

**PEREMAJAAN DAN PENGEMBANGAN WILAYAH PERKOTAAN MELALUI
PENGUSURAN DALAM PERSPEKTIF
HAK ASASI MANUSIA DI KOTA SURABAYA**
*(Rejuvenation and Development of Urban Areas through Eviction Viewed from Human
Rights Perspective in Surabaya City)*

Yuliana Primawardani

Pusat Penelitian dan Pengembangan Hak Asasi Manusia

Badan Penelitian dan Pengembangan Hukum dan HAM

Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I.

Jalan H.R. Rasuna Said Kavling 4-5 Kuningan – Jakarta Selatan 12940

Email: ima_dephum@yahoo.com

Tulisan Diterima: 21-05-2018; Direvisi: 05-07-2018; Disetujui Diterbitkan: 18-07-2018

DOI: <http://dx.doi.org/10.30641/ham.2018.9.51-58>

ABSTRACT

Rejuvenation and development of city areas are one of the efforts by the Regional Government to rectify, structure and beautify the city. However, the realization sometimes leads to Human Rights violation due to the evictions involved, depriving the people from their title to their dwelling houses. This research employs qualitative method with some interviews. The result of the research demonstrates that there has been no policy in the forms of regional regulation that specifically regulates the rejuvenation and development of urban areas. Amid the fact, the Regional Government has attempted to implement policies by using the existing regional regulation in a more humanist means that give more considerations to the Human Rights aspects. However, not all residents have their entitlements to proper dwelling places been fulfilled due to the requirement of producing the Surabaya ID Card they must own. Consequently, it is recommended to the Administration of Surabaya City to consider the required Surabaya ID card as a condition to get a flat unit in view of the fact that all evicted residents have similar right to proper dwelling place. In addition, it is necessary to correct the methods in demolition of wild temporary constructions.

Keywords: *City Rejuvenation, Eviction, Human Rights*

ABSTRAK

Peremajaan dan pengembangan kawasan perkotaan menjadi salah satu upaya yang dilakukan Pemerintah Daerah untuk dapat melakukan perbaikan, penataan dan memperindah kota. Akan tetapi pelaksanaannya seringkali melakukan pelanggaran HAM sebagai akibat adanya penggusuran, sehingga masyarakat kehilangan hak atas tempat tinggal. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan teknik wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa belum ada kebijakan berupa peraturan daerah yang secara khusus mengatur akan Peremajaan dan Pengembangan Wilayah Perkotaan. Walaupun demikian Pemerintah Daerah telah berupaya melaksanakan kebijakan berupa perda yang ada secara humanis dengan mempertimbangkan aspek hak asasi manusia. Akan tetapi belum semua warga yang terpenuhi hak-haknya atas tempat tinggal yang layak karena adanya persyaratan berupa KTP Surabaya yang harus dimiliki. Oleh karena itu direkomendasikan agar Pemerintah Kota Surabaya perlu mempertimbangkan kepemilikan KTP Surabaya sebagai persyaratan mendapatkan rusun mengingat setiap warga yang tergusur memiliki hak yang sama atas perumahan yang layak. Selain itu juga perlu melakukan upaya koreksi dalam melakukan penertiban bangunan liar.

Kata Kunci: *Peremajaan Kota, Penggusuran, Hak Asasi Manusia*

PENDAHULUAN

Perkotaan menjadi salah satu tujuan bagi para pendatang untuk tinggal dan bekerja demi penghidupan yang lebih baik. Pengembangan kawasan perkotaan dilakukan secara berkelanjutan agar menjadi kawasan yang lebih baik, bersih dan tertib, sehingga memberikan kenyamanan bagi masyarakatnya. Akan tetapi di kawasan perkotaan tersebut masih terdapat permasalahan yang masih memerlukan perhatian, diantaranya yaitu kemiskinan dan masalah lingkungan.

Mengurangi kemiskinan merupakan masalah kemauan politik (*political will*). Diperlukan kebijakan banting stir dari ideologi yang berorientasi keserakahan ke arah ideologi yang bertumpu pada kerakyatan dan keadilan. Kebijakan dan institusi yang memihak kelompok elite perlu diganti dengan kebijakan yang memihak rakyat kecil. Begitupula dengan permasalahan lingkungan, banyak pihak yang berpendapat bahwa demokratisasi, hak asasi manusia dan lingkungan hidup merupakan tolok ukur kemajuan pembangunan.¹

Berkenaan dengan hal tersebut, Pemerintah dan Pemerintah Daerah telah berupaya mengatasi permasalahan lingkungan dan kemiskinan di perkotaan antara lain dengan melakukan peningkatan dan perbaikan kualitas lingkungan perkotaan dengan pendekatan peremajaan kota.

Peremajaan kota (*Urban Renewal*) dikenal sebagai peremajaan kawasan terbangun kota yang berupaya untuk menata kembali kawasan tertentu dengan tujuan mendapatkan nilai tambah yang memadai sekaligus dapat mempertahankan kelestarian fungsi dan kualitas lingkungannya (Danisworo, 1988). Peremajaan kota bukanlah sesuatu yang baru karena sudah mulai dikenalkan adalah penggusuran atas sarana dan prasarana lama, kerusakan lingkungan serta kerusakan sosial bagi masyarakat penghuninya. Di Indonesia belajar dari pengalaman kegagalan negara-negara lain yang telah terlebih dahulu menerapkan peremajaan kota, sebaiknya lebih berhati-hati. Perlu dicari dan ditemukan strategi pendekatan yang tepat, efektif dan efisien dalam semangat tercapainya lingkungan kota yang

berkelanjutan.²

Selaras Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pengawasan kawasan terpadu dipusat-pusat kota akan memangkas besar, waktu, biaya dan tenaga yang terbuang percuma akibat kemacetan lalu lintas. Konsentrasi penduduk di satu kawasan dengan kepadatan lebih tinggi, pertumbuhan dan perubahan kegiatan beragam dan terpadu, hemat lahan pengadaan sarana dan prasarana, kemudahan aksesibilitas dan transportasi publik sehingga mereduksi utilitas dan infrastruktur adalah tawaran bagi kawasan terpadu.³

Penghuni tinggal berjalan kaki atau bersepeda ke berbagai tempat tujuan (kantor, sekolah, pasar dan taman). Pembangunan kawasan terpadu hunian vertikal ramah lingkungan dapat mulai dilakukan di lokasi-lokasi langganan dan rawan banjir, rob, dan kebakaran di perkampungan padat penduduk yang kumuh, sebagai bagian program perbaikan kampung atau peremajaan kota.⁴

Salah satu upaya yang dilakukan adalah penataan dengan memindahkan permukiman warga yang lokasinya sering terkena dampak banjir ke rusun yang telah disediakan. Begitu juga warga miskin yang tinggal di area yang dianggap kurang memenuhi unsur kesehatan bagi anak-anak mereka juga tak terlepas dari program penggusuran yang dilakukan Pemerintah agar mereka mendapatkan tempat yang lebih layak. Akan tetapi upaya yang dilakukan Pemerintah tersebut, justru menimbulkan permasalahan baru karena banyak diantara mereka yang tidak mau pindah ke rusun yang telah disediakan dengan beberapa alasan seperti ganti rugi penggusuran yang mereka terima dianggap kurang memadai, harga sewa rusun yang terlalu mahal dan sebagainya, sehingga upaya penggusuran warga pun dilakukan dengan membongkar secara paksa bangunan tempat tinggal warga. Hal inilah yang menyebabkan warga merasa cemas, ketakutan dan kehilangan hak-haknya yang dimiliki

Salah satu contoh kasus yang dapat dikemukakan adalah kasus penggusuran rumah warga stren Kali Jagir Surabaya oleh Satuan

¹ Josef P. Widyatmadja, *Kebangsaan dan Globalisasi dalam Diplomasi*, Yogyakarta, Kanisius, 2005, Hal 57

² Jacobus Samidjo, *Peremajaan Kota sebagai alternatif upaya Perlindungan Lingkungan Perkotaan Berkelanjutan*, MAJALAH ILMIAH PAWYATAN, Vol : XXI, No : 2, OKTOBER 2014, hal 93

³ Nirwono Yoga dan Yori Antar, *Bahasa Pohon Selamatkan Bumi*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2009, Hal 142

⁴ Ibid.,

Polisi Pamong Praja (Satpol PP) Pemerintah Kota Surabaya pada 12 Agustus 2016. Mereka dianggap melanggar aturan dan mengganggu saluran air. Bahkan, kabar terakhir, lokasi ini diduga kerap dijadikan sebagai tempat prostitusi. Penggusuran ini dilakukan Satpol PP dengan didampingi pihak kepolisian sekitar pukul 07.30. Tidak ada perlawanan dari warga. Mereka hanya terdiam dan pasrah saat petugas Satpol PP mulai mengeluarkan barang-barang milik warga. Selanjutnya Satpol PP merobohkan bangunan rumah semi permanen dan permanen menggunakan alat berat. Sekitar pukul 11.30, Satpol PP dan Polisi meninggalkan lokasi karena penggusuran sudah selesai. Pemkot Surabaya tidak menyediakan tempat relokasi untuk mereka⁵.

Kasus tersebut menarik perhatian banyak pihak mengingat penggusuran sepanjang Kali Jagir telah dilakukan selama beberapa tahun dan belum terselesaikan sampai saat ini karena banyak warga yang tergusur tidak memiliki tempat tinggal yang layak untuk dihuni. Padahal pada tahun 2017, Semakin banyak warga akan tergusur karena ada normalisasi di kawasan sepanjang pinggiran Kali Jagir, sehingga kebutuhan rumah susun (rusun) alias flat terus meningkat. Menurut catatan Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah (DPBT), hanya ada tiga kegiatan penambahan flat yang dilakukan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) di Surabaya pada tahun 2017. Sampai saat ini, sudah ada 3 ribu penduduk yang antre menghuni rusun. Jika normalisasi sungai digencarkan, akan semakin banyak warga yang terkena relokasi.⁶

Kasus lain yang menarik perhatian adalah penggusuran warga Bukit Duri, Jakarta Selatan. Pemerintah provinsi berupaya melakukan penertiban kawasan perumahan di wilayah Bukit Duri karena menganggap wilayah tersebut merupakan bagian dari normalisasi Kali Ciliwung untuk penanganan banjir. Warga yang digusur terutama adalah warga RT 11, 12, dan 15 di RW 10 Bukit Duri, Kecamatan Tebet, yang tak memiliki sertifikat dan rumahnya berada di bantaran. Akan tetapi penggusuran merupakan

masalah sensitif. Dalam hal ini hanya sekitar 40 kepala keluarga yang bertahan dari sekitar 363 KK yang tinggal di wilayah itu, dan selebihnya bersedia dipindahkan ke rumah susun sederhana sewa Rawa Bebek di Cakung, namun bukan berarti warga ikhlas. Mereka mengaku tidak bisa menolak program pemerintah karena terpaksa dan takut.⁷ Kasus tersebut akhirnya berlanjut ke pengadilan.

Kasus lainnya terdapat pada penggusuran paksa tanpa putusan Pengadilan Negeri hingga terjadi pelanggaran HAM oleh PT Kereta Api Indonesia (PT. KAI). Pelaksanaan proyek PT. KAI didukung oknum Pemerintah Daerah yang justru ikut mendukung perampasan lahan milik warga baik yang mempunyai Sertifikat Hak Milik (SHM) maupun yang tidak. Meski proses hukum sengketa lahan warga Kebonharjo, Tanjung Emas Semarang belum selesai namun pihak PT. Kereta Api Indonesia (KAI) Daop IV Semarang, Jawa Tengah, tetap memaksakan pembangunan proyek reaktifasi jalur rel KA dari Stasiun Tawang-Pelabuhan Tanjung Emas terus berjalan.⁸

Dari ketiga contoh kasus yang telah dikemukakan, dapat diketahui bahwa tindakan penggusuran yang dilakukan telah melanggar Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945 yang menyatakan, "Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun. Hal yang sama pun dikemukakan dalam Pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia.

Hasil "penggusuran dapat dilihat dalam bentuk lahir yang mengesankan, tetapi jarang yang bersedia memperhatikan nasib bekas pemegang hak. Tampaknya lebih mudah untuk menyerahkan nasib mereka kepada takdir ketimbang berupaya untuk memikirkannya apalagi berempati dengan mereka.⁹ Dalam hal ini tanah yang warga jadikan tempat tinggal memang bukan milik mereka. Akan tetapi penggusuran harus dilakukan secara hati-hati karena bisa merampas ketenteraman dan kedamaian warga. Oleh karena itu penggusuran dengan cara membongkar paksa bangunan juga

5 <http://surabaya.tribunnews.com/2016/08/12/satpol-pp-surabaya-gusur-48-rumah-liar-di-stren-kali-jagir-tak-ada-relokasi>

6 Banyak Penggusuran, Surabaya Butuh Flat Baru Lagi, JPPN.com tanggal 9 Januari 2017, diakses melalui <http://www.jpnn.com/news/banyak-penggusuran-surabaya-butuh-flat-baru-lagi>

7 Diakses melalui <https://www.tempo.co/read/opiniKT/2016/09/30/13052/penggusuran-bukit-duri>

8 <http://www.beritaekspres.com/2017/04/13/proses-hukum-belum-kelar-pt-kai-paksakan-bangun-proyek-reaktifasi/>

9 Maria S.W.. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2005, Hal 35

merupakan bentuk pelanggaran dari Pasal 30 dan 31 Undang-Undang Nomor 39 tahun 1999 Tentang HAM yaitu :

- Pasal 30 : Setiap orang berhak atas rasa aman dan tenteram serta perlindungan terhadap ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu.
- Pasal 31 :
 - (1) Tempat kediaman siapapun tidak boleh diganggu.
 - (2) Menginjak atau memasuki suatu pekarangan tempat kediaman atau memasuki suatu rumah bertentangan dengan kehendak orang yang mendiaminya, hanya diperbolehkan dalam hal-hal yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

Pencabutan hak miliknya diperbolehkan dengan mengganti kerugian yang wajar dan segera. Kenyataannya walaupun ada Undang-undang yang berkenaan dengan penggusuran yaitu Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 51 Tahun 1960 Tentang : Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum, namun pelaksanaannya tetap dilakukan secara melanggar HAM.

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan, permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini meliputi pertama, Bagaimana kebijakan pemerintah dalam upaya peremajaan dan pengembangan wilayah perkotaan?. Kedua, Apakah implementasi kebijakan Pemerintah telah berbasis HAM? Dari permasalahan tersebut, maka tujuan penelitian adalah untuk Mengetahui kebijakan pemerintah dalam upaya peremajaan dan pengembangan wilayah perkotaan dan mengetahui apakah implementasi kebijakan Pemerintah telah berbasis Hak Asasi Manusia.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif sebenarnya merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden (informan) secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata.¹⁰

Data primer dikumpulkan berdasarkan hasil wawancara terhadap para narasumber. Data sekunder berupa peraturan perundangan yang terkait dengan permasalahan yang dibahas, studi dokumen berbasis dokumen kebijakan lokal, data statistik, laporan penelitian terdahulu, dan beberapa dokumen yang terkait.

PEMBAHASAN

A. Kebijakan Pemerintah dalam upaya peremajaan dan pengembangan wilayah perkotaan

Peremajaan kota pada awalnya merupakan tanggapan terhadap tekanan perubahan sosial dan ekonomi yang berakibat pada pengembangan fisik kota (Chopin, 1965). Dalam perkembangannya peremajaan kota atau lebih dikenal dengan *urbanfenewel* adalah satu cara untuk mengakomodasi pertumbuhan kota (*urban growth*) melalui upaya regenerasi terencana pada kawasan terbangun bermasalah dengan program yang bersiklus, terdiri dari : pembangunan kembali, rehabilitasi dan konservasi (Chapin, 1965).¹¹ Dengan demikian inti persoalan peremajaan kota bukan pada upaya menciptakan perubahan kawasan kota dengan perluasan atau pembangunan baru tetapi lebih menekankan pada upaya, menciptakan perubahan kawasan kota dengan menata kembali, memanfaatkan kembali potensi dan fungsi yang ada termasuk lingkungan, dengan tujuan untuk memperoleh nilai tambah yang lebih memadai dari kawasan kota yang diremajakan.¹²

Berkenaan dengan hal tersebut, Markus Zahnd mengemukakan mengenai *urban renewal* yang bila diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia sebagai “pembaruan kawasan kota” atau peremajaan kota”. Strategi ini sering dipakai di pusat kota atau di daerah, dimana kebanyakan kawasan sudah dibangun dan tidak dapat dibongkar secara langsung atau secara leseluruhannya sehingga fokus lebih cenderung pada suatu renovasi kawasan (khususnya di pusat). Pendekatan tersebut lebih berfokus pada proses pembangunan yang agak lama (sekitar

10 Sukanto, Soerjono, Pengantar Penelitian Hukum, Cetakan 3, Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1986, hlm. 32.

11 Jacobus Samidjo, op.cit. hal 95

12 Ibid., hal 95

5 sampai 15 tahun), dimana tidak semua akan dirancang dan dibangun secara bersamaan. Melalui sebuah masterplan prioritas-prioritas sudah ditentukan sesuai dengan kekurangan dan kelebihan kualitas kawasan itu sehingga seandainya ada suatu proyek baru yang mengikuti masterplan ini, maka akan mendapat dukungan dari pemerintah daerah. Sebagian besar investor dan developer lebih bersedia memperhatikan masterplan pada kawasannya karena pembangunan proyek akan berlangsung dengan lebih cepat karena dukungan pemerintah,¹³

Dalam proses pembaruan suatu kota, dikenal beberapa pendekatan atau metode perencanaan yang disesuaikan dengan kondisi atau sifat permasalahan yang dihadapi kawasan tersebut. Etikawati Triyosoputri dalam Markus Zahnd dalam buku Perancangan Kota secara Terpadu, mengamati pendekatan tersebut¹⁴:

- Pembangunan kembali (redevelopment) atau peremajaan menyeluruh, yakni upaya penataan kembali suatu kawasan kota dengan terlebih dahulu melakukan pembongkaran sarana atau prasarana dari sebagian atau seluruh kawasan kota tersebut
- Gentrifikasi (urban infill), yakni upaya peningkatan vitalitas suatu kawasan kota melalui upaya peningkatan kualitas lingkungannya tanpa menimbulkan perubahan yang berarti dari struktur fisik kawasan tersebut
- Konservasi, yakni upaya untuk memelihara suatu tempat (lahan, kawasan, gedung, atau kelompok gedung beserta lingkungannya sedemikian rupa sehingga makna (arti sejarah, budaya tradisi, ekologi dan sebagainya) dari tempat tersebut dapat dipertahankan
- Rehabilitasi, yakni upaya untuk mengembalikan kondisi suatu bangunan atau unsur-unsur kawasan kota yang telah mengalami kerusakan, kemunduran atau degradasi kepada kondisi aslinya sehingga dapat berfungsi kembali sebagaimana mestinya. Bentuk kegiatan ini banyak

dipakai dalam proses gentrifikasi dan konservasi

- Preservasi, yakni upaya memelihara dan melestarikan monumen, bangunan atau lingkungan pada kondisinya dan mencegah terjadinya proses kerusakan\
- Renovasi, yakni upaya untuk mengubah sebagian atau beberapa bagian dari bangunan/kompleks tua dengan tujuan agar bangunan/kompleks tersebut dapat diadaptasikan untuk menampung fungsi baru ataupun fungsi yang sama dengan persyaratan-persyaratan yang sesuai kebutuhan baru/modern.

Dalam berbagai pengalaman memang langkah-langkah peremajaan kota yang telah dilakukan tidak selalu mencapai sasaran atau seringkali menemui kegagalan, dalam arti hasil dari upaya perbaikan lingkungan kawasan tersebut menghasilkan permasalahan baru yang sering lebih kompleks dari kualitas lingkungan kota yang sudah diremajakan. Kegagalan atau tidak tercapainya sasaran tersebut lebih disebabkan karena pendekatan yang dipergunakan terlalu bersifat rasionalistik dan utopis. Nampaknya langkah peremajaan kota apabila akan menjadi salah satu alternatif untuk melindungi dan melestarikan lingkungan perkotaan, perlu dilakukan pendekatan yang lebih konseptual, dan menjadikan semua fasilitas dan sumber daya kota menjadi aset bagi perkembangan kota yang berkelanjutan.¹⁵

Provinsi Jawa Timur menjadi salah satu provinsi yang telah melakukan upaya peremajaan dan pengembangan wilayah perkotaan. Adapun kota yang melakukan upaya peremajaan dan pengembangan wilayah perkotaan pada provinsi Jawa Timur dapat terlihat pada kota Surabaya sebagai ibukota provinsi yang saat ini telah mengalami perubahan dan perkembangan yang lebih baik pada setiap tahunnya.

Hal ini tidak terlepas dari peran serta Pemerintah Provinsi maupun Pemerintah Kota Surabaya yang berupaya melakukan perbaikan dan penataan lingkungan dalam rangka peremajaan dan pengembangan wilayah perkotaan. Dalam hal ini Pemerintah

¹³ Markus Zahnd, Perancangan Kota Secara Terpadu: Teori perancangan kota dan penerapannya, Penerbit Kanisius, Yogyakarta, 2006

¹⁴ Ibid. 236

¹⁵ Jacobus Samidjo, op.cit. hal 97

Kota Surabaya telah memiliki rencana tata ruang kota surabaya yang tertuang dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12

Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2014-2034 sebagai berikut:

Tabel 1
Pelaksanaan Pembangunan Tahun 2014-2034

NO	Komponen	Program	Lokasi
POLA RUANG KOTA			
Kawasan Lindung			
1	Perlindungan Kawasan Lindung	Penetapan dan perlindungan kawasan sempadan pantai	Kota Surabaya
		Pengembangan sempadan pantai yang terintegrasi dengan ekosistem pesisir dan wisata pantai	Kawasan Pesisir Kota Surabaya
		Penetapan dan Perlindungan kawasan sempadan sungai	Kota Surabaya
		Perlindungan kawasan dengan pengembangan ruang terbuka hijau dan/atau ruang terbuka non hijau di sepanjang sempadan waduk/boezem	Kota Surabaya
		Perlindungan kawasan sepanjang sempadan SUTT/ SUTET	Kota Surabaya
		Perlindungan kawasan sepanjang sempadan rel Kereta Api dari pelaksanaan pembangunan	Kota Surabaya
2	Pengelolaan dan Pengembangan Kawasan Lindung	Pembangunan Hutan Kota	Kota Surabaya
		Pengembangan kawasan lindung di Pamurbaya	Pamurbaya
		Revitalisasi Kota Lama Surabaya	Kawasan Kota Lama Surabaya
		Revitalisasi dan Pemeliharaan Kawasan dan Bangunan Cagar Budaya	Kawasan Kota Lama Surabaya
		Perlindungan dari alihfungsi ruang terbuka hijau	Kota Surabaya
		Penetapan kawasan pantai berhutan mangrove dengan fungsi utama sebagai kawasan lindung	Pantai Timur Surabaya
		Pelestarian dan Pengendalian pembangunan di kawasan yang terdapat lingkungan dan/atau bangunan cagar budaya	Kawasan Kota Lama
		Pengembangan dan pengendalian kawasan sempadan sungai	Sempadan Sungai Kota Surabaya
		Pengembangan dan pengendalian kawasan sempadan waduk/bozem	Sempadan Waduk Kota Surabaya
		Pengembangan dan pengendalian kawasan sempadan pantai	Sempadan Pantai Kota Surabaya
		Penertiban dan pengendalian kawasan sempadan Rel KA	Sempadan Sungai Kota Surabaya
		Penertiban dan pengendalian kawasan sempadan SUTT/SUTET	Sempadan SUTT/SUTET Kota Surabaya
3.	Kawasan Ruang Terbuka Hijau	Penerapan Green Building	Kota Surabaya
		Penyediaan RTH skala lingkungan	Kota Surabaya
		Penyediaan taman-taman skala kota	Kota Surabaya
Kawasan Budidaya			

1	Kawasan Permukiman	Pengembangan kawasan perumahan dan permukiman kepadatan tinggi, sedang dan rendah yang dilakukan secara proporsional	Kota Surabaya
		Pembangunan Perumahan dan Permukiman layak huni bagi masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)	Kota Surabaya
		Pengembangan perumahan dan permukiman vertikal yang dilakukan secara terpadu dengan lingkungan sekitarnya pada kawasan perumahan dan permukiman baru, kawasan padat hunian dan pusat – pusat pelayanan kota	Kota Surabaya
		Revitalisasi dan perbaikan kampung	Kampung-lampung
2.	Kawasan Perdagangan dan Jasa	Pengembangan dan revitalisasi pasar tradisional	Kota Surabaya
		Pengembangan pusat perbelanjaan yang terpadu dengan pusat jasa melalui konsep wisata belanja	Kawasan CBD
		Pengembangan kawasan perdagangan dan jasa dengan konsep super blok dan/atau multi fungsi	Kawasan CBD
3.	Kawasan Ruang Terbuka Non Hijau	Peningkatan kualitas lingkungan dengan menyediakan perabot jalan dan penyediaan tanaman	Kota Surabaya
		Penyediaan dan penataan ruang terbuka non hijau	Kota Surabaya
4.	Kawasan Kegiatan Usaha bagi Sektor Informal	Pengembangan sentra Pedagang Kaki Lima dengan konsep wisata kuliner yang terintegrasi dengan kawasan budidaya	Kota Surabaya
		Penataan kawasan peruntukan sektor usaha informal melalui pembangunan sentra Pedagang Kaki Lima yang memperhatikan nilai estetika lingkungan	Kota Surabaya
		Penyediaan sarana prasarana pendukung di kawasan peruntukan sektor usaha informal	Kota Surabaya

Sumber : Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2014

Adapun upaya yang telah dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam menerapkan Perda Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2014-2034 adalah dengan melakukan normalisasi saluran dan revitalisasi sungai seperti stren kali jagir, Sungai Kalisari dan sebagainya. Selain itu Pemerintah Provinsi maupun Pemerintah Kota Surabaya melakukan penertiban berbagai bangunan baik bangunan tempat tinggal maupun lapak kaki lima yang berdiri diatas saluran, disepadan jalan ataupun dibantaran sungai yang dianggap menjadi salah satu penyebab masalah lingkungan, baik masalah banjir maupun kemacetan lalu lintas. Oleh karena itu penataan terhadap bangunan liar yang berfungsi sebagai tempat tinggal ataupun usaha pun dilakukan karena dianggap telah melanggar beberapa Peraturan

Daerah antara lain:

1. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 Tentang Bangunan.

Salah satu pasal yang menyatakan bahwa suatu bangunan bukan termasuk bangunan liar dapat terlihat dalam Pasal 3 yang menyatakan:

- (1) Setiap bangunan yang berada di Daerah wajib memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan serta memperhatikan peraturan perundang-undangan.
- (2) Persyaratan administratif bangunan meliputi:
 - a. status hak atas tanah dan/ atau izin pemanfaatan dari

- b. pemegang hak atas tanah;
 - b. izin mendirikan bangunan;
 - c. surat bukti kepemilikan bangunan khusus untuk bangunan gedung;
 - d. sertifikat laik fungsi khusus untuk bangunan gedung.
- (3) Persyaratan teknis bangunan meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan.

Berkenaaan dengan status hak atas tanah dan izin mendirikan bangunan sebagaimana yang dikemukakan dalam Pasal 3 ayat (2) tersebut dapat terlihat dalam Pasal 4 dan Pasal 5 sebagai berikut:

• **Pasal 4**

- (1) Setiap bangunan harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas baik milik sendiri maupun pihak lain.
- (2) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan.
- (3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

• **Pasal 5**

- (1) Setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan.
- (2) Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Kepala Daerah, kecuali bangunan fungsi khusus oleh Pemerintah.

Dengan adanya Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013, maka Pemerintah Daerah pun berupaya melakukan penataan berbagai bangunan di kota Surabaya dengan memperhatikan berbagai hal seperti jarak bebas bangunan sebagaimana tercantum dalam Pasal 13 ayat (4) yang meliputi:

- a. jarak bangunan dengan tepi rencana jalan (GSP), tepi sungai, tepi saluran air, tepi pantai, jalan kereta api, dan/ atau jaringan tegangan tinggi;
- b. jarak bangunan dengan batas persil samping dan belakang;
- c. jarak antar bangunan dalam satu persil dan/atau jarak antar bangunan dengan bangunan pada persil bersebelahan.

Isi dari Pasal 13 ayat (4) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013 menunjukkan bahwa terdapat larangan bagi setiap bangunan ada harus memperhatikan jarak bebas bangunan seperti jarak bangunan dengan dengan tepi rencana jalan, tepi sungai, tepi saluran air dan sebagainya.

- 2. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 10 Tahun 2000 Tentang Ketentuan Penggunaan Jalan.

Upaya peremajaan dan pengembangan wilayah perkotaan juga dilakukan Pemerintah daerah kota Surabaya dengan memperhatikan Pasal 7 ayat (1) butir f dan butir h yang mengemukakan bahwa Kecuali atas izin Kepala Daerah, setiap orang atau badan dilarang ;

- Butir f: Menggunakan bahu jalan, median jalan, jalur pemisah jalan, trotoar dan bangunan perlengkapan lainnya yang tidak sesuai dengan fungsinya ;
- Butir h : Mengubah fungsi jalan ;

Berdasarkan isi dari Pasal 7 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 10 Tahun 2000, maka penertiban terhadap bangunan semi permanen dan lapak pedagang kaki lima yang berdiri di bahu jalan, trotoar ataupun bagian lainnya yang mengubah fungsi jalan pun dilakukan untuk mengatasi berbagai masalah yang selama ini

belum terselesaikan.

Dalam melakukan penertiban bangunan liar untuk tempat tinggal ataupun tempat usaha tersebut, pihak Bagian Hukum Pemerintah Kota Surabaya tidak sependapat bila menggunakan istilah “penggusuran”. Hal ini dikarenakan telah dikomunikasikan terlebih dahulu sebelumnya dalam melakukan penertiban bangunan liar tersebut.¹⁶ Pada tahun 2017 telah dilakukan berbagai jenis penertiban diantaranya¹⁷:

1. Para Pemilik Bangunan Liar di Sepanjang Sungai Kalibokor Sisi Barat Wilayah Kel. Pucang Sewu, Kec. Gubeng
2. Pemilik Warung maupun PKL disepanjang Jl. Jemursari Selatan IV
3. Pemilik Bangunan yang berada di Kalisari Timur RT 003 RW 005 Jel. Kali sari, Kec. Mulyorejo
4. Pemilik Bangunan yang berada di Jl. Nyamplungan No. 139 dan No. 173
5. Para Pemilik Bangunan di atas saluran di wilayah RT 02 RW III Bulak, Kenjeran
6. Pemilik Bangli, Pemilik Warung maupun yang menempatkan barang di atas tanah aset Pemkot Surabaya yang berada di Jl. Bulak Cumpat Utara Gang 2 dan 3
7. Para PKL dan Bangunan Liar yang berada di Jl. Pati Unus (sisi timur Petekan)
8. Para pedagang Kaki Lima di Sepanjang Jl. Pendegiling (Sisis Barat)
9. Para PKL yang berada di atas saluran di sepanjang jl. Wiratno (Komplek Perumahan TNIAL)
10. Pemilik Bekupon yang berada di wilayah RT X dan RW XI Kel. Ploso, Keca. Tambaksari

Selain kebijakan dalam bentuk peraturan daerah, Pemerintah Daerah mengeluarkan kebijakan lain bagi warga yang terkena

penertiban tersebut, antara lain memfasilitasi untuk menempati rumah susun bagi masyarakat dengan biaya yang terjangkau bagi warga korban penggusuran yang memiliki KTP Surabaya. Sedangkan bagi korban penggusuran yang tidak berKTP Surabaya, maka akan diberikan fasilitas untuk kembali ke daerah asalnya walaupun lokasinya sangat jauh.¹⁸ Kebijakan lainnya yang diberikan oleh Pemerintah Daerah adalah adanya pemberian subsidi dalam bentuk dana kerohiman atau talikasih bagi para pemilik Bangunan Liar yang terkena penggusuran agar dapat segera memindahkan barang-barang yang dimiliki, sehingga memudahkan aparat setempat dalam melakukan pembongkaran.¹⁹

B. Implementasi kebijakan Pemerintah Dalam Upaya Peremajaan dan Pengembangan Kawasan Perkotaan

Upaya peremajaan dan pengembangan kawasan perkotaan di Surabaya tidak terlepas dari peran serta berbagai pihak, baik Pemerintah Provinsi maupun Pemerintah Kota Surabaya dalam melakukan koordinasi antar instansi terkait dalam pelaksanaan berbagai kebijakan sesuai dengan tugas dan tanggung jawab instansi terkait tersebut.

Hal ini dapat terlihat dari pelaksanaan penertiban berbagai bangunan liar yang berada dibantaran sungai. Dalam hal ini sungai berada dibawah kewenangan Pemerintah Provinsi, seperti Sungai Stren Kali Jagir, yang mana kewenangan yang melakukan penertiban atau pengamanan terhadap obyek aset provinsi seharusnya dilakukan oleh Pemerintah Provinsi. Akan tetapi pelaksanaannya tidak seperti itu di Surabaya karena Pemerintah Provinsi melakukan koordinasi Pemerintah Kota Surabaya dalam melakukan penertiban dan pengamanan mengingat berkaitan dengan penataan Kota Surabaya.²⁰

Dengan adanya kerjasama tersebut, banyak pihak yang seringkali tidak

16 Wawancara dengan pejabat pada Bagian Hukum Pemerintah Kota Surabaya pada tanggal 26 Juli 2017

17 Wawancara dengan pejabat pada Satpol PP pada tanggal 27 Juli 2017

18 Wawancara dengan pejabat pada Bagian Hukum Pemerintah Kota Surabaya pada tanggal 26 Juli 2017

19 Wawancara dengan pejabat pada Satpol PP pada tanggal 27 Juli 2017

20 Wawancara dengan pejabat pada Bagian Hukum Pemerintah Kota Surabaya pada tanggal 26 Juli 2017

mengetahui pelaksanaan penertiban tersebut merupakan kewenangan Pemerintah Provinsi atau Pemerintah Kota Surabaya, sehingga saat terjadi permasalahan, Pemerintah Kota Surabaya yang terkena gugatan. Akan tetapi hal tersebut tidak menjadi masalah karena Pemerintah Kota Surabaya memiliki Perda IMB, sehingga masih ada jalur aturan regulasinya. Gugatan mereka pun kandas walaupun mereka didukung oleh LSM bahkan DPRD. Pelaksanaan tugas yang dilakukan sudah sesuai dengan peraturan yang ada sehingga pengadilan pun mempertimbangkan bahwa hal tersebut sudah melanggar peraturan daerah. Dengan demikian hal yang dilakukan Pemerintah Kota Surabaya sama sekali tidak bernuansa yang konotasinya “menggusur tanpa Humanis” atau tanpa memperhatikan sisi kemanusiaan, termasuk hak asasi manusia.²¹

Berbagai permasalahan tidak hanya terjadi pada bangunan liar, tetapi pada Pedagang Kaki Lima (PKL). Hal ini dapat terlihat saat penertiban di Pasar Keputren, yang sudah berpuluh-puluh tahun tidak terealisasi dan tidak terjamah. Segala upaya dilakukan mulai dari pimpinan walikota yang terdahulu sampai saat ini. Dalam kasus tersebut, Pasar Keputren pun harus digugat di pengadilan karena PD Pasarnya ada, tetapi tidak mau masuk ke dalam pasar. Mereka melakukan aktivitas perdagangan dipinggir jalan karena mempermudah orang yang lewat agar langsung membeli dan akhirnya muncul paguyuban-paguyuban yang dilindungi oleh pihak tertentu, sehingga Pemerintah Kota selalu kandas dalam upaya melakukan penertiban.²²

Pemerintah Kota Surabaya terus berupaya agar dapat menegakkan aturan yang ada karena mengganggu jalan, dengan mengacu pada Perda Kota Surabaya Nomor 10 Tahun 2000 Ketentuan Penggunaan Jalan. Hal ini mengingatkan masyarakat tidak dapat melewati akses tersebut karena tertutup oleh pedagang, sehingga jalan yang di pandigiring keputren tersebut menjadi jalan padat karena alternatif yang lain dipakai pedagang sepanjang hari.

Oleh karena itu, Pemerintah Kota Surabaya bersama jajaran terkait seperti kejaksaan, pengadilan dan kepolisian, dan LSM bekerjasama dalam upaya pengembalian fungsi jalan berdasarkan peraturan daerah yang sudah ada. Pada kasus ini sebenarnya semua aturannya sudah ada, tetapi pada pelaksanaannya banyak hambatan yang dihadapi, baik dari mereka yang memberikan perlindungan (membekingi) maupun dari paguyuban. Dalam hal ini Pemerintah Daerah dapat saja menggunakan “tangan besi dan tangan baja” dalam melakukan penertiban para pedagang. Akan tetapi dari sisi HAM masih menjadi pertimbangan walaupun mendapatkan kritikan dari masyarakat, khususnya pengguna jalan karena terkesan tidak memiliki kuasa untuk mengembalikan fungsi jalan.²³

Pertimbangan akan sisi hak asasi manusia ini yang menyebabkan Pemerintah Daerah Kota Surabaya selalu melakukan pendekatan secara humanis dalam melakukan penertiban dalam upaya peremajaan dan pengembangan wilayah perkotaan tersebut. Hal ini sesuai yang dikemukakan pihak Bagian Hukum Pemerintah Kota Surabaya bahwa pada saat akan melakukan penertiban, tahapan-tahapan sudah dilakukan yaitu setelah dilakukan pemeriksaan mengenai perijinan bangunan ataupun keberadaan bangunan oleh Dinas Teknis seperti Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang, Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah dan sebagainya yang menyatakan bahwa telah melanggar perda yang ada, maka hal pertama yang dilakukan adalah melakukan pemanggilan sampai tiga kali. Selang waktu antara Panggilan pertama dan panggilan kedua adalah 7 hari, yang kemudian diberi peringatan sebanyak 3 kali. Setelah diberi peringatan, mereka masih diupayakan untuk diajak berkomunikasi dan sosialisasikan agar mereka bersedia untuk pindah. Tahapan berikutnya adalah adanya pemberitahuan lagi. Dalam hal pengenaan sanksi administratif dalam bentuk penertiban ada di Satpol PP, yang sebelumnya dikomunikasikan di Dinas Tehnisnya terlebih dahulu. Hal tersebut sesuai dalam ketentuan

21 Wawancara dengan pejabat pada Bagian Hukum Pemerintah Kota Surabaya pada tanggal 26 Juli 2017

22 Wawancara dengan pejabat pada Bagian Hukum Pemerintah Kota Surabaya pada tanggal 26 Juli 2017

23 Ibid

mengenai kewenangan. Kalau sanksi administratif dalam arti memberi ijin, maka sanksi administratif dari Dinas Teknisnya. Bila sudah pada tahapan penggusuran dan mereka tetap tidak bersedia pindah padahal telah diberi peringatan, pemberitahuan dan sebagainya, maka Satpol PP yang akan bertindak.²⁴

Pihak Bagian Hukum melanjutkan bahwa pelaksanaan tugas Satpol PP sebenarnya berdasarkan Perwali yang ada, cuma tinggal menindaklanjuti. Akan tetapi kenyataannya tidak demikian karena Satpol PP masih harus merundingkan dahulu dan mencari alternatif terbaik melalui rapat dengan dengan SKPD terkait, sehingga diupayakan untuk dicari jalan tengahnya. Hal ini mengakibatkan warga diajak bicara lagi dan dilakukan pendataan mengenai KTP daerah mana yang dimiliki. Bila mereka memiliki KTP Surabaya dan tidak memiliki rumah, maka akan diberikan Rusun. Begitu juga dengan pedagang kaki lima yang terkena penertiban, akan disediakan tempat pada sentra-sentra PKL di Surabaya, seperti penertiban pasar ikan diberbagai tempat, makan dibangun sentra pasar ikan. Dalam hal ini mereka akan menempati 2 tahun masa percobaan tanpa dipungut biaya. Setelah waktu tersebut, maka akan dikenakan biaya sewa. Oleh karena itu tindakan yang dilakukan sangat humanis yang dilakukan karena berbagai pihak selalu terlibat dalam segala hal dan mendampingi bila ada persoalan dilapangan.²⁵

Berkenaan dengan hal tersebut, pihak Satpol PP pun mengemukakan hal yang sama mengenai perlakuan humanis dalam pelaksanaan tugas dalam melakukan penertiban, sehingga pelaksanaan tugas yang dilakukan pun melalui berbagai tahapan. Contoh kasus yang dapat dikemukakan adalah bila terdapat pelanggaran terhadap Perda tentang ketentuan penggunaan jalan, maka tahapan pertama yang dilakukan adalah mengetahui lokasi yang ada karena adanya pengaduan mengenai rumah yang melanggar Perda Ketentuan Penggunaan Jalan. Dari pengaduan tersebut akan

dilakukan pengecekan lokasi untuk menentukan kebenaran pengaduan mengenai pelanggaran perda yang dimaksud dengan melakukan pemotretan untuk mendapatkan foto tampak depan dan foto tampak samping. Tahap berikutnya adalah melakukan sosialisasi. Dalam hal ini pihak Bagian Hukum Pemerintah Kota memperbolehkan untuk melakukan 1 (satu) kali sosialisasi bila bangunan tidak ada alasan. Akan tetapi pihak Satpol PP akan mengupayakan melakukan sosialisasi kedua dan ketiga mengingat Satpol PP memiliki tim Rembug sebagai negosiator.

Setelah sosialisasi kedua dan ketiga dilakukan, mereka diberikan waktu satu minggu dan kembali datang untuk mengingatkan mengenai surat sosialisai yang diberikan, termasuk tanda terima sosialisasi. Pihak Satpol PP semaksimal mungkin melakukan cara humanis dengan menawarkan kepada pelanggar Perda, kemana mereka harus dibantu. Misalnya, untuk pemilik bangunan diatas saluran yang berasal dari Madura, maka akan diantar ke Bangkalan sesuai permintaan. Akan tetapi dalam pelaksanaan tugasnya, terkadang Satpol PP tidak harus melakukan pembongkaran atas bangunan karena adanya kesadaran pemilik lapak untuk membongkar bangunannya setelah dilakukan sosialisasi, seperti pedagang duren di Widodaren dan pedagang kayu di Dupak.

Bila setelah pemberitahuan, para pelanggar tetap tidak bersedia untuk pindah, maka pihak Satpol PP akan melakukan koordinasi dan kerjasama dengan wilayah seperti kecamatan, kelurahan dan juga Polrestabes, polsek dan sebagainya. Koordinasi dilakukan sebelum dilakukan penggusuran untuk mengetahui kekuatan para pelanggar perda sehingga dapat ditentukan jumlah pendampingan dari aparat setempat agar pelaksanaan penertiban dapat berjalan dengan baik. Dalam hal ini aparat mengupayakan agar warga yang terkena penggusuran dapat pindah ke sentra perdagangan bagi para pedagang yang kios atau lapaknya terkena penertiban dan rumah susun bagi warga yang memiliki KTP Surabaya yang tempat tinggalnya tergusur.

Berbagai Rusun dan sentra perdagangan yang disediakan dikelola oleh Pemerintah

24 Wawancara dengan pejabat pada bagian hukum Pemkot Surabaya

25 Wawancara dengan pejabat pada bagian hukum Pemkot Surabaya

Provinsi maupun Pemerintah Kota Surabaya. Hal ini dapat terlihat pada salah satu Rusun di jalan Gunung Sari yang disebut Rusunawa Gunung Sari merupakan rusun yang dikelola oleh Pemerintah Provinsi dan akan segera diambil alih pengelolaannya oleh Pemerintah Kota. Adapun penghuni Rusunawa Gunung Sari tersebut sebagian besar adalah warga Stren kali Jagir yang terkena gusur akibat adanya normalisasi sungai.

Berdasarkan hasil tanya jawab dengan salah satu penghuni Rusunawa Gunung Sari yang pernah terkena gusuran rumah di Stren Kali Jagir, diperoleh informasi bahwa Bapak SPY sebelum rumahnya dibongkar, ia diberitahukan melalui surat yang dimasukkan melalui pintu-pintu warga tanpa adanya pertemuan terlebih dahulu. Ia mengira bahwa yang akan terkena bongkaran adalah rumah warga sebelah barat. Pada awalnya mereka beritikad untuk membentuk panitia sendiri untuk meminta kejelasan apa keinginan pemerintah dengan melakukan rapat dengan RT dan RW, dengan maksud mendapatkan penggantian lahan. Akan tetapi tiba-tiba warga didatangi LSM. LSM tersebut sering melakukan rapat dan warga diminta untuk mengisi daftar hadir. Pada Saat rapat, warga mengemukakan bahwa bila tidak dapat dipertahankan lagi, mereka akan minta ganti lahan. Mendengar hal tersebut, pihak LSM tersebut marah dan menganggap bahwa warga sudah menyerah sebelum berjuang.

Pada saat terjadi penggusuran, LSM hanya diam saja tidak berbuat apa-apa. Saat itu Ketua RT dibawa oleh satpol PP atau pihak kepolisian. Warga mempertahankan agar tidak pindah tempat, namun bila tidak bisa, warga pun akan mengikuti permintaan pindah tersebut. Akan tetapi yang terjadi adalah warga merasa dibohongi oleh para petugas karena para petugas mengatakan bahwa yang akan dibongkar terlebih dahulu adalah tempat sebelah barat. Warga diminta istirahat dan makan terlebih dahulu. Setelah warga pulang makan, rumah sudah tidak ada lagi. Barang-barang banyak yang hancur. Pak SPY menyalahkan keberadaan LSM yang membuatnya kehilangan rumah dan barang-barang berharga lainnya. Ia menganggap bila masalah tersebut tidak ada campur tangan LSM dan dapat diselesaikan

secara kekeluargaan, warga tidak akan kehilangan barang-barang berharga. Hal ini menyebabkan ia merasa stress dan trauma selama sekitar 1 tahun akibat pembongkaran paksa tersebut. Kasus tersebut sempat disidangkan untuk mempertahankan milik mereka, tetapi warga kalah. Oleh karena itu sebagian besar sudah mau menerima tinggal di rusun yang disediakan baik milik Pemerintah Provinsi maupun Rusun milik Pemerintah Kota. Saat ini Bapak SPY sudah dapat menikmati Rusun yang disediakan Pemerintah Daerah karena lokasinya yang strategis dan memiliki sarana dan prasarana yang memadai²⁶

Begitupun dengan pedagang yang tergusur dan harus pindah ke Sentra Perdagangan. Salah satunya dapat terlihat pada Pasar Ikan Hias Gunung Sari. Salah satu pedagang ikan hias bernama Ibu FTR mengemukakan bahwa dulunya ia adalah pedagang kaki lima di wilayah Embong. Menurutnya Sebelum ia disuruh pindah, ia diberi surat pemberitahuan terlebih dahulu. Pada awalnya ia merasa kebingungan akan pindah kemana, sehingga masih terkesan kucing-kucingan dengan aparat setempat. Akan tetapi setelah diyakinkan petugas bahwa disediakan tempat yang layak untuk berdagang ikan hias di Sentra Pasar Ikan Hias, barulah ibu FTR bersedia untuk dipindahkan ke tempat yang telah disediakan. Dalam hal ini ternyata Pemerintah Daerah telah memberikan keringanan untuk awal penempatan sentra perdagangan tersebut yaitu dengan menggratiskan sewa tempat selama 1 (satu) tahun terlebih dahulu. Saat ini pun ibu FTR dikenakan biaya sewa yang sangat murah yaitu hanya Ro. 12.000,- saja perbulannya.

C. Aspek Hak Asasi Manusia dalam Peremajaan dan Pengembangan Kawasan Perkotaan

Perumahan merupakan satu kebutuhan mendasar bagi setiap manusia. Dalam hal ini setiap manusia dilindungi hak atas perumahan oleh berbagai Instrumen Internasional yang salah satunya Pasal 11 ayat

²⁶ Wawancara dengan Bapak SPY, warga Rusunawa Gunung Sari, Surabaya

(1) Kovenan Internasional Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya yang mengemukakan:

Negara Pihak pada Kovenan ini mengakui hak setiap orang atas standar kehidupan yang layak baginya dan keluarganya, termasuk pangan, sandang dan perumahan, dan atas perbaikan kondisi hidup terus menerus. Negara Pihak akan mengambil langkah-langkah yang memadai untuk menjamin perwujudan hak ini dengan mengakui arti penting kerjasama internasional yang berdasarkan kesepakatan sukarela.

Sedangkan Pada Peraturan Perundang-undangan di Indonesia dapat terlihat pada Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia yang menyatakan bahwa Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak.

Pada butir 8 Komentar Umum NO. 4 Hak atas Tempat Tinggal yang Layak (Pasal 11 [1] Perjanjian Internasional atas Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya) dikemukakan konsep "layak" secara khusus sangat terkait dengan hak atas tempat tinggal, sebagai dasar bagi sejumlah faktor yang harus diperhitungkan dalam menentukan manakala bentuk khusus dari sebuah tempat penampungan dapat dipertimbangkan untuk membentuk "rumah yang layak" sesuai dengan tujuan Kovenan. Sementara kelayakan ditentukan sebagian dari faktor sosial, ekonomi, budaya, iklim, ekologi dan faktor-faktor lain, Komite percaya bahwa walaubagaimanapun dimungkinkan untuk mengidentifikasi beberapa aspek khusus dari hak tersebut yang harus diperhitungkan untuk kebutuhan ini dalam berbagai konteks. Aspek tersebut termasuk yang tersebut yaitu²⁷ :

(a) Jaminan legalitas kepemilikan.

Kepemilikan mencakup berbagai bentuk, termasuk di dalamnya sewa akomodasi (umum dan swasta), kerjasama perumahan, sewa beli, penguasaan hak, rumah darurat dan

tempat tinggal sementara, termasuk juga penguasaan terhadap tanah dan properti.

(b) Ketersediaan akan berbagai layanan, bahan-bahan, fasilitas dan infrastruktur (sarana dan prasarana).

Sebuah rumah yang "layak" seharusnya terdiridariberbagaifasilitaskhususuntuk kesehatan, keamanan, kenyamanan dan nutrisi. Semua penerima manfaat dari hak tersebut semestinya memiliki akses yang berkelanjutan kepada seluruh sumberdaya alam dan sumber daya umum, air minum yang sehat, energi untuk memasak, pemanas dan penerangan, sanitasi dan fasilitas mencuci, sarana penyimpanan makanan, pembuangan sampah, tempat drainase, dan layanan darurat.

(c) Keterjangkauan (biaya).

Biaya pribadi atau rumah tangga yang terkait dengan rumah seharusnya pada tingkat tertentu perolehan dan kepuasan atas kebutuhan dasar lainnya tidak dapat diancam atau dikompromikan. Negara pihak semestinya menyediakan subsidi perumahan untuk mereka yang tidak mampu memiliki rumah yang terjangkau, sebagaimana halnya dengan bentuk dan tingkat harga hunian yang secara "adequate" mencerminkan kebutuhan perumahan.

(d) Layak huni. Tempat tinggal yang memadai haruslah layak dihuni, artinya dapat memberi penghuninya ruangan yang layak dan dapat melindungi mereka dari cuaca dingin, lembab, panas, hujan, angin, atau ancaman-ancaman bagi kesehatan, bahaya fisik bangunan, dan vektor penyakit. Keamanan fisik penghuni harus pula terjamin.

(e) Aksesibilitas. Tempat tinggal yang layak harus dapat diakses oleh semua orang yang berhak atasnya. Kelompok-kelompok yang kurang beruntung seperti halnya manula, anak-anak, penderita cacat fisik, penderita sakit stadium akhir, penderita HIV-positif, penderita sakit menahun, penderita cacat mental, korban bencana alam, penghuni kawasan rawan bencana, dan lain-lain harus diyakinkan untuk

27 Komisi Nasional Hak Asasi Manusia, Komentar Umum Kovenan Internasional Hak Sipil dan Politik dan Kovenan Internasional Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, Komnas HAM, Jakarta, 2009, Hal 98

memprioritaskan lingkungan tempat tinggal mereka.

(f) Lokasi.

Tempat tinggal yang layak harus berada di lokasi yang terbuka terhadap akses pekerjaan, pelayanan kesehatan, sekolah, pusat kesehatan anak, dan fasilitas-fasilitas umum lainnya.

(g) Kelayakan budaya.

Cara rumah didirikan, material bangunan yang digunakan, dan kebijakan-kebijakan yang mendukung kedua unsur tersebut harus memungkinkan pernyataan identitas budaya dan keragaman tempat tinggal. Berbagai aktivitas yang ditujukan bagi peningkatan dan modernisasi dalam lingkungan tempat tinggal harus dapat memastikan bahwa dimensi-dimensi budaya dari tempat tinggal tidak dikorbankan, dan bahwa, fasilitas-fasilitas berteknologi modern, *inter alia*, juga telah dilengkapi dengan semestinya.

Salah satu ukuran dari pelanggaran hak ini adalah penggusuran paksa yang dianggap sebagai “prima facie” tidak dapat diterima oleh kovenan. Demikian pula dengan berbagai badan hak asasi manusia, seperti Komisi HAM Eropa, Pengadilan HAM Eropa, Komisi PBB mengenai Human Settlement. Prinsip yang samapun ditegaskan kembali dalam interpretasi legal di Komentar Umum No. 7 mengenai “penggusuran paksa” [UN Doc.E/C.12/1997/4 (1997)]. Di dalam dokumen tersebut penggusuran paksa diartikan sebagai penyingkiran secara permanen atau temporer diluar keinginan individu, keluarga dan atau komunitas yang bersangkutan dari rumah dan atau tanah yang mereka duduki, tanpa adanya penyediaan, akses dan berbagai bentuk perlindungan baik legal atau lainnya yang tepat. Diidentifikasi pula bahwa jika penggusuran harus dilakukan sebagai upaya terakhir, harus ada usaha-usaha alternatif yang dilakukan dengan konsultasi pada mereka yang terkena dampak penggusuran. Dengan demikian legitimasi yang biasa digunakan untuk melakukan penggusuran seperti untuk keindahan kota, atau atas nama pembangunan, atau mencegah pertumbuhan tidak bisa lagi diterima karena

sudah dijamin oleh Konstitusi.²⁸

Penggusuran-penggusuran tanah biasanya dilakukan atas nama “kepentingan umum”. Kepentingan umum menjadi pembungkus sekaligus alat legitimasi untuk melakukan tindakan penggusuran tanah. Apakah atas nama kepentingan umum dapat diberikan penggusuran tanah secara sewenang-wenang dan dengan paksaan apalagi dengan kekerasan. Hal ini sering menimbulkan reaksi dari orang yang menjadi korban. Kalau reaksi-reaksi itu kita tangkap, dapatlah dipahami bahwa penyelesaian kasus-kasus tanah tidak sekedar menyangkut masalah uang ganti rugi. Artinya hanya dilihat dari aspek ekonomi saja. Ada aspek-aspek lain yang seharusnya diperhitungkan dalam penyelesaian kasus-kasus itu. Kasus-kasus penggusuran tanah itu sudah berulang kali dan masih akan terjadi lagi.²⁹

Dalam hal ini Peremajaan dan pengembangan kawasan perkotaan di Surabaya menjadi salah satu tugas dari Pemerintah Daerah untuk dapat melakukan perbaikan, penataan dan memperindah kota Surabaya agar menjadi kota yang bersih, nyaman, tertib dan aman bagi penduduk di kota tersebut. Untuk mencapai tujuan tersebut, upaya penggusuran menjadi alternatif yang harus dilakukan sebagai upaya penertiban bangunan tempat tinggal ataupun tempat usaha yang dianggap melanggar Peraturan Daerah dan membawa dampak negatif bagi lingkungan.

Dilihat dari proses atau prosedur yang dilakukan dalam melakukan penertiban bangunan liar sebagai tempat tinggal ataupun tempat usaha dapat terlihat bahwa Pemerintah Kota Surabaya sudah mempertimbangkan akan aspek hak asasi manusia karena sudah sesuai dengan yang dikemukakan dalam Butir 16 Komentar Umum No. 7 mengenai Hak atas Tempat Tinggal yang Layak: Pengusiran Paksa (Pasal 11 [1] Perjanjian Internasional atas Hak-hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya yang menyatakan

²⁸ YLBHI dan PSHK, Panduan Bantuan Hukum di Indonesia: Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2007, hal 319

²⁹ Y. Wartaya Winangun, SJ, Tanah Sumber Nilai Hidup, Penerbit Kanisius, Yogyakarta 2004, hal 86

Perlindungan prosedural yang tepat dan proses yang diharapkan adalah dua aspek penting dari hak asasi manusia, tetapi terutama penting dalam kaitannya dengan persoalan seperti pengusiran paksa yang secara langsung memunculkan sejumlah besar hak yang diakui dalam kedua Perjanjian Internasional atas Hak Asasi Manusia. Komite mempertimbangkan bahwa perlindungan prosedural yang harus diterapkan berkaitan dengan pengusiran paksa meliputi:

- (a) sebuah peluang atas pembicaraan yang tulus dengan orang-orang yang terimbas;
- (b) pemberitahuan yang memadai dan rasional kepada semua orang yang terimbas mengenai jadwal pelaksanaan pengusiran;
- (c) informasi mengenai pengusiran-pengusiran yang diajukan, dan, bilamana memungkinkan, mengenai fungsi alternatif dari tanah atau rumah itu, yang harus tersedia dalam waktu singkat bagi semua orang yang terimbas;
- (d) khususnya jika melibatkan kelompok-kelompok masyarakat, para pejabat pemerintah atau wakil-wakil mereka harus hadir selama pelaksanaan pengusiran;
- (e) semua orang yang melaksanakan pengusiran itu harus diidentifikasi secara tepat;
- (f) pengusiran tidak boleh dilaksanakan dalam cuaca buruk atau pada malam hari kecuali memang dikehendaki oleh orang-orang yang terimbas;
- (g) ketetapan atas pemulihan oleh hukum; dan
- (h) ketetapan, sejauh memungkinkan, atas bantuan hukum bagi orang-orang yang membutuhkannya untuk menuntut kompensasi melalui pengadilan.

Berbagai prosedur yang dikemukakan dalam butir 16 tersebut sudah diimplementasikan dengan baik oleh Pemerintah Kota Surabaya yang dapat terlihat

dari adanya sosialisasi, pemberitahuan dan pembicaraan lebih lanjut dengan para warga yang akan terkena penertiban dengan pengusuran tersebut.

Selanjutnya dalam butir 17 dikemukakan bahwa Pengusiran tidak boleh menjadikan individu-individu tidak berumah atau rawan terhadap pelanggaran hak-hak asasi manusia lainnya. Dimana orang-orang yang terimbas tidak mampu menyediakan berbagai kebutuhan mereka sendiri, Negara harus menerapkan segala ukuran yang tepat, untuk memaksimalkan sumber daya tersedia, untuk memastikan bahwa perumahan, pemukiman, atau akses alternatif atas tanah yang produktif, tergantung kasusnya, tersedia.

Isi dari butir 17 Komentar Umum No. 7 mengenai Hak atas Tempat Tinggal yang Layak: Pengusiran Paksa (Pasal 11 [1] Perjanjian Internasional atas Hak-hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya pada dasarnya sudah diimplementasikan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Timur maupun Pemerintah Kota Surabaya yaitu dengan menyediakan rumah susun dan sentra perdagangan bagi warga yang terkena pengusuran sebagai akibat pelanggaran perda yang ada. Akan tetapi untuk dapat memperoleh rumah susun yang disediakan oleh Pemerintah Daerah tersebut, diharuskan memiliki KTP Surabaya.

Kepemilikan KTP Surabaya sebagai salah satu persyaratan untuk menempati rumah susun yang disediakan menjadi permasalahan yang perlu pembahasan lebih lanjut mengingat dalam dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Pemakaian Rumah Susun dinyatakan, "Setiap penduduk Surabaya yang belum mempunyai rumah tinggal, dapat memanfaatkan rumah susun sebagai tempat hunian sementara." Sehubungan dengan hal tersebut dalam Pasal 5 dikemukakan:

- (1) Setiap penduduk Surabaya yang memakai Satuan Rumah Susun wajib memperoleh izin terlebih dahulu dari Kepala Daerah.
- (2) Untuk memperoleh izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1), setiap penduduk Surabaya harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada

Kepala Daerah dengan dilampiri persyaratan sebagai berikut :

a. Pemberian Izin Pemakaian Rumah

Susun :

1. foto copy Kartu Tanda Penduduk pemohon yang masih berlaku;
2. foto copy Kartu Keluarga;
3. pas foto berukuran 4 x 6 cm (empat kali enam sentimeter) terbaru sebanyak 2 (dua) lembar;
4. Surat Pernyataan yang menerangkan bahwa Pemohon belum mempunyai rumah tinggal/ belum memakai satuan rumah susun yang dimiliki, dikelola atau dalam penguasaan Pemerintah Daerah yang diketahui oleh Ketua Rukun Tetangga, Ketua Rukun Warga dan Lurah setempat;
5. Surat Keterangan gaji/penghasilan yang dikeluarkan oleh Pimpinan pada instansi/perusahaan tempat kerja atau Surat Pernyataan yang menerangkan tentang jumlah penghasilannya apabila pemohon bekerja sebagai wiraswasta;
6. Surat Pernyataan yang menerangkan bahwa satuan rumah susun akan dihuni paling banyak 4 (empat) orang

Isi Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 5 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Pemakaian Rumah Susun tidak mengemukakan bahwa yang dapat menempati rumah susun yang disediakan oleh Pemerintah Daerah adalah warga yang memiliki KTP Surabaya. Pada pasal 5 hanya mengemukakan mengenai prioritas mendapatkan izin terlebih dahulu dari Kepala Daerah untuk menempati rumah susun, sehingga warga yang memiliki KTP diluar kota Surabaya pun seharusnya masih memiliki kesempatan menempati rumah susun yang disediakan selama kuota yang ada masih mencukupi.

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan, maka dapat diketahui bahwa Pemerintah Kota Surabaya telah mengadopsi Peraturan Bersama Menteri Hukum dan HAM RI dan Menteri Dalam Negeri RI Nomor 20 Tahun 2012 dan Nomor 77 tahun

2012 tentang Parameter Hak Asasi Manusia Dalam Pembentukan Produk Hukum Daerah walaupun belum maksimal. Dalam Peraturan Bersama tersebut dikemukakan beberapa aspek yaitu :

1. Ketersediaan
Semua orang yang memiliki perumahan berhak untuk menikmati layanan fasilitas dan infrastruktur (sarana dan prasarana) meliputi kesehatan, keamanan, dan kenyamanan
2. Aksesibilitas
 - a) Akses Ekonomi
Masyarakat miskin dapat memiliki akses terhadap kepemilikan perumahan
 - b) Akses fisik
Pemerintah mengupayakan penyediaan rumah layak huni bagi masyarakat daerah terpencil
 - c) Akses Informasi dan partisipasi publik
 - 1) Pemerintah mengupayakan ketersediaan akses informasi perumahan bagi masyarakat.
 - 2) Masyarakat dapat berpartisipasi dalam penyusunan, pelaksanaan dan pengawasan kebijakan perumahan dan
3. Kewajiban Menghormati
 - a. Pemerintah menghormati hak atas kepemilikan warga. Penghilangan hak atas kepemilikan/Penggusuran harus berdasarkan hukum dan semata-mata demi kepentingan umum.
 - b. Pembangunan perumahan menghormati dan tidak mengorbankan lingkungan hidup, identitas budaya dan keragaman tempat tinggal.
4. Kewajiban Melindungi
Pemerintah mengambil langkah dalam upaya mencegah terlanggarnya hak atas kepemilikan rumah oleh pihak ketiga

Berdasarkan beberapa aspek yang telah dikemukakan dalam Peraturan Bersama Menteri Hukum dan HAM RI dan Menteri Dalam Negeri RI Nomor 20 Tahun 2012 dan Nomor 77 tahun 2012 tentang Parameter Hak Asasi Manusia Dalam Pembentukan Produk Hukum Daerah dapat terlihat bahwa kurang maksimalnya kebijakan dan implementasi

yang ada tercermin pada aspek aksesibilitas yaitu akses ekonomi. Hal ini dikarenakan tidak semua masyarakat miskin memiliki akses atas rumah, seperti rumah susun karena adanya KTP Surabaya sebagai salah satu persyaratan yang diterapkan. Selain itu juga pada aspek kewajiban menghormati dapat dilihat bahwa Pemerintah belum sepenuhnya menghormati hak atas kepemilikan warga. Penghilangan hak atas kepemilikan/ Penggusuran harus berdasarkan hukum dan semata-mata demi kepentingan umum.

Hal ini dapat terlihat dari informasi yang disampaikan oleh informan korban penggusuran yang merasa dirugikan karena adanya upaya petugas untuk mengelabui warga dalam upaya penggusuran tersebut sehingga mereka pun tidak dapat menyelamatkan harta benda berharga yang terdapat dalam tempat tinggal mereka. Selain itu juga ganti rugi yang diterima bukan untuk mengganti rugi atas bangunan yang didirikan melainkan dana untuk membantu warga dalam keindahan barang-barangnya tersebut padahal sebagian besar diantara mereka sudah menempati bangunan tersebut selama puluhan tahun.

KESIMPULAN

Kota Surabaya menjadi salah satu kota di Indonesia yang berupaya melakukan peremajaan dan pengembangan wilayah perkotaan walaupun belum ada kebijakan berupa peraturan daerah yang secara khusus mengatur akan hal tersebut. Upaya peremajaan dan pengembangan wilayah perkotaan dilakukan dengan melakukan penertiban-penertiban bagi bangunan tempat tinggal ataupun bangunan usaha yang dianggap telah melanggar Peraturan Daerah yang berlaku seperti Perda tentang Bangunan dan Perda Penggunaan Jalan.

Pemerintah Daerah telah berupaya melaksanakan kebijakan berupa perda tentang Bangunan dan Perda Penggunaan Jalan secara humanis dengan mempertimbangkan aspek hak asasi manusia. Hal ini dapat terlihat pada berbagai tahapan yang dilakukan sebelum melakukan penertiban antara lain melakukan sosialisasi, pemanggilan dan pemberian bantuan dana untuk kepindahan mereka. Akan tetapi tidak

semua warga yang terkena penertiban dengan penggusuran tersebut disediakan rumah susun oleh Pemerintah Daerah karena tidak memenuhi persyaratan yang ada yaitu harus memiliki KTP Surabaya. Dengan demikian, belum semua warga yang terkena penertiban terpenuhi hak-haknya atas tempat tinggal yang layak.

SARAN

Pemerintah Kota Surabaya perlu membuat peraturan daerah yang secara khusus mengatur mengenai peremajaan dan pengembangan wilayah perkotaan yang berpedoman pada prinsip HAM. Dalam hal ini perlu juga mempertimbangkan kepemilikan KTP Surabaya sebagai persyaratan mendapatkan rusun mengingat setiap warga yang tergusur memiliki hak yang sama atas perumahan yang layak

Pihak Satuan Polisi Pamong Praja Pemerintah Kota Surabaya perlu melakukan upaya koreksi dalam melakukan penertiban bangunan liar mengingat masih terdapat warga merasa belum diperlakukan secara humanis dalam melakukan penertiban tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Komisi Nasional Hak Asasi Manusia, *Komentar Umum Kovenan Internasional Hak Sipil dan Politik dan Kovenan Internasional Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta: Komnas HAM, 2009
- Samidjo, Jacobus, *Peremajaan Kota sebagai alternatif upaya Perlindungan Lingkungan Perkotaan Berkelanjutan*, MAJALAH ILMIAH PAWIYATAN, Vol : XXI, No : 2, OKTOBER 2014.
- Sukanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan 3, Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1986,
- SJ, Y. Wartaya Winangun, *Tanah Sumber Nilai Hidup*, Yogyakarta: Kanisius, 2004
- Sumardjono, Maria S.W., *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2005
- Widyatmadja , Josef P., *Kebangsaan dan Globalisasi dalam Diplomasi*, Yogyakarta: Kanisius, 2005
- YLBHI dan PSHK, *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia: Pedoman Anda Memahami dan Menyelesaikan Masalah Hukum*, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2007
- Yoga, Nirwono dan Antar, Yori, *Bahasa Pohon Selamatkan Bumi*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2009.
- Zahnd, Markus, *Perancangan Kota Secara Terpadu: Teori perancangan kota dan penerapannya*, Yogyakarta: Kanisius, 2006
- Peraturan Perundang-Undangan**
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Hasil Amandemen
- Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3886)
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725)
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280)
- Peraturan Bersama Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 dan Nomor 77 Tahun 2012 tentang Parameter Hak Asasi Manusia dalam Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 1254)
- Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 10 Tahun 2000 tentang Ketentuan Penggunaan Jalan (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2000 Nomor 10/B)
- Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Pemakaian Rumah Susun (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2010 Nomor 2)
- Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 Tentang Bangunan (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2013 Nomor 6)
- Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2014-2034 (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2014 Nomor 12 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 10)
- Sumber lain:**
- Surya 12 Agustus 2016 (<http://surabaya.tribunnews.com/2016/08/12/satpol-pp-surabaya-gusur-48-rumah-liar-di-strenkali-jagir-tak-ada-relokasi>)
- JPNN 9 Januari 2017 (<http://www.jpnn.com/news/banyak-penggusuran-surabaya-butuh-flat-baru-lagi>)
- Tempo 30 September 2016 (<https://www.tempo.co/read/opiniKT/2016/09/30/13052/penggusuran-bukit-duri>)
- Berita Ekspres 14 April 2017 (<http://www.beritaekspres.com/2017/04/13/proses-hukum-belum-kelar-pt-kai-paksakan-bangun-proyek-reaktifasi/>)