

# PENGEMBANGAN POLA INSENTIF DAN DISINSENTIF RUSUNA DI KAWASAN PERKOTAAN

Ika Dahlia Pusparini

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Budi Luhur  
Jl. Raya Ciledug Petukangan Utara Jakarta Selatan 12260  
mama\_pandu@yahoo.com

**Abstrak**—Dalam penyelenggaraan rusuna di perkotaan, masih perlu upaya dukungan kebijakan pemerintah yang berguna untuk mengeliminir hambatan atau kendala yang terjadi di lapangan. Adapun kebijakan yang mengatur pemberian insentif dan disinsentif bagi pembangunan rusuna yang ada sekarang, sejauh ini belum disusun secara sistematis komprehensif dan juga belum optimal terlaksana dan mampu memberikan dampak yang diharapkan yaitu dalam mendukung percepatan pembangunan rusuna di perkotaan. Untuk itu perlu disusun sebuah kebijakan yang dapat memberikan kemudahan, keringanan, serta kebijakan yang mampu mendorong bagi terselenggaranya pembangunan rusuna di kawasan perkotaan, dalam bentuk pemberian insentif dan disinsentif. Adapun usulan bentuk rancangan konsep pengembangan pola insentif dan disinsentif rusuna di perkotaan secara garis besar mengatur hal-hal antara lain: 1) Penjelasan rumusan mengenai definisi dari insentif dan disinsentif rusuna di kawasan perkotaan; 2) Penjelasan mengenai tujuan diberikannya insentif dan disinsentif; 3) Penjelasan tentang dari siapa dan kepada siapa insentif dan disinsentif tersebut diberikan; 4) Penjelasan mengenai bentuk-bentuk insentif dan disinsentif; 5) Penjelasan mengenai mekanisme pemberian insentif dan disinsentif tersebut terkait waktu kapan insentif disinsentif akan diberikan/dikenakan, serta 6) Bentuk aturan hukum apa yang sesuai, yang dapat mewadahi kebijakan pengembangan pola insentif dan disinsentif rusuna di perkotaan tersebut.

**Kata Kunci**—rumah susun, rusuna, insentif rusuna, disinsentif perumahan

## I. PENDAHULUAN

Sejak Gerakan Nasional Pengembangan Sejuta Rumah (GNPSR) dicanangkan pada tahun 2003, pencapaian pasokan Rumah Susun bagi masyarakat berpenghasilan menengah-bawah masih berjalan lambat. Keterbatasan pasokan Rusun tersebut dikarenakan beberapa permasalahan mendasar berupa beban biaya tinggi dalam pengurusan proses perijinan antara lain meliputi ijin pemanfaatan ruang, ijin lokasi, sertifikasi tanah dan ijin mendirikan bangunan, beban pajak, keterbatasan dukungan prasarana, sarana dan utilitas (PSU) serta masih tingginya beban bunga pinjaman. Sedangkan dari sisi permintaan rusun, masih terkendala antara lain terbatasnya daya beli masyarakat berpenghasilan menengah bawah, terbatasnya penyediaan uang muka, rendahnya kemampuan meminjam akibat tenor pinjaman yang pendek, serta permasalahan sosial dan budaya.

Salah satu permasalahan penting terkait dengan keberhasilan penyelenggaraan rumah susun sederhana di perkotaan yaitu masalah tanah. Semakin langkanya tanah di pusat perkotaan, menyebabkan meningkatnya harga tanah. Mahalnya harga tanah tersebut akan berdampak pada harga unit rumah susun. Padahal di satu sisi pengembang diharuskan menjual unit rumah susunnya dengan harga yang telah ditentukan pemerintah, yang bertujuan agar masyarakat berpenghasilan rendah mampu menjangkaunya.

## II. LINGKUP KAJIAN

Adapun ruang lingkup kajian ini meliputi pembahasan antara lain

1. Identifikasi permasalahan pembangunan rusuna di kawasan perkotaan, meliputi aspek permasalahan strategis di bidang pertanahan dan tataruang yang terkait dengan percepatan pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan.
2. Identifikasi kebijakan, peraturan dan perundangan yang ada yaitu berkaitan dengan pola insentif dan disinsentif yang dikembangkan pemerintah pusat dan daerah dalam upaya mendorong pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan.
3. Analisis realisasi pelaksanaan insentif dan disinsentif dalam pembangunan rumah susun yang telah ada.
4. Formulasi pola insentif dan disinsentif pembangunan rumah sejahtera susun di kawasan perkotaan.

Keluaran yang diharapkan dari kegiatan ini adalah tersusunnya pola insentif dan disinsentif pembangunan rumah sejahtera susun di kawasan perkotaan yang dapat dijadikan pedoman dalam mengembangkan strategi atau kebijakan di bidang pembangunan rumah sejahtera susun sehingga dapat mendorong program percepatan pembangunan rumah sejahtera susun di kawasan perkotaan yang dapat dijadikan acuan bagi pelaku pembangunan.

Adapun metodologi yang digunakan dalam kajian pengembangan pola insentif dan disinsentif rusuna di kawasan perkotaan dapat dijelaskan sebagai berikut:

Dalam pengumpulan data, metode yang digunakan adalah studi literatur.

Metode *Focus Group Discussion* (FGD) dan wawancara mendalam (*indepth interview*) terutama menggali informasi mengenai permasalahan yang dihadapi dari berbagai sudut pandang masing-masing stakeholder yang terlibat dalam kegiatan pembangunan rusuna.

Sementara pada tahap Analisis, digunakan metode deskriptif kualitatif untuk mengidentifikasi permasalahan/kendalanya dan membandingkan antara kondisi eksisting dan kondisi ideal sesuai dengan norma dan aturan yang berlaku.

Analisis secara keseluruhan dilakukan pada setiap tahap penyelenggaraan pembangunan rusuna, namun analisis secara mendalam lebih difokuskan pada aspek masalah pertanahan dan aspek tata ruang.

Adapun hasil dari kajian ini menjelaskan konsep pengembangan pola insentif dan disinsentif rusuna di perkotaan .

Hasil rumusan tersebut kemudian diharapkan dapat menjadi masukan kepada pihak-pihak terkait, khususnya kepada pihak pemerintah sebagai regulator dan fasilitator dapat menindaklanjuti hasil rekomendasi yang ada, guna mendorong tercapainya pelaksanaan kebijakan percepatan pembangunan rusuna di kawasan perkotaan.

### **III. KEBIJAKAN TERKAIT PENGEMBANGAN POLA INSENTIF DAN DISINSENTIF RUSUNA DI KAWASAN PERKOTAAN DALAM HAL PERTANAHAN DAN TATA RUANG**

Salah satu tahap awal dalam merumuskan pola pengembangan insentif dan disinsentif rumah susun sederhana di kawasan perkotaan adalah melakukan inventarisasi kebijakan apa saja yang terkait dengan kebutuhan kajian yang akan dilakukan. Tahap selanjutnya melakukan tinjauan kebijakan terhadap peraturan dan perundangan yang berlaku saat ini terkait dengan kebijakan pembangunan dan perumahan, kebijakan dalam pertanahan, dan kebijakan dalam insentif dan disinsentif pembangunan rusuna di kawasan perkotaan.

Adapun tinjauan kebijakan terhadap Undang-undang terdiri dari:

Undang-undang

Peraturan Pemerintah

Keputusan Presiden

Peraturan Presiden

Peraturan Kementerian Lain

Selain itu kebijakan yang juga dapat dijadikan acuan dalam kajian ini adalah Renstra Menpera, Tupoksi Menpera, dan Kegiatan Pokok Deputi Bidang Perumahan Formal.

## **IV. USULAN RANCANGAN KONSEP PENGEMBANGAN POLA INSENTIF DAN DISINSENTIF RUSUNA DI KAWASAN PERKOTAAN**

### **4.1 Tujuan Pemberian Insentif dan Disinsentif Rusuna di Kawasan Perkotaan**

Adapun tujuan disusunnya bentuk insentif dan disinsentif dalam pembangunan rusuna diperkotaan antara lain dimaksudkan sebagai berikut:

**Tujuan** pemberian *insentif* adalah:

1. Memberi kemudahan dan atau keringanan bagi pelaku yang terlibat pembangunan rusuna, sehingga meminimalisir keterbatasan dan hambatan yang dihadapi dalam setiap tahap kegiatan penyelenggaraan rusuna
2. Agar tercapai harga yang terjangkau bagi sasaran kelompok, namun tetap profitable bagi pengembang
3. Agar terselenggara pembangunan rusuna yang memenuhi ketentuan teknis sehingga berfungsi sesuai dengan tujuannya dan sejalan dengan rencana tata ruang yang berlaku
4. Mendorong partisipasi Pemerintah ( Kementerian / Lembaga), Pemerintah Daerah, BUMD, Badan Usaha Swasta dan Masyarakat dalam penyelenggaraan pembangunan rusuna melalui kerjasama baik dengan pemerintah/pemda maupun dengan badan usaha yang bergerak dalam penyelenggaraan perumahan

**Tujuan** pemberian *disinsentif* adalah:

1. Mendorong ikut terlibatnya badan usaha penyelenggara perumahan baik langsung maupun tak langsung dalam pembangunan rusuna di kawasan perkotaan
2. Agar dalam pembangunan rusuna di kawasan perkotaan tetap memperhatikan peraturan rencana tata ruang wilayah yang ada dan peraturan zonasi yang berlaku,

sehingga tercapai keserasian lingkungan dan tercapai tujuan peningkatan kualitas lingkungan sejalan dengan renstra Menpera dalam rangka pemenuhan kebutuhan hunian yang layak dan terjangkau dan mengurangi lingkungan permukiman kumuh.

3. Agar pemanfaat rusuna tepat sasaran yaitu pemilihan rusunami bagi masyarakat menengah kebawah dan penghunian rusunawa bagi MBR, sekaligus mendorong developer menentukan harga jual rusunami atau tarif sewa rusunawa sesuai dengan ketentuan pemerintah sehingga terjangkau oleh kemampuan financial target sasaran yaitu masyarakat menengah kebawah, khususnya MBR.

Tabel 1. Tujuan diberikannya Insentif dan Disinsentif bagi pembangunan Rusuna di Kawasan Perkotaan

Tataran	Tujuan Pemberian Insentif dan Disinsentif	Insentif	Disinsentif
Sebelum	Bagaimana mendorong para pelaku pembangunan mau terlibat dalam pembangunan rusuna yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah khususnya. Upaya ini dapat dilaksanakan melalui penerapan berbagai bentuk Kebijakan pemerintah yang terkait dengan kebijakan penyediaan perumahan, seperti perumahan bagi MBR, PNS, TNI-Polri, perumahan bagi pekerja industri, dll.	Pengembang atau pelaku pembangunan lain yang terlibat dalam pembangunan rusuna akan mendapat insentif	Pengembang atau pelaku pembangunan lain yang tidak terlibat dalam pembangunan rusuna akan mendapat disinsentif
Sedang	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bagaimana agar penyelenggaraan pembangunan rusuna berjalan lancar di setiap tahapannya</li> <li>▪ Bagaimana agar pembangunan rusuna tidak menyimpang dari segi teknis perencanaan/ perancangan dan tata ruang serta peraturan zonasi yang ada</li> </ul>	Insentif akan diberikan jika: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pembangunan dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang dan aturan zonasi yang berlaku</li> <li>▪ Mengalami hambatan selama proses pelaksanaan pembangunannya</li> </ul>	Disinsentif diberikan jika: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pembangunan dilakukan menyimpang dari rencana tata ruang dan aturan zonasi yang berlaku</li> </ul>
Setelah	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bagaimana agar yang memiliki rusunami dan yang menghuni rusunawa, tepat sasaran, dan harga jual atau sewa sesuai arahan</li> </ul>	Jika penghuni tepat sasaran dan harga atau tarif sesuai arahan pemerintah maka akan mendapat insentif	Jika penghuni tidak tepat sasaran dan harga atau tarif tidak sesuai arahan pemerintah akan mendapat disinsentif

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pemerintah</li> <li>▪ Bagaimana agar rusuna dapat beroperasi atau berfungsi dengan baik dan sustainable</li> </ul>		
--	---	--	--

## 4.2 Sasaran Pemberian Insentif dan Disinsentif Rusuna di Kawasan Perkotaan

Berikut tabel untuk siapa insentif dan disinsentif diberikan dan siapa yang memberikannya,:

Tabel 2. Pemberi dan Penerima Insentif dan Disinsentif

Pemberi Insentif Disinsentif	Penerima Insentif - Disinsentif
<b>Pemerintah</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pemerintah (Kementerian/Lembaga)</li> <li>2. Pemerintah Daerah</li> <li>3. BUMN / BUMD</li> <li>4. Badan Usaha Swasta</li> <li>5. Lembaga Kemasyarakatan, Lembaga Sosial, Lembaga Keagamaan</li> <li>6. Koperasi</li> <li>7. Masyarakat</li> </ol>
<b>Pemerintah Daerah</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. BUMD</li> <li>2. Badan Usaha Swasta</li> <li>3. Lembaga Kemasyarakatan, Lembaga Sosial, Lembaga Keagamaan</li> <li>4. Koperasi</li> <li>5. Masyarakat</li> </ol>

## 4.3 Usulan Bentuk Insentif dan Disinsentif Rusuna di Kawasan Perkotaan

Adapun bentuk dari insentif dan disinsentif yang diberikan oleh pemerintah maupun pemda dapat dikategorikan menjadi bentuk insentif dan disinsentif fiskal dan non fiskal.

Tabel 3. Bentuk Insentif dan Disinsentif Rusuna di Kawasan Perkotaan

INSENTIF	DISINSENTIF
<b>FISKAL</b>	
Pemberian keringanan pajak <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ PPH</li> <li>▪ Uang Pemasukan Negara</li> <li>▪ BPHTB</li> <li>▪ PBB</li> <li>▪ PPN</li> </ul>	Pengenaan pajak yang tinggi <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ PPH</li> <li>▪ Uang Pemasukan Negara</li> <li>▪ BPHTB</li> <li>▪ PBB</li> <li>▪ PPN</li> </ul>
Pengurangan retribusi <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tarif listrik dan air</li> <li>▪ Tarif sewa</li> <li>▪ Uang Kontribusi tetap ke kas negara/ daerah</li> <li>▪ Pertelaan</li> <li>▪ Sertifikasi</li> </ul>	Pengenaan retribusi yang tinggi <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tarif listrik dan air</li> <li>▪ Tarif sewa</li> <li>▪ Uang Kontribusi tetap ke kas negara/ daerah</li> <li>▪ Pertelaan</li> <li>▪ Sertifikasi</li> </ul>
<b>NON FISKAL</b>	
Pemberian Kompensasi <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pemberian hak sekaligus, pemberian hak, perpanjangan hak, dan pembaharuan hak atas tanah</li> </ul>	Kewajiban Memberi Kompensasi <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ganti tanah</li> <li>▪ Ganti PSU</li> <li>▪ Ganti ruang hijau</li> <li>▪ Uang ganti rugi</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pembebasan KLB</li> <li>▪ Pembebasan KDB</li> <li>▪ Mendapat tanah dengan harga murah (NJOP murah)</li> </ul>	
<p>Kemudahan Perizinan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kemudahan pengurusan perizinan IMB, IPB, Ijin Layak Huni dan perizinan lainnya</li> </ul>	<p>Persyaratan khusus dalam perizinan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dipersulitnya perizinan antara lain jika seandainya tidak memenuhi aturan tata ruang atau terdapat persyaratan khusus yang harus dipenuhi diluar persyaratan umum</li> </ul>
<p>Imbalan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hibah bangunan rusuna</li> <li>▪ Penetapan lokasi tanah yang diperuntukkan bagi rusuna</li> <li>▪ Mendapat desain prototype (DED)</li> <li>▪ Mendapat studi kelayakan dan Amdal</li> <li>▪ Mendapat kontribusi tetap atau prosentase atas keuntungan yang diperoleh dari hasil penyerahan aset yang dibangun rusuna</li> <li>▪ Tarif pemeliharaan lingkungan (OM PSU) ditanggung pemerintah</li> <li>▪ Bimbingan teknis, supervisi, pelatihan</li> </ul>	<p>Kewajiban memberi imbalan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Biaya OM PSU</li> <li>▪ Perawatan ruang hijau</li> </ul>
<p>Penyediaan Prasaran dan Sarana</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mendapat bantuan pembangunan PSU oleh pemerintah</li> </ul>	<p>Pembatasan penyediaan prasarana dan sarana</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tidak mendapatkan dukungan pembangunan PSU oleh pemerintah</li> </ul>
<p>Sewa Ruang</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mendapat hak pembagian ruang / unit rusuna atas penyertaan aset misalnya berupa tanah yang dibangun rusuna</li> <li>▪ Hak menggunakan obyek yang dikerjasamakan</li> </ul>	
<p>Publikasi atau Promosi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bantuan promosi dan publikasi bagi rusuna</li> </ul>	

Tataran	Tujuan Pemberian Insentif dan Disinsentif	Bentuk Insentif	Bentuk Disinsentif
			<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dipersulit perizinannya</li> <li>▪ Pajak</li> </ul>
Sedang	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bagaimana agar penyelenggaraan pembangunan rusuna berjalan lancar di setiap tahapan kegiatannya</li> <li>▪ Bagaimana agar pembangunan rusuna tidak menyimpang dari segi teknis perencanaan/ perancangan dan tata ruang serta peraturan zonasi yang ada</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Penentuan lokasi</li> <li>▪ Pengadaan tanah</li> <li>▪ Perizinan</li> <li>▪ Sertifikat</li> <li>▪ Perencanaan dan rancang bangun (KLB, KDB, KDH)</li> <li>▪ Konstruksi</li> <li>▪ Dukungan PSU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Persyaratan khusus dalam perizinan</li> <li>▪ Kewajiban memberi kompensasi</li> <li>▪ Kewajiban memberi imbalan</li> <li>▪ Pembatasan PSU</li> </ul>
Setelah	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bagaimana agar yang memiliki rusunami dan yang menghuni rusunawa, tepat sasaran, dan harga jual atau sewa sesuai arahan pemerintah</li> <li>▪ Bagaimana agar rusuna dapat beroperasi atau berfungsi dengan baik dan sustainable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pemasaran</li> <li>▪ Penyesuaian tarif listrik dan air</li> <li>▪ Penyesuaian tarif sewa</li> <li>▪ Bantuan biaya OM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Penaikan retribusi tarif sewa</li> <li>▪ Penaikan tarif listrik dan air</li> <li>▪ Penaikan tarif OM PSU</li> </ul>

#### 4.4 Mekanisme Pemberian Insentif dan Disinsentif Rusuna di Kawasan Perkotaan

Adapun mekanisme pemberian insentif dan disinsentif diklasifikasikan berdasarkan proses pelaksanaan: tahap sebelum pembangunan, tahap pada saat pelaksanaan pembangunan, dan tahap setelah pembangunan dilaksanakan.

Tabel 4. Pemberian Insentif dan Disinsentif Sesuai Tujuan di Tiap Tataran

Tataran	Tujuan Pemberian Insentif dan Disinsentif	Bentuk Insentif	Bentuk Disinsentif
Sebelum	Bagaimana mendorong para pelaku pembangunan mau	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pemberian Izin Lokasi</li> <li>▪ Studi kelayakan dan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dipersulit perizinannya</li> <li>▪ Pajak</li> </ul>

## V. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

### 5.1 Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil analisis kondisi eksisting, terkait bentuk insentif dan disinsentif bagi pembangunan rusuna yang ada dapat disimpulkan bahwa substansi yang ada baru menyebutkan bentuk insentif dan kemudahan perizinan yang diberikan dari Pemda kepada pengembangan rusuna (Permendagri 74 tahun 2007). Tidak menjelaskan bentuk disinsentif dan tidak menjelaskan bagaimana mekanismenya. Meski beberapa kebijakan insentif bagi pembangunan rusuna telah diterbitkan pemerintah namun belum ada grand desain mengenai bentuk dari kebijakan pemberian

- insentif dan disinsentif bagi pembangunan rusuna ini.
2. Dapat disimpulkan bahwa bentuk insentif yang diberikan pemerintah sejauh ini berkaitan dengan pengendalian tata ruang antara lain berupa pemberian insentif intensitas seperti pelampauan KLB, keringanan retribusi dalam perizinan, pembangunan PSU. Pemerintah juga telah memberikan Pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) bagi pembeli rusun, dan pemanfaatan DAK untuk mendukung pembangunan rusuna.
  3. Dari hasil analisis dalam penyelenggaraan pembangunan rusuna sesuai tahapannya, meski pemerintah telah menerbitkan beberapa bentuk insentif dan disinsentif bagi pembangunan rusuna, namun masih dibutuhkan lagi bentuk dukungan pemerintah lainnya, termasuk kebijakan insentif disinsentif terkait masalah penyediaan tanah bagi rusuna di perkotaan.
  4. Belum ada kebijakan insentif disinsentif yang mengarahkan pelaku pembangunan agar mau berpartisipasi membangun rusuna, sehingga bagi pelaku pembangunan yang seharusnya ikut terlibat, namun ternyata tidak terlibat dalam pembangunan rusuna, maka akan dikenai disinsentif.
  5. Belum ada kebijakan insentif disinsentif yang mengarahkan agar sasaran pemanfaat rusuna tepat, sehingga apabila kelompok pemanfaat tidak tepat sasaran, maka akan mendapatkan disinsentif.
  6. Berkaitan dengan masalah pertanahan, pengadaan tanah merupakan faktor krusial dalam pembangunan rusuna. Pembangunan rusuna diharapkan dapat dibangun di kawasan perkotaan. Padahal untuk mendapat tanah di perkotaan sudah pasti harganya mahal, sedangkan kebijakan insentif dan disinsentif yang ada belum mampu untuk menjawab masalah pengadaan tanah ini.
  7. Strategi untuk mengatasi masalah mengenai ketersediaan tanah bagi rusuna di perkotaan adalah antara lain dapat ditempuh melalui kerjasama dengan pemilik tanah di perkotaan. Bagi BUMN/BUMD atau pemerintah kementerian /lembaga dan pemda yang memiliki tanah idle, bisa digunakan untuk pembangunan rusuna. Namun hingga saat ini pemanfaatan tanah BMN/BMD belum optimal, meski pemerintah telah menerbitkan PP 38 tahun 2008, yaitu menjelaskan bahwa penilaian BMN/D dilaksanakan untuk mendapatkan nilai wajar, dengan estimasi terendah menggunakan NJOP. Namun

penilaian tersebut dikecualikan untuk penjualan BMN berupa tanah yang diperlukan untuk pembangunan rumah susun sederhana (dalam penjelasan disebutkan bahwa pengecualian tersebut dimaksudkan agar tujuan pembangunan rusuna dapat tercapai namun kewajaran harga/nilai BMN tersebut masih diperhatikan).

8. Belum ada insentif dan disinsentif yang berikan kepada pemilik tanah, sehingga pemerintah perlu merumuskannya, guna menarik minat para pemilik tanah di perkotaan khususnya masyarakat untuk ikut berpartisipasi dalam pembangunan rusuna .
9. Kegiatan konsolidasi tanah belum banyak dilaksanakan. Bagi tanah masyarakat terutama yang menempati lingkungan padat bisa diarahkan untuk di bangun rusuna melalui konsolidasi tanah, namun sejauh ini hal tersebut belum pernah dilakukan.

## 5.2 Rekomendasi

1. Kebijakan insentif dan disinsentif bagi pembangunan rusuna harus secara tegas merumuskan mekanisme pemberian insentif dan disinsentif tersebut. Perlu disusun pola pemberian insentif dan disinsentif rusuna di kawasan perkotaan secara sistematis (*lihat gambar 4-1*). Selain itu insentif disinsentif dapat diberikan sesuai dengan tahapan kegiatannya (*lihat tabel 4.4*).
2. Perlu dikembangkan kerjasama antara pengembang (Pemerintah, Perumnas, Swasta) dengan pihak pemilik tanah yaitu Pemerintah, Pemerintah Daerah, BUMN, BUMD, Swasta dan Masyarakat, dalam mengatasi masalah pengadaan tanah bagi rusuna di perkotaan, untuk itu perlu dukungan insentif dan disinsentif dalam rangka terlaksananya kerjasama tersebut.
3. Perlu kajian lebih mendalam terhadap pola pengembangan rusuna melalui metode konsolidasi tanah sebagai sebuah cara dalam mengatasi masalah mahal atau langkanya tanah di daerah perkotaan. Melalui program pembangunan rusuna melalui konsolidasi tanah masyarakat perkotaan ini akan dicapai tiga penyelesaian sekaligus yaitu masalah penataan lingkungan yang padat di perkotaan, masalah penyediaan tempat tinggal, dan masalah kesulitan dalam penyediaan tanah di perkotaan.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] Ching, Francis D.K. 2000. *Arsitektur: Bentuk, Ruang, dan Tata* edisi kedua. Erlangga. Jakarta.
- [2] Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- [3] Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun
- [4] Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman
- [5] Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang
- [6] Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang PEMDA
- [7] Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 Tentang Penataan Ruang
- [8] Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun
- [9] Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah
- [10] Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah
- [11] Peraturan Pemerintah Nomor 6 tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
- [12] Peraturan Pemerintah nomor 26 tahun 2008 tentang Rencana tata Ruang Wilayah Nasional
- [13] Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar
- [14] Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Panataan Ruang
- [15] Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan
- [16] Keputusan Presiden nomor 22 tahun 2006 tentang Tim koordinasi Percepatan Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan
- [17] Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum
- [18] Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Dalam Rangka Penanaman Modal
- [19] Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Permukiman Nomor 10/KPTS/M/1999 tentang Kebijakan dan Strategi Pembangunan Rumah Susun
- [20] Peraturan KaBPN no.4 tahun 1991 Tentang Konsolidasi Tanah
- [21] Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Izin Lokasi
- [22] Permendagri Nomor 17 Tahun 2007 Tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Pemda
- [23] Peraturan Menteri Dalam Negeri no.74 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pemberian Kemudahan Perijinan dan Insentif dalam rangka Percepatan Pembangunan Rusuna di Kawasan Perkotaan
- [24] PermenKeu Nomor 96 Tahun 2007 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindah Tanganan BMN