

RANCANGAN PERATURAN DAERAH HUNIAN LAYAK SEBAGAI PAYUNG HUKUM BAGI WARGA KOTA SURABAYA

Oleh:

Syifani Anastasya Aura Dzulkarnian¹

Muhammad Fahad²

Universitas Trunojoyo Madura

Alamat: Jl. Raya Telang, Telang, Kec. Kamal, Kabupaten Bangkalan, Jawa Timur
(69162).

Korespondensi Penulis: 220111100203@student.trunojoyo.ac.id,
220111100141@student.trunojoyo.ac.id.

Abstract. *The Surabaya City Decent Housing Draft Regulation is a strategic regulation currently being discussed by the Surabaya City Council's Special Committee (Pansus) in order to realize safe, comfortable, and equitable housing for all residents. Surabaya, as a metropolitan city, faces complex challenges related to population growth, high urbanization, slum areas, and social problems such as prostitution, promiscuity, and the presence of residents living in boarding houses or rented accommodation without official identification. This Draft Regulation provides a legal umbrella to protect the rights of boarding house and rented accommodation residents, including the obligation for homeowners to provide a letter of no objection to the use of an address as an administrative domicile. In addition, this regulation encourages subsidized housing programs for lower-middle class communities, ensuring the welfare, comfort, and security of residents as a whole. By regulating general principles in the Draft Regulation and technical details through the Mayor's Regulation, it is hoped that a balance of rights and obligations between homeowners and residents will be created, population data will be strengthened, and city development planning will be more orderly and humane.*

Keywords: *Draft Regional Regulation on Decent Housing in Surabaya City, Legal Protection, Citizen Welfare.*

RANCANGAN PERATURAN DAERAH HUNIAN LAYAK SEBAGAI PAYUNG HUKUM BAGI WARGA KOTA SURABAYA

Abstrak. Raperda Hunian Layak Kota Surabaya menjadi regulasi strategis yang tengah dibahas oleh Panitia Khusus (Pansus) DPRD Kota Surabaya dalam rangka mewujudkan hunian yang aman, nyaman, dan berkeadilan bagi seluruh warga. Kota Surabaya sebagai kota metropolitan menghadapi tantangan kompleks terkait pertumbuhan penduduk, urbanisasi tinggi, kawasan permukiman kumuh, dan permasalahan sosial seperti prostitusi, pergaulan bebas, serta keberadaan warga yang tinggal di kos atau kontrakan tanpa identitas resmi. Raperda ini menghadirkan payung hukum untuk melindungi hak penghuni rumah kos dan kontrakan, termasuk kewajiban pemilik rumah memberikan surat keterangan tidak keberatan bagi penggunaan alamat sebagai domisili administratif. Selain itu, regulasi ini mendorong program hunian bersubsidi bagi masyarakat menengah ke bawah, menjamin kesejahteraan, kenyamanan, dan keamanan warga secara menyeluruh. Melalui pengaturan prinsip-prinsip umum dalam Raperda dan detail teknis melalui Peraturan Wali Kota, diharapkan tercipta keseimbangan hak dan kewajiban antara pemilik hunian dan penghuni, memperkuat data kependudukan, serta mendukung perencanaan pembangunan kota yang lebih tertib dan humanis.

Kata Kunci: Raperda Hunian Layak Kota Surabaya, Perlindungan Hukum, Kesejahteraan Warga.

LATAR BELAKANG

Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) tentang Hunian Layak Kota Surabaya merupakan regulasi strategis yang tengah dibahas oleh Panitia Khusus (Pansus) DPRD Kota Surabaya untuk mewujudkan hunian yang aman, nyaman, dan berkeadilan bagi seluruh warga, termasuk penghuni rumah kos dan kontrakan. Sebagai kota metropolitan dengan pertumbuhan penduduk dan urbanisasi tinggi, Surabaya menghadapi berbagai tantangan, seperti tingginya jumlah kawasan permukiman kumuh, masalah sosial berupa prostitusi dan pergaulan bebas, serta keberadaan warga dari luar daerah yang tinggal di kos atau kontrakan tanpa identitas resmi. Kondisi ini menimbulkan kesulitan akses layanan publik dan potensi kerawanan sosial.

Raperda Hunian dan Kawasan Permukiman Layak hadir sebagai payung hukum untuk melindungi hak warga, mengatur kewajiban pemilik rumah kos, dan menjamin penggunaan alamat sebagai domisili administratif. Kebijakan ini memberikan kepastian hukum bagi penghuni sekaligus menjaga keseimbangan hak dan kewajiban antara pemilik

dan penghuni. Selain aspek perlindungan hukum, Raperda ini juga berperan dalam menata kawasan permukiman secara manusiawi dan berkelanjutan. Regulasi ini membuka peluang program hunian bersubsidi bagi masyarakat menengah ke bawah, sehingga seluruh lapisan masyarakat dapat memperoleh hunian layak di tengah tingginya harga tanah dan properti di perkotaan.

Dalam implementasinya, Raperda akan dilengkapi dengan Peraturan Wali Kota (Perwali) yang mengatur mekanisme teknis, mulai dari penerbitan surat keterangan, pengawasan, hingga sanksi administratif bagi pelanggar. Proses penyusunan melibatkan lintas instansi terkait, termasuk DPRKPP, Dispendukcapil, Bagian Hukum, dan Bagian Kesejahteraan Rakyat, guna memastikan regulasi ini komprehensif dan berpihak pada kepentingan publik. Dengan adanya Raperda Hunian Layak ini, diharapkan Surabaya dapat menjadi kota humanis, tertib, dan berkeadilan, di mana seluruh warga memperoleh perlindungan hukum, kenyamanan, dan kesejahteraan sosial, menjadikan hunian bukan sekadar tempat tinggal, tetapi ruang hidup yang aman, nyaman, bermartabat dan berkeadilan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif dengan analisis yuridis normatif untuk menelaah Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) tentang Hunian dan Kawasan Permukiman Layak Kota Surabaya. Analisis difokuskan pada peraturan perundang-undangan, dokumen resmi, dan literatur hukum terkait, termasuk Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, untuk memahami landasan hukum, hak dan kewajiban pihak terkait, serta mekanisme administratif yang diatur dalam Raperda. Pendekatan ini bersifat deskriptif untuk menguraikan substansi kebijakan, keterkaitannya dengan regulasi lain, dan implikasi hukum bagi penghuni rumah kos, kontrakan, dan masyarakat, sehingga memberikan gambaran yang komprehensif mengenai legitimasi hukum dan arah kebijakan hunian layak di Surabaya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Raperda Hunian Layak Kota Surabaya menjadi salah satu regulasi penting yang tengah dibahas oleh Panitia Khusus (Pansus) DPRD Kota Surabaya dalam upaya mewujudkan keadilan sosial serta hunian yang layak bagi seluruh warga, termasuk

RANCANGAN PERATURAN DAERAH HUNIAN LAYAK SEBAGAI PAYUNG HUKUM BAGI WARGA KOTA SURABAYA

penghuni rumah kos dan kontrakan. Sebagai kota metropolitan dengan tingkat urbanisasi tinggi dan pertumbuhan penduduk yang pesat, Surabaya menghadapi tantangan besar dalam penyediaan hunian serta penataan kawasan permukiman. Banyak warga dari luar daerah datang ke Surabaya untuk menempuh pendidikan maupun bekerja, namun tidak sedikit di antara mereka yang tinggal di tempat kos atau kontrakan tanpa identitas dan kepastian domisili yang jelas. Kondisi ini menimbulkan berbagai permasalahan sosial, mulai dari kesulitan mengakses layanan publik hingga meningkatnya potensi kerawanan sosial. Di sisi lain, masih banyak kawasan permukiman di Surabaya yang masuk kategori kumuh dan tidak layak huni. Kawasan tersebut sering kali diidentikkan dengan timbulnya masalah sosial, seperti prostitusi terselubung, pergaulan bebas, hingga kriminalitas akibat lemahnya pengawasan dan penataan lingkungan.

Melalui Raperda Hunian dan Kawasan Permukiman Layak, pemerintah kota berupaya memperkuat payung hukum yang mampu mengintegrasikan aspek kenyamanan, keamanan, dan kesejahteraan warga. Hunian layak tidak hanya dimaknai sebagai tempat tinggal secara fisik, tetapi juga sebagai ruang hidup yang menjamin rasa aman, tertib, dan bermartabat bagi setiap penghuninya. Salah satu substansi penting dalam Raperda ini adalah pengaturan mengenai hak dan kewajiban penghuni rumah kos dan kontrakan. Ketua Pansus, Muhammad Saifuddin, menjelaskan bahwa aturan ini dimaksudkan untuk memberikan keadilan yang lebih komprehensif. Selama ini, banyak penghuni kos kesulitan memperoleh surat domisili karena tidak adanya izin penggunaan alamat dari pemilik rumah, sehingga mereka terhambat dalam pengurusan administrasi seperti KTP, KK, maupun akses layanan publik lainnya. Melalui Raperda ini, pemilik rumah kos diwajibkan memberikan surat keterangan tidak keberatan bagi penghuni yang ingin menggunakan alamat tersebut sebagai domisili administratif. Kebijakan ini merupakan langkah konkret dalam menjamin hak identitas warga sekaligus menegakkan prinsip keadilan sosial.

Selain memberikan perlindungan hukum bagi penghuni kos, Raperda ini juga menjadi instrumen untuk menata kawasan permukiman secara lebih manusiawi dan berkelanjutan. Dalam konteks kesejahteraan, Raperda Hunian Layak juga membuka peluang bagi Pemkot Surabaya untuk mengembangkan program hunian bersubsidi atau rumah layak huni bagi masyarakat menengah ke bawah. Program ini diharapkan dapat membantu warga yang selama ini kesulitan memiliki rumah sendiri akibat harga tanah

dan properti yang tinggi di kawasan perkotaan. Dengan subsidi dan kemudahan akses pembiayaan, pemerintah ingin memastikan bahwa hak atas hunian layak dapat dirasakan oleh seluruh lapisan masyarakat, bukan hanya kalangan menengah ke atas.

Implementasi Raperda ini akan diikuti dengan Peraturan Wali Kota (Perwali) yang mengatur mekanisme teknis, mulai dari tata cara penerbitan surat keterangan, pengawasan terhadap pemilik dan penghuni, hingga sanksi administratif bagi pelanggar. Langkah ini dilakukan agar kebijakan dapat berjalan efektif, fleksibel, dan mudah disesuaikan dengan kondisi sosial di lapangan. Dalam proses pembahasannya, Pansus DPRD Surabaya melibatkan berbagai instansi terkait seperti Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, Dins Pertanahan (DPRKPP), Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil (Dispendukcapil), Bagian Hukum dan Kerjasama Pemkot Surabaya, serta Bagian Kesejahteraan Rakyat, guna memastikan regulasi ini bersifat komprehensif dan berpihak pada kepentingan publik.

Pansus menargetkan penyelesaian Raperda Hunian Layak pada November 2025, setelah proses harmonisasi antarinstansi selesai dilakukan. Dengan hadirnya Raperda ini, diharapkan Surabaya mampu menjadi kota yang humanis, aman, nyaman, dan sejahtera, di mana seluruh warga baik pemilik rumah, penghuni kos, maupun masyarakat berpenghasilan rendah mendapatkan perlindungan hukum yang sama. Raperda Hunian Layak tidak hanya menjadi instrumen penataan ruang dan bangunan, tetapi juga menjadi pilar perlindungan hukum dan kesejahteraan sosial bagi seluruh warga Surabaya, menjadikan kota ini lebih tertib, bermartabat, dan berkeadilan.

Berikut adalah beberapa poin kebijakan yang terkandung atau dirancang dalam Raperda;

1. Definisi dan standar hunian layak: misalnya kondisi fisik bangunan (atap, dinding, lantai), ventilasi, penerangan, air bersih, akses sarana/prasarana permukiman;
2. Pengaturan terkait rumah kos dan rumah sewa: di mana selama ini banyak penghuni kos yang kesulitan mengurus domisili administratif karena pemilik kos tidak memberikan surat keterangan. Raperda akan mengatur agar pemilik rumah kos punya kewajiban tertentu;
3. Kewajiban dan partisipasi pengembang swasta: karena APBD terbatas, maka Raperda mendorong pengembang untuk terlibat dalam pembangunan rumah

RANCANGAN PERATURAN DAERAH HUNIAN LAYAK SEBAGAI PAYUNG HUKUM BAGI WARGA KOTA SURABAYA

susun vertikal dan hunian terjangkau untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR);

4. Pengaturan legalitas permukiman: termasuk kawasan liar atau ilegal, dan bagaimana proses legalisasi atau penanganan rumah atau bangunan yang belum formal;
5. Pengaturan administratif kependudukan: mengatur soal banyak KK di satu alamat, domisili dasar kos/kontrakan, dan bagaimana hunian layak juga mencakup aspek sosial dan administratif, tidak hanya fisik.

Raperda Hunian Layak Kota Surabaya mendapat dukungan karena dianggap sebagai langkah strategis untuk meningkatkan kualitas hidup warga dan menegakkan keadilan sosial. Hunian layak merupakan hak dasar setiap warga kota, yang memungkinkan mereka tinggal dalam lingkungan yang sehat, aman, dan tertib. Beberapa penelitian menunjukkan bahwa regulasi semacam ini dapat membantu mengurangi kesenjangan akses terhadap hunian yang layak. Selain itu, standar hunian yang baik seperti bangunan bebas kebocoran, lantai tidak banjir, dan ventilasi memadai dapat menurunkan risiko kesehatan serta masalah sosial di masyarakat. Raperda ini juga dinilai mendorong pengaturan hunian yang lebih tertata, terutama bagi rumah kos dan kontrakan yang selama ini informal, serta banyak KK yang menumpuk di satu alamat, sehingga regulasi ini dapat menertibkan administrasi kependudukan.

Raperda ini juga berfungsi sebagai payung hukum yang diperlukan karena sejumlah persoalan lapangan, seperti pengelolaan rumah kos dan permukiman kumuh, belum diatur secara spesifik oleh regulasi nasional atau peraturan sebelumnya. Secara keseluruhan, dukungan terhadap Raperda ini muncul dari harapan bahwa regulasi tersebut mampu meningkatkan kualitas hunian dan kehidupan masyarakat Surabaya secara menyeluruh. Dengan melibatkan pengembang swasta dalam pembangunan hunian layak, beban anggaran pemerintah kota dapat terbantu dan implementasi program dapat berjalan lebih cepat.

Dalam pelaksanaan Raperda Hunian Layak, terdapat beberapa hal penting yang perlu menjadi perhatian agar regulasi ini efektif, yakni sebagai berikut:

1. Pemerintah kota perlu menentukan skala prioritas, misalnya memfokuskan anggaran dan upaya pada permukiman kumuh atau rumah tidak layak huni agar intervensi tepat sasaran;
2. Kolaborasi antar-pihak menjadi kunci, termasuk pengembang swasta, pemilik kos/kontrakan, pemerintah daerah, dan masyarakat skema insentif bagi pengembang dapat membantu mendorong partisipasi aktif;
3. Prosedur administratif harus disederhanakan sehingga penghuni kos bisa memperoleh domisili dan pemilik kos mendapatkan instrumen hukum yang jelas;
4. Data dan pemetaan akurat sangat penting karena masih banyak rumah kos dan kontrakan yang belum terdata secara resmi di Surabaya, dan data valid ini akan mempermudah pengaturan;
5. Raperda harus dilengkapi dengan mekanisme penegakan dan sanksi agar standar hunian benar-benar dipatuhi, bukan sekadar formalitas;
6. Perhatian terhadap kemampuan finansial warga MBR penting untuk memastikan subsidi atau bantuan berjalan, sehingga hunian layak bisa diakses semua lapisan masyarakat, dan;
7. Fleksibilitas lokasi dan tipe hunian menjadi kunci, dengan alternatif seperti hunian vertikal, rumah susun, atau kawasan transit sebagai solusi realistis untuk memenuhi kebutuhan hunian layak.

KESIMPULAN

Raperda Hunian Layak Kota Surabaya merupakan langkah progresif Pemerintah Kota dan DPRD Surabaya dalam mewujudkan tata kelola permukiman yang berkeadilan, aman, dan sejahtera bagi seluruh lapisan masyarakat. Regulasi ini tidak hanya berorientasi pada pembangunan fisik hunian, tetapi juga pada penciptaan lingkungan sosial yang tertib, manusiawi, dan berdaya guna. Dengan menghadirkan payung hukum yang jelas, Raperda ini memastikan adanya perlindungan hukum bagi penghuni rumah kos, kontrakan, maupun masyarakat berpenghasilan rendah, sekaligus memberikan kepastian bagi para pemilik hunian. Lebih dari sekadar aturan administratif, Raperda Hunian Layak menjadi pondasi bagi terwujudnya kota yang nyaman dan berkarakter humanis. Melalui pengawasan yang kuat dan penerapan prinsip keadilan sosial, kebijakan ini diharapkan mampu mengurangi kawasan kumuh, mencegah munculnya praktik sosial

RANCANGAN PERATURAN DAERAH HUNIAN LAYAK SEBAGAI PAYUNG HUKUM BAGI WARGA KOTA SURABAYA

negatif seperti prostitusi dan pergaulan bebas, serta meningkatkan kualitas hidup warga di seluruh penjuru Surabaya.

Selain itu, adanya program hunian bersubsidi untuk masyarakat menengah ke bawah menjadi wujud nyata perhatian pemerintah terhadap kesejahteraan rakyat kecil. Dengan begitu, setiap warga tanpa memandang status ekonomi maupun tempat tinggal memiliki hak yang sama untuk hidup secara layak, aman, dan bermartabat. Secara keseluruhan, Raperda Hunian Layak tidak hanya menata ruang dan bangunan, tetapi juga menata kehidupan sosial warga Surabaya. Melalui implementasi regulasi ini, diharapkan Surabaya dapat menjadi kota metropolitan yang inklusif, tertib, dan sejahtera, serta menjadi contoh bagi daerah lain dalam menciptakan hunian layak yang menjamin keamanan, kenyamanan, dan kesejahteraan masyarakat secara berkelanjutan.

DAFTAR REFERENSI

- Badan Pusat Statistik Kota Surabaya. (2024). *Statistik Daerah Kota Surabaya 2024*. Surabaya: BPS Kota Surabaya.
- Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan (DPRKPP) Kota Surabaya. (2024). *Laporan Kinerja Instansi Pemerintah (LKjIP) Tahun 2024*. Surabaya: DPRKPP.
- Harsono, B. (2020). *Hukum Agraria Indonesia*. Universitas Trisakti.
- Ridwan, I. H. J., & Sudrajat, M. A. S. (2020). *Hukum administrasi Negara dan kebijakan pelayanan publik*. Nuansa Cendekia.
- Silaban, T. R., SH, M., Andriansyah Tiawarman, K., SH, M., Is, M. S., & SHI, M. (2025). *Hukum Peraturan Daerah*. Prenada Media.
- Sudrajat, A., & Setiawan, A. (2025). PENGARUH KEPEMIMPINAN TRANSFORMASIONAL DAN KOMPETENSI PEGAWAI TERHADAP KUALITAS PELAYANAN PUBLIK PADA DINAS KEPENDUDUKAN DAN PENCACATAN SIPIL KABUPATEN SUMEDANG. *Jurnal Tata Kelola dan Kebijakan Publik*, 1(1).

Peraturan-peraturan

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.