

# TANTANGAN PENANGANAN PERMUKIMAN KUMUH DARI SUDUT PANDANG INSTITUSIONAL: STUDI KASUS KOLEKTIF DI KEL. BINTARO DAN KEL. BANJAR KOTA MATARAM

Saiful Amin<sup>1</sup> dan Erwin Fahmi<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Tarumanagara  
Email: [saiful4min@yahoo.com](mailto:saiful4min@yahoo.com)

<sup>2</sup>Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Tarumanagara  
Email: [erwin.fahmi@gmail.com](mailto:erwin.fahmi@gmail.com)

Masuk: 17-06-2021, revisi: 06-10-2021, diterima untuk diterbitkan: 27-10-2021

## ABSTRAK

Pemukiman kumuh di Indonesia telah ditangani melalui berbagai program sejak sebelum kemerdekaan. Pengalaman program penanganan permukiman kumuh menunjukkan bahwa masih terdapat sejumlah tantangan untuk menyempurnakan program-program dimaksud. Beberapa di antaranya terkait kepastian bermukim dan keberlanjutan program penanganan permukiman kumuh yang holistik. Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan penelitian kualitatif dengan menggunakan kerangka kerja *The Three Worlds of Action* dan metode studi kasus kolektif yang dilakukan di Kel. Bintaro dan Kel. Banjar Kota Mataram. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tantangan yang dihadapi pada tingkat pilihan konstitusional dan tingkat pilihan kolektif, yaitu kebijakan yang telah diterapkan di tingkat nasional, belum sepenuhnya konsisten dan koheren dengan keputusan di tingkat pilihan operasional. Hal ini disebabkan karena kebijakan di tingkat konstitusi masih bersifat sektoral, dan belum ada institusi khusus yang menangani permukiman kumuh. Tantangan kedua, pilihan kolektif yang telah disusun pada level pilihan kolektif belum sepenuhnya dioperasionalkan pada level operasional. Hal ini dikarenakan pelibatan masyarakat belum optimal dari perencanaan hingga pelaksanaan dan pilihan kolektif belum sepenuhnya memperhatikan aspek keamanan bertempat tinggal dan keberlanjutan.

**Kata-kata kunci:** program penanganan permukiman kumuh; *The Three Worlds of Action*; Kelurahan Bintaro dan Kelurahan Banjar Kota Mataram.

## ABSTRACT

*Slum settlement in Indonesia has been improved through various programs since before independence. The experiences of slum improvement programs show that there are still a number of challenges to perfecting them. The most critical issues have been, or related to, tenure security and the sustainability of the holistic slum management program. This research was conducted with a qualitative research approach using The Three Worlds of Action framework and a collective case study method conducted in Kel. Bintaro and Kel. Banjar of the City of Mataram. The results showed that the challenges faced at the constitutional choice level and the collective choice level, namely the policies that have been applied at the national level, have not been fully consistent and coherent with decisions at the operational choice level. This is because policies at the constitutional level are still sectoral in nature, and there is no special institution dealing with slum settlements. The second challenge is that the collective choice that has been prepared at the collective choice level has not been fully operationalized at the operational level. This is because community involvement has not been optimal from planning to implementation and the collective choice has not fully paid attention to aspects of security of residence and sustainability.*

**Keywords:** *slum improvement program; The Three Worlds of Action; Kelurahan Bintaro dan Kelurahan Banjar Kota Mataram.*

## 1. PENDAHULUAN

Pada tahun 2060, jumlah penduduk kawasan perkotaan di dunia diperkirakan mencapai 6,5 miliar jiwa. Dari jumlah tersebut, diperkirakan 525 juta orang akan tinggal di permukiman kumuh, dan jumlahnya terus meningkat (UNDP, 2019). Situasi ini berakibat meningkatnya permintaan akan layanan dasar perkotaan, yaitu perumahan dan infrastruktur dasar. Sementara, kemampuan pemerintah untuk menyediakan perumahan publik yang layak terutama untuk kelompok

berpenghasilan rendah tetap terbatas; demikian juga dengan kapasitas kelembagaan kota untuk memenuhi aspirasi masyarakat perkotaan. Hal tersebut menjadi pemicu terus berkembangnya kantong-kantong permukiman kumuh (Hasnawi, et.al. 2019: 348).

Penanganan permukiman kumuh di Indonesia dalam beberapa dekade terakhir tampaknya belum mampu memberikan penanganan yang berkelanjutan. Upaya penanganan permukiman kumuh dengan cara relokasi pada tahun 1970-an terbukti ‘hanya’ memindahkan kemiskinan dari satu tempat ke tempat lain (Werlin, 1999). Akar masalah permukiman kumuh terutama terkait tidak tersedianya kebijakan yang menyeluruh yang dapat menjadi acuan penanganan. Akibatnya masing-masing kementerian dan pemerintah daerah menyiapkan skema kegiatan yang berbeda-beda (Mungkasa, 2013).

Laporan Raquel Rolnik, Pejabat Khusus PBB untuk Perumahan yang Layak, pada sidang Dewan HAM PBB pada Maret 2014 atas hasil kunjungannya ke lima kota di Indonesia, yaitu Lampung, Jakarta, Surabaya, Makassar dan Kendari, menggambarkan bahwa program pembangunan kita, termasuk program-program penanganan permukiman kumuh, masih belum sepenuhnya menjangkau warga dan kawasan yang paling bawah, termasuk persoalan-persoalan mendasar terkait kepastian bermukim (*security of tenure*). Hal ini juga terjadi karena beberapa peraturan-perundangan terkesan menahan intervensi ke kawasan yang termasuk *squatters* atau ke warga yang status penghuniannya ‘liar’, karena kekhawatiran dinilai melanggar hukum (Rujak.org, 2013).

Hasil studi komparatif Sibyan (2020) tentang penanganan permukiman di Gecekundu, Ankara dan di Semanggi, Surakarta memberikan pemahaman yang berbeda terhadap permukiman kumuh dalam perencanaan. Orientasi proyek penataan kawasan kumuh Gecekundu berorientasi pasar. Sebaliknya, orientasi proyek perbaikan kawasan kumuh Semanggi berorientasi publik. Perencanaan dalam kasus Gecekundu memandang penghuni kawasan kumuh sebagai penghuni liar, kelas bawah, kelompok buruh dan pemilih potensial. Sebaliknya, perencanaan dalam kasus Semanggi memandang permukiman kumuh sebagai komunitas yang merupakan bagian dari masyarakat perkotaan.

Berdasarkan pemahaman tersebut, Sibyan (2020) menawarkan perspektif tertentu tentang kawasan kumuh untuk mencapai perencanaan yang sukses. **Pertama**, permukiman kumuh harus dianggap sebagai komunitas, artinya perencanaan harus mengakomodir komunitas sebagai entitas sosial ekonomi. **Kedua**, permukiman kumuh harus dilihat sebagai peluang agar perencanaan dapat memanfaatkan modal sosial masyarakat untuk mendorong keberlanjutan dan daya saing perkotaan. **Ketiga**, kawasan kumuh harus dianggap sebagai bagian dari dinamika perkotaan tempat transformasi sosial, ekonomi dan spasial terjadi dan berkontribusi pada pembangunan perkotaan. Melalui perspektif tersebut, penataan kawasan kumuh tidak hanya tentang formalisasi ruang, perbaikan fisik atau peningkatan ekonomi, melainkan juga harus tentang pemberdayaan masyarakat dan transformasi sosial yang berkontribusi terhadap pembangunan perkotaan. (Sibyan et.al, 2020: 9-10).

Pendekatan perbaikan kawasan kumuh telah berevolusi seiring waktu. Beberapa studi telah menunjukkan bahwa pendekatan bervariasi dalam ruang lingkup dan fokus. Strategi sebelumnya, termasuk pengabaian, penggusuran, pemberantasan, pembongkaran dan pemukiman kembali, pada akhirnya gagal secara efektif dalam mengatasi masalah kumuh (Usavagovitwong, 2012; Mbat, 2011). Turner (1968), menganjurkan untuk selanjutnya melakukan perbaikan permukiman dengan peran negara yang terbatas. Pendekatan-pendekatan selanjutnya memberi lebih banyak pengakuan terhadap permukiman (Fernandes, 2002). Tujuan utamanya adalah untuk meningkatkan permukiman informal yang ada melalui berbagai intervensi atau pendekatan yang

meliputi: penyediaan jaminan kepemilikan (*security of tenure*), infrastruktur, perbaikan perumahan, dukungan sosial, pelatihan, kredit mikro, penguatan institusi dan perubahan dalam kerangka peraturan dan langkah-langkah densifikasi (Huchzermeyer, 2008; UN-Habitat, 2003 dalam Mangira et al, 2020: 2026 ).

Temuan-temuan di atas menunjukkan bahwa program penanganan permukiman terutama permukiman kumuh di Indonesia masih memiliki tantangan terkait keberlanjutan program dan kepastian bermukim. Dua hal ini sangat berpengaruh pada keberhasilan program penanganan permukiman kumuh. Namun demikian, hasil penelitian yang disimpulkan oleh *United Nations Development Group* (UNDG) pada tahun 2010 menunjukkan bahwa pola suksesi penanganan permukiman kumuh telah mendekati pola yang holistik. Penanganan permukiman kumuh yang holistik setidaknya mencakup empat aspek penting, yaitu: (1) peningkatan produktivitas masyarakat miskin perkotaan dengan mengembangkan keterampilan dan menyediakan akses ke kredit mikro, (2) peningkatan kondisi kehidupan masyarakat miskin melalui penyediaan layanan dasar dan pengembangan permukiman kumuh secara *in situ*, (3) pemberian jaminan kepemilikan kepada keluarga miskin yang tinggal di permukiman yang tidak sah dan meningkatkan akses mereka ke perumahan murah dan pembiayaan perumahan bersubsidi, (4) pemberdayaan masyarakat miskin perkotaan melalui pengembangan masyarakat dan mendorong partisipasi mereka dalam pengambilan keputusan (Bah 2018: 226).

Kota Mataram merupakan salah satu kota di Indonesia yang melaksanakan program-program penanggulangan kemiskinan maupun penanganan permukiman kumuh. Sejak tahun 1999 sejumlah program pemerintah telah dijalankan, mulai Program Penanggulangan Kemiskinan di Perkotaan (P2KP) sampai dengan Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU). Pada tahun 2013 Kota Mataram menetapkan kawasan permukiman kumuhnya sebesar 303,58 Ha sesuai dengan SK Walikota Mataram No. 463/IV/2013 tentang Penetapan Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh. Kawasan-kawasan permukiman kumuh tersebut tersebar di 25 kelurahan dan 6 kecamatan. Kawasan permukiman kumuh di Kota Mataram dibagi menjadi 4 (empat) klaster kawasan, yaitu: Kawasan Pesisir, Kawasan DAS Jangkak, Kawasan DAS Ancar dan Kawasan Perdagangan dan Bisnis. Berdasarkan Memorandum Program Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Permukiman Kumuh Perkotaan (RP2KPKP) Kota Mataram Tahun 2015-2019, Kawasan Pesisir merupakan prioritas pertama penanganan.

Tabel 1. Profil Kelurahan Bintaro dan Kelurahan Banjar, Kota Mataram

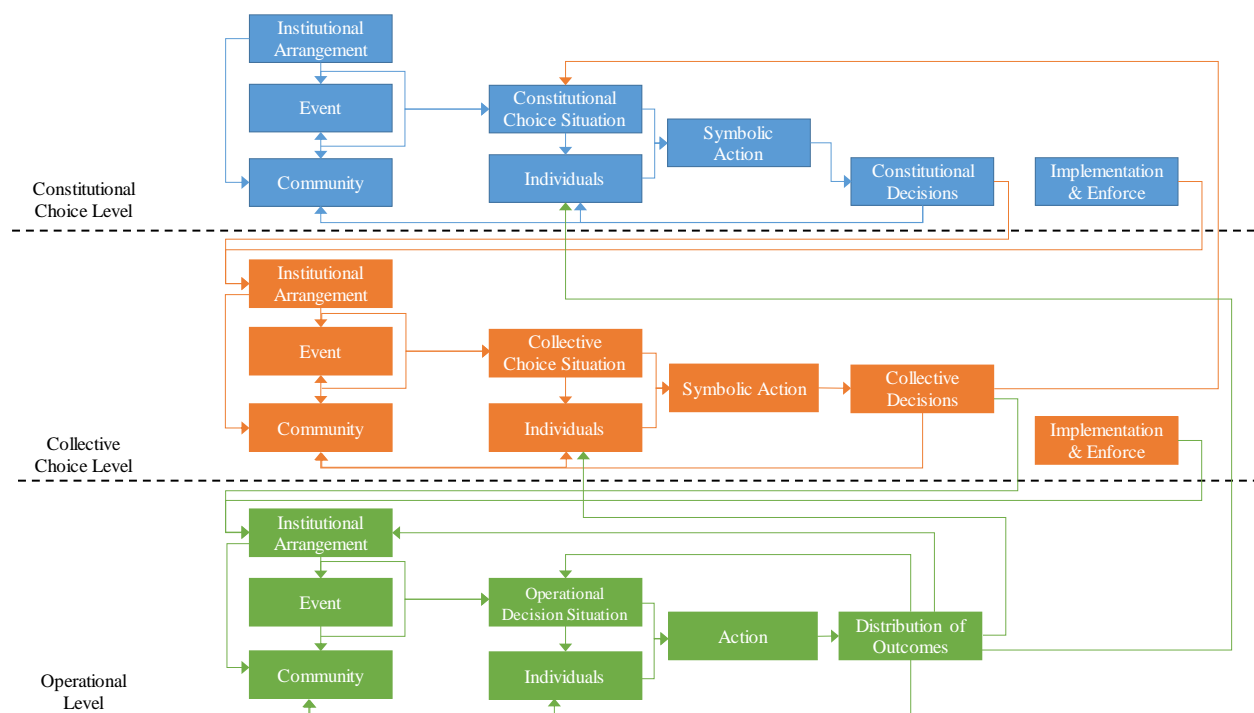
No	Aspek	Kelurahan Bintaro	Kelurahan Banjar
1.	Luas (Ha)	16,04	13,24
2.	Tipologi	Permukiman kumuh tepi pantai	Permukiman kumuh tepi sungai
3.	Kategori	Tingkat kekumuhan ringan <sup>1</sup>	Tingkat kekumuhan ringan
4.	Jumlah RT	14	17
5.	Demografi:		
a	Jumlah Penduduk (jiwa)	3.674	3.704
b	Kepala Keluarga (KK)	1000	976
c	Jumlah KK yang termasuk MBR	687	501
6.	Mata Pencarian	Sektor jasa dan perdagangan (58,4%), Nelayan, pegawai negeri, konstruksi (34%)	Sektor jasa dan perdagangan (77,9%), konstruksi, pegawai negeri, dan lain-lain (11%)

**Sumber:** pendataan lapangan, 2015

<sup>1</sup> Kekumuhan ringan artinya permukiman yang memiliki skor permasalahan kekumuhan berkisar antara 19-44 dari interval skor 0-95. Skor <19 termasuk tidak kumuh; sementara skor 45-70 termasuk kekumuhan sedang dan skor 71-95 termasuk kekumuhan berat. Perhitungan skor dilakukan berdasarkan Permen PUPR No 2/2016 tentang Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

Teori institusional luas digunakan untuk mengkaji persoalan kebijakan publik, termasuk di bidang perkotaan (Kiser and Ostrom, 1982; Ostrom, Tiebout and Warren, 1961). E. Ostrom (1992) mendefinisikan institusi sebagai “...the set of rules actually used (the working rules or rules-in-use) by a set of individuals to organize repetitive activities that produce outcomes affecting those individuals and potentially affecting others”. Kajian penanganan permukiman kumuh termasuk dalam pengertian institusi menurut E. Ostrom di atas, karena institusi penanganan permukiman kumuh adalah “seperangkat kebijakan penanganan permukiman kumuh; aturan kerja digunakan untuk menentukan siapa yang memenuhi syarat untuk membuat keputusan di berbagai tingkatan; tindakan apa yang boleh, harus atau terlarang dilakukan; prosedur apa yang harus diikuti, informasi apa yang perlu disediakan, dan biaya dan imbalan apa yang diterima individu maupun kolektif” sebagai hasil dari tindakan mereka”. (E. Ostrom dalam Cole Daniel H, 2013: 109)

Pada penelitian ini, penanganan permukiman kumuh dianggap sebagai *institutional governance* yang dapat dikaji melalui pendekatan institusional “*Three Worlds of Action*”. Model pendekatan ini berupaya untuk mengkaji konsistensi dan koherensi keputusan atau kebijakan pada 3 (tiga) tingkat pengambilan keputusan, yakni tingkat pilihan operasional, tingkat pilihan kolektif dan tingkat pilihan konstitusional. Pada tingkat pilihan operasional, kajian dilakukan dengan cara mengidentifikasi pola penanganan permukiman kumuh di tingkat komunitas. Pada tingkat pilihan kolektif dilakukan identifikasi kebijakan Pemerintah Daerah terkait strategi penanganan permukiman kumuh. Sedangkan pada tingkat pilihan konstitusional dilakukan identifikasi kebijakan mendasar dalam penanganan permukiman kumuh. Kebijakan atau keputusan pada tiga pilihan pengambilan keputusan tersebut seyogianya konsisten dan koheren satu sama lain. Namun, dalam konteks ini, Fahmi, et.al (2003: 7) menegaskan bahwa kebijakan atau keputusan pada tingkat pilihan konstitusional dapat mendukung (atau menghambat) tingkat pilihan operasional atau kolektif. Namun kebijakan atau keputusan di tingkat pilihan konstitusional juga dapat dikoreksi dengan akumulasi pengalaman dan pelajaran berharga (praktik terbaik) di tingkat pilihan kolektif dan tingkat pilihan operasional.



**Gambar 1. The Three Worlds of Action**

Sumber: Kacaribu 2019: 48

## 2. METODE PENELITIAN

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan penelitian kualitatif, dengan studi kasus kolektif di Kelurahan Bintaro dan Kelurahan Banjar, Kota Mataram. Menurut Fahmi (2020: 31), studi kasus kolektif adalah *instrumental case study* yang dilaksanakan pada lebih dari 1 kasus. Metode studi kasus kolektif dipilih karena kedua kasus dipandang dapat merefleksikan satu konstruksi teoritis tertentu, yakni berkaitan dengan tantangan penanganan permukiman kumuh di Indonesia. Lebih lanjut, penelitian ini juga menggunakan kerangka teoritis *The Three Worlds of Action*, sebagaimana dirumuskan oleh Kiser dan Ostrom (1982) di atas.

Penerapan teori ini dinilai sangat relevan, karena pendekatan ini berupaya untuk mengidentifikasi konsistensi dan koherensi tindakan di 3 (tiga) tingkat pengambilan keputusan, yaitu tingkat pilihan operasional, tingkat pilihan kolektif dan tingkat pilihan konstitusional. Penerapan kerangka tersebut pada penelitian ini adalah :

Tabel 2. Penerapan kerangka *The Three Worlds of Action* Pada Penelitian

Tingkatan		Kajian
<b>Tingkat konstitusional</b>	<b>pilihan</b>	mengidentifikasi peraturan-perundangan tingkat nasional yang mengatur atau berpengaruh dalam pelaksanaan penanganan permukiman kumuh. Contoh: mengkaji koherensi Peraturan Pemerintah No. 38/2011 tentang Sungai pasal 3 (1) (bahwa “sungai dikuasai oleh negara dan merupakan kekayaan negara”) dengan PP 24 Tahun 1997 pasal 24 tentang Pendaftaran Tanah (bahwa “warga yang sudah menghuni suatu bidang tanah selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut dan dengan itikad baik, dapat memiliki hak untuk mengajukan kepemilikan tanah”). Kajian yang dilakukan adalah: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Apakah kedua kebijakan tersebut saling koheren/konsisten atau tidak?</li> <li>- Bagaimana pengaruh kebijakan tersebut di tingkat pilihan kolektif dan/atau operasional?</li> </ul>
<b>Tingkat pilihan kolektif</b>		mengidentifikasi kebijakan Pemerintah Daerah (provinsi dan kota) dalam penanganan kumuh Contoh: Pemda Kota Mataram menetapkan garis sempadan pantai dan sungai dan merencanakan relokasi atau ganti rugi lahan warga yang terkena garis sempadan. Kajian yang dilakukan adalah: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bagaimana tafsiran Pemda terkait peraturan-perundangan yang mengatur hal tersebut? Bagaimana pula penerapannya di lapangan (tingkat operasional)?</li> </ul>
<b>Tingkat operasional</b>	<b>pilihan</b>	mengidentifikasi pola pelaksanaan penanganan permukiman kumuh di dua kelurahan Contoh: warga yang direlokasi tidak sepenuhnya menempati lahan yang telah disediakan. Kajian yang dilakukan adalah: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bagaimana informasi, dan partisipasi masyarakat dilibatkan pada proses relokasi? Mengapa sebagian masyarakat tidak menempati lahan yang telah disediakan, dan malah kembali ke tempat semula?</li> </ul>

**Sumber:** Olahan peneliti

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi literatur/dokumentasi, data statistik wilayah penelitian, peta, dan lain-lain. Pengumpulan data primer dilakukan melalui wawancara dengan dinas terkait, pelaku pemberdayaan maupun masyarakat di Kelurahan Bintaro dan Kelurahan Banjar. Selain itu, juga dilakukan observasi lapangan, dan pemeriksaan artefak program penanganan permukiman kumuh sebelumnya.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### Evaluasi Perkembangan Program Penanganan Permukiman Kumuh Yang Telah Berlangsung di Indonesia.

Evaluasi terhadap pelaksanaan program-program penanganan permukiman kumuh yang telah berlangsung sejak tahun 1969, terutama program yang bersifat masif, adalah sebagai berikut:

Tabel 3. Evaluasi Pelaksanaan Program Penanganan Permukiman Kumuh  
Di Indonesia, 1969 - 2018

No	Program	Fokus Pelaksanaan Program	Pelaku	Dampak
1	<i>Kampung Improvement Program (KIP)</i>	Penyediaan layanan dasar dan pengembangan permukiman <i>in situ</i>  Peningkatan produktifitas masyarakat miskin  Partisipasi masyarakat dalam pengambilan keputusan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemerintah Pusat</li> <li>• Pemerintah Kota/Kab</li> <li>• /LSM</li> <li>• Perguruan Tinggi</li> <li>• Kelompok Masyarakat</li> </ul>	Program ini mampu meningkatkan kualitas lingkungan permukiman menjadi layak huni; peningkatan ekonomi masyarakat lokal dengan kesadaran dan partisipasi aktif dari masyarakat setempat. Namun untuk keberlanjutan jangka panjang, akibat lemahnya jaminan kepastian bermukim dan lemahnya akses terhadap perumahan murah, permukiman tersebut kembali kumuh dan bahkan tergusur.
2	Program Penanggulangan Kemiskinan di Perkotaan (P2KP)	Peningkatan produktifitas masyarakat miskin;  Partisipasi masyarakat dalam pengambilan keputusan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemerintah Pusat</li> <li>• Pemerintah Prov</li> <li>• Pemerintah Kota/Kab</li> <li>• Pemerintah Kecamatan</li> <li>• LSM</li> <li>• Kelompok Masyarakat</li> </ul>	Program ini dinilai kuat dalam pemberdayaan kemandirian masyarakat. Program menumbuhkan kesadaran masyarakat dalam merencanakan dan mengakses pendanaan dari berbagai sumber untuk peningkatan ekonomi lokal dan infrastruktur permukiman. Pinjaman dana bergulir dari program ini dinilai telah berkontribusi mengurangi angka kemiskinan. Perbaikan infrastruktur permukiman tidak merata di semua lokasi karena tergantung dari “ <i>political will</i> ” pemda setempat. Namun demikian, lemahnya jaminan kepastian bermukim dan akses perumahan murah mengakibatkan komunitas dampingan rentan mengalami permasalahan keberlanjutan jangka panjang, seperti pada Program KIP
3	<i>Neighborhood Upgrading and Shelter Project (NUSSP)</i>	Jaminan kepastian bermukim  Penyediaan layanan dasar dan pengembangan permukiman <i>in situ</i> Akses ke perumahan murah  Partisipasi masyarakat dalam pengambilan keputusan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemerintah Pusat</li> <li>• Pemerintah Kota/Kab</li> <li>• Pihak Swasta</li> <li>• Kelompok Masyarakat</li> </ul>	Program ini telah mampu memberikan jaminan kepastian bermukim dengan memfasilitasi sertifikasi tanah, fasilitasi ke akses perumahan murah dengan cara kredit dan pemberian bantuan PSU (prasarana dan sarana umum) pada permukiman kumuh. Program ini memfasilitasi partisipasi masyarakat dalam kelembagaan swadaya yang mampu merencanakan dan mengelola hasil pembangunan. Namun pelaksanaan kegiatan lebih banyak dilakukan oleh pihak ketiga. Program ini mendorong kemandirian pemda dan masyarakat dalam rangka mengakses kredit perumahan murah dengan pihak pengembang.
4	Program Nasional Pemberdayaan Masyarakat Mandiri Perkotaan	Penyediaan layanan dasar dan pengembangan permukiman <i>in situ</i>  Peningkatan produktifitas masyarakat miskin  Partisipasi masyarakat dalam pengambilan keputusan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemerintah Pusat</li> <li>• Pemerintah Prov</li> <li>• Pemerintah Kota/Kab</li> <li>• Pemerintah Kecamatan</li> <li>• NGO/LSM</li> </ul>	Program ini mewarisi dan melanjutkan kelembagaan yang telah dibentuk oleh Program P2KP dengan menambahkan stimulan dana bantuan infrastruktur permukiman setiap tahun. Selain penurunan angka kemiskinan, program ini juga berkontribusi dalam peningkatan rumah layak huni dan perbaikan infrastruktur permukiman. Namun kawasan permukiman <i>squatters</i> tidak sepenuhnya tersentuh karena lemahnya intervensi jaminan kepastian bermukim dan juga lemahnya

No	Program	Fokus Pelaksanaan Program	Pelaku	Dampak
5	Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU)	keputusan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kelompok Masyarakat</li> </ul>	fasilitasi akses terhadap perumahan murah. Kawasan <i>squatters</i> tersebut dikhawatirkan menjadi terpinggirkan, kembali kumuh dan bahkan tergusur
		Penyediaan layanan dasar dan pengembangan permukiman <i>in situ</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pemerintah Pusat</li> <li>Pemerintah Prov</li> <li>Pemerintah Kota/Kab</li> <li>NGO/LSM</li> <li>Kelompok Masyarakat</li> </ul>	Program ini melanjutkan kelembagaan masyarakat yang telah terbentuk di P2KP/PNPM Mandiri Perkotaan. Dampak program terutama pada penanganan infrastruktur permukiman kumuh. Kepastian bermukim pada permukiman <i>squatters</i> mulai diintervensi dengan permukiman kembali walaupun belum sepenuhnya digarap, lebih banyak dilakukan pada pemda yang memiliki komitmen pada pemenuhan kepastian bermukim. Akses terhadap perumahan murah tidak difasilitasi dalam program ini sehingga masih menimbulkan kekhawatiran terkait keberlanjutan jangka panjang agar tidak kembali menjadi permukiman kumuh. Peningkatan ekonomi difasilitasi melalui perencanaan masyarakat dan dorongan pemasaran kepada berbagai pihak.
		Peningkatan produktifitas masyarakat miskin		
		Partisipasi masyarakat dalam pengambilan keputusan		

**Sumber:** Olahan peneliti

Dengan melihat fokus pelaksanaan, pihak-pihak yang terlibat, dan dampak program di atas, maka ke depan arah-arrah penanganan permukiman kumuh yang seyogianya ditempuh adalah dengan memberikan jaminan kepastian bermukim di awal berupa kepastian hak atas tanah, seperti: hak milik, kepemilikan komunal, hak sewa, hak guna bangunan, hak pakai, atau lainnya. Dengan memberikan jaminan kepastian bermukim di awal, dapat melepas mereka dari status penguasaan “*illegal*”, yang menimbulkan rasa was-was terhadap potensi penggusuran dan tindakan tidak nyaman lainnya.

**Kebijakan/Perundangan dan Program Penanganan Permukiman Kumuh di Tingkat Pusat**  
Evaluasi kebijakan yang dikeluarkan pada tingkat konsitusional menunjukkan bahwa belum sepenuhnya kebijakan-kebijakan tersebut mengakomodir semua aspek penanganan permukiman yang holistik. Selain itu juga, masih terdapat ketidakkoherenan dan/atau ketidakkonsistenan antara satu kebijakan dan kebijakan lainnya. Hal ini menyebabkan kesulitan di tingkat pemerintah daerah (tingkat kolektif) untuk mengimplementasikan dan/atau mensinkronkan kebijakan-kebijakan tersebut dengan keputusan-keputusan di tingkat pilihan kolektif (*collective choice*). Beberapa kebijakan yang masih tidak koheren dan/atau tidak konsisten dapat dilihat pada tabel berikut :



Tabel 4. Analisis Kebijakan/Perundangan terhadap Aspek Penanganan  
Permukiman Kumuh yang Holistik

Level Kebijakan/ Perundang-undangan	Jaminan kepastian bermukim	Penyediaan layanan dasar dan pengembangan permukiman in situ	Peningkatan produktifitas masyarakat miskin	Akses ke perumahan murah	Partisipasi masyarakat dalam pengambilan keputusan
Perundangan	UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pada penjelasan pasal 94 ayat (2) tentang prinsip kepastian bermukim menjelaskan bahwa hal tersebut dilaksanakan dengan cara menghindari penggusuran paksa yang tidak manusiawi, serta mengutamakan cara memandang tempat tinggal sebagai hak dasar. Tidak konsisten dengan UU 26/2007 tentang Penataan Ruang pasal 61-63 dan UU 51/prp/1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Pasal 6	<p>Diatur dalam UU No 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pasal 94-104. Penyediaan layanan dasar dilakukan dengan 3 cara yaitu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pola Pemugaran</b>, untuk perbaikan dan/atau pembangunan kembali perumahan dan kawasan permukiman menjadi perumahan dan kawasan permukiman layak huni</li> <li>• <b>Pola Peremajaan</b>, untuk mewujudkan kondisi bangunan gedung, perumahan, permukiman dan lingkungan hunian yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat sekitar</li> <li>• <b>Pola Permukiman Kembali</b>, untuk mewujudkan kondisi bangunan gedung, perumahan, dan kawasan permukiman yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat</li> </ul>	<p>UU No 39 Tahun 1999 tentang HAM koheren dengan UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yakni bahwa masyarakat berhak atas penghidupan yang layak</p>	<p>Diatur UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pasal 13-20, pasal 54-55 dan pasal 126.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pemerintah Pusat, Propinsi dan Kota/Kabupaten wajib memfasilitasi perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)</li> <li>• Kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR.</li> <li>• pembiayaan primer perumahan dilakukan oleh Badan Hukum.</li> </ul>	<p>Diatur dalam UU No 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pasal 131</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pelibatan masyarakat diatur sejak perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan dan pemeliharaan</li> <li>• Pelibatan masyarakat dilakukan melalui forum PKP</li> </ul>



Level Kebijakan/Perundang-undangan	Jaminan kepastian bermukim	Penyediaan layanan dasar dan pengembangan permukiman in situ	Peningkatan produktifitas masyarakat miskin	Akses ke perumahan murah	Partisipasi masyarakat dalam pengambilan keputusan
<b>Peraturan Pemerintah</b>	PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 24 tidak konsisten dengan PP No. 38/2011 tentang Sungai pasal 3	<p>Diatur pada PP No 14/2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman pasal 102-121, konsisten dengan UU No 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pola penanganan permukiman kumuh terdiri atas pemugaran, peremajaan dan permukiman kembali, dengan definisi sama dengan UU No 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman</li> <li>• Memberikan penjelasan kondisi kekumuhan yang akan ditangani dengan pola-pola penanganan di atas, yaitu: "Kondisi kekumuhan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 ayat(2) huruf a dilakukan berdasarkan kriteria kekumuhan yang ditinjau dari: a. bangunan gedung; (b). jalan lingkungan; (c). penyediaan air minum; (d). drainase lingkungan; (e). pengelolaan air limbah;(f). pengelolaan persampahan; dan/atau (g). proteksi kebakaran."</li> </ul>	<p>Penjelasan pasal 62 ayat 2 PP No 14/2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman tidak konsisten dengan UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terkait peningkatan penghidupan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh guna meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat penghuni. UU No.1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman penjelasan pasal 94 ayat (1)</li> <li>• Yang dimaksud dengan "pencegahan tumbuhnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh, adalah upaya penetapan fungsi sesuai dengan tata ruang" (Penjelasan pasal 62 ayat 2 PP No 16/2014</li> </ul>	<p>Diatur PP No 64/2016 tentang Pembangunan Perumahan MBR konsisten dengan UU No 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman</p>	<p>PP No 14/2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman pasal 103 konsisten dengan UU No 1/2011 pasal 131</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pelibatan masyarakat dalam perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian;</li> <li>• pemberian informasi rencana kawasan permukiman secara terbuka kepada masyarakat;</li> <li>• pemberian hak ganti rugi bagi setiap orang yang terkena dampak Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan Permukiman; dan/atau</li> <li>• pemberian insentif kepada setiap orang yang dengan sukarela memberikan haknya untuk dimanfaatkan bagi kepentingan umum</li> </ul>

Level Kebijakan/ Perundang-undangan	Jaminan kepastian bermukim	Penyediaan layanan dasar dan pengembangan permukiman in situ	Peningkatan produktifitas masyarakat miskin	Akses ke perumahan murah	Partisipasi masyarakat dalam pengambilan keputusan
<b>Peraturan Menteri</b>	Tidak diatur di Permen PUPR No 2/2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh, diserahkan pengaturannya pada Perda dengan mengikuti peraturan yang berlaku	<p>Diatur dalam Permen PUPR No 2/2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pola penanganan permukiman kumuh terdiri atas pemugaran, peremajaan dan permukiman kembali, dengan definisi sama dengan UU No 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan PP No 14/2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman</li> <li>Menambahkan detail pengukuran tingkat kekumuhan pada 7 indikator kekumuhan yang disebutkan dalam pasal 108 PP No 14/2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman</li> </ul>	Tidak diatur	Permendagri No 55/2017 tentang Pelaksanaan Perizinan dan Nonperizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Daerah, konsisten dengan UU No 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan PP No 64/2016 tentang Pembangunan Perumahan MBR	<p>Permen PUPR No 2/2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh Pasal 44-50 <b>konsisten</b> dengan UU No 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman pasal 131 dan PP No 14/2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman pasal 103</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pelibatan masyarakat dalam penetapan lokasi, perencanaan pembangunan, pemanfaatan dan pengelolaan</li> <li>Pelibatan masyarakat dalam pelaksanaan dilakukan dengan pembentukan KSM</li> </ul>

**Sumber:** Olahan Peneliti

### Kebijakan dan Program Penanganan Permukiman Kumuh di Tingkat Daerah

Kebijakan dan program penanganan permukiman kumuh di tingkat daerah meliputi kebijakan dan program Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat dan kebijakan/ program Pemerintah Kota Mataram. Beberapa temuan dalam pelaksanaan penanganan permukiman kumuh di tingkat kolektif adalah sebagai berikut:

- Pemerintah Provinsi NTB sejak tahun 2016 lebih banyak menitikberatkan program kegiatannya kepada penanganan perumahan kumuh. Tingginya *backlog* perumahan dan ditambah lagi dengan bencana gempa bumi yang terjadi pada tahun 2018 menyebabkan prioritas ini tetap tidak beralih sampai dengan rencana penanganan perumahan dan permukiman kumuh tahun 2023.
- Perda Provinsi tentang penanganan kawasan permukiman dan dokumen strategi penanganan permukiman kumuh belum disusun di tingkat Provinsi NTB. Fungsi Pemerintah Provinsi untuk sinkronisasi penanganan permukiman kumuh di wilayahnya menjadi tidak optimal.

Namun untuk dukungan implementasi, Pemerintah Provinsi NTB telah membantu penanganan permukiman kumuh di Kota Mataram dengan cara memfasilitasi pendanaan dari pusat terhadap kegiatan-kegiatan penanganan permukiman kumuh prioritas di Kota Mataram. Salah satu kegiatan Pemerintah Provinsi NTB yang berkaitan langsung dengan penanganan permukiman kumuh, yaitu Gerakan *Zero Waste* dirasakan efektif dalam mendukung penanganan permukiman kumuh di Kota Mataram.

- c. Pemerintah Kota Mataram telah mengeluarkan Perda tentang Penyelenggaraan Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh, dan juga dokumen RP2KPKP<sup>2</sup> sebagai bentuk rencana implementasi penanganan permukiman kumuh di Kota Mataram. Dari segi penanganan permukiman kumuh yang holistik, akses terhadap perumahan murah merupakan aspek yang belum diatur dalam Perda dan dokumen tersebut.
- d. Terkait beberapa peraturan perundangan di tingkat konstitusional yang belum detail diatur atau tidak koheren satu sama lain, tidak harus membatasi Pemerintah Provinsi/Kota untuk mengambil keputusan di tingkat pilihan kolektif. Meskipun, hal ini mungkin membutuhkan usaha dan koordinasi ekstra untuk mewujudkannya. Sebagai contoh, kepastian bermukim di bantaran Sungai Jangkok dapat diselesaikan setelah Pemerintah Kota Mataram berkoordinasi intensif dengan pihak BBWS (Balai Besar Wilayah Sungai, sebagai organ Kementerian PUPR di Daerah) terkait batas wilayah sungai. Pemerintah Kota Mataram dapat menentukan fungsi permukiman di luar batas kewenangan BBWS, dan hal tersebut ditetapkan dalam Perda tentang Penyelenggaraan Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
- e. Implementasi Penanganan Permukiman Kumuh di Kota Mataram tidak dapat ditangani sendiri oleh Pemerintah Kota Mataram. Dukungan pendanaan dari luar Pemerintah Kota, seperti dari BAZNAS Kota Mataram, APBD Provinsi NTB dan juga dana aspirasi DPRD Kota Mataram, sangat diperlukan.

### **Pelaksanaan Program Penanganan Permukiman Kumuh di Tingkat Komunitas**

Di tingkat operasional ditinjau bagaimana program dan kegiatan yang dilaksanakan dalam penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Bintaro dan Kelurahan Banjar Kota Mataram. Beberapa temuan pada implementasi penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Bintaro dan Kelurahan Banjar adalah sebagai berikut:

**Tabel 5. Temuan Pelaksanaan Penanganan Permukiman Kumuh Di Kel Bintaro dan Kel. Banjar, Kota Mataram**

No	Penanganan Permukiman Kumuh	Kelurahan Bintaro	Kelurahan Banjar
1	Aspek Kepastian Bermukim	<ul style="list-style-type: none"> <li>Warga permukiman kumuh banyak didominasi oleh pendatang yang menempati lahan sempadan pantai sehingga Pemerintah Kota Mataram merencanakan relokasi permukiman namun ditolak oleh masyarakat karena merasa lokasi yang disiapkan jauh dari sumber kehidupan mereka.</li> <li>Pengusiran warga oleh pemilik lahan di sempadan pantai menimbulkan gejolak di masyarakat. Hal ini menyebabkan Pemerintah Kota Mataram mengubah rencana penanganan menjadi pembangunan rusunawa dan penyiapan hunian sementara</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Warga masyarakat Kelurahan Banjar lebih aman dalam hal kepastian bermukim karena mereka memang tinggal di lokasi tersebut sejak puluhan tahun, sehingga pendaftaran hak milik tanah secara sporadik tidak menemui kendala.</li> <li>Keberhasilan Pemerintah Kota Mataram bernegosiasi dengan Pihak BBWS dalam hal batas wilayah sungai,</li> </ul>

<sup>2</sup> RP2KPKP adalah dokumen Rencana Pencegahan dan Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh di Perkotaan

No	Penanganan Permukiman Kumuh	Kelurahan Bintaro	Kelurahan Banjar
		bagi masyarakat yang sudah tidak memiliki tempat tinggal atau masih menempati sempadan pantai yang berbahaya.	memberikan kepastian tentang sempadan sungai yang berfungsi sebagai permukiman, sehingga dapat diatur dalam Perda. Hal ini memberikan kepastian bermukim.
2	Aspek Keberlanjutan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peningkatan akses layanan dasar permukiman tidak bisa dilaksanakan di permukiman sempadan pantai karena rencana relokasi yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Mataram. Peningkatan akses layanan dasar permukiman dilakukan di luar permukiman sempadan pantai</li> <li>• Pembangunan rusunawa saat ini masih belum terealisasi, masyarakat yang terusir (sebanyak 60 KK) masih tinggal di hunian sementara.</li> <li>• Masyarakat masih mendambakan bisa memiliki hak milik atas tanah dan rumah, namun mereka tidak memiliki akses terhadap perumahan murah.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penanganan permukiman secara setempat di Kelurahan Banjar diterima dengan baik dan berjalan tanpa hambatan mengingat mereka tidak perlu meninggalkan tempat yang telah menjadi sumber penghidupan mereka</li> <li>• Penataan sempadan sungai di Kelurahan Banjar memotong beberapa bangunan warga, namun warga merelakan dengan ganti rugi yang pantas.</li> </ul>
3	Aspek Pelibatan Masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pelibatan masyarakat di Kelurahan Bintaro dalam hal sosialisasi, persuasi dan pengambilan keputusan yang terkesan tidak optimal menyebabkan penolakan-penolakan dan gesekan-gesekan yang menghambat realisasi penanganan permukiman kumuh.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pelibatan masyarakat di Kelurahan Banjar dalam hal sosialisasi, persuasi maupun pengambilan keputusan tampak lebih aktif sehingga realisasi dari rencana yang telah disepakati menjadi lebih mudah</li> </ul>

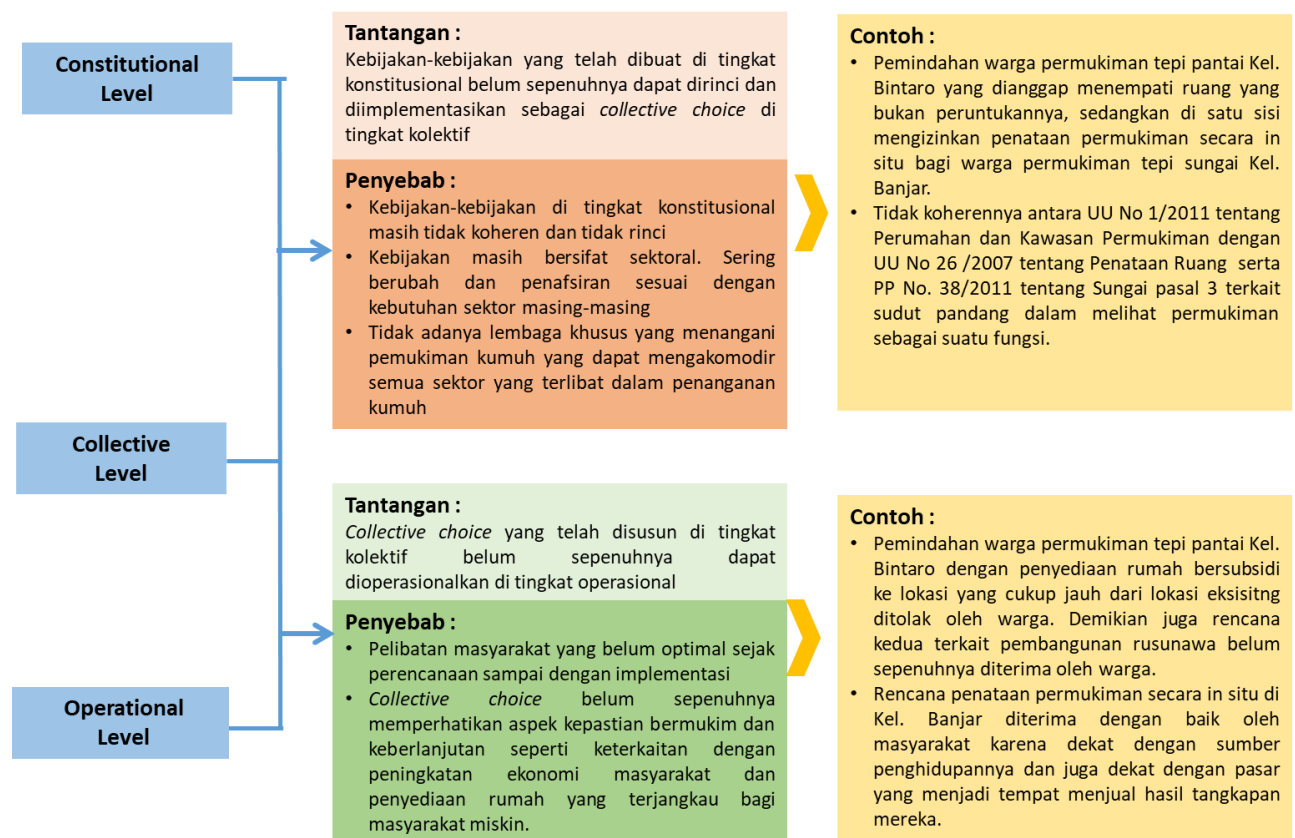
**Sumber:** Olahan peneliti

#### 4. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

##### Kesimpulan

Tantangan pelaksanaan penanganan permukiman kumuh di Indonesia adalah pada aspek *institutional governance* yang belum berjalan dengan baik. Indikasinya dapat dilihat pada kebijakan yang disusun dan dilaksanakan pada *constitutional level*, yang belum koheren dan belum sepenuhnya diturunkan ke dalam kebijakan yang lebih rinci untuk dapat diimplementasikan dan/atau disinkronkan pada *collective level*. Karena itu, beberapa kebijakan yang diterjemahkan sendiri pada *collective level* (terutama oleh Pemerintah Kota) dikhawatirkan akan berbeda semangat maupun arahnya. Namun demikian, kebijakan yang diambil pada *collective level* terutama oleh Pemerintah Kota juga belum tentu secara konsisten dapat dilaksanakan pada *operational level*, karena pengambilan keputusan di tingkat komunitas dipengaruhi oleh dinamika di dalam komunitas.

Tantangan yang dihadapi dalam penanganan permukiman kumuh dan penyebabnya dalam sudut pandang institusional dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar 2. Diagram *The Three Worlds of Actions*, Tantangan dalam Penanganan Kumuh di Kota Mataram

## Rekomendasi

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka untuk perbaikan penanganan permukiman kumuh di masa depan direkomendasikan hal-hal sebagai berikut:

- Perlu dilakukan sinkronisasi antara berbagai level peraturan-perundang-undangan, agar tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda pada *collective level*. Di samping itu diperlukan juga peraturan yang lebih rinci agar ketidakkoherenan antar-perundangan dapat dijembatani.
- Peran dan wewenang Provinsi dalam penanganan permukiman kumuh perlu lebih dioptimalkan untuk mensinkronisasi antara kepentingan Pusat dan Daerah. Di samping itu juga sebagai jembatan koordinasi untuk kebutuhan administratif yang terkadang cukup lama bila dilakukan oleh kota/kabupaten ke tingkat pusat.
- Kepastian bermukim adalah hak dasar warga negara dan menjadi tanggung jawab negara, sehingga bukan hanya peraturan terkait kepastian bermukim yang perlu disinkronkan, namun juga harus diatur secara rinci dalam peraturan yang lebih implementatif. Dalam pelaksanaan penanganan permukiman kumuh hendaknya penanganan kepastian bermukim ditempatkan pada langkah pertama sebelum pelaksanaan penyediaan infrastruktur permukiman dilakukan. Pengalaman di Kelurahan Banjar dapat menjadi pelajaran.
- Aspek keberlanjutan dalam penanganan permukiman kumuh bukan hanya sebatas pemenuhan layanan dasar permukiman. Lebih dari itu juga berkaitan dengan peningkatan ekonomi masyarakat dan akses terhadap perumahan murah. Implementasi yang terjadi selama ini sasarannya adalah layanan dasar permukiman, peningkatan ekonomi dan akses ke perumahan murah. Ketiganya memiliki basis data sasaran yang berbeda-beda, sehingga sulit melakukan

sinkronisasi agar aspek keberlanjutan untuk mencegah timbulnya kumuh kembali. Kasus di Kelurahan Bintaro menunjukkan bahwa perbaikan rumah dan pembangunan rusunawa bukan menjadi solusi akhir, namun diperlukan akses ke perumahan murah untuk mendukung keberlanjutan penanganan permukiman kumuh.

- e. Penanganan permukiman kumuh secara *in situ* yang didukung oleh penjaminan kepastian bermukim berdasarkan pengalaman di Kelurahan Banjar lebih diterima oleh masyarakat, dibandingkan dengan pengalaman di Kelurahan Bintaro yang harus dilakukan relokasi. Penanganan permukiman kumuh secara relokasi hendaknya tidak jauh dari lokasi setempat dan tetap memperhatikan kebutuhan sumber penghidupan warga agar aspek keberlanjutan penanganan permukiman kumuh terpenuhi.
- f. Pelibatan masyarakat dalam penanganan permukiman kumuh harus dimulai dengan pemberian informasi dan persuasi yang baik, di samping keterlibatan komunitas didorong, dengan membentuk perwakilan komunitas untuk menyuarakan aspirasinya.
- g. Berdasarkan pengalaman dari kasus studi kolektif ini, maka penanganan permukiman kumuh yang efektif harus dilakukan secara holistik yang mencakup: (1) pemberian jaminan kepemilikan kepada keluarga miskin yang tinggal di permukiman yang tidak sah dan meningkatkan akses mereka ke perumahan murah dan pembiayaan perumahan bersubsidi; (2) peningkatan kondisi kehidupan masyarakat miskin melalui penyediaan layanan dasar dan pengembangan permukiman kumuh secara *in situ*; (3) peningkatan produktivitas masyarakat miskin perkotaan dengan mengembangkan keterampilan dan menyediakan akses ke kredit mikro; dan (4) pemberdayaan masyarakat miskin perkotaan melalui pengembangan masyarakat dan mendorong partisipasi mereka dalam pengambilan keputusan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Bah, E., M.. (2018). *Housing Market Dynamics in Africa*. Palgrave MacMillan, London.
- BKM Kel. Banjar. (2015). *Dokumen Rencana Penataan Lingkungan Permukiman (RPLP) Kel. Banjar 2015-2019*. BKM Kel. Banjar, Mataram
- BKM Kel. Bintaro. (2015). *Dokumen Rencana Penataan Lingkungan Permukiman (RPLP) Kel. Bintaro, 2015-2019*. BKM Kel. Bintaro, Mataram
- Cole, D. H. (2013). "The Varieties of Comparative Institutional Analysis". School of Public & Environmental Affairs Research Paper No. 2012-10-03, Hal:101-127. Bloomington-Indiana: Indiana University.
- Fahmi, E. (2020). "Pendekatan Penelitian Kualitatif dalam Kajian Perkotaan dan Wilayah". Manuskrip. Universitas Tarumanagara, Jakarta.
- Fahmi, E. et.al. (2003). *Analysis of Multistakeholder Forestry Processes In Indonesia*, Yogyakarta: INSIST and Partners.
- Hasnawi, et.al. (2019). "Improvement of Community Governance to Support Slum Upgrading in Indonesia". *The Indonesian Journal of Development Planning* Vol. III No. 3. Hal:347-358. Bappenas, Jakarta.
- <https://rujak.org/hak-atas-kota-hak-untuk-bermukim-di-pusat-kota/>
- Kacaribu, T. M. (2019). "Kinerja Perum Perumnas dalam Pelaksanaan Penugasan Pembangunan Perumahan bagi MBR Sesuai Amanat PP No. 83 Tahun 2015: Studi tentang Desain Kelembagaan". Tesis tidak dipublikasikan. Jakarta: Universitas Tarumanagara
- Kiser, L. L. dan Elinor Ostrom. (1982). "The Three Worlds of Action: A Metatheoretical Synthesis of Institutional Approaches". In Elinor Ostrom (ed). *Strategies of Political Inquiry*. Sage Publications, Beverly Hills.
- Mangira, P., et al. (2020). "Tenure-Infrastructure-Livelihoods (T-I-L) Nexus in Slum Upgrading: An Emerging Paradigm". *Africa Habitat Review Journal* Volume 14 Issue 3. Nairobi,

- Kenya.
- Ostrom, E. (1992). *Crafting Institutions for Self-Governing Irrigation Systems*. ICS Press, San Francisco
- Oswar, M. (2013). *Perumahan Swadaya. Konsep, Pembelajaran dan Praktek Unggulan*. Bappenas, Jakarta
- Ostrom, V, CM Tiebout, dan R. Warren. (1961). "The Organization of Government in Metropolitan Areas: A Theoretical Inquiry". *American Political Science Review* 55:831-42
- Pokja PKP Kota Mataram. (2017). *Paparan Memorandum Program RP2KPKP Kota Mataram Bappeda Kota Mataram*.
- Rahman, HM Tuihedur, et al. (2017). "A Framework For Analyzing Institutional Gaps In Natural Resource Governance". *International Journal of the Commons* Vol. 11, No 2, hal: 823–853.
- Sibyan, I. A. (2020). "Rethinking Slum Planning: A Comparative Study of Slum Upgrading Projects". *Journal of Regional and City Planning* vol. 31, no. 1, hal. 1-11. ITB Institute for Research and Community Services, Bandung.
- Werlin, H. (1999). "The Slum Upgrading Myth". *Urban Studies*, 36(9): 1523-1534

*(halaman ini sengaja dikosongkan)*