Lain, yang kegiatan dan kepentingannya berhubungan dengan sektor perumahan dan permukiman. Termasuk dalam kelompok ini adalah Tim Pembina LKMD, Lembaga Swadaya Masyarakat, serta badan Usaha Swasta yang mempunyai program yang cukup besar skala kegiatannya.

Beberapa pengaturan perlu dilakukan agar tidak terjadi tumpang tindih kegiatan dan kepentingan. Pengaturan yang perlu disepakati antar pihak terkait dalam penyusunan ini antara lain menyangkut :

- a. Bagi peran dalam penyediaan data dan informasi yang dapat memberi masukan dalam penyusunan RP4D daerah,

- b. Pengaturan jadwal persidangan berkala (pleno maupun terbatas),
- c. Aliran informasi dan komunikasi antar pihak terlibat.
- d. Hak dan kewajiban dalam proses penyusunan RP4D
- e. Hal lain yang dianggap perlu.

Keseluruhannya apabila perlu dituangkan dalam suatu kesepakatan atau tata tertib pembahasan dalam forum.

2. PENTAHAPAN KEGIATAN PENYUSUNAN RP4D

a. Tahapan Persiapan

Dalam tahapan ini. Pemerintah Daerah eq Dinas Perumahan atau instansi lain yang ditunjuk perlu melakukan beberapa kegiatan persiapan antara lain

- 1) Menetapkan dan menunjuk Kelompok Pelaksana penyusunan RP4D dengan urutan langkah :
 - a) **Menyiapkan kerangka acuan** kegiatan penyusunan RP4D yang selanjutnya akan menjadi bahan bahasan dengan/didalam forum TP4D/BP4D atau forum apapun yang dimiliki daerah (bagi yang tidak/belum membentuk TP4D/BP4D). Kerangka acuan kegiatan tersebut disusun dengan mengacu pada visi, misi dan kebijakan pembangunan perumahan dan permukiman daerah.
 - b) **Meminta TP4D/BP4D** (sebagai forum koordinasi dan keterpaduan) untuk mengkoordinasikan penyusunan RP4D dengan catatan :
 - (1) Dalam hal Dinas Perumahan atau instansi Pemangku urusan perumahan & permukiman tidak siap/tidak merasa mampu untuk menyusun RP4D. dapat ditugasi kepada POKJANIS,
 - (2) Dalam hal menunjuk Pihak Ketiga untuk menyusun RP4D penetapannya dilakukan dengan Surat penugasan dari Pemerintah Daerah cq Dinas perumahan/instansi Pemangku urusan Perumahan dan permukiman.
 - c) **Mengalokasikan sejumlah dana pada Dinas Perumahan atau Instansi Pemangku Urusan perumahan & permukiman** untuk menyusun RP4D. penggunaannya disesuaikan dengan kegiatan yang akan dilaksanakan, swakelola atau menugasi Pihak ketiga.
 - d) Dalam hal di daerah belum ada Lembaga Pihak Ketiga yang dianggap mampu, Pemerintah Daerah dapat melaksanakannya melalui kerjasama operasional sebagai suatu proses sambil belajar. Kantor MENPERKIM dan atau TP4D dapat memberikan saran dan konsultasi selama proses penyusunan berlangsung.
- 2) Dalam kedudukannya sebagai pemrakarsa dan pemberi tugas, Dinas Perumahan melalui forum, **menetapkan tata kerja penyusunan RP4D** apapun alternatif penyusunan yang dipilih. Termasuk dalam tata kerja tersebut adalah pengaturan tentang :
 - a) Penetapan POKJANIS yang akan membantu dan atau melaksanakan kegiatan sehari-hari. POKJANIS ini menjembatani kepentingan Lembaga penanggung Jawab penyusunan RP4D dengan kelompok pelaksana/konseptor serta kepentingan kelompok masyarakat lain. Rineian tugas dan tanggung jawab POKJANIS ini adalah sebagaimana diuraikan dalam Bagian 3.a. (kelembagaan penyusunan RP4D).
 - b) Penyusunan jadwal pelaksanaan dan mekanisme pembahasan yang masih berada dalam tengat waktu yang disepakati untuk menyelesaikan RP4D.
 - c) Penyelenggaraan forum sosialisasi dan pemasyarakatan konsep RP4D dalam rangka :

- (1) Meneari masukan, saran, tanggapan dan menjaring aspirasi seluruh pihak yang perlu didengar dan diperhatikan pendapatnya.
- (2) Mencari umpan balik dari pihak-pihak yang dianggap kompeten terhadap bahasan yang bersifat spesifik dalam muatan RP4D. Untuk itu POKJANIS menyiapkan topik dan kerangka masukan yang diharapkan. Hasilnya dihimpun dan disampaikan kepada kelompok penyusun untuk masukan penyusunan RP4D.

b. Tahapan Pelaksanaan

1) Penyusunan RP4D Secara Swakelola

Dalam hal ini penyusunan dikoordinasikan oleh Dinas Perumahan/ Instansi Pemangku urusan Perumahan, melalui forum TP4D/BP4D. Dinas Perumahan, bertanggung jawab kepada :

- Gubernur, Bupati/Walikota untuk hal yang berkaitan dengan tersedianya AP4D yang memadai kualitas dan
- Forum T 4DIBP4D untuk hal yang berkaitan dengan substansi

Selanjutnya, langkah yang perlu dilakukan oleh pemrakarsa adalah :

- a) Membentuk Kelompok Kerja Teknis, yang akan melaksanakan tugas sehari-hari menyusun dan mempersiapkan draft RP4D. Tugas kelompok ini adalah membantu dan menjembatani kepentingan Pemerintah (cq Dinas dan instansi terkait) dengan kelompok lain diluar Pemerintahan yang perlu didengar dan diakomodasikan aspirasinya.
- b) Menunjuk Kelompok Penyusun yang dipilih berdasarkan kriteria kemampuan dan keluasan pemahaman terhadap RP4D. Kelompok Penyusun inilah yang bertanggung jawab terhadap tercapainya mutu teknis RP4D. Beberapa kegiatan yang dianjurkan untuk ditempuh antara lain :

- (1) Melakukan kajian terhadap visi, misi, kebijakan dan strategi pembangunan perumahan dan permukiman daerah (propinsi, kabupaten atau kota) . yang akan dituangkan kedalam RP4D. minimal mencakup :

- (a) Penyelenggaraan forum penjajagan aspirasi masyarakat, serta pelaku dan penyelenggara pembangunan lainnya,
- (b) Perhitungan/prediksi terhadap :

1. **Kondisi perumahan dan permukiman yang ada** (stok perumahan lengkap dengan kondisinya, backlog/jumlah sisa target yang masih harus ditangani/diluncurkan, jumlah kawasan yang perlu penanganan khusus, jumlah rumah yang memerlukan perbaikan, kawasan perumahan yang memerlukan upaya peningkatan, pemindahan atau re-fungsionalisasi dll)
2. **Perkiraan kebutuhan akan rumah berdasarkan prediksi jumlah penduduk** serta berbagai aspek yang mempengaruhinya, rencana penghapusan kawasan permukiman kumuh, rencana revitalisasi kawasan kumuh yang mempunyai nilai ekonomi tinggi untuk peningkatan pendapatan masyarakat atau pendapatan daerah,
3. Arah pengembangan kawasan perumahan dan permukiman dan dukungan potensi lokalnya seperti sumber air baku, pasar pengguna/pemanfaat, kemampuan penyediaan rumah dan jaringan prasarana dan sarana serta utilitas umum,
4. Perkiraan kebutuhan lahan yang memenuhi persyaratan, baik lahan siap bangun, kapasitas setiap hamparan maupun luas peruntukan yang tersedia,

5. Kesesuaian terhadap rencana investasi prasarana dan sarana, dan jaringan utilitas regional (rencana induk sistem),
 6. Kesesuaian terhadap rencana pengembangan wilayah kabupaten/kota secara keseluruhan,
 7. Melakukan inventarisasi terhadap rencana pembangunan perumahan dan permukiman yang disusun dan akan dilaksanakan oleh masyarakat atau Badan Usaha pembangunan perumahan dan permukiman, yang telah diberikan ijin lokasinya. Selanjutnya mencatatkanl memasukkannya kedalam AP4D, termasuk penjadwalan pembangunannya.
 8. Menyusun konsepsi pengembangan kawasan perumahan & permukiman secara keseluruhan (kota! kabupaten) dalam rangka menetapkan sistem permukiman dan strategi pengembangan untuk masing masing kawasan dalam kabupaten/kota,
 9. Menyusun dan menetapkan skala prioritas penanganan kawasan perumahan dan permukiman yang akan masuk kedalam RP4D. yang diatur dalam pentahapan dan penjadwalan pelaksanaan untuk masing masing kawasan.
- (2) Menyelenggarakan berbagai forum dengan pihak pihak terkait yang dianggap bisa memberikan nilai tambah terhadap muatan draft.
 - (3) Menyelesaikan draft naskah akademis untuk diserahkan dan dibahas dalam sidang TP4D/BP4D guna mendapatkan tanggapan saran dan masukan.

2). Dalam Hal Penyusunan RP4D Oleh Pihak Ketiga.

Ada dua kegiatan yang berjalan simultan setelah proses penunjukkan Pihak Ketiga yang dilaksanakan sebagaimana ketentuan perundang undangan yaitu :

- a) **Kegiatan pendampingan teknis** dan pengarahan yang dikoordinasikan oleh POKJANIS, dan diselenggarakan secara berkala dalam forum atau event yang disepakati bersama antara Penerima Tugas dengan POKJANIS. Unsur POKJANIS ini akan terdiri dari :
 - (1) Wakil dari instansi terkait,
 - (2) Wakil dari unsur masyarakat profesional yang dianggap mampu,
 - (3) Wakil dari kelompok masyarakat dan dunia usaha yang harus diakomodasikan kepentingannya.

POKJANIS bertanggung jawab kepada Pemberi Tugas dalam hal pencapaian kualitas teknis, dan menjembatani kepentingan akan arus informasi dan komunikasi antara Pemberi Tugas dan yang diberi tugas.

- b) Kegiatan penyusunan naskah RP4D yang dilaksanakan oleh Pihak Ketiga sebagai Penerima Tugas. Pelaksanaannya mengacu pada kerangka acuan tugas yang diberikan oleh Pemberi Tugas cq Pemerintah Daerah. Adapun rincian kegiatan yang akan dilakukan oleh Penerima Tugas ini adalah sebagaimana yang dilakukan oleh Kelompok penyusun dalam cara swakelola, dengan catatan selama proses penyusunan diberikan pendampingan, supervisi dan pembinaan teknis oleh POKJANIS.

C. Pemberian status hukum bagi RP4D

Sebagai draft final, RP4D dianggap telah mendapatkan pembahasan dalam berbagai forum resmi, telah disosialisasikan dan telah diujiterapkan. Untuk dapat dilaksanakan dan mengikat seluruh pihak terkait terhadap berbagai ketentuan dan kesepakatan yang tertuang didalamnya, RP4D perlu mendapatkan status hukum. Ada 2 (dua) alternatif status hukum

yang dapat diberikan (pilihannya diserahkan kepada masing masing Pemerintah Daerah).
yaitu :

1. **Ditetapkan dengan SK Gubernur, Bupati atau Walikota bagi daerah yang belum terlalu banyak permasalahan di bidang perumahan dan permukiman.** dengan mengacu pada PERDA tata ruang yang telah ditetapkan sebelumnya.
2. Bagi kabupaten/kota yang telah memiliki permasalahan yang mendesak **ditetapkan sebagai PERDA**, mengingat akan mencakup pengaturan dan penetapan berbagai hal strategis yang yang menyangkut kepentingan umum.

Prosesnya ditempuh sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, baik lokal maupun regional. Seraya menunggu proses pemberian status hukum yang biasanya cukup panjang, Pemerintah Daerah perlu melakukan hal hal berikut :

- a. Memasyarakatkan dan mensosialisasikan RP4D melalui berbagai forum dan event yang memungkinkan. termasuk media informasi lokal, guna :
 - 1) Mencari masukan dan umpan balik dalam menyusun berbagai petunjuk teknis pelaksanaan RP4D.
 - 2) Mensosialisasikan isi dan kandungan RP4D sehingga pada saatnya dapat difahami dan diterima oleh seluruh pelaku. penyelenggara dan pengguna hasil pembangunan perumahan dan permukiman.
 - 3) Menyediakan dan meningkatkan layanan informasi dan administrasi pembangunan. terutama bagi kelompok masyarakat yang akan membangun rumah secara swadaya (perorangan maupun kelompok).
- b. Memasukkan pemberian layanan dan kegiatan pembinaan masyarakat, pengawasan dan pengendalian terhadap berbagai rencana dan ketetapan yang tertuang dalam RP4D; bila perlu dilakukan penyesuaian sebelum status hukumnya ditetapkan. Untuk itu disarankan agar Pemerintah Daerah dapat menyediakan pendanaan khusus.
- c. Seraya menunggu ditetapkannya status hukum RP4D, Pemerintah Daerah cq berbagai instansi teknis yang terkait dengan pemberian perijinan, pelaksanaan rencana dan penertiban dapat :
 - 1) Menggunakan berbagai standard teknis penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman yang ada, sebagai alat pengawasan dan pengendalian,
 - 2) Mengupayakan tersusunnya berbagai rencana teknis atau rencana rinci untuk penanganan kawasan perumahan & permukiman berskala kecil (rencana tapak. RTBL dll). Serta community action plan itu sendiri.
 - 3) Menyusun berbagai peraturan antara yang bersifat antisipatif dan diperkirakan akan diperlukan dalam pelaksanaan RP4D setelah mendapatkan status hukum yang jelas.
- d. Beberapa produk pengaturan lokal yang disarankan untuk disusun melengkapi RP4D antara lain :
 - 1) Prosedur tetap (protap) dan mekanisme pemberian berbagai perijinan terkait, terutama yang menyangkut informasi vital seperti :
 - a) Jenis perijinan apa saja yang harus dimiliki untuk membangun rumah/perumahan,
 - b) Kemana memintakan ijin termaksud dan kelengkapan apa yang harus disertakan,
 - c) Besaran biaya yang penuh dibayar untuk setiap perijinan dan jangka waktu penyelesaiannya.
 - 2) Ketentuan serta Informasi dan akses kearah sumber pendanaan dan pemberian kredit pemugaran atau pembangunan rumah yang mudah, murah dan cepat pelayanannya, yang dapat dijangkau oleh masyarakat (perorangan maupun kelompok),

- 3) Ketentuan khusus yang mengatur sewa menyewa, pemindahan hak atas tanah dan rumah, penertiban nomor rumah, penertiban dan penerbitan tanda bukti kepemilikan rumah dll.
 - 4) Petunjuk teknis tindak turun tangan yang berisikan jenis permasalahan yang dapat sering terjadi dan teknis penanganannya, yang dapat dengan mudah diacu oleh para penyelenggara di lapangan. Yang bersifat transparan dan jelas aturan mainnya.
- e. Menyusun program review sebagai ketentuan tambahan yang dicantumkan dalam RP4D, yaitu :
- 1) Review berkala (tengah tahunan dalam rangka evaluasi kinerja dan pencapaian target pembangunan, review tahunan dalam rangka penyusunan program dan perencanaan),
 - 2) Review tengah PELITA (midterm review) untuk mengevaluasi pelaksanaan RP4D, review terhadap kebijakan, re-orientasi target dan sasaran, atau bahkan memerlukan perangkat pelaksanaan baru.
 - 3) Review lima tahunan untuk menetapkan program jangka menengah berikutnya , dengan sasaran pengamatan:
 - a) Pencapaian target dan sasaran pembangunan (sektor maupun regional),
 - b) Kinerja pembangunan perumahan dan permukiman
 - c) Efektifitas operasionalisasi kebijaksanaan dan strategipelaksanaan
 - d) Permasalahan yang berkembang dan cara mengantisipasinya,
 - e) Optimasi pemanfaatan ruang kawasan fungsional lain disekitar kawasan perumahan dan permukiman, yang terkena dampak langsung dari pengembangan kawasan perumahan dan permukiman.

E. EVALUASI DAN PELAPORAN

Secara sederhana mekanisme pemantauan dalam rangka supervisi maupun evaluasi dapat dilakukan sebagai berikut :

1. SUPERVISI

Supervisi terhadap jalannya pelaksanaan program perumahan dan permukiman (sektor maupun regional) dilaksanakan oleh masing-masing penanggung jawab kegiatan. Fokus pengamatan dan supervisi disesuaikan dengan tugas pokok dan kewenangan masing masing sektor terkait. Hasil proses supervisi dan pemantauan ini, kemudian :

- a. Disusun dalam bentuk laporan dan disampaikan kepada masing masing instansi sektoral maupun kepada Pemerintah Daerah. TP4D/BP4D mendapatkan tembusan untuk diketahui dan dibahas lebih lanjut dalam forum, apabila memerlukan pemecahan lintas instansi.
- b. Beberapa permasalahan dan kejadian penting serta cara mengatasinya, dicatat dan didokumentasikan sebagai bahan masukan dalam review efektifitas pelaksanaan kebijakan dan strategi.
- c. Hasil supervisi ini dipergunakan sebagai bahan masukan dalam penyusunan kegiatan tahunan, lima tahunan, pada setiap tingkatan Pemerintahan.

Supervisi terhadap proses pelaksanaan pembangunan di lapangan, dilaksanakan oleh :

- TP4D/BP4D sebagai kegiatan bersama, untuk kegiatan yang bersifat lintas sektor terkait,
- Instansi penanggung jawab kegiatan, untuk hal yang bersifat administratif dan substansial,

Khusus supervisi yang menyangkut proses penyusunan RP40, dilakukan oleh POKJANIS dalam hal kelancaran pelaksanaan penyusunan RP4D yang ditugasi kepada pihak ketiga, dan Forum TP4D/BP4D dalam hal RP4D disusun sendiri oleh Dinas Perumahan/Instansi pemangku urusan perumahan dan permukiman, melalui forum keterpaduan.

2. PEMANTAUAN

Kegiatan pemantauan dapat dilakukan sebagai kegiatan berkala, atau dilakukan secara khusus dalam hal ada kejadian yang tidak dapat dipecahkan dilapangan, dengan catatan :

- a. Kegiatan pemantauan berkala dilaksanakan oleh masing masing instansi penanggung jawab kegiatan,
- b. Untuk pemecahan permasalahan yang bersifat lintas instansi, pemantauan dilaksanakan oleh TP4DIBP4D dengan menguasai kelompok kerja. Pemantauan semacam ini sasarannya bersifat spesifik, seperti :
 - 1) Pemantauan dalam rangka review tahunan terhadap proses dan prosedur pemberian perijinan pengembangan kawasan perumahan dan permukiman baru, upaya resettlement, upaya konsolidasi maupun pembangunan kawasan perumahan dan permukiman berskala besar,
 - 2) Review terhadap pemanfaatan ruang kawasan perumahan dan permukiman, yang pembangunannya memberikan dampak besar terhadap berfungsunya kegiatan berkehidupan dan penghidupan masyarakat. Sasaran pemantauan antara lain terhadap :
 - a) Kesesuaian terhadap RTRW dan rencana tapak kawasan,
 - b) Kinerja pelaksanaan rencana dari seluruh pelaku dalam kawasan
 - c) Dampak yang ditimbulkan, baik terhadap kondisi lingkungan, perubahan sosial kemasyarakatan disekitar kawasan, pergeseran keseimbangan ekologis dan pertumbuhan ekonomi atau pendapatan masyarakat dengan melaksanakan upaya pengelolaan lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPI).
 - d) Terbentuknya peluang bagi masyarakat untuk ikut dalam pembangunan secara mandiri, kemudahan layanan dan akses bagi masyarakat dalam mendapatkan informasi pembangunan dan kearah sumberdaya kunci yang diperlukan oleh berbagai pihak.
 - 3) Review tengah tahunan sebagai bahan masukan untuk penyusunan program tahun yang akan berjalan, pengendalian arah dan sasaran/target pembangunan, serta terhadap pelaksanaan kebijaksanaan lokal.

3. EVALUASI

Evaluasi lintas program dan kegiatan, diselenggarakan melalui forum TP4D/BP4D, dengan bahan masukan hasil supervisi dan pemantauan. Evaluasi dilaksanakan antara lain terhadap :

- a. Kebijakan dan strategi yang ditetapkan untuk tahun berjalan. Tolok ukurnya adalah :
 - 1) Kelancaran pelaksanaan program
 - 2) Dampak terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat, lingkungan fisik perumahan dan permukiman serta kondisi sosial ekonomi, sebagai hasil dari berlangsungnya kegiatan pembangunan perumahan dan permukiman.
- b. Pencapaian target dan sasaran program dan kegiatan. baik yang dilaksanakan oleh kelompok masyarakat, Badan Usaha Pembangunan Perumahan & Permukiman, sektor maupun Pemerintah Daerah. Dalam hal mengembangkan kawasan perumahan & permukiman berskala besar, atau yang masuk menjadi bagian dari suatu kawasan fungsional yang strategis, maka yang perlu mendapatkan evaluasi khusus adalah :

- 1) Konsistensi pemberian perijinan pengembangan kawasan perumahan dan permukiman terhadap rencana pemanfaatan ruang wilayah, kedalaman dan kelengkapan informasi dalam rencana tapak, ketentuan dan pengaturan detail dalam RTBL,
 - 2) Keselarasannya terhadap rencana pengembangan kawasan fungsionalnya apabila kawasan perumahan dan permukiman termaksud menjadi bagian dari suatu kawasan fungsional yang strategis,
 - 3) Keterkaitan dan keselarasan terhadap rencana pengembangan dan rencana investasi jaringan prasarana, sarana dan utilitas regional,
 - 4) Pengamanan terhadap tanah milik masyarakat dan tanah tanah ulayat. serta penyediaan lahan/lahan pengganti bagi kegiatan produktif yang telah berlangsung sebelumnya,
- c. Mekanisme pelaksanaan terpadu yang berada atau dikoordinasikan melalui TP4D/BP4D, sebagaimana diisyaratkan dalam RP4D. Pokok kajian yang perlu dievaluasi dan dicermati antara lain:
- 1) Seberapa jauh pelaksanaan terpadu, sebagaimana dimaksudkan dalam pedoman ini, memberikan dampak positif/negatif terhadap peningkatan taraf kehidupan dan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan,
 - 2) Seberapa jauh pelaksanaan terpadu kegiatan dan program lintas sektor dan regional dapat mengoptimalkan pemanfaatan sumberdaya pembangunan yang berada ditangan masyarakat, sektor maupun Pemerintah Daerah.
 - 3) Seberapa jauh keterpaduan penataan kawasan dapat menjembatani kepentingan antar kawasan fungsional dengan kawasan perumahan dan permukiman. sebagai pemacu tumbuh dan berkembangnya aktifitas kehidupan di suatu wilayah.

Keseluruhan hasil evaluasi tersebut perlu dituangkan kedalam suatu kajian yang merupakan produk tahunan Dinas Perumahan atau instansi Pemangku urusan Perumahan & Permukiman, serta forum TP4D/BP4D. Dokumen tersebut memberikan gambaran kinerja dan tampilan pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman dalam wilayah tersebut dijalankan. Dokumen hasil kajian tersebut selanjutnya disampaikan kepada :

- Gubernur. Bupati atau Walikota, sebagai tolok ukur kinerja pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman untuk suatu kurun waktu tertentu,
- Pemerintah Pusat cq Kantor MENPERKIM yang selanjutnya akan menggunakannya sebagai bahan masukan daerah terhadap penyusunan kebijaksanaan dan strategi nasional pembangunan perumahan dan permukiman periode berikutnya.

BAB IV PENUTUP

Pemenuhan kebutuhan dan perwujudan akan perumahan dan permukiman yang tidak saja layak namun juga dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur, merupakan tujuan bersama pemerintah baik pusat maupun daerah, dan masyarakat dalam rangka penataan perumahan dan permukiman, dan sejalan dengan kesepakatan internasional dalam sidang HABITAT 1996.

Dalam era otonomi daerah yang tertuang dalam UU No. 22/1999 tentang Pemerintahan Daerah, yang memberi kewenangan yang luas, nyata dan bertanggung jawab kepada Pemerintah Daerah, tidak melepas tanggung jawab pemerintah Pusat untuk terus membina dan memberdayakan aparat dan masyarakat di daerah.

Pedoman Penyusunan RP4D yang telah merupakan kesepakatan umum pemerintah Daerah melalui TP4D/BP4D dan BKP4N di pusat merupakan salah satu wujud sarana pengaturan dan pembinaan dalam rangka pemberdayaan aparat dan masyarakat di bidang perumahan dan permukiman.

Kesepakatan kesepakatan umum lainnya sebagai pendukung tersusunnya dan tertaksananya RP4D adalah :

- a. Pedoman Penyusunan RP4D dapat dipergunakan sebagai :
 - 1) Acuan bagi Pemerintah Daerah yang akan menyusun RP4D sebagai skenario pembangunan perumahan dan permukiman di daerahnya,
 - 2) Pedoman dalam mengatur dan mempersiapkan suatu rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman secara terpadu (integrated housing program).
- b. Pembentukan Dinas Perumahan dan Permukiman di daerah, disesuaikan dengan kesiapan dan kondisi daerah, disarankan bagi daerah yang telah terindikasi memiliki permasalahan yang mendesak.
- c. Perlunya keterpaduan pemanfaatan ruang kawasan perumahan dan permukiman yang mengacu kepada Rencana Tata Ruang Wilayah.
- d. Perlunya melibatkan masyarakat untuk didengar dan dipertimbangkan pendapat dan aspirasinya, dalam menyusun dan mempersiapkan RP4D.
- e. Perlunya konsistensi dalam pelaksanaan berbagai ketentuan RP4D sehingga pembangunan perumahan dan permukiman dapat terselenggara secara teratur dan terpadu.

Secara substansi, muatan RP4D terutama yang menyangkut perhitungan kebutuhan/prediksi target, sasaran, program dan kegiatan lintas sektor dan regional serta masyarakat, dapat dijadikan :

- a. Landasan dalam pemberian status RP4D sehingga mengikat seluruh pihak terkait dalam pelaksanaannya.
- b. Umpan balik dalam menyusun dan menetapkan kebijaksanaan dan strategi pelaksanaan lokal.
- c. Umpan balik dalam menyempurnakan dan mengaplikasikan RP4D terhadap berbagai perubahan yang mungkin terjadi akibat pelaksanaan UU No. 22/1999 dan UU No. 25/1999.

RP4D hendaknya juga ditunjang dan diikuti dengan berbagai petunjuk pelaksanaan kesektoran, penyusunan standar lokal, serta kajian bagi penetapan kebijaksanaan pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman perkotaan dan perdesaan, yang sesuai dengan tingkat perkembangannya.

Semoga Pedoman Penyusunan RP4D ini dapat bermanfaat dalam menjembatani dan mendorong tersusunnya RP4D yang mengacu pada suatu kerangka penataan ruang

wilayah. sehingga pembangunan dapat berlanjut secara tertib, terorganisasi, berdaya-guna dan berhasil guna.

JAKARTA 27 SEPTEMBER 1999

KANTOR MENTERI NEGARA
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN