

DRAFT LAPORAN AKHIR

NASKAH AKADEMIK

**RANCANGAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN REMBANG
TENTANG
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN
PERMUKIMAN**



Disiapkan oleh:

Tim Pendamping
DPRD Kabupaten Rembang

**DEWAN PERWAKILAN DAERAH
KABUPATEN REMBANG
2022**

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga kami dapat menyelesaikan Laporan Pendahuluan Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Rembang tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015, salah satu urusan pemerintahan konkuren yang bersifat wajib dan berkaitan dengan pelayanan dasar adalah perumahan dan kawasan permukiman. Urusan perumahan dan kawasan perumahan tersebut meliputi beberapa sub urusan yaitu:

1. perumahan;
2. kawasan permukiman;
3. perumahan dan kawasan permukiman Kumuh;
4. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU); dan
5. sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan Registrasi Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Selanjutnya dalam rangka penyelenggaraan kewenangan daerah di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman serta sebagai penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi khususnya Pasal 36, Pasal 49, dan Pasal 98 UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman beserta peraturan pelaksanaannya dan sekaligus menjadi solusi hukum atas permasalahan di daerah (*local problem solving*) terkait di bidang Perumahan dan kawasan permukiman, dipandang perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selanjutnya untuk mewujudkan sebuah

Peraturan Daerah yang baik dan ideal, maka perlu dilakukan kajian akademis.

Kajian hukum ini dilaksanakan dalam rangka mendapatkan kajian yang mendalam secara yuridis terhadap Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Daerah Kabupaten Rembang. Atas selesainya naskah akademik ini, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyiapan sampai selesainya laporan pelaksanaan kegiatan penelitian ini.

Laporan ini masih jauh dari sempurna. Untuk itu kami akan menerima dengan tangan terbuka kritik dan saran guna perbaikannya. Akhirnya kami berharap semoga hasil kajian ini dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang memerlukannya.

Rembang, Juli 2022

Tim Penyusun

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi	iii
BAB I : PENDAHULUAN	I-1
A. Latar Belakang	I-1
B. Identifikasi Masalah	I-6
C. Maksud, Tujuan dan Target	I-12
D. Kegunaan	I-13
F. Metodologi Penulisan	I-13
BAB II : KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIS EMPIRIS	II-1
A. Kajian Teoretis	II-1
1. Tinjauan tentang Pemerintahan Daerah	II-1
2. Tinjauan Perumahan dan Kawasan Permukiman	II-7
a. Pengertian Perumahan	II-7
b. Pengertian Permukiman	II-13
3. Permukiman Kumuh	II-18
a. Pengertian Permukiman Kumuh	II-18
b. Faktor-Faktor Penyebab Tumbuhnya Permukiman Kumuh	II-19
c. Karakteristik dan Kriteria Permukiman Kumuh	II-22
d. Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Kondisi Permukiman Kumuh	II-24
4. Masalah-masalah yang Timbul Akibat Permukiman Kumuh dan Cara Mengatasinya	II-28
5. Urusan Pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota Berdasarkan UU No 23 Tahun 2014	II-35

6. Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas	
Perumahan dan Permukiman	II-39
B. Kajian Terhadap Asas Terkait Dengan Penyusunan	
Norma	II-42
C. Kajian Terhadap Penyelenggaraan Perumahan dan	
Permukiman di Daerah dan Permasalahan yang	
Dihadapi Masyarakat	II-49
D. Kajian Implikasi Peraturan Daerah Terhadap	
Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya	
Terhadap Aspek Beban Keuangan Daerah	II-93
BAB III : EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-	
UNDANGAN TERKAIT	III-1
BAB IV : LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS	IV-1
A. Landasan Filosofis	IV-1
B. Landasan Sosiologis	IV-6
C. Landasan Yuridis	IV-9
BAB V : JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN DAN RUANG	
LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH	V-1
A. Jangkauan dan Arah Pengaturan.....	V-1
B. Ketentuan Umum	V-2
C. Materi Yang Akan Diatur dalam Perda	V-9
D. Sanksi Administratif.....	V-82
E. Ketentuan Peralihan	V-95
F. Ketentuan Penutup	V-98
BAB VI : PENUTUP	VI-1
A. Kesimpulan	VI-1
B. Saran	VI-2

LAMPIRAN:

- A. Daftar Kepustakaan.

- B. Daftar Inventarisasi Peraturan Perundang-undangan.
- C. Draft Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Rembang tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

BAB II

KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

A. Kajian Teoritis

1. Tinjauan tentang Pemerintahan Daerah

Negara Indonesia adalah negara kesatuan yang terbagi dalam bagian-bagian pemerintahan daerah, baik provinsi, kabupaten maupun kota. Pemerintahan daerah ini mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 18, 18A dan 18B UUD 1945. Selengkapnya bunyi pasal-pasal tersebut adalah sebagai berikut.

Pasal 18

- (1) Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten, dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah, yang diatur dengan undang-undang.
- (2) Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.
- (3) Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota memiliki Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang anggota-anggotanya dipilih melalui pemilihan umum.
- (4) Gubernur, Bupati, Walikota masing-masing sebagai kepala pemerintah daerah provinsi, kabupaten, dan kota dipilih secara demokratis.
- (5) Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh Undang-Undang ditentukan sebagai urusan Pemerintah Pusat.
- (6) Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.
- (7) Susunan dan tata cara penyelenggaraan pemerintahan daerah diatur dalam Undang-Undang.

Pasal 18A

- (1) Hubungan wewenang antara pemerintah pusat dan pemerintahan daerah provinsi, kabupaten, dan kota, atau antara provinsi dan kabupaten dan kota, diatur dengan Undang-Undang dengan memperhatikan kekhususan dan keragaman daerah.
- (2) Hubungan keuangan, pelayanan umum, pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya lainnya antara pemerintah pusat dan pemerintahan daerah diatur dan dilaksanakan secara adil dan selaras berdasarkan undang-undang.

Pasal 18B

- (1) Negara mengakui dan menghormati satuan-satuan pemerintahan daerah yang bersifat khusus atau bersifat istimewa yang diatur dengan undang-undang.
- (2) Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang.

Dasar mengenai pemerintahan daerah tersebut, memuat pokok-pokok pikiran sebagai berikut:

- a) Daerah Indonesia akan dibagi atas dasar besar dan kecil yang akan diatur dengan undang-undang;
- b) Pengaturan tersebut harus memandang dan mengingat dasar permusyawaratan dalam sistem pemerintahan negara serta hak-hak asal-usul dalam daerah yang bersifat istimewa (Manan, Bagir, 2002: 2-3)

Dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah pada angka 1, dijelaskan bawa:

Pemberian otonomi yang seluas-luasnya kepada Daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat.

Disamping itu melalui otonomi luas, dalam lingkungan strategis globalisasi, Daerah diharapkan mampu meningkatkan daya saing dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, keistimewaan dan kekhususan serta potensi dan keanekaragaman Daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Pemberian otonomi yang seluas-seluasnya kepada Daerah dilaksanakan berdasarkan prinsip negara kesatuan. Dalam negara kesatuan kedaulatan hanya ada pada pemerintahan negara atau pemerintahan nasional dan tidak ada kedaulatan pada Daerah. Oleh karena itu, seluas apapun otonomi yang diberikan kepada Daerah, tanggung jawab akhir penyelenggaraan Pemerintahan Daerah akan tetap ada ditangan Pemerintah Pusat. Untuk itu Pemerintahan Daerah pada negara kesatuan merupakan satu kesatuan dengan Pemerintahan Nasional. Sejalan dengan itu, kebijakan yang dibuat dan dilaksanakan oleh Daerah merupakan bagian integral dari kebijakan nasional. Pembedanya adalah terletak pada bagaimana memanfaatkan kearifan, potensi, inovasi, daya saing, dan kreativitas Daerah untuk mencapai tujuan nasional tersebut di tingkat lokal yang pada gilirannya akan mendukung pencapaian tujuan nasional secara keseluruhan.

Daerah sebagai satu kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai otonomi berwenang mengatur dan mengurus Daerahnya sesuai aspirasi dan kepentingan masyarakatnya sepanjang tidak bertentangan dengan tatanan hukum nasional dan kepentingan umum. Dalam rangka memberikan ruang yang lebih luas kepada Daerah untuk mengatur dan mengurus kehidupan warganya maka Pemerintah Pusat dalam membentuk kebijakan harus memperhatikan kearifan lokal dan sebaliknya Daerah ketika membentuk kebijakan Daerah baik dalam bentuk Perda maupun kebijakan lainnya hendaknya juga memperhatikan kepentingan nasional. Dengan demikian akan tercipta keseimbangan antara kepentingan nasional yang sinergis dan tetap memperhatikan kondisi, kekhasan, dan kearifan lokal dalam penyelenggaraan pemerintahan secara keseluruhan.

Pada hakekatnya Otonomi Daerah diberikan kepada rakyat sebagai satu kesatuan masyarakat hukum yang diberi kewenangan untuk mengatur dan mengurus sendiri Urusan Pemerintahan yang diberikan oleh Pemerintah Pusat kepada Daerah dan dalam pelaksanaannya dilakukan oleh kepala daerah dan DPRD dengan dibantu oleh Perangkat Daerah. Urusan Pemerintahan yang diserahkan ke Daerah berasal dari kekuasaan pemerintahan yang ada ditangan Presiden. Konsekuensi dari negara kesatuan adalah tanggung jawab akhir pemerintahan ada ditangan Presiden. Agar pelaksanaan Urusan Pemerintahan yang diserahkan ke Daerah berjalan sesuai dengan kebijakan nasional maka Presiden berkewajiban untuk melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap penyelenggaraan Pemerintahan Daerah.

Negara Kesatuan memiliki dua macam sistem penyelenggaraan wewenangnya yaitu sentralisasi dan desentralisasi. *Sistem sentralisasi* adalah sistem yang tidak menyelenggarakan pembagian daerah. Pembagian daerah yang dilakukan hanya dalam bentuk daerah-daerah administrasi. Sedang dalam *sistem desentralisasi*, negara kesatuan tersebut menyelenggarakan pembagian daerah yang masing-masing daerah berhak mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. Setiap daerah mempunyai pemerintahan sendiri yang disebut pemerintah daerah.

Bentuk negara kesatuan yang mengambil sistem pemerintahan desentralisasi menurut Dharma Setyawan (2004), memiliki karakteristik:

- 1) Terjadi transfer kewenangan (otoritas) pusat kepada daerah untuk mengurus rumah tangganya sendiri sesuai dengan aspirasi daerah dan masyarakat di daerah;
- 2) Sistem lebih demokratis karena lebih mengikutsertakan rakyat dalam pengambilan keputusan;

- 3) Implementasi sistem pemerintahan desentralisasi adalah terbentuknya daerah otonomi seperti kabupaten atau kota;
- 4) Memberi keleluasaan dan otonom kepada daerah tidak akan menimbulkan disintegrasi dan tidak akan menurunkan derajat/wibawa pemerintah pusat, bahkan sebaliknya akan menimbulkan respek daerah kepada pemerintah pusat sehingga memperkuat pelaksanaan pemerintahan.

Urgensi penyelenggaraan pemerintahan desentralisasi melalui otonomi daerah adalah:

- 1) Untuk mencegah menumpuknya kekuasaan di satu tangan yang menimbulkan tirani,
- 2) Mengikutsertakan rakyat dalam kegiatan pemerintahan dan mendidik rakyat untuk menggunakan hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan pemerintahan.
- 3) Untuk mencapai pemerintahan yang efektif dan efisien.
- 4) Untuk dapat mengambil keputusan yang lebih cepat dan tepat sehingga pelayanan kepada masyarakat lebih cepat, tepat, mudah dan murah.
- 5) Untuk mengantisipasi adanya perbedaan faktor-faktor geografis, demografis, ekonomi, sosial budaya antar daerah.
- 6) Untuk memperlancar pembangunan sosial ekonomi.
- 7) Mencegah disintegrasi bangsa (Dharma Setyawan, 2004:47-52).

Karena itu, yang utama dalam penyelenggaraan otonomi daerah adalah pengakuan kemandirian suatu masyarakat dan daerah sehingga masyarakat berpartisipasi aktif dalam pembangunan nasional dan peningkatan kualitas pelayanan birokrasi pemerintah kepada masyarakat.

Selanjutnya tujuan dari pemberian otonomi daerah (Sarundajang, 2005: 80), adalah :

- (1) Peningkatan pelayanan dan kesejahteraan masyarakat yang semakin membaik;
- (2) Pengembangan kehidupan demokrasi;
- (3) Distribusi pelayanan publik yang semakin membaik, merata dan adil;
- (4) Penghormatan terhadap budaya lokal; dan
- (5) Perhatian atas potensi dan keanekaragaman daerah.

Tujuan pemberian otonomi daerah setidaknya-tidaknya harus meliputi empat aspek yaitu:

1) Dari segi politik

Untuk mengikutsertakan, menyalurkan inspirasi dan aspirasi masyarakat, baik untuk kepentingan daerah sendiri, maupun untuk mendukung politik dan kebijaksanaan nasional dalam rangka pembangunan dalam proses demokrasi di lapisan bawah.

2) Dari segi manajemen pemerintahan

Untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna penyelenggaraan pemerintahan, terutama dalam memberikan penyelenggaraan pemerintahan, terutama dalam memberikan pelayanan terhadap masyarakat dengan memperluas jenis-jenis pelayanan dalam berbagai bidang kebutuhan masyarakat.

3) Dari segi kemasyarakatan

Untuk meningkatkan partisipasi serta menumbuhkan kemandirian masyarakat, dengan melakukan usaha pemberdayaan (*empowerment*) masyarakat, sehingga masyarakat makin mandiri, dan tidak terlalu banyak tergantung pada pemberian pemerintah serta memiliki daya saing yang kuat dalam proses penumbuhannya.

4) Dari segi ekonomi pembangunan

Untuk melancarkan pelaksanaan program pembangunan guna tercapainya kesejahteraan rakyat yang makin meningkat (Sarundajang, 2005: 82)

2. Tinjauan tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

a. Pengertian Perumahan

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang dimaksud dengan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Rumah adalah salah satu jenis ruang tempat manusia beraktivitas, harus dipandang dari seluruh sisi faktor yang mempengaruhinya dan dari sekian banyak faktor tersebut, yang menjadi sentral adalah manusia. Dengan kata lain, konsepsi tentang rumah harus mengacu pada tujuan utama manusia yang menghuninya dengan segala nilai dan norma yang dianutnya (Eko Budiharjo, 1998: 4).

Masyarakat manusia mulai membangun rumah setelah meninggalkan cara hidup berburu dan mengumpulkan makanan. Dalam tradisi masyarakat tradisional, rumah, lebih dari sekedar tempat bernaung dari cuaca dan segala hal yang dianggap musuh, sarat dengan makna-makna sebagai hasil pengejawantahan budaya, tradisi dan nilai-nilai yang dianut. Rumah dianggap sebagai mikrokosmos, yang merupakan bagian dari makrokosmos di luarnya serta lingkungan alam secara luas. Ini berarti bahwa manusia, konstruksi rumah, bahan bangunan serta lingkungannya seperti gunung, batu alam, pohon atau

tumbuhan lainnya dapat disamakan sebagai makhluk hidup, bukan benda mati.

Dalam banyak istilah rumah lebih digambarkan sebagai sesuatu yang bersifat fisik (*house, dwelling, shelter*) atau bangunan untuk tempat tinggal/ bangunan pada umumnya (seperti gedung dan sebagainya). Jika ditinjau secara lebih dalam rumah tidak sekedar bangunan melainkan konteks sosial dari kehidupan keluarga di mana manusia saling mencintai dan berbagi dengan orang-orang terdekatnya (Aminudin, 2007: 12).

Dalam pandangan ini rumah lebih merupakan suatu sistem sosial ketimbang sistem fisik Hal ini disebabkan karena rumah berkaitan erat dengan manusia, yang memiliki tradisi sosial, perilaku dan keinginan-keinginan yang berbeda dan selalu bersifat dinamis, karenanya rumah bersifat kompleks dalam mengakomodasi konsep dalam diri manusia dan kehidupannya. Beberapa konsep tentang rumah:

1. Rumah sebagai pengejawantahan jati diri, rumah sebagai simbol dan pencerminan tata nilai selera pribadi penghuninya;
- 2) Rumah sebagai wadah keakraban, rasa memiliki, rasa kebersamaan, kehangatan, kasih dan rasa aman;
- 3) Rumah sebagai tempat menyendiri dan menyepi. tempat melepaskan diri dari dunia luar, dari tekanan dan ketegangan, dari dunia rutin;
- 4) Rumah sebagai akar dan kesinambungan; rumah merupakan tempat kembali pada akar dan menumbuhkan rasa kesinambungan dalam untaian proses ke masa depan;
- 5) Rumah sebagai wadah kegiatan utama sehari-hari;
- 6) Rumah sebagai pusat jaringan sosial; dan
- 7) Rumah sebagai Struktur Fisik (Hendrawan, 2004: 54).

Pada masyarakat modern, perumahan menjadi masalah yang cukup serius. Pemaknaan atas rumah, simbolisasi nilai-nilai

dan sebagainya seringkali sangat dipengaruhi oleh tingkat ekonomi dan status sosial. Rumah pada masyarakat modern, terutama di perkotaan, menjadi sangat bervariasi, dari tingkat paling minim, yang karena keterbatasan ekonomi hanya dijadikan sebagai tempat berteduh, sampai kepada menjadikan rumah sebagai lambang prestise karena kebutuhan menjaga citra kelas sosial tertentu.

Masalah perumahan di Indonesia berakar dari pergeseran konsentrasi penduduk dari desa ke kota. Pertumbuhan penduduk kota di Indonesia yang cukup tinggi, sekitar 4 % pertahun, lebih tinggi dari pertumbuhan nasional, dan cenderung akan terus meningkat. Hal ini menunjukkan kecenderungan yang tinggi tumbuhnya kota-kota di Indonesia. Sayangnya, terjadi keadaan yang tidak sesuai antara tingkat kemampuan dengan kebutuhan sumber daya manusia untuk lapangan kerja yang ada di perkotaan, mengakibatkan timbulnya kelas sosial yang tingkat ekonominya sangat rendah. Hal ini berakibat terhadap tingkat pemenuhan kebutuhan dasar kaum papa itu yang dapat dikatakan sangat minim. Rumah dan tempat hunian mereka tidak lebih merupakan tempat untuk tetap survive di tengah kehidupan kota. Kualitas permukiman mereka dianggap rendah dan tidak memenuhi standar hidup yang layak (Widyaningsih, 2006:14).

Berbagai program pengadaan perumahan telah dilakukan Pemerintah dan swasta (*real estat*). Tetapi apa yang dilakukan belum mencukupi, baik dari segi kualitas maupun kuantitas. Dari segi jumlah ternyata Pemerintah dan swasta hanya mampu menyediakan lebih kurang 10 % saja dari kebutuhan rumah, sementara sisanya dibangun sendiri oleh masyarakat. Dari segi kualitas, banyak pihak yang berpendapat bahwa program yang ada belum menyentuh secara holistik dimensi sosial masyarakat, sehingga masih perlu diupayakan perbaikan-perbaikan (IBID).

Perbedaan persepsi tentang rumah layak huni. Masalah rumah dan perumahan sering hanya didekati dengan penyelesaian teknis-ekonomi yang sepihak, tanpa melibatkan masyarakat pemakai yang berhubungan erat dengan latar belakang budaya, tradisi dan perilaku mereka. Hal ini menimbulkan kesenjangan dalam memandang rumah yang layak huni. Salah satu akibatnya adalah rumah siap huni berupa rumah susun, misalnya, ditinggalkan oleh penghuninya, atau berkembang menjadi sangat rawan akan kriminalitas, atau dipugar, yang tentunya membutuhkan biaya tambahan.

Ketidakseimbangan pasokan (*supply*) dan permintaan (*demand*). Kebutuhan paling banyak adalah berasal dari golongan rumah menengah ke bawah, sementara ada kecenderungan pihak pengembang-terutama swasta-membangun untuk masyarakat menengah atas yang memamng menjanjikan keuntungan yang lebih besar. Keberlanjutan (*sustainability*) rumah dan perumahan. Belum ada sistem yang efektif untuk mengevaluasi perumahan, agar dapat diperoleh gambaran kehidupan masyarakat di dalamnya pasca okupansi. Padahal hal ini penting untuk perbaikan kualitas perumahan secara berkelanjutan (Eko Budiarto, Opcit hal:7).

Ketidakseimbangan aksesibilitas masyarakat terhadap fasilitas pelayanan kota. Masyarakat berpendapatan rendah yang membangun rumahnya dalam batas kemampuannya pada ruang-ruang kota, karena dianggap ilegal, jadi tidak memiliki akses yang semestinya ke fasilitas pelayanan kota, seperti prasarana dan sanitasi lingkungan. Hal ini menunjukkan tidak terlindunginya hak-hak mereka sebagai warga kota. Masalah perolehan tanah. Belum adanya sistem pengendalian harga tanah oleh Pemerintah, menyebabkan merebaknya spekulasi tanah, yang mengakibatkan membunganya harga tanah, jauh dari jangkauan daya beli masyarakat. Menyelesaikan masalah-

masalah tersebut merupakan tanggung jawab seluruh komponen bangsa. Oleh karenanya setiap pihak harus mengupayakan perbaikan perumahan sesuai dengan kemampuannya masing-masing, baik melalui sumbang pemikiran, tenaga maupun modal.

Beberapa persyaratan yang harus ditempuh dalam mendirikan perumahan adalah sebagai berikut:

1) Tahap Pertama

Pastikan tanah yang dikelola menjadi perumahan merupakan tanah yang tidak melanggar Rencana Tata Ruang Kota supaya tidak ada kerumitan dalam melakukan proses perijinan. Lakukan juga pengecekan Rencana Tata Ruang Kota untuk memastikan akan dijadikan apa lahan tersebut dalam perencanaan tata ruang kota, semisal lokasi yang dipilih akan dijadikan pemukiman maka dapat dilanjutkan propses pengajuan perijinan pendirian perumahan. Pemilihan lokasi perumahan bisa melalui langkah "pendomplengan" lokasi yang telah banyak perumahan. Hal ini dinilai lebih menjanjikan dalam berinvestasi, akan tetapi harga tanahnya juga jauh lebih mahal.

2) Tahap Kedua

Pada tahap kedua ini dilanjutkan dengan mengurus ijin ke Dinas Pekerjaan Umum serta Badan Perencanaan Pembangunan Daerah. Ijin pertama yang harus diurus adalah *Advice Planning*. Pada tiap instansi memiliki nama yang berbeda untuk jenis perijinan „*Advice Planning*“, ijin *Advice Planning* berguna untuk kesesuaian antara tata ruang di lokasi yang dituju dengan Site Plan pengembangan. Beberapa berkas yang wajib disediakan untuk mengurus ijin tersebut antara lain adalah proposal ijin pemanfaatan ruang yang memuat segala aspek yang menyangkut perencanaan lokasi yang dilampiri dengan sertifikat tanah dan apabila

tanah masih menggunakan nama orang lain harus dicantumkan surat kuasa bermaterai yang juga dilengkapi dengan Site Plan. Produk ijin berupa gambar rekomendasi Advive Planning yang memuat garis besar aturan-aturan pembangunan serta Surat Keputusan atau Ijin Prinsip yang disetujui Bupati atau Walikota. Pada beberapa daerah perijinan ini hanya untuk lahan dengan luas lebih dari 1 Ha, akan tetapi pada beberapa daerah lain ada juga yang tidak mempunyai batas luas lahan. Pada umumnya lebih dari lima rumah telah dianggap sebagai perumahan.

3) Tahap Ketiga

Tahap ketiga dilaksanakan di Badan Pertanahan Negara. Langkah awalnya adalah melakukan pengecekan sertifikat serta pengecekan patok pembatas. Memastikan bahwa status yang disyaratkan untuk lahan adalah HGB (Hak Guna Bangunan), ini berarti lokasi yang akan digunakan menggunakan nama perusahaan atau PT yang bersangkutan dan dapat juga dikavling atas nama masing-masing individu. Pada setiap proses perijinan akan selalu muncul retribusi dan pajak perijinan, akan tetapi besar kemungkinan pada tiap daerah akan memiliki prosedur yang berbeda. Setelah proses perijinan legalitas *clear* dilanjutkan dengan mengurus Ijin Perubahan Penggunaan Tanah. Ini merupakan langkah awal pengajuan Ijin Mendirikan Bangunan.

4) Tahap Keempat

AMDAL (Analisa Mengenai Dampak Lingkungan), Pada umumnya Amdal berlaku untuk lokasi dengan luas lahan > 1 Ha, jika luas lahan kurang dari 1 Ha cukup dengan mengurus ijin UKL (Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup) / UPL (Upaya Pemanfaatan Lingkungan Hidup). Proses awal dari tahap keempat ini mengharuskan pengecekan kadar air tanah dan proposal mengenai kelebihan dan dampak yang ditimbulkan

dari proyek yang akan dilaksanakan. Produk dari perijinan ini berupa surat rekomendasi dari kantor KLH yang selanjutnya dilampirkan dalam pengajuan IMB.

5) Tahap Kelima

Pada tahap kelima adalah melakukan pengajuan IMB sekaligus pengesahan Site Plan Perumahan (*zoning*) ke Perangkat Daerah yang menyelenggarakan pelayanan perizinan daerah. Syarat pengajuan IMB terdiri atas akumulasi perijinan-perijinan yang telah diurus sebelum memasuki tahap ke lima ini. Jika seluruh syarat telah terlampir, hanya tinggal menunggu keluarnya ijin serta membayar retribusi yang nominalnya disesuaikan dengan luas tanah dan bangunan (IBID hal: 12).

b. Pengertian Permukiman

Menurut Pasal 1 angka (5) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang dimaksud dengan permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, menyatakan bahwa kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan

hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Rumah tidak dapat dipandang secara sendiri-sendiri, karena ia terkait dan harus peduli dengan lingkungan sosialnya, maka perumahan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari sistem sosial lingkungannya. Perencanaan perumahan harus dipandang sebagai unit yang menjadi satu kesatuan dengan lingkungan sekitarnya, sehingga harus terdapat ruang-ruang sosial (ruang bersama) untuk masyarakat berinteraksi satu sama lain. Unit-unit rumah adalah pengorganisasian kebutuhan akan privasi dan kebutuhan untuk berinteraksi sosial (Zulfie Syarief, 2000: 6).

Ruang-ruang dalam kompleks perumahan yang lestari adalah ruang-ruang yang mampu mengakomodasi aktivitas sosial masyarakat pada lingkungan tersebut, termasuk mengorganisasikan keberagaman sosial dalam masyarakat. Harus diberi ruang-ruang untuk aktivitas dengan latar belakang tradisi yang berlainan, dengan proporsi yang seimbang untuk setiap aktivitas yang berbeda, misalnya tradisi beragama dan adat istiadat. Dengan demikian rasa aman secara spiritual akan tercapai dengan terpeliharanya tradisi dan aktivitas sosial masyarakat setempat juga dengan adanya penerimaan bahwa perbedaan adalah hal yang wajar.

Perencanaan perumahan harus menggunakan pendekatan ekologi, rumah dipandang sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari ekosistem. Keseluruhan bagian rumah, mulai dari proses pembuatan, pemakaian, sampai pembongkarannya akan sangat berpengaruh terhadap keseimbangan alam. Menurunnya kualitas lingkungan-meningkatnya suhu global; meningkatnya pencemaran air, udara dan tanah; berkurangnya keanekaragaman hayati; berkurangnya cadangan energi dari minyak dan gas dsb-yang

sebagian besar diakibatkan oleh pembangunan yang tidak terkendali, adalah masalah yang harus dipecahkan dengan pendekatan teknologi yang ramah lingkungan. Berdasarkan kenyataan ini maka perumahan adalah rumah yang seluruh prosesnya-pembangunan, pemakaian dan pembongkaran-berusaha untuk tidak mengganggu keseimbangan alam, bahkan jika mungkin memperbaiki kualitas lingkungan.

Usaha-usaha untuk kenyamanan dan kesehatan penghuni harus dicapai dengan pendekatan teknis yang tidak merusak alam (Zulfie Syarief, 2000: 7). Dalam pendekatan teknis, perumahan yang berorientasi terhadap kepuasan penghuni harus memenuhi syarat-syarat berikut :

- 1) Struktur dan konstruksi rumah yang cukup kuat dan aman;
- 2) Material bangunan yang menjamin terciptanya kenyamanan dan kesehatan di dalam rumah; dan
- 3) Prasarana/infrastruktur yang memenuhi standar kenyamanan, kesehatan dan keamanan lingkungan (IBID hal: 9).

Beberapa kriteria permukiman atau kawasan permukiman yang layak adalah sebagai berikut:

- 1) Jaminan perlindungan hukum.

Perlindungan hukum mengambil banyak bentuk, diantaranya penyewaan akomodasi (publik dan swasta), perumahan kolektif, kredit, perumahan darurat, permukiman informal, termasuk penguasaan tanah dan properti. Meskipun ada beragam jenis perlindungan hukum, setiap orang harus memiliki tingkat perlindungan hukum yang menjamin perlindungan hukum dari pengusiran paksa, pelecehan, dan ancaman lainnya. Negara Pihak harus secara bertanggung jawab, segera mengambil tindakan-tindakan yang bertujuan mengkonsultasikan jaminan perlindungan hukum terhadap

orang-orang tersebut dan rumah tangga yang saat ini belum memiliki perlindungan, konsultasi secara benar dengan orang-orang atau kelompok yang terkena.

- 2) Ketersediaan layanan, bahan-bahan baku, fasilitas, dan infrastruktur. Tempat tinggal yang layak harus memiliki fasilitas tertentu yang penting bagi kesehatan, keamanan, kenyamanan, dan nutrisi. Semua penerima manfaat dari hak atas tempat tinggal yang layak harus memiliki akses yang berkelanjutan terhadap sumber daya alam dan publik, air minum yang aman, energi untuk memasak, suhu dan cahaya, alat-alat untuk menyimpan makanan, pembuangan sampah, saluran air, layanan darurat.

- 3) Keterjangkauan.

Biaya pengeluaran seseorang atau rumah tangga yang bertempat tinggal harus pada tingkat tertentu dimana pencapaian dan pemenuhan terhadap kebutuhan dasar lainnya tidak terancam atau terganggu. Tindakan harus diambil oleh Negara Pihak untuk memastikan bahwa persentasi biaya yang berhubungan dengan tempat tinggal, secara umum sepadan dengan tingkat pendapatan. Negara Pihak harus menyediakan subsidi untuk tempat tinggal bagi mereka yang tidak mampu memiliki tempat tinggal, dalam bentuk dan tingkat kredit perumahan yang secara layak mencerminkan kebutuhan tempat tinggal. Dalam kaitannya dengan prinsip keterjangkauan, penghuni harus dilindungi dengan perlengkapan yang layak ketika berhadapan dengan tingkat sewa yang tidak masuk akal atau kenaikan uang sewa. Di masyarakat, dimana bahan-bahan baku alam merupakan sumber daya utama bahan baku pembuatan rumah, Negara Pihak harus mengambil langkah-langkah untuk memastikan ketersediaan bahan baku tersebut.

- 4) Layak huni.

Tempat tinggal yang memadai haruslah layak dihuni, artinya dapat menyediakan ruang yang cukup bagi penghuninya 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. Komite mendorong Negara Pihak untuk secara menyeluruh menerapkan Prinsip Rumah Sehat yang disusun oleh WHO yang menggolongkan tempat tinggal sebagai faktor lingkungan yang paling sering dikaitkan dengan kondisi-kondisi penyebab penyakit berdasarkan berbagai analisis epidemiologi; yaitu, tempat tinggal dan kondisi kehidupan yang tidak layak dan kurang sempurna selalu berkaitan dengan tingginya tingkat kematian dan ketidaksehatan.

5) 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 mengenai standar prioritas untuk lingkungan tempat tinggal mereka.

6) 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. Di samping itu, rumah hendaknya tidak didirikan di lokasi-lokasi yang telah atau akan segera terpolusi, yang mengancam hak untuk hidup sehat para penghuninya.

7) Kelayakan budaya.

Cara rumah didirikan, bahan baku 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, diantaranya, fasilitas-fasilitas berteknologi modern, juga telah dilengkapi dengan semestinya (Zulfie Syarief, *Op cit* hlm: 12-13)

3. Permukiman Kumuh

a. Pengertian Permukiman Kumuh

Permukiman berasal dari kata *housing* dalam bahasa Inggris yang artinya perumahan. Perumahan memberikan kesan tentang rumah atau kumpulan rumah beserta sarana dan prasarana lingkungan, sedangkan permukiman memberikan arti yakni kumpulan pemukim beserta sikap dan perilakunya di dalam lingkungan.

Kota pada awalnya berupa permukiman dengan skala kecil, kemudian mengalami perkembangan akibat dari pertumbuhan penduduk, perubahan sosial ekonomi serta interaksi dengan kota-kota lain dan daerah hinterland. Kota-kota di Indonesia pertumbuhan penduduk tidak diimbangi dengan pembangunan sarana dan prasarana kota dan peningkatan pelayanan perkotaan, bahkan yang terjadi justru sebagian kawasan perkotaan mengalami penurunan lingkungan yang berpotensi menciptakan *slum area* (kumuh). Akibatnya, muncul *slum area* (kumuh) di beberapa wilayah kota merupakan hal yang tidak dapat dihindari yaitu tidak direncanakan oleh pemerintah tetapi *slum area* (kumuh) ini tumbuh secara alami.

Menurut Rindrojono, (2013) Kumuh adalah gambaran secara umum tentang sikap dan tingkah laku yang rendah dilihat dari standar hidup dan penghasilan rendah. Dengan kata lain, kumuh dapat di artikan sebagai tanda atau cap yang diberikan golongan atas yang sudah mapan kepada golongan bawah yang belum mapan.

Menurut Pasal 1 angka 13 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, dijelaskan bahwa permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat. Dan, perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.

Dari definisi-definisi di atas dapat disimpulkan bahwa *slums area* adalah wilayah permukiman yang berkepadatan tinggi, miskin, kurang terpenuhinya akses pada infrastruktur dan sewa lahan yang tidak aman. Adapun beberapa masalah yang sering ditemui dalam wilayah *slums* ini seperti kekumuhan, sarana dan prasarana yang terbatas, dan kriminalitas yang tinggi sehingga mempengaruhi perkembangan daerah sekitarnya.

b. Faktor-faktor Penyebab Tumbuhnya Permukiman Kumuh

Menurut Rindrojono (2013), faktor-faktor yang menyebabkan tumbuhnya di permukiman kumuh di daerah perkotaan, yakni:

1) Faktor Urbanisasi

Urbanisasi adalah substansi pergeseran atau transformasi perubahan corak sosio-ekonomi masyarakat perkotaan yang berbasis industri dan jasa-jasa. Proses Urbanisasi ini merupakan suatu gejala umum yang di alami oleh negara-negara yang sedang berkembang dan proses urbanisasi ini berlansung pesat di karenakan daya tarik daerah perkotaan yang sangat kuat, baik yang bersifat aspek ekonomi maupun yang bersifat non ekonomi. Selain itu, daerah pedesaan yang serba kekurangan merupakan pendorong yang kuat dalam meningkatkan arus urbanisasi ke kota-kota besar.

Kota yang mulai padat penduduk dengan penambahan penduduk tiap tahunnya melampaui penyediaan lapangan pekerjaan yang ada di daerah perkotaan sehingga menambah masalah baru bagi kota. Tekanan ekonomi dan kepadatan penduduk yang tinggi bagi para penduduk yang urbanisasi dari desa, memaksa para urbanisasi ini untuk tinggal di daerah pinggiran sehingga akan terjadinya lingkungan yang kumuh dan menyebabkan banyaknya permukiman liar di daerah pinggiran ini.

2) **Faktor Lahan Perkotaan**

Lahan di daerah perkotaan semakin hari luas lahannya berkurang akibat pertumbuhan penduduk yang melonjak drastis dari tahun ke tahun, ini merupakan permasalahan yang di hadapi di daerah perkotaan sehingga masalah perumahan di daerah perkotaan merupakan masalah serius yang dihadapi daerah perkotaan.

Permasalahan perumahan sering disebabkan karena ketidakseimbangan antara penyediaan unit rumah bagi orang yang berekonomi lemah dan kaum yang tergolong ekonomi mampu di daerah perkotaan. Sehingga banyak masyarakat

yang berekonomi lemah hanya mampu tinggal di unit – unit hunian di permukiman yang tidak layak.

3) **Faktor Prasarana dan Sarana**

Kondisi sarana dan prasarana dasar di permukiman seperti air bersih, jalan, drainase, jaringan sanitasi, listrik, sekolah, pusat pelayanan, ruang terbuka hijau, dan pasar tidak memenuhi standar dan tidak memadai sehingga menyebabkan permukiman tersebut bisa menjadi kumuh.

4) **Faktor Sosial dan Ekonomi:**

Pada umumnya sebagian besar penghuni lingkungan permukiman kumuh mempunyai tingkat pendapatan yang rendah karena terbatasnya akses terhadap lapangan kerja yang ada. Tingkat pendapatan yang rendah ini yang menyebabkan tingkat daya beli yang rendah pula atau terbatasnya kemampuan untuk mengakses pelayanan sarana dan prasarana dasar. Selain itu, ketidakmampuan ekonomi bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk membangun rumah yang layak huni menambah permasalahan permukiman di daerah perkotaan.

5) **Faktor Tata Ruang:**

Dalam tata ruang, permukiman kumuh merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bentuk struktur ruang kota. Oleh karena itu, perencanaan tata ruang kota harus didasarkan pada pemahaman bahwa pengembangan kota harus dilakukan sesuai dengan daya dukungnya termasuk daya dukung yang relatif rendah di lingkungan permukiman kumuh. Jika salah pemahaman dan pemanfaatan ruang kota akan menimbulkan dampak yang merusak lingkungan serta berpotensi mendorong tumbuh kembangnya lingkungan permukiman kumuh atau tumbuhnya permukiman kumuh baru di daerah perkotaan, bahkan jadi akan menghapus

lingkungan permukiman lama tau kampung- kampung kota yang mempunyai nilai warisan budaya tinggi.

Menurut Khomarudin (1997), penyebab utama tumbuhnya permukiman kumuh adalah sebagai berikut:

- a) Urbanisasi dan migrasi yang tinggi terutama bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah;
- b) Sulit mencari pekerjaan;
- c) Kurang tegasnya pelaksanaan perundang-undangan;
- d) Perbaikan lingkungan yang hanya dinikmati oleh para pemilik rumah serta disiplin warga yang rendah; dan
- e) Semakin sempitnya lahan permukiman dan tingginya harga tanah.

Menurut Arawinda Nawagamuwa, 2003 keadaan kumuh dapat mencerminkan keadaan ekonomi, sosial, budaya para penghuni permukiman tersebut. Adapun ciri-ciri kawasan permukiman kumuh dapat tercermin dari: penampilan fisik bangunannya yang makin kontruksi, yaitu banyaknya bangunan-bangunan temporer yang berdiri serta nampak tak terurus maupun tanpa perawatan.

c. Karakteristik Dan Kriteria Permukiman Kumuh

Menurut Budiharjo (2011), karakteristik permukiman kumuh dapat disebabkan oleh faktor rumah dan faktor prasarana. Selain itu kriterianya perbaikan permukiman kumuh dapat dilihat dari gejala sosial dan gejala fisik.

Karakteristik Permukiman Kumuh tercermin dari:

- 1) Faktor rumah yang semi permanen dan non permanen:
 - a) tata letak tidak teratur;
 - b) status bangunan pada umumnya tidak memiliki surat izin mendirikan bangunan;
 - c) kepadatan bangunan dan penduduk yang tinggi;

- d) kondisi bangunan yang tidak layak huni dan jarak antara bangunan yang rapat; dan
- e) kurangnya kesehatan lingkungan permukiman.

2) Faktor prasarana:

- a) Aksesibilitas / jalan
- b) Drainase
- c) Air bersih
- d) Air limbah
- e) Persampahan

Kriteria perbaikan permukiman kumuh tercermin dari:

1) Gejala sosial:

- a) Kehidupan sosial yang rendah;
- b) Status sosial ekonomi sangat rendah;
- c) Tingkat pendidikan sangat rendah; dan
- d) Kepadatan penduduk sangat tinggi.

2) Gejala fisik:

- a) Kondisi bangunan rata-rata dibawah standar minimum;
- b) Umumnya suatu kampung dengan bangunan non permanen dan semi permanen telah mencapai umur 10 tahun;
- c) Kepadatan bangunan yang tinggi, sangat minimumnya ruang terbuka dan jarak antar bangunan;
- d) Kondisi sarana fisik yang dibawah standar minimum;
- e) Daerah yang sangat dipengaruhi banjir; dan
- f) Keadaan daerah memerlukan pengaturan dari segi tata guna lahan.

Permukiman suatu kelompok masyarakat memiliki karakteristik yang berbeda dengan kelompok masyarakat lainnya, yang tergantung pada karekteristik sosial budaya maupun sosial ekonominya. Pada hakikatnya, fungsi rumah bagi suatu keluarga bukan semata-mata sebagai tempat untuk bernaung melindungi diri dari segala pengaruh fisik saja, namun juga sebagai tempat

tinggal atau tempat beristirahat setelah menjalani kegiatan sehari-hari. Rumah harus mampu memenuhi syarat-syarat psikologis insani dalam membina keluarga dan mampu memberi rasa aman, tenang dalam menyeimbangkan dan membangun diri maupun keluarga untuk mencapai kebahagiaan hidup lahir maupun batin.

d. Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Kondisi Permukiman Kumuh .

Menurut Eko Budiharjo (2011), kondisi permukiman kumuh di perkotaan, banyak dipengaruhi oleh karakteristik fisik dan sosial yang ada pada masyarakat. Karakteristik fisik dan sosial yang diperkirakan berpengaruh terhadap permukiman kumuh perkotaan ini adalah : tingkat pendapatan, status kepemilikan lahan, tingkat pendidikan, jumlah anggota keluarga dan penilaian masyarakat terhadap lingkungan permukimannya. Pengaruh faktor- faktor tersebut terhadap kondisi permukiman kumuh akan dikemukakan berikut ini:

1) Faktor Pendapatan

Permukiman merupakan kebutuhan dasar disamping pangan dan sandang. Permukiman termasuk indikator dari mutu kehidupan dan kesejahteraan masyarakat. Pemenuhan kebutuhan dasar tersebut erat kaitannya dengan tingkat pendapatan. Kebutuhan pangan merupakan prioritas utama, selanjutnya diikuti oleh kebutuhan sandang dan papan.

Pemenuhan setiap kebutuhan tersebut sangat bergantung pada tingkat pendapatan masing- masing keluarga. Pada keluarga dengan tingkat pendapatan rendah tidak digunakan untuk menambah pengeluaran bagi rumah karena yang utama adalah tercukupinya kebutuhan pangan. Setelah kebutuhan pangan terpenuhi dan juga kebutuhan sandang terpenuhi, pengeluaran untuk rumah akan meningkat sesuai dengan peningkatan pendapatan. Secara hipotesis, pada keluarga dengan tingkat

pendapatan semakin tinggi, pengeluaran untuk perbaikan rumah akan semakin tinggi pula. Persentase pengeluaran untuk perumahan akan semakin meningkat, jika tingkat pendapatan tinggi dan sebagai implikasinya kondisi atau kualitas rumah akan semakin baik.

2) **Faktor Tingkat Pengeluaran**

Masyarakat menginginkan kondisi permukiman yang ditinggalinya nyaman, aman dan sehat. Akan tetapi hal tersebut disebabkan oleh tingkat pendapatan masyarakat itu sendiri. Apabila tingkat pendapatan masyarakat tinggi, maka tingkat pengeluarannya akan dipertimbangkan sesuai dengan kebutuhannya. Oleh karena itu masyarakat akan menyisihkan sebagian pendapatannya untuk memperbaiki rumah. Sedangkan masyarakat dengan tingkat pendapatan rendah, maka tingkat pengeluarannya hanya untuk memenuhi kebutuhan pangan. Pada keluarga dengan tingkat pendapatan semakin tinggi, maka pengeluaran untuk perbaikan rumah akan semakin tinggi pula. Sebaliknya apabila keluarga dengan tingkat pendapatan rendah, maka pengeluaran untuk perbaikan rumah akan semakin rendah.

3) **Faktor Tingkat Pendidikan**

Kondisi permukiman, baik di kota maupun di desa masih banyak yang memenuhi persyaratan teknis maupun kesehatan. Hal ini disebabkan oleh tingkat pendapatan dan pendidikan dari sebagian besar masyarakat yang relatif rendah. Akibatnya daya tangkap dan pengertian terhadap fungsi rumah serta lingkungan masih kurang. Rendahnya tingkat pendidikan menyebabkan kurangnya pemahaman dan pengetahuan masyarakat tentang arti serta fungsi rumah sehat. Tingkat pendidikan masyarakat akan turut menentukan kondisi rumah mereka. Jadi semakin tinggi tingkat pendidikan seseorang maka pemahaman akan arti

dan fungsi rumah yang sehat akan lebih baik, sehingga kondisi rumah akan lebih baik.

4) Faktor Mata Pencaharian

Mata pencaharian adalah sumber dari tingkat pendapatan masyarakat. Masyarakat dengan mata pencaharian dari sektor formal serta tingkat pendapatan tinggi kemungkinan dalam perbaikan kondisi rumah sangat tinggi. Sedangkan masyarakat dengan mata pencaharian dari sektor informal serta tingkat pendapatan rendah kemungkinan dalam perbaikan kondisi rumah sangat rendah.

5) Faktor Anggota Keluarga

Jumlah anggota keluarga juga merupakan salah satu faktor yang diduga mempengaruhi pada kondisi rumah. Pengaruh jumlah anggota keluarga terhadap kondisi rumah ini dapat berupa pengaruh positif maupun negatif. Jumlah anggota keluarga yang besar merupakan potensi keluarga untuk membangun, memperbaiki, dan memelihara rumah sehingga kondisinya tetap terjaga dengan baik. Hal ini merupakan pengaruh yang positif. Sebaliknya, jika potensi anggota keluarga yang besar tidak dimanfaatkan maka merupakan pengaruh yang negatif terhadap kondisi rumah. Keadaan ini justru akan memperburuk kondisi rumah. Jumlah anggota keluarga akan menimbulkan kesan padat apabila tidak sebandung dengan luas rumah yang ada. Standar lantai untuk 1 orang adalah sebesar 6 m.

6) Faktor Status Kepemilikan Lahan Dan Bangunan

Tanah atau lahan merupakan salah satu faktor penting bagi permukiman. Mengenai hal status kepemilikannya, dapat dibedakan menjadi 2 yaitu tanah atau lahan dengan status hak milik dan tanah atau lahan dengan status bukan hak milik. Tanah atau lahan dengan status hak milik dapat dimanfaatkan oleh pemiliknya seoptimal mungkin sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan masyarakat. Akan timbul keterbatasan-

keterbatasan dalam pemanfaatannya oleh pemilik jika status tanah atau lahannya bukan hak milik. Pada umumnya pemakaian tanah atau lahan ini dilakukan dengan membayar sewa yang besarnya antara lain ditentukan oleh luas tanah atau lahan dan lokasi tanah atau lahan tersebut berada.

Status kepemilikan tanah atau lahan ini akan turut dipengaruhi kondisi rumah yang dibangun di atasnya. Masyarakat tidak akan ragu-ragu lagi untuk membangun rumah yang permanen sesuai dengan keinginan dan kemampuannya, jika berada di tanah atau lahan miliknya. Sedangkan masyarakat yang menggunakan tanah atau lahan bukan hak milik/ sewa, masih mempertimbangkan besarnya uang sewa yang harus dikeluarkan disamping biaya untuk pembangunan dan perbaikannya. Jadi dapat disimpulkan bahwa dengan status tanah atau lahan milik sendiri diharapkan kondisi rumah akan relatif lebih baik dari pada rumah yang dibangun di atas tanah atau lahan bukan hak milik, karena kesempatan untuk memperbaiki rumah lebih besar tanpa harus membayar sewa tanah atau lahan.

7) Faktor Penilaian Masyarakat Terhadap Lingkungan Permukiman

Rumah atau bangunan merupakan faktor penting pula bagi permukiman. Bangunan dengan status hak milik dapat dimanfaatkan sepenuhnya oleh pemilik bangunan tersebut. Apabila status bangunan bukan hak milik akan mengakibatkan keterbatasan dalam pemanfaatannya. Status kepemilikan bangunan akan turut mempengaruhi kondisi rumahnya, karena masyarakat dapat membangun sesuai keinginannya apabila status bangunan milik sendiri. Sedangkan masyarakat yang menggunakan status bangunan bukan milik sendiri atau sewa, mereka masih mempertimbangkan uang sewa dibandingkan biaya untuk pembangunan atau perbaikannya. Hal tersebut

dapat disimpulkan, bahwa masyarakat dengan status bangunan milik sendiri diharapkan kondisi rumah relatif lebih baik dari pada rumah dengan status bukan milik sendiri atau sewa.

4. Masalah-masalah yang Timbul Akibat Permukiman Kumuh dan Cara Mengatasinya

a. Masalah-masalah yang Timbul Akibat Permukiman Kumuh

Perumahan kumuh dapat mengakibatkan berbagai dampak. Dampak sosial, dimana sebagian masyarakat kumuh adalah masyarakat berpenghasilan rendah dengan kemampuan ekonomi menengah ke bawah dianggap sebagai sumber ketidakteraturan dan ketidakpatuhan terhadap norma-norma sosial. Daerah ini sering dipandang potensial menimbulkan banyak masalah perkotaan, karena dapat merupakan sumber timbulnya berbagai perilaku menyimpang, seperti kejahatan, dan sumber penyakit sosial lainnya.

Dampak langsung dari adanya permukiman kumuh dalam hal keruangan yaitu adanya penurunan kualitas lingkungan fisik maupun sosial permukiman yang berakibat semakin rendahnya mutu lingkungan sebagai tempat tinggal (Yunus, 2000 dalam Gamal Rindarjono, 2010). Seperti halnya lingkungan permukiman kumuh yang ada di Semarang memperlihatkan kondisi kualitas lingkungan yang semakin menurun, secara umum hal ini dapat diamati berdasarkan hal sebagai berikut (Gamal Rindarjono, 2010) : (1) Fasilitas umum yang kondisinya dari tahun ke tahun semakin berkurang atau bahkan sudah tidak memadai lagi; (2) Sanitasi lingkungan yang semakin menurun, hal ini dicerminkan dengan tingginya wabah penyakit serta tingginya frekwensi wabah penyakit yang terjadi, umumnya adalah DB (demam berdarah), diare, dan penyakit kulit; (3) Sifat *extended family* (keluarga besar) pada

sebagian besar pemukim permukiman kumuh mengakibatkan dampak pada pemanfaatan ruang yang sangat *semrawut* di dalam rumah, untuk menampung penambahan jumlah anggota keluarga maka dibuat penambahan-penambahan ruang serta bangunan yang asal jadi, akibatnya kondisi rumah secara fisik semakin terlihat acak-acakan.

Penduduk di permukiman kumuh tersebut memiliki persamaan, terutama dari segi latar belakang sosial ekonomi-pendidikan yang rendah, keahlian terbatas dan kemampuan adaptasi lingkungan yang kurang memadai. Kondisi kualitas kehidupan yang serba marjinal ini ternyata mengakibatkan semakin banyaknya penyimpangan perilaku penduduk penghuninya. Hal ini dapat diketahui dari tatacara kehidupan sehari-hari, seperti mengemis, berjudi, mencopet dan melakukan berbagai jenis penipuan. Terjadinya perilaku menyimpang ini karena sulitnya mencari atau menciptakan pekerjaan sendiri dengan keahlian dan kemampuan yang terbatas, selain itu juga karena menerima kenyataan bahwa impian yang mereka harapkan mengenai kehidupan di kota tidak sesuai dan ternyata tidak dapat memperbaiki kehidupan mereka. Pada umumnya mereka tidak cukup memiliki kemampuan untuk mendapatkan pekerjaan yang layak, disebabkan kurangnya keterampilan, tanpa modal usaha, tempat tinggal tak menentu, rendahnya penguasaan ilmu pengetahuan dan teknologi, rendahnya daya adaptasi sosial ekonomi dan pola kehidupan kota. Kondisi yang serba terlanjur, kekurangan dan semakin memprihatinkan itu mendorong para pendatang tersebut untuk hidup seadanya, termasuk tempat tinggal yang tidak memenuhi syarat kesehatan.

Permukiman kumuh umumnya di pusat-pusat perdagangan, seperti pasar, perkampungan pinggir kota, dan di sekitar bantaran sungai. Kepadatan penduduk di daerah-daerah ini cenderung semakin meningkat dengan berbagai latar belakang sosial,

ekonomi, budaya dan asal daerah. Perhatian utama pada penghuni permukiman ini adalah kerja keras mencari nafkah atau hanya sekedar memenuhi kebutuhan sehari-hari agar tetap bertahan hidup, dan bahkan tidak sedikit warga setempat yang menjadi pengangguran. Sehingga tanggungjawab terhadap disiplin lingkungan, norma sosial dan hukum, kesehatan, solidaritas sosial, tolong menolong, menjadi terabaikan dan kurang diperhatikan.

Oleh karena para pemukim pada umumnya terdiri dari golongan-golongan yang tidak berhasil mencapai kehidupan yang layak, maka tidak sedikit menjadi pengangguran, gelandangan, pengemis, yang sangat rentan terhadap terjadinya perilaku menyimpang dan berbagai tindak kejahatan, baik antar penghuni itu sendiri maupun terhadap masyarakat lingkungan sekitarnya. Kondisi kehidupan yang sedang mengalami benturan antara perkembangan teknologi dengan keterbatasan potensi sumber daya yang tersedia, juga turut membuka celah timbulnya perilaku menyimpang dan tindak kejahatan dari para penghuni permukiman kumuh tersebut. Kecenderungan terjadinya perilaku menyimpang ini juga diperkuat oleh pola kehidupan kota yang lebih mementingkan diri sendiri atau kelompoknya yang acapkali bertentangan dengan nilai-nilai moral dan norma-norma sosial dalam masyarakat.

Perilaku menyimpang pada umumnya sering dijumpai pada permukiman kumuh adalah perilaku yang bertentangan dengan norma-norma sosial, tradisi dan kelaziman yang berlaku sebagaimana kehendak sebagian besar anggota masyarakat. Wujud perilaku menyimpang di permukiman kumuh ini berupa perbuatan tidak disiplin lingkungan seperti membuang sampah dan kotoran di sembarang tempat. Kecuali itu, juga termasuk perbuatan menghindari pajak, tidak memiliki KTP dan menghindar dari kegiatan-kegiatan kemasyarakatan, seperti gotong-royong dan kegiatan sosial lainnya (Sri Soewasti Susanto, 1974 dalam Diah

Novitasari, 2010). Bagi kalangan remaja dan pengangguran, biasanya penyimpangan perilakunya berupa mabuk-mabukan, minum obat terlarang, pelacuran, adu ayam, bercumbu di depan umum, memutar blue film, begadang dan berjoget di pinggir jalan dengan musik keras sampai pagi, mencorat-coret tembok/bangunan fasilitas umum, dan lain-lain. Akibat lebih lanjut perilaku menyimpang tersebut bisa mengarah kepada tindakan kejahatan (kriminal) seperti pencurian, pemerkosaan, penipuan, penodongan, pembunuhan, pengrusakan fasilitas umum, perkelahian, melakukan pungutan liar, mencopet dan perbuatan kekerasan lainnya.

Keadaan seperti itu cenderung menimbulkan masalah-masalah baru yang menyangkut (Sri Soewasti Susanto, 1974 dalam Diah Novitasari, 2010) : (a) masalah persediaan ruang yang semakin terbatas terutama masalah permukiman untuk golongan ekonomi lemah dan masalah penyediaan lapangan pekerjaan di daerah perkotaan sebagai salah satu faktor penyebab timbulnya perilaku menyimpang, (b) masalah adanya kekaburan norma pada masyarakat migran di perkotaan dan adaptasi penduduk desa di kota, (c) masalah perilaku menyimpang sebagai akibat dari adanya kekaburan atau ketiadaan norma pada masyarakat migran di perkotaan. Disamping itu juga pesatnya pertumbuhan penduduk kota dan lapangan pekerjaan di wilayah perkotaan mengakibatkan semakin banyaknya pertumbuhan pemukiman-pemukiman kumuh yang menyertainya dan menghiasi areal perkotaan tanpa penataan yang berarti.

Masalah yang terjadi akibat adanya permukiman kumuh ini, khususnya dikota-kota besar diantaranya wajah perkotaan menjadi memburuk dan kotor, planologi penertiban bangunan sukar dijalankan, banjir, penyakit menular dan kebakaran sering melanda permukiman ini. Disisi lain bahwa kehidupan penghuninya terus merosot baik kesehatannya, maupun sosial kehidupan mereka yang

terus terhimpit jauh dibawah garis kemiskinan. Secara umum permasalahan yang sering terjadi di daerah permukiman kumuh adalah (Sri Soewasti Susanto, 1974 dalam Diah Novitasari, 2010):

- 1) ukuran bangunan yang sangat sempit, tidak memenuhi standard untuk bangunan layak huni
- 2) rumah yang berhimpitan satu sama lain membuat wilayah permukiman rawan akan bahaya kebakaran
- 3) sarana jalan yang sempit dan tidak memadai
- 4) tidak tersedianya jaringan drainase
- 5) kurangnya suplai air bersih
- 6) jaringan listrik yang semrawut
- 7) fasilitas MCK yang tidak memadai.

b. Mengatasi Permukiman Kumuh

Kemiskinan merupakan salah satu penyebab timbulnya pemukiman kumuh di kawasan perkotaan. Pada dasarnya kemiskinan dapat ditanggulangi dengan adanya pertumbuhan ekonomi yang tinggi dan pemerataan, peningkatan lapangan pekerjaan dan pendapatan kelompok miskin serta peningkatan pelayanan dasar bagi kelompok miskin dan pengembangan institusi penanggulangan kemiskinan. Peningkatan pelayanan dasar ini dapat diwujudkan dengan peningkatan air bersih, sanitasi, penyediaan serta usaha perbaikan perumahan dan lingkungan permukiman pada umumnya. Menurut *Cities Alliance* (lembaga internasional yang menangani hibah, pengetahuan dan advokasi untuk kepentingan peningkatan permukiman kumuh di dunia) dalam Lana Winayanti (2011) ada beberapa hal yang dapat dilakukan pemerintah untuk mencegah pertumbuhan permukiman kumuh baru yaitu:

- 1) *Kepastian bermukim (Secure Tenure)*. Hak atas tanah adalah hak individu atau kelompok untuk menghuni atau menggunakan sebidang tanah. Hak atas tanah dapat berupa

hak milik atau hak sewa. Kejelasan hak atas tanah memberikan keyakinan akan masa depan – rasa aman karena kejelasan hak (sewa ataupun milik) akan meningkatkan kestabilan jangka panjang dan mengakibatkan penghuni berkeinginan berinvestasi untuk peningkatan kualitas rumah dan lingkungan mereka. Perbaikan secara bertahap oleh masyarakat dapat meningkatkan kualitas komunitas. Perlu ada kerangka kerja yang jelas tentang kepastian bermukim. Seringkali masyarakat permukiman kumuh menghadapi berbagai hambatan untuk memiliki atau memperoleh kejelasan hak atas tanah dan hak atas hunian yang layak. Pasar tanah pada umumnya agak disfungsi dan peraturan yang ada menyulitkan pemerintah daerah untuk mencari tanah terjangkau dan berada di lokasi yang strategis bagi penghuni permukiman kumuh yang padat. Pengendalian tanah seringkali terkait dengan kekuatan politik dan korupsi, sehingga menyulitkan memperoleh informasi tentang penguasaan dan kepemilikan tanah, penggunaan dan ketersediaan tanah.

- 2) *Mendapatkan hak sebagai warga kota.* Masyarakat yang tinggal di permukiman kumuh adalah bagian dari penduduk perkotaan, dan seharusnya mempunyai hak yang sama atas kesehatan dan pelayanan dasar kota. Hak ini seringkali dibatasi oleh kemampuan pemerintah dalam mewujudkan pelayanan dasar ini. Proses merealisasi hak penghuni permukiman kumuh tergantung pada kapasitas mereka untuk berinteraksi dengan pemerintah. Salah satu kunci adalah menciptakan 'ruang' dimana masyarakat permukiman kumuh dan pemerintah dapat saling berdialog tentang peluang-peluang meningkatkan komunitas permukiman kumuh. Melalui dialog, setiap pihak dapat meletakkan hak dan tanggung jawab, serta merancang program peningkatan

permukiman kumuh yang lebih responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Apabila proses ini tidak dipahami oleh masyarakat dan pemerintah, maka akan sulit program ini berhasil.

Warga kumuh kerap digusur, tanpa adanya solusi bagi mereka selanjutnya. Seharusnya, pemerintah bisa mengakomodasi hal ini dengan melakukan relokasi ke kawasan khusus. Dengan penyediaan lahan khusus tersebut, pemerintah bisa membangun suatu kawasan tempat tinggal terpadu berbentuk vertikal (rumah susun) yang ramah lingkungan untuk disewakan kepada mereka. Namun, pembangunan rusun tersebut juga harus dilengkapi sarana pendukung lainnya, seperti sekolah, tempat ibadah, dan pasar yang bisa diakses hanya dengan berjalan kaki, tanpa harus menggunakan kendaraan. Bangunan harus berbentuk vertikal (rusun) agar tidak menghabiskan banyak lahan. Sisanya, harus disediakan pula lahan untuk ruang terbuka hijau, sehingga masyarakat tetap menikmati lingkungan yang sehat. Dalam hal ini masyarakat harus turut serta untuk menanam dan memelihara lingkungan hijau tersebut.

Pemerintah dapat menerapkan program rekayasa sosial, di mana tidak hanya menyediakan pembangunan secara fisik, tetapi juga penyediaan lapangan pekerjaan bagi masyarakat, sehingga mereka dapat belajar survive. Perlu dukungan penciptaan pekerjaan yang bisa membantu mereka survive, misalnya dengan pemberdayaan lingkungan setempat yang membantu mereka untuk mendapatkan penghasilan, sehingga mereka memiliki uang untuk kebutuhan hidup.

Masyarakat harus ikut dilibatkan dalam mengatasi permukiman kumuh di perkotaan. Karena orang yang tinggal di kawasan kumuhlah yang tahu benar apa yang menjadi masalah, termasuk solusinya. Jika masyarakat dilibatkan, persoalan mengenai permukiman kumuh bisa segera diselesaikan. Melalui kontribusi masukan dari masyarakat maka akan diketahui secara persis instrumen dan kebijakan yang paling tepat dan dibutuhkan dalam mengatasi permukiman kumuh.

Dalam mengatasi permukiman kumuh tetap harus ada intervensi dari negara, terutama untuk menilai program yang disampaikan masyarakat sudah sesuai sasaran atau harus ada perbaikan. Permukiman kumuh tidak dapat diatasi dengan pembangunan fisik semata-mata tetapi yang lebih penting mengubah perilaku dan budaya dari masyarakat di kawasan kumuh. Jadi masyarakat juga harus menjaga lingkungannya agar tetap bersih, rapi, tertutur dan indah. Sehingga akan tercipta lingkungan yang nyaman, tertip, dan asri.

5. Urusan Pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota Berdasarkan UU No 23 Tahun 2014

Esensi Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Berbeda dengan UU No 32 Tahun 2004 yang rincian pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota diatur lebih lanjut dalam PP yaitu PP No 38 Tahun 2007, dalam UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan UU No 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota terdapat dalam lampirannya.

Pembagian urusan berdasarkan UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah dengan UU No 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja didasarkan pada prinsip:

- a. *Akuntabilitas* adalah bahwa penanggungjawab penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan ditentukan berdasarkan kedekatannya dengan luas, besaran, dan jangkauan dampak yang ditimbulkan oleh penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan;
- b. *Efisiensi* adalah bahwa penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan ditentukan berdasarkan perbandingan tingkat daya guna yang paling tinggi yang dapat diperoleh;
- c. *Eksternalitas* adalah bahwa penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan ditentukan berdasarkan luas, besaran, dan jangkauan dampak yang timbul akibat penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan; dan
- d. *Strategi Nasional*; adalah bahwa penyelenggaraan suatu urusan pemerintahan ditentukan berdasarkan pertimbangan dalam rangka menjaga keutuhan dan kesatuan bangsa, menjaga kedaulatan negara, implementasi hubungan luar negeri, pencapaian program strategis nasional, dan pertimbangan lain yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan prinsip tersebut kriteria Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Kabupaten/Kota adalah:

- a. Urusan Pemerintahan yang lokasinya dalam Daerah kabupaten/kota;
- b. Urusan Pemerintahan yang penggunaannya dalam Daerah kabupaten/kota;
- c. Urusan Pemerintahan yang manfaat atau dampak negatifnya hanya dalam Daerah kabupaten/kota; dan/atau
- d. Urusan Pemerintahan yang penggunaan sumber dayanya lebih efisien apabila dilakukan oleh Daerah kabupaten/kota.

Berdasarkan UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan UU

No 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, urusan pemerintahan dibagi menjadi 3 (tiga) jenis yaitu urusan absolut, urusan konkuren dan urusan pemerintahan umum. Selanjutnya urusan konkuren terbagi menjadi urusan wajib dan urusan pilihan. Urusan wajib yang terdiri urusan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar dan urusan wajib yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar.

 Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar meliputi:

- a. pendidikan;
- b. kesehatan;
- c. pekerjaan umum dan penataan ruang;
- d. perumahan rakyat dan kawasan permukiman;
- e. ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat; dan
- f. sosial (Ps 12 ayat (1) UU No 23 Tahun 2014).

 Sedangkan Pemerintahan Wajib yang tidak berkaitan dengan Pelayanan Dasar meliputi:

- a. tenaga kerja;
- b. pemberdayaan perempuan dan perlindungan anak;
- c. pangan;
- d. pertanahan;
- e. lingkungan hidup;
- f. administrasi kependudukan dan pencatatan sipil;
- g. pemberdayaan masyarakat dan Desa;
- h. pengendalian penduduk dan keluarga berencana;
- i. perhubungan;
- j. komunikasi dan informatika;
- k. koperasi, usaha kecil, dan menengah;
- l. penanaman modal;
- m. kepemudaan dan olah raga;

- n. statistik;
- o. persandian;
- p. kebudayaan;
- q. perpustakaan; dan
- r. kearsipan (Ps 12 ayat (2) UU No 23 Tahun 2014).

Selanjutnya Urusan Pemerintahan Pilihan meliputi:

- a. kelautan dan perikanan;
- b. pariwisata;
- c. pertanian;
- d. kehutanan;
- e. energi dan sumber daya mineral;
- f. perdagangan;
- g. perindustrian; dan
- h. transmigrasi (Ps 12 ayat (3) UU No 23 Tahun 2014).

Pemerintahan Daerah menyelenggarakan urusan pemerintahan konkuren menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUD Tahun 1945.

Salah satu Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar adalah bidang perumahan dan kawasan permukiman. Selanjutnya rincian kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota terkait dengan bidang perumahan dan kawasan permukiman adalah sebagaimana tersebut dalam tabel berikut.

NO	SUB URUSAN	DAERAH KABUPATEN/KOTA
1	2	3
1.	Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> a. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/kota. b. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah kabupaten/kota.

NO	SUB URUSAN	DAERAH KABUPATEN/KOTA
1	2	3
		c. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan. d. Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).
2.	Kawasan Permukiman	a. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman. b. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas dibawah 10 (sepuluh) ha.
3.	Perumahan dan Kawasan Permukiman Kumuh	Pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada Daerah kabupaten/kota.
4.	Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU)	Penyelenggaraan PSU perumahan.
5.	Sertifikasi, Kualifikasi, Klasifikasi, dan Registrasi Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman	Sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum PSU tingkat kemampuan kecil.

6. Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman

Prasarana sebagaimana dimuat dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Perukiman di Daerah adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.

Adapun sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi,

social dan budaya. Sedangkan utilitas merupakan sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.

Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman sangat tergantung pada minimal jumlah penduduk pendukung yang dibutuhkan untuk pengadaan fasilitas sosial dimaksud. Standar pengadaan fasilitas sosial pada perumahan/ permukiman antara lain ditentukan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman Kepada Pemerintah Daerah.

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan melalui beberapa tahapan seperti perencanaan, pelaksanaan, dan pasca pelaksanaan. Proses pelimpahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/ atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada Pemerintah Daerah.

a. Tahap Perencanaan

Tata cara persiapan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan itu dapat dirinci sebagai berikut:

- 1) Bupati/Walikota menerima permohonan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang;
- 2) Bupati/Walikota menugaskan Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman;
- 3) Tim Verifikasi mengundang pengembang untuk melakukan pemaparan prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan;
- 4) Tim verifikasi melakukan inventarisasi terhadap prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan meliputi: rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah, tata

letak bangunan dan lahan, serta besar prasarana, sarana, dan utilitas dan

5) Tim Verifikasi menyusun jadwal kerja tim.

b. Tahap Pelaksanaan

Tata cara pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana, dan itu, meliputi:

- 1) Tim verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis dan administrasi;
- 2) Tim verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas;
- 3) Tim verifikasi menyusun laporan hasil pemeriksaan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas serta merumuskan prasarana, sarana, dan utilitas yang layak atau tidak layak diterima.
- 4) Prasarana, sarana, dan utilitas yang tidak layak diterima diberikan kesempatan kepada pengembang untuk melakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
- 5) Hasil perbaikan prasarana, sarana, dan utilitas sebagaimana dimaksud pada huruf d, dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali.
- 6) Prasarana, sarana, dan utilitas layak diterima dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati/Walikota.
- 7) Bupati/Walikota menetapkan prasarana, sarana, dan utilitas yang diterima.
- 8) Tim verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan SKPD yang berwenang mengelola; dan
- 9) Penandatanganan berita acara serah terima prasarana, sarana, dan utilitas dilakukan oleh pengembang dan

Bupati/Walikota dengan melampirkan daftar prasarana, sarana, dan utilitas, dokumen teknis dan administrasi.

c. Tahap Pasca Penyerahan

Selanjutnya tata cara pasca penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas itu diatur secara rinci, meliputi:

- 1) Bupati/Walikota menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas kepada SKPD yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan prasarana, sarana dan utilitas dilaksanakan.
- 2) Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan asset atas prasarana, sarana, dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD).
- 3) SKPD yang menerima asset prasarana, sarana dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP); dan
- 4) SKPD yang menerima asset prasarana, sarana dan utilitas menginformasikan kepada masyarakat mengenai prasarana, sarana dan utilitas yang sudah diserahkan oleh pengembang.

B. Kajian terhadap Asas/Prinsip yang terkait dengan Penyusunan Norma

Dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Pasal 5 dijelaskan bahwa dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi: (i) kejelasan tujuan; (ii) kelembagaan atau

pejabat pembentuk yang tepat; (iii) kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan; (iv) dapat dilaksanakan; (v) kedayagunaan dan kehasilgunaan; (vi) kejelasan rumusan; dan (vii) keterbukaan.

Terkait dengan berlakunya peraturan perundang-undangan dalam arti material dikenal adanya beberapa asas-asas. Asas-asas tersebut dimaksudkan supaya peraturan perundang-undangan mempunyai akibat yang positif apabila benar-benar dijadikan sebagai pegangan dalam penerapannya, walaupun hal tersebut masih membutuhkan suatu penelitian yang mendalam untuk dapat mengungkapkan kebenarannya. Beberapa asas yang dikenal dan biasa digunakan dalam peraturan perundang-undangan adalah sebagai berikut:

- a. Asas pertama: undang-undang tidak berlaku surut.
- b. Asas kedua: undang-undang yang dibuat oleh penguasa yang lebih tinggi, mempunyai kedudukan yang lebih tinggi pula. Hal tersebut mengakibatkan:
 - 1) Peraturan yang lebih tinggi tidak dapat diubah atau dihapuskan oleh peraturan yang lebih rendah, sedangkan proses sebaliknya dimungkinkan terjadi.
 - 2) Hal-hal yang wajib diatur oleh peraturan atasan tidak mungkin diatur oleh peraturan yang lebih rendah, sedangkan sebaliknya adalah mungkin.
 - 3) Isi peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan isi peraturan di atasnya. Keadaan sebaliknya adalah mungkin dan apabila hal tersebut terjadi, maka peraturan yang lebih rendah menjadi batal.
 - 4) Peraturan yang lebih rendah dapat merupakan peraturan pelaksanaan.
- c. Asas ketiga: undang-undang yang bersifat khusus menyampingkan undang-undang yang bersifat umum, jika pembuatannya sama. Artinya adalah pada peristiwa khusus wajib diperlakukan undang-undang yang menyebut peristiwa

tersebut, walaupun untuk peristiwa khusus itu dapat pula diperlakukan undang-undang yang menyebut peristiwa yang lebih luas atau lebih umum.

- d. Asas keempat: undang-undang berlaku terdahulu. Artinya adalah undang-undang lain yang lebih dahulu berlaku dimana diatur suatu hal tertentu, tidak berlaku lagi jika undang-undang baru yang mengatur pula hal tertentu akan tetapi makna dan tujuannya berlainan atau berlawanan dengan undang-undang yang lama tersebut.
- e. Asas kelima: undang-undang tidak dapat diganggu gugat.
- f. Asas keenam: undang-undang sebagai sarana untuk semaksimal mungkin mencapai kesejahteraan spiritual dan material bagi masyarakat maupun mencapai pribadi, dilakukan pembaharuan dan pelestarian.

Selain asas-asas yang telah disebutkan di atas, dalam pembentukan peraturan perundangan juga harus memenuhi beberapa persyaratan supaya dalam pembentukan undang-undang tidak sewenang-wenang.

Adapun persyaratan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Keterbukaan, maksudnya adalah sidang-sidang pembentukan undang-undang dan sikap dari para eksekutif dalam penyusunan peraturan perundang-undangan harus terbuka, supaya masyarakat yang berminat dapat memberi tanggapan pada peraturan yang sedang disusun.
- b. Memberikan hak kepada masyarakat untuk dapat mengajukan usul tertulis kepada penguasa. Pengajuan usul tersebut dapat dilakukan melalui beberapa cara berikut ini:
 - 1) Penguasa mengundang mereka yang berminat untuk menghadiri suatu pembicaraan penting yang menyangkut suatu peraturan di bidang tertentu.

- 2) Suatu departemen mengandung organisasi-organisasi tertentu untuk memberikan usulan tentang suatu rancangan undang-undang.
- 3) Acara dengar pendapat yang diadakan di Dewan Perwakilan Rakyat.
- 4) Pembentukan komisi-komisi penasehat yang terdiri dari tokoh-tokoh dan ahli-ahli terkemuka (Soerjono Soekanto, 1987).

Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Pasal 6 menjelaskan beberapa asas-asas yang harus dipenuhi dalam materi muatan peraturan perundang-undangan, meliputi:

- a) Asas pengayoman adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus berfungsi memberikan perlindungan untuk menciptakan ketentraman masyarakat.
- b) Asas kemanusiaan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan perlindungan dan penghormatan hak asasi manusia serta harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
- c) Asas kebangsaan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan sifat dan watak bangsa Indonesia yang majemuk dengan tetap menjaga prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- d) Asas kekeluargaan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam setiap pengambilan keputusan.

- e) Asas kenusantaraan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan senantiasa memperhatikan kepentingan seluruh wilayah Indonesia dan Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan yang dibuat di daerah merupakan bagian dari sistem hukum nasional yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- f) Asas bhinneka tunggal ika adalah bahwa Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus memperhatikan keragaman penduduk, agama, suku dan golongan, kondisi khusus daerah serta budaya dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.
- g) Asas keadilan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara.
- h) Asas kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan tidak boleh memuat hal yang bersifat membedakan berdasarkan latar belakang, antara lain, agama, suku, ras, golongan, gender, atau status sosial.
- i) Asas ketertiban dan kepastian hukum adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus dapat mewujudkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan kepastian hukum.
- j) Asas keseimbangan, keserasian, dan keselarasan adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan, antara kepentingan individu, masyarakat dan kepentingan bangsa dan negara.
- k) Asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan antara lain: dalam Hukum Pidana, misalnya, asas legalitas, asas tiada hukuman tanpa kesalahan,

asas pembinaan narapidana, dan asas praduga tak bersalah; dalam Hukum Perdata, misalnya, dalam hukum perjanjian, antara lain, asas kesepakatan, kebebasan berkontrak, dan itikad baik.

Menyangkut penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman terdapat beberapa asas yang diatur dalam UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan sebagaimana telah diubah dengan UU No 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Asas-asas tersebut meliputi:

- a. asas kesejahteraan yaitu asas yang memberikan landasan agar kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman yang layak bagi masyarakat dapat terpenuhi sehingga masyarakat mampu mengembangkan diri dan beradab, serta dapat melaksanakan fungsi sosialnya;
- b. asas keadilan dan pemerataan yaitu asas yang memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh masyarakat;
- c. asas keefisienan dan kemanfaatan yaitu asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memaksimalkan potensi yang dimiliki berupa sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat untuk memberikan keuntungan dan manfaat sebesar-besarnya bagi masyarakat;
- d. asas keterjangkauan dan kemudahan yaitu asas yang memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR agar setiap warga negara Indonesia mampu memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan dan permukiman;

- e. asas kemandirian dan kebersamaan yaitu asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran masyarakat untuk turut serta mengupayakan pengadaan dan pemeliharaan terhadap aspek-aspek perumahan dan kawasan permukiman sehingga mampu membangkitkan kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri, serta terciptanya kerja sama antara pemangku kepentingan di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- f. asas kemitraan yaitu asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung;
- g. asas keserasian dan keseimbangan yaitu asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antardaerah, serta memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan;
- h. asas keterpaduan yaitu asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian, baik intra maupun antarinstansi serta sector terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang, dan saling mengisi;
- i. asas kesehatan yaitu asas yang memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi

standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat;

- j. asas kelestarian dan keberlanjutan yaitu asas yang memberikan landasan agar penyediaan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memperhatikan kondisi lingkungan hidup, dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju kenaikan jumlah penduduk dan luas kawasan secara serasi dan seimbang untuk generasi sekarang dan generasi yang akan datang; dan
- k. asas keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan yaitu asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memperhatikan masalah keselamatan dan keamanan bangunan beserta infrastrukturnya, keselamatan dan keamanan lingkungan dari berbagai ancaman yang membahayakan penghuninya, ketertiban administrasi, dan keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman.

C. Kajian Terhadap Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Daerah dan Permasalahan yang Dihadapi Masyarakat

1. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Rembang

Kabupaten Rembang merupakan kabupaten paling Timur di Provinsi Jawa Tengah dan terletak di Pantai Utara Jawa Tengah. Kabupaten Rembang berbatasan dengan beberapa kabupaten lain di Jawa Tengah dan Kabupaten lain di Provinsi Jawa Timur. Batas-batas wilayah Kabupaten Rembang adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : Laut Jawa.
- b. Sebelah Timur : Kabupaten Tuban Provinsi Jawa Timur.
- c. Sebelah Selatan : Kabupaten Blora.
- d. Sebelah Barat : Kabupaten Pati.

Kabupaten Rembang memiliki luas wilayah 101.408 ha yang terbagi menjadi 14 kecamatan, 287 desa dan 7 kelurahan. Kecamatan yang memiliki luas wilayah terbesar adalah Kecamatan Sale (10.715 ha) dan yang terkecil adalah Kecamatan Sluke (3.759 ha). Data wilayah administratif menurut kecamatan di Kabupaten Rembang dapat dilihat pada Tabel sebagai berikut:

No	Kecamatan	Banyaknya Kelurahan/Desa	Luas Wilayah	
			(Ha)	(persen) Thd Total
1.	Sumber	18	7.673	7,57
2.	Bulu	16	10.240	10,10
3.	Gunem	16	8.020	7,91
4.	Sale	15	10.715	10,57
5.	Sarang	23	9.133	9,01
6.	Sedan	21	7.964	7,85
7.	Pamotan	23	8.156	8,04
8.	Sulang	21	8.454	8,34
9.	Kaliori	23	6.150	6,06
10.	Rembang	34	5.881	5,80
11.	Pancur	23	4.593	4,53
12.	Kragan	27	6.166	6,08
13.	Sluke	14	3.759	3,71
14.	Lasem	20	4.504	4,44
Kabupaten Rembang		294	101.408	100

Secara astronomis, Kabupaten Rembang terbentang pada garis koordinat 111° 00'–111° 30' Bujur Timur dan 6° 30'–7° 6' Lintang Selatan dengan luas wilayah sebesar 101.408 ha yang dibatasi oleh Laut Jawa di sebelah utara dan Pegunungan Kendeng Utara di sebelah selatan.

Letak geografis Kabupaten Rembang yang berbatasan langsung dengan Provinsi Jawa Timur, mempunyai nilai strategis sebagai gerbang masuk dari sisi timur Provinsi Jawa Tengah, terutama pada wilayah Kecamatan Sarang dan Kecamatan Sale. Bagian selatan wilayah Kabupaten Rembang merupakan daerah

perbukitan, bagian dari Pegunungan Kapur Utara, dengan puncaknya Gunung Butak (679 mdpl). Sedangkan sebagian wilayah utara, terdapat perbukitan dengan puncaknya Gunung Lasem (ketinggian 806 mdpl). Kawasan tersebut kini dilindungi dalam Cagar Alam Gunung Butak dan Cagar Alam Gunung Lasem.

Secara topografis, Kabupaten Rembang memiliki karakteristik wilayah yang bervariasi meliputi daerah pantai, dataran rendah, dataran tinggi dan daerah pegunungan. Wilayah Kabupaten Rembang 11,81% terletak pada ketinggian 0–7 meter dpl, ketinggian 8 -100 m dpl sebesar 56,83%, ketinggian 101- 500 m dpl sebesar 28,29% dan ketinggian 501– 1.000 m dpl sebesar 3,07%.

Wilayah Kabupaten Rembang seluas 46.367 ha (45,72%) mempunyai kelerengan sebesar 0-2%. Sedangkan 36.374 ha lainnya (35,84%) mempunyai kelerengan sebesar 3-15%. Wilayah perbukitan dan pegunungan dengan kelerengan sebesar 16-40% dan > 40% masing- masing seluas 13,78% dan 4,66% dari total wilayah Kabupaten Rembang.

2. Visi dan Misi Kabupaten Rembang

Berdasarkan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Rembang Tahun 2021-2026, Kabupaten Rembang memiliki arahan pengembangan pembangunan dalam jangka pendek, menengah dan jangka panjang. Dalam proses pembangunannya disusun berdasarkan pada arahan visi dan misi pembangunan daerah. Visi pembangunan Daerah Kabupaten Rembang tahun 2021-2026 adalah **Rembang Gemilang 2026**.

Penjabaran visi tersebut adalah sebagai berikut:

Rembang Gemilang menggambarkan suatu semangat mewujudkan masyarakat Kabupaten Rembang yang sejahtera dari segi ekonomi, melalui pembangunan pertanian dan industri, serta

rasa aman dan tenang dalam kehidupan bermasyarakat dengan proteksi jaminan sosial yang baik dan mendapatkan pelayanan birokrasi yang prima, pendidikan dan kesehatan yang berkualitas dan berkembangnya kehidupan demokrasi, dan saling tenggang rasa yang ditopang dengan pemberdayaan masyarakat desa yang lebih mandiri.

GEMILANG dapat dimaknai sebagai **GEMati**, **gampIL** dan **gamblANG**: **Gemati** adalah terwujudnya Rembang yang ngopeni dan ngayomi warganya untuk mencapai terwujudnya masyarakat yang sehat, terdidik, memiliki kemampuan ekonomi memadai sehingga dapat mengembangkan kehidupan sosial dan spiritualnya. **Gampil** adalah pembangunan kapasitas sumberdaya manusia dan penanganan secara optimal potensi sumber daya alam yang menempatkan prinsip gampil atau mudah diakses masyarakat. **Gamblang** adalah terwujudnya tatanan birokrasi yang mampu mendukung peningkatan pelayanan dan kehidupan sosial yang didasari atas prinsip yang transparan, terukur dan akuntabel.

Dari visi tersebut selanjutnya dijalankan dengan berbagai misi Daerah Kabupaten Rembang tahun 2021-2026 yaitu:

- a. **Mengembangkan profesionalisasi, modernisasi organisasi dan tata kerja birokrasi.** Pemerintah Kabupaten Rembang meningkatkan sumber daya aparatur yang profesional dan pelayanan prima melalui *smart government* yang terintegrasi untuk mewujudkan tata kelola dan tata pamong pemerintahan daerah yang efektif, efisien, komunikatif, dan terus melakukan peningkatan kinerja birokrasi melalui inovasi dan adopsi teknologi yang terpadu.
- b. **Mengembangkan sumber daya manusia yang semakin berkualitas dan terproteksi dalam jaminan sosial.** Pemerintah Kabupaten Rembang berkomitmen memberikan

kemudahan serta menjamin terselenggaranya pelayanan pendidikan dan kesehatan yang bermutu, adil dan merata.

- c. **Membangun infrastruktur dan ketahanan ekonomi untuk pertumbuhan berkualitas dan berkeadilan.** Pemerintah Kabupaten Rembang berkomitmen untuk meningkatkan pembangunan infrastruktur secara sinergis dan terintegrasi dengan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dasar sesuai daya dukung lingkungan serta berwawasan lingkungan. Selain itu, mendorong kesejahteraan masyarakat yang merata dan berkeadilan melalui pertumbuhan ekonomi yang berbasis pada sektor unggulan daerah, seperti, pertanian, perikanan, perdagangan dan pariwisata.
- d. **Mengembangkan Kemandirian Desa berbasis Potensi Lokal.** Pemerintah Kabupaten Rembang berkomitmen untuk mewujudkan peningkatan desa maju dan mandiri diantaranya melalui pengelolaan keuangan desa dan peningkatan pendapatan desa.

3. Gambaran Kinerja penyelenggaraan Urusan Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Rembang

Berdasarkan ketentuan Pasal Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 disebutkan bahwa: *setiap warga Negara berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan memperoleh pelayanan kesehatan, mendapat perlakuan khusus.* Dengan ditetapkannya hak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat tersebut menjadi hak asasi manusia maka memberikan konsekuensi pada Negara/Daerah. Konsekuensi tersebut adalah Negara/pemerintah Daerah bertanggung jawab untuk menghormati (*to respect*), melindungi (*to protect*) dan memenuhi (*to fulfill*) atas ketersediaan perumahan dan kawasan permukiman guna bertempat tinggal

atau dunia yang layak dan terjangkau, sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayahnya.

Guna pemenuhan hak atas tempat tinggal ini maka Kabupaten Rembang pun telah memasukkan dalam Visi dan Misi Pemerintah Kabupaten Rembang tahun 2021-2026 sebagaimana telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 2 Tahun 2021 tentang RPJMD Kabupaten Rembang Tahun 2021-2026. Untuk mewujudkan misi “Mewujudkan tata kelola pemerintahan yang baik dan pelayanan publik yang berkualitas” dapat ditempuh melalui strategi antara lain berupa: 1) pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman; dan 2) pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum yang berkeadilan dan berwawasan kependudukan, lingkungan, dan budaya. Strategi tersebut diarahkan pada peningkatan ketersediaan perumahan yang layak huni dan berkurangnya permukiman kumuh dengan orientasi strategi diarahkan pada peningkatan kuantitas dan kualitas permukiman beserta sarana prasarana infrastruktur bagi penguatan daya dukung lingkungan sesuai perkembangan kebutuhan penduduk secara merata dan partisipatif dan perencanaan dan Pengendalian tata bangunan dan lingkungan menuju kota kreatif ekonomi, sosial, budaya melalui optimalisasi partisipasi masyarakat.

Gambaran kinerja penyelenggaraan urusan pemerintahan bidang perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Rembang untuk data tahun 2020 antara lain sebagai berikut:

a. Perkembangan Jumlah Kebutuhan Rumah/ Backlog

Pertumbuhan penduduk Kabupaten Rembang yang mengalami peningkatan belum diikuti dengan penyediaan rumah oleh pemerintah daerah. Perkembangan dalam urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman dapat dilihat pada tabel berikut.

Realisasi Kinerja Urusan Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman

No	Uraian	Tahun				
		2016	2017	2018	2019	2020
1	Rumah tangga pengguna listrik (pelanggan)	152.182	152.182	152.182	2.001.788	2.001.788
2	Luas Lingkungan pemukiman kumuh (persen)	NA	93,53	85,41	53,05	53,05
3	Rasio permukiman layak huni	NA	99,7321	99,7368	99,8060	96,27

Sumber : DPKP Kab. Rembang, 2020

Saat ini, sebagian besar kebutuhan rumah dipenuhi oleh pihak swasta. Hingga tahun 2020, Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) tersebut telah dilakukan peningkatan kualitas rumah sebanyak 10.075 unit. Selengkapnya data RTLH serta realisasi penanganannya dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Data Rumah Tidak Layak Huni di Kabupaten Rembang Tahun 2016-2020

No	Kecamatan	Data RTLH (PBDT 2015)	Realisasi Rehabilitasi RTLH				
			2016	2017	2018	2019	2020
1	Sumber	5.115	31	133	54	460	24
2	Bulu	3.735	60	38	83	78	16
3	Gunem	3.054	-	41	68	250	28
4	Sale	3.242	11	197	56	310	25
5	Sarang	5.480	89	138	87	324	36
6	Sedan	6.414	283	221	191	421	141
7	Pamotan	5.840	83	106	494	428	18
8	Sulang	4.603	44	62	95	506	26
9	Kaliori	4.165	-	199	134	225	39
10	Rembang	4.064	105	240	199	374	62
11	Pancur	3.406	231	26	99	514	57
12	Kragan	4.884	66	108	127	337	19
13	Sluke	2.490	20	33	59	206	18
14	Lasem	2.961	51	74	179	482	36
Jumlah		59.453	1.074	1.616	1.925	4.915	545

Sumber: DPKP, 2020

Sebaran peningkatan kualitas RTLH sebanyak 10.075 unit di Kabupaten Rembang berdasarkan sumber dana yaitu APBN (DAK, BPS) sebanyak 1.304 unit, APBD Prov. sebanyak 3.155 unit, APBD Kab. sebanyak 2.696 unit, Dana Desa (DD) sebanyak 2.711 unit dan Lainnya (CSR, Swadaya, dll) sebanyak 209 unit.

b. Penanganan Kawasan Kumuh

Luas pengurangan kawasan kumuh di Kabupaten Rembang baru hingga tahun 2020 mencapai 76,349 Ha. Selengkapnya luas pengurangan kawasan kumuh di Kabupaten Rembang sebagai berikut.

Luas Pengurangan Kawasan Kumuh di Kabupaten Rembang Tahun 2020

No	Kecamatan	Desa / Kelurahan	2016	2017	2018	2019	2020	+/-
1.	Rembang	Tanjungsari	NA	20,2	20,2	13,529	13,529	-13,529
		Pasarbanggi	NA	6,86	4,71	4,71	4,71	-2,15
		Padaran	NA	36,94	36,94	28,19	28,19	-8,75
		Gegunungwetan	NA	4,77	4,77	4,77	4,77	0
		Gegunungkulon	NA	5,02	5,02	5,02	5,02	0
		Kabongan Lor	NA	3,82	3,82	3,82	3,82	0
		Sukoharjo	NA	5,83	5,83	5,83	5,83	0

No	Kecamatan	Desa / Kelurahan	2016	2017	2018	2019	2020	+/-
2.	Lasem	Dorokandang	NA	1,98	0,9	0,9	0,9	-1,08
		Ngemplak	NA	2,93	0	0	0	-2,93
		Babagan	NA	15,9	15,9	8,87	8,87	-7,03
		Soditan	NA	8,38	8,38	0	0	0
		Gedongmulyo	NA	33,63	33,63	0	0	-33,63
		Sumbergirang	NA	7,25	7,25	0	0	-7,25
3.	Pamotan	Sidorejo	NA	20,34	20,34	20,34	20,34	0
		Pamotan	NA	23,61	23,61	23,61	23,61	0
		Bangunrejo	NA	19,99	19,99	19,99	19,99	0
4.	Kragan	Tegalmulyo	NA	46,32	46,32	46,32	46,32	0
		Kragan	NA	12,05	12,05	12,05	12,05	0
		Karangharjo	NA	14,63	14,63	14,63	14,63	0
TOTAL			NA	290,45	284,29	196,464	196,464	-6,16
Pengurangan Kawasan Kumuh					2,12	32,35	32,35	-76,349

Sumber : DPKP, 2020

4. Penyelenggara Urusan Pemerintahan Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Rembang

Untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Rembang dibentuk Organisasi Perangkat Daerah. Dalam rangka menindaklanjuti PP No 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah sebagaimana telah diubah dengan PP 72 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas PP No 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah,

maka Pemerintah Kabupaten Rembang telah menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Rembang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 4 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Rembang.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Rembang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 4 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Rembang, perangkat daerah yang memiliki tugas pokok membantu Bupati dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan daerah bidang perumahan dan kawasan permukiman dan bidang Pertanahan berdasarkan asas otonomi daerah dan tugas pembantuan adalah Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman. Secara organisasi Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Rembang adalah Dinas dengan tipe C.

Selanjutnya Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman mempunyai tugas membantu Bupati Rembang dalam melaksanakan urusan pemerintahan bidang perumahan rakyat, Kawasan permukiman, dan urusan bidang pertanahan, dan tugas pembantuan yang ditugaskan kepada Daerah. Dinas Perumahan, dan Kawasan Permukiman dipimpin oleh Kepala Dinas yang mempunyai tugas membantu Bupati Rembang dalam melaksanakan urusan pemerintahan bidang perumahan rakyat, Kawasan permukiman, dan bidang pertanahan, dan tugas pembantuan yang ditugaskan kepada Daerah.

Selanjutnya mengenai tugas dan fungsi Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman tersebut diatur dalam Peraturan Bupati Rembang Nomor 66 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Rembang.

Susunan Organisasi Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Rembang adalah:

- a. Kepala Dinas;
- b. Sekretariat, terdiri dari :
 - 1) Subbagian Program dan Keuangan;
 - 2) Subbagian Umum dan Kepegawaian;
- c. Bidang Perumahan dan Pertanahan, terdiri dari:
 - 1) Seksi pertanahan;
 - 2) Kelompok Jabatan Fungsional.
- d. Bidang Kawasan Permukiman;
- e. Kelompok Jabatan Fungsional.

5. Kawasan Kumuh Perkotaan Di Kabupaten Rembang

Definisi kawasan kumuh perkotaan adalah kawasan dengan tingkat kepadatan populasi tinggi di sebuah kota yang umumnya dihuni oleh masyarakat miskin dan pada umumnya terjadi di perkotaan.

Beberapa indikator yang dapat dipakai untuk mengetahui apakah sebuah kawasan tergolong kumuh atau tidak adalah diantaranya dengan melihat: Tingkat kepadatan kawasan, Kepemilikan lahan dan bangunan serta kualitas sarana dan prasarana yang ada dalam kawasan tersebut.

3.1 Profil Kawasan Permukiman Kumuh Perkotaan Kabupaten Rembang

Pola perkembangan permukiman berdasarkan perkembangan aktivitas perkotaan terbagi menjadi duaterdiridari permukiman perkotaan dan permukiman kampung. Permukiman perkotaan merupakan kawasan yang berkembang yang dapat dilihat dari kepadatan bangunan yang mendominasi wilayah perkotaan, sedangkan permukiman kampung merupakan kawasan yang masih bercirikan perdesaan dan akan berkembang pada masayang akan datang.

Karakteristik perkembangan permukiman terdiri dari permukiman tradisional, permukiman kumuh, permukiman rawan banjir, dan permukiman perbatasan. Permukiman kumuh yang diidentifikasi merupakan permukiman kumuh pada lahan yang diperuntukan sebagai permukiman (slum). Permukiman kumuh ini berkembang pada Bantaran pesisir Laut Jawa, seperti di Kelurahan Tanjungsari, Desa Pasarbanggi, Desa Gegunung Wetan, Kelurahan Gegunung Kulon, Desa Kabongan Lor, Kelurahan Sukoharjo di Kecamatan Rembang; Desa Tegalmulyo, Desa Kragan, Desa Karangharjo di Kecamatan Kragan;sertadi Bantaran Sungai seperti di Desa Babagan, Desa Soditan, Desa Ngemplak, Desa Gedungmulyo, Desa Sumbergirang Kecamatan Lasem, dan wilayah dataran rendah Desa Dorokandang Kecamatan Lasem, Desa Sidorejo, Desa Pamotan, Desa Bangunrejo Kecamatan Pamotan dan Desa Padaran Kecamatan Rembang.

Tabel 3.1 Rekapitulasi Hasil Survey dan Pengolahan Data Permukiman Kumuh Perkotaan Kabupaten Rembang

NO	ASPEK	PARAMETER DATA	EKSISTING	%
A Kawasan Permukiman Kumuh Tanjungsari				
1	Kondisi Bangunan Gedung	Ketidakteraturan Bangunan	76 Unit	8,55
		Tingkat Kepadatan Bangunan	76 Unit	8,55
		Ketidaksesuaian dengan Persyaratan Teknis Bangunan	16 Unit	1,80
2	Kondisi Jalan Lingkungan	Cakupan yang Belum Terlayani Jalan Lingkungan	548,295 Meter	15,00
		Kualitas Permukaan Jalan Lingkungan	604,66 Meter	16,54
3	Kondisi Penyediaan Air Minum	Ketersediaan Akses Aman Air Minum	43 KK	5,42
		Tidak Terpenuhinya Kebutuhan Air Minum	43 KK	5,42
4	Kondisi Drainase Lingkungan	Ketidakmampuan Mengalirkan Limpasan Air	0 Ha	0,00
		Ketidakterediaan Drainase	1082,2 Meter	42,06
		Ketidakterhubungan dengan Sistem Drainase Perkotaan	0 Meter	0,00
		Tidak Terpeliharanya Drainase	506,46 Meter	19,68
		Kualitas Konstruksi Drainase	2573,1 Meter	100,00
5	Kondisi Pengelolaan Air Limbah	Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Terknis	583 KK	73,52
		Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	210 KK	26,48

NO	ASPEK	PARAMETER DATA	EKSISTING	%
6	Kondisi Pengelolaan Persampahan	Jumlah KK yang Tidak Terakses Pengangkutan Sampah Minimal 2 kali seminggu	793 KK	100,00
		Kepemilikan Prasarana Persampahan Yang Tidak Sesuai Standar	793 KK	100,00
7	Kondisi Proteksi Kebakaran	Ketidakterediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	20,2 Ha	0,01
		Ketidakterediaan Sarana Proteksi Kebakaran	20,2 Ha	0,01
		Jalan Yang Tidak Dapat Diakses Mobil Pemadam Kebakaran	1477,3 Meter	40,42
B Kawasan Permukiman Kumuh Pasarbanggi				
1	Kondisi Bangunan Gedung	Ketidakteraturan Bangunan	28 Unit	9,09
		Tingkat Kepadatan Bangunan	28 Unit	9,09
		Ketidaksesuaian dengan Persyaratan Teknis Bangunan	14 Unit	4,55
2	Kondisi Jalan Lingkungan	Cakupan yang Belum Terlayani Jalan Lingkungan	158,18 Meter	10,00
		Kualitas Permukaan Jalan Lingkungan	343 Meter	21,68
3	Kondisi Penyediaan Air Minum	Ketersediaan Akses Aman Air Minum	51 KK	23,83
		Tidak Terpenuhinya Kebutuhan Air Minum	60 KK	28,04
4	Kondisi Drainase Lingkungan	Ketidakmampuan Mengalirkan Limpasan Air	0 Ha	0,00
		Ketidakterediaan Drainase	1198 Meter	312,85
		Ketidakterhubungan dengan Sistem Drainase Perkotaan	407 Meter	106,29
		Tidak Terpeliharanya Drainase	0 Meter	0,00
		Kualitas Konstruksi Drainase	0 Meter	0,00
5	Kondisi Pengelolaan Air Limbah	Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Terknis	0 KK	0,00
		Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	0 KK	0,00
6	Kondisi Pengelolaan Persampahan	Jumlah KK yang Tidak Terakses Pengangkutan Sampah Minimal 2 kali seminggu	214 KK	100,00
		Kepemilikan Prasarana Persampahan Yang Tidak Sesuai Standar	214 KK	100,00
7	Kondisi Proteksi Kebakaran	Ketidakterediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	4,78 Ha	0,01
		Ketidakterediaan Sarana Proteksi Kebakaran	4,78 Ha	0,01
		Jalan Yang Tidak Dapat Diakses Mobil Pemadam Kebakaran	1382 Meter	87,37
C Kawasan Permukiman Kumuh Gegunung Kulon				
1	Kondisi Bangunan Gedung	Ketidakteraturan Bangunan	20 Unit	6,41
		Tingkat Kepadatan Bangunan	7 Unit	2,24
		Ketidaksesuaian dengan Persyaratan Teknis Bangunan	19 Unit	6,09
2	Kondisi Jalan Lingkungan	Cakupan yang Belum Terlayani Jalan Lingkungan	230,314 Meter	10,00
		Kualitas Permukaan Jalan Lingkungan	725 Meter	31,48
3	Kondisi Penyediaan Air Minum	Ketersediaan Akses Aman Air Minum	312 KK	100,00
		Tidak Terpenuhinya Kebutuhan Air Minum	312 KK	100,00

NO	ASPEK	PARAMETER DATA	EKSISTING	%
4	Kondisi Drainase Lingkungan	Ketidakmampuan Mengalirkan Limpasan Air	0 Ha	0,00
		Ketidakterediaan Drainase	1279 Meter	124,94
		Ketidakterhubungan dengan Sistem Drainase Perkotaan	0 Meter	0,00
		Tidak Terpeliharanya Drainase	0 Meter	0,00
		Kualitas Konstruksi Drainase	0 Meter	0,00
5	Kondisi Pengelolaan Air Limbah	Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis	0 KK	0,00
		Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	0 KK	0,00
6	Kondisi Pengelolaan Persampahan	Jumlah KK yang Tidak Terakses Pengangkutan Sampah Minimal 2 kali seminggu	312 KK	30,48
		Kepemilikan Prasarana Persampahan Yang Tidak Sesuai Standar	312 KK	30,48
7	Kondisi Proteksi Kebakaran	Ketidakterediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	5,02 Ha	0,01
		Ketidakterediaan Sarana Proteksi Kebakaran	5,02 Ha	0,01
		Jalan Yang Tidak Dapat Diakses Mobil Pemadam Kebakaran	2246 Meter	97,52
D Kawasan Permukiman Kumuh Gunung Wetan				
1	Kondisi Bangunan Gedung	Ketidakteraturan Bangunan	20 Unit	5,90
		Tingkat Kepadatan Bangunan	7 Unit	2,06
		Ketidaksesuaian dengan Persyaratan Teknis Bangunan	19 Unit	5,60
2	Kondisi Jalan Lingkungan	Cakupan yang Belum Terlayani Jalan Lingkungan	261,305 Meter	15,00
		Kualitas Permukaan Jalan Lingkungan	725 Meter	41,62
3	Kondisi Penyediaan Air Minum	Ketersediaan Akses Aman Air Minum	312 KK	92,04
		Tidak Terpenuhinya Kebutuhan Air Minum	312 KK	92,04
4	Kondisi Drainase Lingkungan	Ketidakmampuan Mengalirkan Limpasan Air	0 Ha	0,00
		Ketidakterediaan Drainase	1279 Meter	141,45
		Ketidakterhubungan dengan Sistem Drainase Perkotaan	0 Meter	0,00
		Tidak Terpeliharanya Drainase	0 Meter	0,00
		Kualitas Konstruksi Drainase	0 Meter	0,00
5	Kondisi Pengelolaan Air Limbah	Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis	0 KK	0,00
		Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	0 KK	0,00
6	Kondisi Pengelolaan Persampahan	Jumlah KK yang Tidak Terakses Pengangkutan Sampah Minimal 2 kali seminggu	312 KK	92,04
		Kepemilikan Prasarana Persampahan Yang Tidak Sesuai Standar	312 KK	92,04
7	Kondisi Proteksi Kebakaran	Ketidakterediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	5,02 Ha	0,01
		Ketidakterediaan Sarana Proteksi Kebakaran	5,02 Ha	0,01
		Jalan Yang Tidak Dapat Diakses Mobil Pemadam Kebakaran	2246 Meter	128,93

NO	ASPEK	PARAMETER DATA	EKSISTING	%
E Kawasan Permukiman Kumuh Kabongan Lor				
1	Kondisi Bangunan Gedung	Ketidakteraturan Bangunan	0 Unit	0,00
		Tingkat Kepadatan Bangunan	32 Unit	15,02
		Ketidaksesuaian dengan Persyaratan Teknis Bangunan	6 Unit	2,82
2	Kondisi Jalan Lingkungan	Cakupan yang Belum Terlayani Jalan Lingkungan	101,424 Meter	10,00
		Kualitas Permukaan Jalan Lingkungan	644 Meter	63,50
3	Kondisi Penyediaan Air Minum	Ketersediaan Akses Aman Air Minum	0 KK	0,00
		Tidak Terpenuhinya Kebutuhan Air Minum	0 KK	0,00
4	Kondisi Drainase Lingkungan	Ketidakmampuan Mengalirkan Limpasan Air	0 Ha	0,00
		Ketidakterediaan Drainase	179 Meter	21,42
		Ketidakterhubungan dengan Sistem Drainase Perkotaan	0 Meter	0,00
		Tidak Terpeliharanya Drainase	0 Meter	0,00
		Kualitas Konstruksi Drainase	836 Meter	100,04
5	Kondisi Pengelolaan Air Limbah	Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis	0 KK	0,00
		Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	0 KK	0,00
6	Kondisi Pengelolaan Persampahan	Jumlah KK yang Tidak Terakses Pengangkutan Sampah Minimal 2 kali seminggu	161 KK	138,79
		Kepemilikan Prasarana Persampahan Yang Tidak Sesuai Standar	161 KK	138,79
7	Kondisi Proteksi Kebakaran	Ketidakterediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	3,82 Ha	0,01
		Ketidakterediaan Sarana Proteksi Kebakaran	3,82 Ha	0,01
		Jalan Yang Tidak Dapat Diakses Mobil Pemadam Kebakaran	1014 Meter	99,98
F Kawasan Permukiman Kumuh Sukoharjo				
1	Kondisi Bangunan Gedung	Ketidakteraturan Bangunan	0 Unit	0,00
		Tingkat Kepadatan Bangunan	32 Unit	10,32
		Ketidaksesuaian dengan Persyaratan Teknis Bangunan	6 Unit	1,94
2	Kondisi Jalan Lingkungan	Cakupan yang Belum Terlayani Jalan Lingkungan	60,478 Meter	10,00
		Kualitas Permukaan Jalan Lingkungan	644 Meter	106,49
3	Kondisi Penyediaan Air Minum	Ketersediaan Akses Aman Air Minum	0 KK	0,00
		Tidak Terpenuhinya Kebutuhan Air Minum	0 KK	0,00
4	Kondisi Drainase Lingkungan	Ketidakmampuan Mengalirkan Limpasan Air	0 Ha	0,00
		Ketidakterediaan Drainase	363 Meter	150,15
		Ketidakterhubungan dengan Sistem Drainase Perkotaan	0 Meter	0,00
		Tidak Terpeliharanya Drainase	0 Meter	0,00
		Kualitas Konstruksi Drainase	0 Meter	0,00
5		Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis	190 KK	80,85

NO	ASPEK	PARAMETER DATA	EKSISTING	%
	Kondisi Pengelolaan Air Limbah	Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	190 KK	80,85
6	Kondisi Pengelolaan Persampahan	Jumlah KK yang Tidak Terakses Pengangkutan Sampah Minimal 2 kali seminggu	235 KK	100,00
		Kepemilikan Prasarana Persampahan Yang Tidak Sesuai Standar	235 KK	100,00
7	Kondisi Proteksi Kebakaran	Ketidakterediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	5,83 Ha	0,01
		Ketidakterediaan Sarana Proteksi Kebakaran	5,83 Ha	0,01
		Jalan Yang Tidak Dapat Diakses Mobil Pemadam Kebakaran	604,78 Meter	100,00
G	Kawasan Permukiman Kumuh Padaran			
1	Kondisi Bangunan Gedung	Ketidakteraturan Bangunan	0 Unit	0,00
		Tingkat Kepadatan Bangunan	44 Unit	2,87
		Ketidaksesuaian dengan Persyaratan Teknis Bangunan	44 Unit	2,87
2	Kondisi Jalan Lingkungan	Cakupan yang Belum Terlayani Jalan Lingkungan	0 Meter	0,00
		Kualitas Permukaan Jalan Lingkungan	374 Meter	7,62
3	Kondisi Penyediaan Air Minum	Ketersediaan Akses Aman Air Minum	0 KK	0,00
		Tidak Terpenuhinya Kebutuhan Air Minum	0 KK	0,00
4	Kondisi Drainase Lingkungan	Ketidakmampuan Mengalirkan Limpasan Air	0 Ha	0,00
		Ketidakterediaan Drainase	2287 Meter	87,17
		Ketidakterhubungan dengan Sistem Drainase Perkotaan	231 Meter	8,80
		Tidak Terpeliharanya Drainase	0 Meter	0,00
		Kualitas Konstruksi Drainase	0 Meter	0,00
5	Kondisi Pengelolaan Air Limbah	Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis	0 KK	0,00
		Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	0 KK	0,00
6	Kondisi Pengelolaan Persampahan	Jumlah KK yang Tidak Terakses Pengangkutan Sampah Minimal 2 kali seminggu	0 KK	0,00
		Kepemilikan Prasarana Persampahan Yang Tidak Sesuai Standar	0 KK	0,00
7	Kondisi Proteksi Kebakaran	Ketidakterediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	36,9 Ha	0,01
		Ketidakterediaan Sarana Proteksi Kebakaran	36,9 Ha	0,01
		Jalan Yang Tidak Dapat Diakses Mobil Pemadam Kebakaran	4813 Meter	98,02
H	Kawasan Permukiman Kumuh Dorokandang			
1	Kondisi Bangunan Gedung	Ketidakteraturan Bangunan	9 Unit	6,82
		Tingkat Kepadatan Bangunan	36 Unit	27,27
		Ketidaksesuaian dengan Persyaratan Teknis Bangunan	23 Unit	17,42
2	Kondisi Jalan Lingkungan	Cakupan yang Belum Terlayani Jalan Lingkungan	61,8495 Meter	5,00
		Kualitas Permukaan Jalan Lingkungan	226 Meter	18,27

NO	ASPEK	PARAMETER DATA	EKSISTING	%
3	Kondisi Penyediaan Air Minum	Ketersediaan Akses Aman Air Minum	12 KK	21,43
		Tidak Terpenuhinya Kebutuhan Air Minum	12 KK	0,78
4	Kondisi Drainase Lingkungan	Ketidakmampuan Mengalirkan Limpasan Air	0 Ha	0,00
		Ketidakterediaan Drainase	47,9 Meter	4,03
		Ketidakterhubungan dengan Sistem Drainase Perkotaan	0 Meter	0,00
		Tidak Terpeliharanya Drainase	0 Meter	0,00
		Kualitas Konstruksi Drainase	345 Meter	29,01
5	Kondisi Pengelolaan Air Limbah	Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis	0 KK	0,00
		Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	0 KK	0,00
6	Kondisi Pengelolaan Persampahan	Jumlah KK yang Tidak Terakses Pengangkutan Sampah Minimal 2 kali seminggu	56 KK	100,00
		Kepemilikan Prasarana Persampahan Yang Tidak Sesuai Standar	56 KK	100,00
7	Kondisi Proteksi Kebakaran	Ketidakterediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	2,35 Ha	0,01
		Ketidakterediaan Sarana Proteksi Kebakaran	2,35 Ha	0,01
		Jalan Yang Tidak Dapat Diakses Mobil Pemadam Kebakaran	412 Meter	33,31
I	Kawasan Permukiman Kumuh Ngemplak			
1	Kondisi Bangunan Gedung	Ketidakteraturan Bangunan	9 Unit	4,97
		Tingkat Kepadatan Bangunan	36 Unit	19,89
		Ketidaksesuaian dengan Persyaratan Teknis Bangunan	23 Unit	12,71
2	Kondisi Jalan Lingkungan	Cakupan yang Belum Terlayani Jalan Lingkungan	49,089 Meter	5,00
		Kualitas Permukaan Jalan Lingkungan	226 Meter	23,02
3	Kondisi Penyediaan Air Minum	Ketersediaan Akses Aman Air Minum	12 KK	8,76
		Tidak Terpenuhinya Kebutuhan Air Minum	12 KK	8,76
4	Kondisi Drainase Lingkungan	Ketidakmampuan Mengalirkan Limpasan Air	0 Ha	0,00
		Ketidakterediaan Drainase	47,9 Meter	8,20
		Ketidakterhubungan dengan Sistem Drainase Perkotaan	0 Meter	0,00
		Tidak Terpeliharanya Drainase	0 Meter	0,00
		Kualitas Konstruksi Drainase	345 Meter	59,04
5	Kondisi Pengelolaan Air Limbah	Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis	0 KK	0,00
		Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	0 KK	0,00
6	Kondisi Pengelolaan Persampahan	Jumlah KK yang Tidak Terakses Pengangkutan Sampah Minimal 2 kali seminggu	56 KK	40,88
		Kepemilikan Prasarana Persampahan Yang Tidak Sesuai Standar	56 KK	40,88
7		Ketidakterediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	2,35 Ha	0,01

NO	ASPEK	PARAMETER DATA	EKSISTING	%
	Kondisi Proteksi Kebakaran	Ketidakterediaan Sarana Proteksi Kebakaran	2,35 Ha	0,01
		Jalan Yang Tidak Dapat Diakses Mobil Pemadam Kebakaran	412 Meter	41,96
J	Kawasan Permukiman Kumuh Babagan			
1	Kondisi Bangunan Gedung	Ketidakteraturan Bangunan	0 Unit	0,00
		Tingkat Kepadatan Bangunan	21 Unit	2,87
		Ketidaksesuaian dengan Persyaratan Teknis Bangunan	55 Unit	7,51
2	Kondisi Jalan Lingkungan	Cakupan yang Belum Terlayani Jalan Lingkungan	404,562 Meter	10,00
		Kualitas Permukaan Jalan Lingkungan	419,3 Meter	10,36
3	Kondisi Penyediaan Air Minum	Ketersediaan Akses Aman Air Minum	350 KK	80,09
		Tidak Terpenuhinya Kebutuhan Air Minum	350 KK	80,09
4	Kondisi Drainase Lingkungan	Ketidakmampuan Mengalirkan Limpasan Air	0 Ha	0,00
		Ketidakterediaan Drainase	1704 Meter	72,76
		Ketidakterhubungan dengan Sistem Drainase Perkotaan	0 Meter	0,00
		Tidak Terpeliharanya Drainase	0 Meter	0,00
		Kualitas Konstruksi Drainase	0 Meter	0,00
5	Kondisi Pengelolaan Air Limbah	Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis	350 KK	80,09
		Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	350 KK	80,09
6	Kondisi Pengelolaan Persampahan	Jumlah KK yang Tidak Terakses Pengangkutan Sampah Minimal 2 kali seminggu	437 KK	100,00
		Kepemilikan Prasarana Persampahan Yang Tidak Sesuai Standar	437 KK	100,00
7	Kondisi Proteksi Kebakaran	Ketidakterediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	15,9 Ha	0,01
		Ketidakterediaan Sarana Proteksi Kebakaran	15,9 Ha	0,01
		Jalan Yang Tidak Dapat Diakses Mobil Pemadam Kebakaran	2045 Meter	50,55
K	Kawasan Permukiman Kumuh Soditan			
1	Kondisi Bangunan Gedung	Ketidakteraturan Bangunan	17 Unit	3,28
		Tingkat Kepadatan Bangunan	74 Unit	14,26
		Ketidaksesuaian dengan Persyaratan Teknis Bangunan	39 Unit	7,51
2	Kondisi Jalan Lingkungan	Cakupan yang Belum Terlayani Jalan Lingkungan	132,992 Meter	5,00
		Kualitas Permukaan Jalan Lingkungan	97,7 Meter	3,67
3	Kondisi Penyediaan Air Minum	Ketersediaan Akses Aman Air Minum	0 KK	0,00
		Tidak Terpenuhinya Kebutuhan Air Minum	0 KK	0,00
4	Kondisi Drainase Lingkungan	Ketidakmampuan Mengalirkan Limpasan Air	0 Ha	0,00
		Ketidakterediaan Drainase	331 Meter	14,21
		Ketidakterhubungan dengan Sistem Drainase Perkotaan	0 Meter	0,00
		Tidak Terpeliharanya Drainase	0 Meter	0,00

NO	ASPEK	PARAMETER DATA	EKSISTING	%
5	Kondisi Pengelolaan Air Limbah	Kualitas Konstruksi Drainase	0 Meter	0,00
		Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis	422 KK	91,34
6	Kondisi Pengelolaan Persampahan	Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	422 KK	91,34
		Jumlah KK yang Tidak Terakses Pengangkutan Sampah Minimal 2 kali seminggu	0 KK	0,00
7	Kondisi Proteksi Kebakaran	Ketidakterediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	8,38 Ha	0,01
		Ketidakterediaan Sarana Proteksi Kebakaran	8,38 Ha	0,01
7	Kondisi Proteksi Kebakaran	Jalan Yang Tidak Dapat Diakses Mobil Pemadam Kebakaran	1968 Meter	73,99
L	Kawasan Permukiman Kumuh Gedongmulyo			
1	Kondisi Bangunan Gedung	Ketidakteraturan Bangunan	80 Unit	11,83
		Tingkat Kepadatan Bangunan	80 Unit	11,83
		Ketidaksesuaian dengan Persyaratan Teknis Bangunan	0 Unit	0,00
2	Kondisi Jalan Lingkungan	Cakupan yang Belum Terlayani Jalan Lingkungan	529,335 Meter	10,00
		Kualitas Permukaan Jalan Lingkungan	4672,6 Meter	88,27
3	Kondisi Penyediaan Air Minum	Ketersediaan Akses Aman Air Minum	0 KK	0,00
		Tidak Terpenuhinya Kebutuhan Air Minum	0 KK	0,00
4	Kondisi Drainase Lingkungan	Ketidakmampuan Mengalirkan Limpasan Air	0 Ha	0,00
		Ketidakterediaan Drainase	5018,2 Meter	1823,54
		Ketidakterhubungan dengan Sistem Drainase Perkotaan	383,19 Meter	139,25
		Tidak Terpeliharanya Drainase	0 Meter	0,00
		Kualitas Konstruksi Drainase	265,43 Meter	96,45
5	Kondisi Pengelolaan Air Limbah	Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis	0 KK	0,00
		Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	0 KK	0,00
6	Kondisi Pengelolaan Persampahan	Jumlah KK yang Tidak Terakses Pengangkutan Sampah Minimal 2 kali seminggu	676 KK	100,00
		Kepemilikan Prasarana Persampahan Yang Tidak Sesuai Standar	676 KK	100,00
7	Kondisi Proteksi Kebakaran	Ketidakterediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	33,63 Ha	0,01
		Ketidakterediaan Sarana Proteksi Kebakaran	33,63 Ha	0,01
		Jalan Yang Tidak Dapat Diakses Mobil Pemadam Kebakaran	2622 Meter	49,53
M	Kawasan Permukiman Kumuh Sumbergirang			
1	Kondisi Bangunan Gedung	Ketidakteraturan Bangunan	60 Unit	21,05
		Tingkat Kepadatan Bangunan	30 Unit	10,53
		Ketidaksesuaian dengan Persyaratan Teknis Bangunan	0 Unit	0,00

NO	ASPEK	PARAMETER DATA	EKSISTING	%
2	Kondisi Jalan Lingkungan	Cakupan yang Belum Terlayani Jalan Lingkungan	97,866 Meter	5,00
		Kualitas Permukaan Jalan Lingkungan	340 Meter	17,37
3	Kondisi Penyediaan Air Minum	Ketersediaan Akses Aman Air Minum	57 KK	20,00
		Tidak Terpenuhinya Kebutuhan Air Minum	285 KK	100,00
4	Kondisi Drainase Lingkungan	Ketidakmampuan Mengalirkan Limpasan Air	2 Ha	0,70
		Ketidakterediaan Drainase	415 Meter	26,91
		Ketidakterhubungan dengan Sistem Drainase Perkotaan	0 Meter	0,00
		Tidak Terpeliharanya Drainase	0 Meter	0,00
5	Kondisi Pengelolaan Air Limbah	Kualitas Konstruksi Drainase	0 Meter	0,00
		Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis	0 KK	0,00
		Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	0 KK	0,00
6	Kondisi Pengelolaan Persampahan	Jumlah KK yang Tidak Terakses Pengangkutan Sampah Minimal 2 kali seminggu	285 KK	100,00
		Kepemilikan Prasarana Persampahan Yang Tidak Sesuai Standar	285 KK	100,00
7	Kondisi Proteksi Kebakaran	Ketidakterediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	7,25 Ha	0,01
		Ketidakterediaan Sarana Proteksi Kebakaran	7,25 Ha	0,01
		Jalan Yang Tidak Dapat Diakses Mobil Pemadam Kebakaran	658 Meter	33,62
N	Kawasan Permukiman Kumuh Sidorejo			
1	Kondisi Bangunan Gedung	Ketidakteraturan Bangunan	107 Unit	8,45
		Tingkat Kepadatan Bangunan	87 Unit	6,87
		Ketidaksesuaian dengan Persyaratan Teknis Bangunan	49 Unit	3,87
2	Kondisi Jalan Lingkungan	Cakupan yang Belum Terlayani Jalan Lingkungan	367,742 Meter	10,00
		Kualitas Permukaan Jalan Lingkungan	612 Meter	16,64
3	Kondisi Penyediaan Air Minum	Ketersediaan Akses Aman Air Minum	0 KK	0,00
		Tidak Terpenuhinya Kebutuhan Air Minum	680 KK	100,00
4	Kondisi Drainase Lingkungan	Ketidakterhubungan dengan Sistem Drainase Perkotaan	147 Meter	7,24
		Ketidakterediaan Drainase	1647 Meter	81,13
		Ketidakterhubungan dengan Sistem Drainase Perkotaan	147 Meter	7,24
		Tidak Terpeliharanya Drainase	0 Meter	0,00
5	Kondisi Pengelolaan Air Limbah	Kualitas Konstruksi Drainase	0 Meter	0,00
		Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis	0 KK	0,00
		Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	0 KK	0,00
6		Jumlah KK yang Tidak Terakses Pengangkutan Sampah Minimal 2 kali seminggu	680 KK	100,00

NO	ASPEK	PARAMETER DATA	EKSISTING	%
	Kondisi Pengelolaan Persampahan	Kepemilikan Prasarana Persampahan Yang Tidak Sesuai Standar	680 KK	100,00
7	Kondisi Proteksi Kebakaran	Ketidakterediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	20,3 Ha	0,01
		Ketidakterediaan Sarana Proteksi Kebakaran	20,3 Ha	0,01
		Jalan Yang Tidak Dapat Diakses Mobil Pemadam Kebakaran	2938 Meter	79,89
O	Kawasan Permukiman Kumuh Pamotan			
1	Kondisi Bangunan Gedung	Ketidakteraturan Bangunan	105 Unit	8,05
		Tingkat Kepadatan Bangunan	85 Unit	6,52
		Ketidaksesuaian dengan Persyaratan Teknis Bangunan	0 Unit	0,00
2	Kondisi Jalan Lingkungan	Cakupan yang Belum Terlayani Jalan Lingkungan	570,959 Meter	10,00
		Kualitas Permukaan Jalan Lingkungan	680 Meter	11,91
3	Kondisi Penyediaan Air Minum	Ketersediaan Akses Aman Air Minum	150 KK	20,00
		Tidak Terpenuhinya Kebutuhan Air Minum	600 KK	80,00
4	Kondisi Drainase Lingkungan	Ketidakterhubungan dengan Sistem Drainase Perkotaan	451 Meter	15,55
		Ketidakterediaan Drainase	2810 Meter	96,90
		Ketidakterhubungan dengan Sistem Drainase Perkotaan	451 Meter	15,55
		Tidak Terpeliharanya Drainase	0 Meter	0,00
5	Kondisi Pengelolaan Air Limbah	Kualitas Konstruksi Drainase	0 Meter	0,00
		Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis	0 KK	0,00
		Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	0 KK	0,00
6	Kondisi Pengelolaan Persampahan	Jumlah KK yang Tidak Terakses Pengangkutan Sampah Minimal 2 kali seminggu	225 KK	30,00
		Kepemilikan Prasarana Persampahan Yang Tidak Sesuai Standar	225 KK	30,00
7	Kondisi Proteksi Kebakaran	Ketidakterediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	23,6 Ha	0,01
		Ketidakterediaan Sarana Proteksi Kebakaran	23,6 Ha	0,01
		Jalan Yang Tidak Dapat Diakses Mobil Pemadam Kebakaran	0 Meter	0,00
P	Kawasan Permukiman Kumuh Bangunrejo			
1	Kondisi Bangunan Gedung	Ketidakteraturan Bangunan	102 Unit	7,00
		Tingkat Kepadatan Bangunan	181 Unit	12,41
		Ketidaksesuaian dengan Persyaratan Teknis Bangunan	45 Unit	3,09
2	Kondisi Jalan Lingkungan	Cakupan yang Belum Terlayani Jalan Lingkungan	220,111 Meter	5,00
		Kualitas Permukaan Jalan Lingkungan	1645 Meter	37,37
3	Kondisi Penyediaan Air Minum	Ketersediaan Akses Aman Air Minum	136 KK	20,00
		Tidak Terpenuhinya Kebutuhan Air Minum	544 KK	80,00
4		Ketidakterhubungan dengan Sistem Drainase Perkotaan	147 Meter	7,24
		Ketidakterediaan Drainase	2890 Meter	191,15

NO	ASPEK	PARAMETER DATA	EKSISTING	%
	Kondisi Drainase Lingkungan	Ketidakterhubungan dengan Sistem Drainase Perkotaan	926 Meter	61,25
		Tidak Terpeliharanya Drainase	0 Meter	0,00
		Kualitas Konstruksi Drainase	0 Meter	0,00
5	Kondisi Pengelolaan Air Limbah	Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis	20 KK	2,94
		Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	20 KK	2,94
6	Kondisi Pengelolaan Persampahan	Jumlah KK yang Tidak Terakses Pengangkutan Sampah Minimal 2 kali seminggu	680 KK	100,00
		Kepemilikan Prasarana Persampahan Yang Tidak Sesuai Standar	680 KK	100,00
7	Kondisi Proteksi Kebakaran	Ketidaktersediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	20 Ha	0,01
		Ketidaktersediaan Sarana Proteksi Kebakaran	20 Ha	0,01
		Jalan Yang Tidak Dapat Diakses Mobil Pemadam Kebakaran	3149 Meter	71,53
Q	Kawasan Permukiman Kumuh Tegalmulyo			
1	Kondisi Bangunan Gedung	Ketidakteraturan Bangunan	51 Unit	4,94
		Tingkat Kepadatan Bangunan	65 Unit	6,30
		Ketidaksesuaian dengan Persyaratan Teknis Bangunan	13 Unit	1,26
2	Kondisi Jalan Lingkungan	Cakupan yang Belum Terlayani Jalan Lingkungan	1160,02 Meter	15,00
		Kualitas Permukaan Jalan Lingkungan	2890 Meter	37,37
3	Kondisi Penyediaan Air Minum	Ketersediaan Akses Aman Air Minum	170 KK	60,07
		Tidak Terpenuhinya Kebutuhan Air Minum	170 KK	60,07
4	Kondisi Drainase Lingkungan	Ketidakmampuan Mengalirkan Limpasan Air	0 Ha	0,00
		Ketidaktersediaan Drainase	5472 Meter	241,99
		Ketidakterhubungan dengan Sistem Drainase Perkotaan	307,5 Meter	13,60
		Tidak Terpeliharanya Drainase	0 Meter	0,00
		Kualitas Konstruksi Drainase	1088 Meter	48,11
5	Kondisi Pengelolaan Air Limbah	Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis	283 KK	100,00
		Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	283 KK	100,00
6	Kondisi Pengelolaan Persampahan	Jumlah KK yang Tidak Terakses Pengangkutan Sampah Minimal 2 kali seminggu	283 KK	100,00
		Kepemilikan Prasarana Persampahan Yang Tidak Sesuai Standar	283 KK	100,00
7	Kondisi Proteksi Kebakaran	Ketidaktersediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	46,32 Ha	0,01
		Ketidaktersediaan Sarana Proteksi Kebakaran	46,32 Ha	0,01
		Jalan Yang Tidak Dapat Diakses Mobil Pemadam Kebakaran	6260 Meter	80,95
R	Kawasan Permukiman Kumuh Kragan			
1		Ketidakteraturan Bangunan	84 Unit	12,56

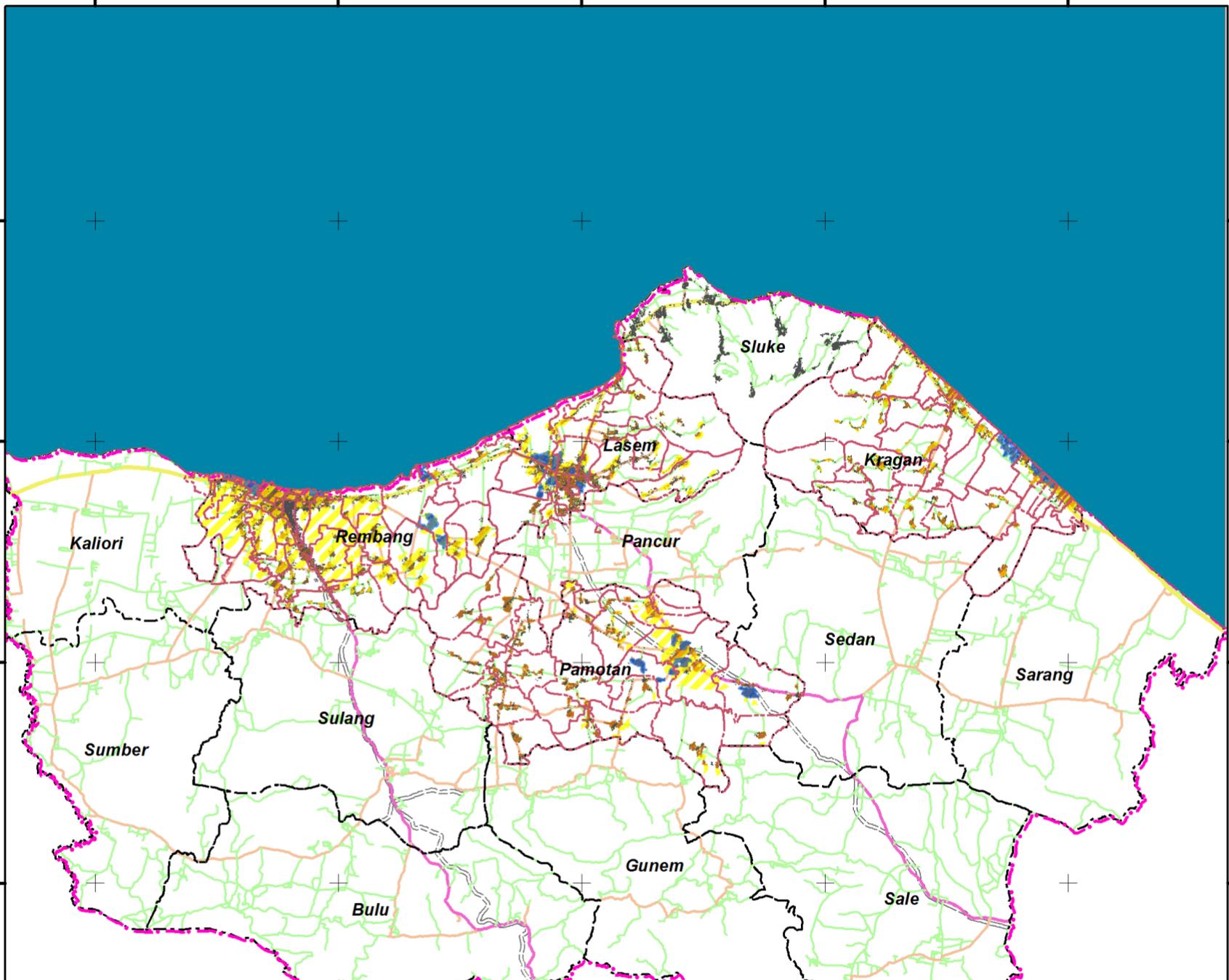
NO	ASPEK	PARAMETER DATA	EKSISTING	%
	Kondisi Bangunan Gedung	Tingkat Kepadatan Bangunan	111 Unit	16,59
		Ketidaksesuaian dengan Persyaratan Teknis Bangunan	0 Unit	0,00
2	Kondisi Jalan Lingkungan	Cakupan yang Belum Terlayani Jalan Lingkungan	375,047 Meter	15,00
		Kualitas Permukaan Jalan Lingkungan	860 Meter	34,40
3	Kondisi Penyediaan Air Minum	Ketersediaan Akses Aman Air Minum	568 KK	90,02
		Tidak Terpenuhinya Kebutuhan Air Minum	631 KK	100,00
4	Kondisi Drainase Lingkungan	Ketidakmampuan Mengalirkan Limpasan Air	0 Ha	0,00
		Ketidaktersediaan Drainase	1939 Meter	345,36
		Ketidakterhubungan dengan Sistem Drainase Perkotaan	0 Meter	0,00
		Tidak Terpeliharanya Drainase	0 Meter	0,00
5	Kondisi Pengelolaan Air Limbah	Kualitas Konstruksi Drainase	0 Meter	0,00
		Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis	631 KK	100,00
6	Kondisi Pengelolaan Persampahan	Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	631 KK	100,00
		Jumlah KK yang Tidak Terakses Pengangkutan Sampah Minimal 2 kali seminggu	631 KK	100,00
7	Kondisi Proteksi Kebakaran	Kepemilikan Prasarana Persampahan Yang Tidak Sesuai Standar	631 KK	100,00
		Ketidaktersediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	12,1 Ha	0,01
7	Kondisi Proteksi Kebakaran	Ketidaktersediaan Sarana Proteksi Kebakaran	12,1 Ha	0,01
		Jalan Yang Tidak Dapat Diakses Mobil Pemadam Kebakaran	1815 Meter	72,59
S	Kawasan Permukiman Kumuh Karangharjo			
1	Kondisi Bangunan Gedung	Ketidakteraturan Bangunan	106 Unit	7,68
		Tingkat Kepadatan Bangunan	143 Unit	10,35
		Ketidaksesuaian dengan Persyaratan Teknis Bangunan	50 Unit	3,62
2	Kondisi Jalan Lingkungan	Cakupan yang Belum Terlayani Jalan Lingkungan	478,923 Meter	15,00
		Kualitas Permukaan Jalan Lingkungan	1216 Meter	38,09
3	Kondisi Penyediaan Air Minum	Ketersediaan Akses Aman Air Minum	866 KK	90,02
		Tidak Terpenuhinya Kebutuhan Air Minum	963 KK	100,10
4	Kondisi Drainase Lingkungan	Ketidakmampuan Mengalirkan Limpasan Air	0 Ha	0,00
		Ketidaktersediaan Drainase	1234 Meter	63,01
		Ketidakterhubungan dengan Sistem Drainase Perkotaan	0 Meter	0,00
		Tidak Terpeliharanya Drainase	0 Meter	0,00
5	Kondisi Pengelolaan Air Limbah	Kualitas Konstruksi Drainase	0 Meter	0,00
		Sistem Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai Standar Teknis	962 KK	100,00
		Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	962 KK	100,00

NO	ASPEK	PARAMETER DATA	EKSISTING	%
6	Kondisi Pengelolaan Persampahan	Jumlah KK yang Tidak Terakses Pengangkutan Sampah Minimal 2 kali seminggu	962 KK	100,00
		Kepemilikan Prasarana Persampahan Yang Tidak Sesuai Standar	962 KK	100,00
7	Kondisi Proteksi Kebakaran	Ketidakterediaan Prasarana Proteksi Kebakaran	14,6 Ha	0,01
		Ketidakterediaan Sarana Proteksi Kebakaran	14,6 Ha	0,01
		Jalan Yang Tidak Dapat Diakses Mobil Pemadam Kebakaran	1941 Meter	60,79

530000.000000 540000.000000 550000.000000 560000.000000 570000.000000

9270000.000000
9261000.000000
9252000.000000
9243000.000000

9270000.000000
9261000.000000
9252000.000000
9243000.000000



NA Raperda



REM
KUALITAS

Eksis



Legenda P

Administra

- Batas K
- Batas K
- Batas P
- Batas P
- Laut
- Persil

Jalan Kab

KETERAN

- Jalan
- Jalan
- Jalan
- Jalan
- Jalan

Inset Peta:

Kawasan perumahan dan permukiman kumuh di Kabupaten Rembang berada di kawasan perkotaan Rembang, Parakan, Ngadirejo dan Kranggan. Dari total luas permukiman perkotaan seluas 1507,32 Ha, terdapat lokasi perumahan dan kawasan permukiman kumuh seluas 169,00 Ha. Data tersebut berdasar SK Kawasan Kumuh terbaru.

Tabel 2.1
Persentase Luasan Kumuh Permukiman Perkotaan Kabupaten Rembang Tahun 2015-2020

No	Uraian	Tahun					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020*
1	Luas Kawasan Kumuh	358,41	333,21	297,81	293,99	169	169
2	Luas Permukiman Perkotaan	1.507,17	1.507,17	1.507,17	1.507,17	1.507,32	1.507,32
3	Persentase	23,78	22,11	19,75	19,5	11	11

Sumber: Renja Tahun 2021 DPUPKP Kabupaten Rembang.

* s/d Triwulan I.

Berdasarkan tabel di atas, dapat diketahui bahwa persentase luasan kumuh permukiman perkotaan selama 5 (lima) tahun terakhir cenderung menurun dari 23,78 % pada tahun 2015 menurun menjadi 11 % pada tahun 2020. Keberhasilan pencapaian penurunan kawasan Kumuh ini didukung adanya program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) yang bersumber dana dari APBN dan APBD sebagai pendamping dan adanya factor pendorong yaitu program terpadu keciptakaryaan bidang sanitasi.

Dalam rangka penyeleenggaraan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang merupakan tanggungjawab Pemerintah Daerah, saat ini telah ditetapkan Keputusan Bupati Rembang Nomor: 050/7 Tahun 2021 tentang Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kabupaten Rembang. Penetapan lokasi dilakukan guna memberikan dasar penyusunan Rencana Pencegahan dan peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Daerah.

Lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh meliputi sejumlah 11 (sebelas) lokasi kecamatan, dengan luas total 30. (tiga puluh) desa/kelurahan di 4 (empat) kecamatan, dengan luas total 176.836 (seratus tujuh puluh enam ribu koma delapan ratus tiga puluh enam) hektar.

- a. Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kabupaten Rembang, adalah sebagaimana dalam table berikut:

Tabel 2.3: Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kabupaten Rembang

No	Nama Lokasi Kawasan	Kecamatan/Distrik	Kelurahan/Desa	Luas (Ha)
1	PRAJA NIAGA (27,486 Ha)	TEMANGGUNG	Banyuurip	1,230
			Butuh	4,269
			Jampirejo	3,354
			Jampiroso	9,880
			Temanggung I	6,202
			Temanggung II	2,551
2	BHUMI PHALA (28,983 Ha)	TEMANGGUNG	Kertosari	9,680
			Kowangan	6,905
			Lungge	2,838
			Madureso	9,559
3	TIRTO AGRO (32,616 Ha)	TEMANGGUNG	Mudal	28,716
			Kel. Mungseng	2,928
			Ds. Nampirejo	0,972
4	TLOGORAHARJO ASRI (14, 999 Ha)	TEMANGGUNG	Ds. Joho	1,606
			Kel. Jurang	3,237
			Kel. Kebonsari	7,868
			Kel. Tlogorejo	2,288
5	BUMI PRAJA (15,531 Ha)	TEMANGGUNG	Kel. Sidorejo	1,167
			Walitelon Utara	4,085
			Walitelon Selatan	10,280
6	KOTA PUSAKA (17,532 Ha)	PARAKAN	Ds. Parakan Kauman	6,455
			Parakan Wetan	4,687
			Ds. Wanutengah	6,390
7	BUKIT SANTRI (3,874 Ha)	PARAKAN	Campursalam	3,874
8	SUMBINGSARI (0,362 Ha)	PARAKAN	Ds. Glapansari	0,362
9	BAGUSAN (1,680 Ha)	PARAKAN	Bagusan	1,680
10	PROGO BERDAYA (14,542 Ha)	KRANGGAN	Kranggan	8,885
			Sanggrihan	5,657
11	MANGANJO (19,231 Ha)	NGADIREJO	Manggong	10,082
			Ngadirejo	9,149
			Jumlah	176,836

b. Profil Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kabupaten Rembang adalah sebagaimana dalam table berikut:

No	Nama Lokasi	Luas (Ha)	Lingkup Administratif			Kepadatan		Koordinat		Kekumuhan		Pertimbangan Lain		Legalitas Lahan	Prioritas
			RT / RW	Kelurahan/Desa	Kecamatan/Distrik	Jumlah	Kepadatan	Lintang	Bujur	Nilai	Tingkat Kekumuhan	Nilai	Tingkat		
1	PRAJA NIAGA 27,486	1,230	RT002-RW001	Banyuurip	TEMANGGUNG	45,85	< 400 jiwa/Ha	110,183379	-7,313618	17	KUMUH RINGAN	15	tinggi	Legal	C2/3
			RT009-RW002			79,87	< 400 jiwa/Ha	110,185013	-7,311799	16	KUMUH RINGAN			Legal	
	4,269	Butuh	RT002-RW006	42,74	< 400 jiwa/Ha	110,181805	-7,322783	16	KUMUH RINGAN	Legal					
			RT005-RW001	116,12	< 400 jiwa/Ha	110,180317	-7,318441	16	KUMUH RINGAN	Legal					
			RT002-RW001	37,03	< 400 jiwa/Ha	110,179519	-7,31851	22	KUMUH RINGAN	Legal					
			RT004-RW001	36,20	< 400 jiwa/Ha	110,180242	-7,3189	19	KUMUH RINGAN	Legal					
			RT005-RW002	59,61	< 400 jiwa/Ha	110,180409	-7,320358	21	KUMUH RINGAN	Legal					
	3,354	Jampirejo	RT006-RW002	40,53	< 400 jiwa/Ha	110,180812	-7,319513	20	KUMUH RINGAN	Legal					
			RT004-RW001	49,72	< 400 jiwa/Ha	110,184118	-7,320338	19	KUMUH RINGAN	Legal					
			RT001-RW001	39,26	< 400 jiwa/Ha	110,182714	-7,321178	17	KUMUH RINGAN	Legal					
			RT002-RW001	54,79	< 400 jiwa/Ha	110,18331	-7,321358	16	KUMUH RINGAN	Legal					
	9,880	Jampiroso	RT005-RW001	49,50	< 400 jiwa/Ha	110,183916	-7,32153	16	KUMUH RINGAN	Legal					
			RT004-RW002	45,41	< 400 jiwa/Ha	110,185243	-7,317575	16	KUMUH RINGAN	Legal					
			RT003-RW002	30,65	< 400 jiwa/Ha	110,183541	-7,316295	16	KUMUH RINGAN	Legal					
			RT004-RW001	51,55	< 400 jiwa/Ha	110,183852	-7,317008	16	KUMUH RINGAN	Legal					
			RT004-RW001	17,61	< 400 jiwa/Ha	110,18439	-7,318082	17	KUMUH RINGAN	Legal					
			RT001-RW002	35,22	< 400 jiwa/Ha	110,18361	-7,31784	17	KUMUH RINGAN	Legal					
	6,202	Temanggung I	RT008-RW004	18,10	< 400 jiwa/Ha	110,184103	-7,319582	17	KUMUH RINGAN	Legal					
			RT010-RW004	22,09	< 400 jiwa/Ha	110,181541	-7,320798	19	KUMUH RINGAN	Legal					
			RT007-RW001	59,74	< 400 jiwa/Ha	110,178168	-7,311052	17	KUMUH RINGAN	Legal					
			RT006-RW001	21,35	< 400 jiwa/Ha	110,178923	-7,310439	16	KUMUH RINGAN	Legal					
RT003-RW003			84,72	< 400 jiwa/Ha	110,181533	-7,31273	17	KUMUH RINGAN	Legal						
RT005-RW003			87,34	< 400 jiwa/Ha	110,18248	-7,311711	16	KUMUH RINGAN	Legal						
RT004-RW003			38,52	< 400 jiwa/Ha	110,181711	-7,312162	16	KUMUH RINGAN	Legal						
RT003-RW004			63,36	< 400 jiwa/Ha	110,18109	-7,313439	16	KUMUH RINGAN	Legal						
RT004-RW004			27,34	< 400 jiwa/Ha	110,181745	-7,31356	17	KUMUH RINGAN	Legal						
2,551			Temanggung II	RT003-RW007	46,68	< 400 jiwa/Ha	110,175766	-7,309966	17	KUMUH RINGAN	Legal				
	RT002-RW007	52,30		< 400 jiwa/Ha	110,175392	-7,311201	16	KUMUH RINGAN	Legal						
	RT001-RW005	30,35		< 400 jiwa/Ha	110,174735	-7,312477	17	KUMUH RINGAN	Legal						
2	BHUMI PHALA 28,982	9,680	RT001-RW005	Kertosari	TEMANGGUNG	22,10	< 400 jiwa/Ha	110,197541	-7,312497	19	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT002-RW005			19,88	< 400 jiwa/Ha	110,196183	-7,312453	18	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT005-RW002			16,53	< 400 jiwa/Ha	110,191351	-7,321882	16	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT007-RW002			30,08	< 400 jiwa/Ha	110,192921	-7,322063	17	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT004-RW004			26,16	< 400 jiwa/Ha	110,18983	-7,31593	19	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT003-RW004			43,82	< 400 jiwa/Ha	110,18978	-7,316598	16	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT002-RW004			59,81	< 400 jiwa/Ha	110,190105	-7,317539	18	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT001-RW005			28,26	< 400 jiwa/Ha	110,200005	-7,323661	19	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT002-RW002			27,83	< 400 jiwa/Ha	110,197398	-7,323508	16	KUMUH RINGAN			Legal	

No	Nama Lokasi	Luas (Ha)	Lingkup Administratif			Kepadatan		Koordinat		Kekumuhan		Pertimbangan Lain		Legalitas Lahan	Prioritas			
			RT / RW	Kelurahan/Desa	Kecamatan/Distrik	Jumlah	Kepadatan	Lintang	Bujur	Nilai	Tingkat Kekumuhan	Nilai	Tingkat					
			RT006-RW002			72.49	< 400 jiwa/Ha	110.197899	-7.324047	17	KUMUH RINGAN	11	tinggi	Legal	C2/3			
			RT003-RW002			64.47	< 400 jiwa/Ha	110.197147	-7.324118	22	KUMUH RINGAN			Legal				
			RT002-RW003			35.78	< 400 jiwa/Ha	110.195939	-7.324929	16	KUMUH RINGAN			Legal				
			RT004-RW003			9.75	< 400 jiwa/Ha	110.196015	-7.325694	17	KUMUH RINGAN			Legal				
			RT003-RW003			44.72	< 400 jiwa/Ha	110.195537	-7.32463	17	KUMUH RINGAN			Legal				
		2.838	RT003-RW002	Lungge		103.19	< 400 jiwa/Ha	110.200911	-7.344749	19	KUMUH RINGAN			Legal				
			RT007-RW002			64.35	< 400 jiwa/Ha	110.20114	-7.344391	20	KUMUH RINGAN			Legal				
			RT006-RW002			27.99	< 400 jiwa/Ha	110.200392	-7.344255	16	KUMUH RINGAN			Legal				
			RT005-RW002			32.94	< 400 jiwa/Ha	110.200301	-7.344958	17	KUMUH RINGAN			Legal				
			RT004-RW002			37.20	< 400 jiwa/Ha	110.200401	-7.345411	16	KUMUH RINGAN			Legal				
		9.559	RT006-RW005	Madureso		24.53	< 400 jiwa/Ha	110.194357	-7.338977	17	KUMUH RINGAN			Legal				
			RT004-RW004			23.34	< 400 jiwa/Ha	110.194625	-7.338255	18	KUMUH RINGAN			Legal				
			RT005-RW005			39.76	< 400 jiwa/Ha	110.195301	-7.339036	20	KUMUH RINGAN			Legal				
			RT002-RW005			8.38	< 400 jiwa/Ha	110.196311	-7.337445	17	KUMUH RINGAN			Legal				
			RT002-RW004			14.81	< 400 jiwa/Ha	110.20104	-7.332037	17	KUMUH RINGAN			Legal				
			RT004-RW005			25.00	< 400 jiwa/Ha	110.19989	-7.333753	16	KUMUH RINGAN			Legal				
3	TIRTO AGRO	28.716	RT002-RW003	Mudal	TEMANGGUNG	16.42	< 400 jiwa/Ha	110.183055	-7.339959	16	KUMUH RINGAN	11	Tinggi	Legal	C1/3			
			RT003-RW003			17.31	< 400 jiwa/Ha	110.183834	-7.340192	25	KUMUH RINGAN						Legal	
			RT004-RW003			39.47	< 400 jiwa/Ha	110.18444	-7.33996	18	KUMUH RINGAN						Legal	
			RT003-RW002			39.89	< 400 jiwa/Ha	110.185352	-7.342478	16	KUMUH RINGAN						Legal	
			RT002-RW002			38.12	< 400 jiwa/Ha	110.186156	-7.341881	23	KUMUH RINGAN						Legal	
			RT001-RW002			32.17	< 400 jiwa/Ha	110.186299	-7.342625	21	KUMUH RINGAN						Legal	
			RT006-RW003			25.00	< 400 jiwa/Ha	110.185107	-7.341187	19	KUMUH RINGAN						Legal	
			RT001-RW007			26.72	< 400 jiwa/Ha	110.182095	-7.333268	17	KUMUH RINGAN						Legal	
			RT002-RW007			24.43	< 400 jiwa/Ha	110.182078	-7.332429	17	KUMUH RINGAN						Legal	
			RT004-RW007			43.24	< 400 jiwa/Ha	110.182614	-7.333782	18	KUMUH RINGAN						Legal	
			RT006-RW007			19.31	< 400 jiwa/Ha	110.183852	-7.333726	19	KUMUH RINGAN						Legal	
			RT005-RW007			39.53	< 400 jiwa/Ha	110.183233	-7.332918	20	KUMUH RINGAN						Legal	
			RT003-RW007			29.60	< 400 jiwa/Ha	110.184286	-7.333035	16	KUMUH RINGAN						Legal	
			RT002-RW004			27.11	< 400 jiwa/Ha	110.177311	-7.341178	16	KUMUH RINGAN						Legal	
			RT001-RW004			23.44	< 400 jiwa/Ha	110.17874	-7.341249	20	KUMUH RINGAN						Legal	
			RT003-RW004			24.62	< 400 jiwa/Ha	110.17847	-7.340357	20	KUMUH RINGAN			Legal				
			RT007-RW003			6.97	< 400 jiwa/Ha	110.184118	-7.342001	18	KUMUH RINGAN			Legal				
			RT002-RW001			19.08	< 400 jiwa/Ha	110.182589	-7.346256	20	KUMUH RINGAN			Legal				
			RT004-RW001			18.78	< 400 jiwa/Ha	110.184256	-7.345355	17	KUMUH RINGAN			Legal				
		2.928	RT003-RW002	Mungseng		25.48	< 400 jiwa/Ha	110.171263	-7.329154	16	KUMUH RINGAN			Legal				
			RT001-RW002			31.37	< 400 jiwa/Ha	110.171744	-7.329655	20	KUMUH RINGAN			Legal				
			RT002-RW002			46.66	< 400 jiwa/Ha	110.170759	-7.330119	16	KUMUH RINGAN			Legal				
		0.972	RT006-RW001	Nampirejo		27.84	< 400 jiwa/Ha	110.182608	-7.35136	21	KUMUH RINGAN			Legal				
4	TLOGORAHARJO ASRI	1.606	RT004-RW002	Joho	TEMANGGUNG	21.52	< 400 jiwa/Ha	110.15147	-7.30144	16	KUMUH RINGAN			Legal				
			RT003-RW001			72.64	< 400 jiwa/Ha	110.150533	-7.303525	16	KUMUH RINGAN			Legal				

No	Nama Lokasi	Luas (Ha)	Lingkup Administratif			Kepadatan		Koordinat		Kekumuhan		Pertimbangan Lain		Legalitas Lahan	Prioritas
			RT / RW	Kelurahan/Desa	Kecamatan/Distrik	Jumlah	Kepadatan	Ulang	Bujur	Nilai	Tingkat Kekumuhan	Nilai	Tingkat		
		3.237	RT001-RW005	Jurang		43.66	< 400 jiwa/Ha	110.168818	-7.296558	18	KUMUH RINGAN			Legal	C5/9
			RT002-RW005			26.64	< 400 jiwa/Ha	110.169222	-7.297356	18	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT003-RW005			65.92	< 400 jiwa/Ha	110.169725	-7.296446	16	KUMUH RINGAN			Legal	
		7.868	RT001-RW002	Kebonsari		8.88	< 400 jiwa/Ha	110.153519	-7.305523	16	KUMUH RINGAN	3	Rendah	Legal	
			RT002-RW001			23.48	< 400 jiwa/Ha	110.159044	-7.308016	16	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT002-RW005			41.55	< 400 jiwa/Ha	110.158809	-7.305082	16	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT001-RW001			75.04	< 400 jiwa/Ha	110.159105	-7.307446	17	KUMUH RINGAN			Legal	
		2.288	RT004-RW004	Tlogorejo		24.03	< 400 jiwa/Ha	110.160762	-7.301402	18	KUMUH RINGAN			Legal	
5	BUMI PRAJA	1.167	RT004-RW001	Sidorejo	TEMANGGUNG	19.71	< 400 jiwa/Ha	110.174834	-7.296787	22	KUMUH RINGAN			Legal	C6/9
		4.085	RT002-RW007	Walitelon Utara		33.44	< 400 jiwa/Ha	110.190874	-7.293699	17	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT003-RW006			31.28	< 400 jiwa/Ha	110.189431	-7.293396	16	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT002-RW006			35.57	< 400 jiwa/Ha	110.189712	-7.294092	17	KUMUH RINGAN	3	Rendah	Legal	
		10.280	RT003-RW003	Walitelon Selatan		7.74	< 400 jiwa/Ha	110.185448	-7.308753	21	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT002-RW004			14.80	< 400 jiwa/Ha	110.189424	-7.307765	25	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT004-RW007			16.20	< 400 jiwa/Ha	110.197305	-7.309487	25	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT002-RW005			19.23	< 400 jiwa/Ha	110.191882	-7.306347	27	KUMUH RINGAN			Legal	
6	KOTA PUSAKA	6.455	RT001-RW015	Parakan Kauman	TEMANGGUNG	58.38	< 400 jiwa/Ha	110.095438	-7.287937	18	KUMUH RINGAN			Legal	C2/3
			RT002-RW005			42.74	< 400 jiwa/Ha	110.096889	-7.286439	24	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT004-RW005			43.30	< 400 jiwa/Ha	110.096044	-7.28667	20	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT003-RW009			93.61	< 400 jiwa/Ha	110.100986	-7.286072	16	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT001-RW009			108.32	< 400 jiwa/Ha	110.100529	-7.285693	16	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT002-RW009			87.73	< 400 jiwa/Ha	110.101135	-7.285625	18	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT002-RW008			52.86	< 400 jiwa/Ha	110.099643	-7.28638	18	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT003-RW008			74.42	< 400 jiwa/Ha	110.099889	-7.285855	19	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT003-RW006			93.02	< 400 jiwa/Ha	110.097316	-7.287029	26	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT005-RW006			93.88	< 400 jiwa/Ha	110.098333	-7.286344	16	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT004-RW006			93.41	< 400 jiwa/Ha	110.097924	-7.28639	23	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT003-RW005			51.44	< 400 jiwa/Ha	110.096443	-7.286688	20	KUMUH RINGAN			Legal	
		4.687	RT005-RW006	Parakan Wetan		66.14	< 400 jiwa/Ha	110.101696	-7.28608	32	KUMUH RINGAN	15	Tinggi	Legal	
			RT004-RW006			32.69	< 400 jiwa/Ha	110.10197	-7.285488	24	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT006-RW006			14.85	< 400 jiwa/Ha	110.102815	-7.286029	29	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT001-RW007			30.95	< 400 jiwa/Ha	110.105355	-7.285041	23	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT002-RW007			47.40	< 400 jiwa/Ha	110.106504	-7.284669	26	KUMUH RINGAN			Legal	
		6.390	RT004-RW003	Wanutengah		76.11	< 400 jiwa/Ha	110.110717	-7.286405	32	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT002-RW003			56.25	< 400 jiwa/Ha	110.10973	-7.285735	28	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT001-RW002			89.83	< 400 jiwa/Ha	110.103712	-7.288342	20	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT003-RW002			42.80	< 400 jiwa/Ha	110.10472	-7.288672	16	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT002-RW002			40.92	< 400 jiwa/Ha	110.104506	-7.287934	16	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT004-RW002			65.43	< 400 jiwa/Ha	110.105272	-7.288038	16	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT001-RW001			59.90	< 400 jiwa/Ha	110.101396	-7.287325	22	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT002-RW001			63.44	< 400 jiwa/Ha	110.10199	-7.287224	16	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT003-RW003			46.15	< 400 jiwa/Ha	110.109488	-7.285412	25	KUMUH RINGAN			Legal	

No	Nama Lokasi	Luas (Ha)	Lingkup Administratif			Kepadatan		Koordinat		Kekumuhan		Pertimbangan Lain		Legalitas Lahan	Prioritas
			RT / RW	Kelurahan/Desa	Kecamatan/Distrik	Jumlah	Kepadatan	Lintang	Bujur	Nilai	Tingkat Kekumuhan	Nilai	Tingkat		
7	BUKIT SANTRI	3.874	RT006-RW002	Campursalam	TEMANGGUNG	49.90	< 400 jiwa/Ha	110.112477	-7.273758	31	KUMUH RINGAN	7	Sedang	Legal	C3/6
			RT007-RW002			57.64	< 400 jiwa/Ha	110.11318	-7.273947	36	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT001-RW004			47.03	< 400 jiwa/Ha	110.111778	-7.277249	16	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT002-RW004			52.63	< 400 jiwa/Ha	110.111428	-7.276972	18	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT003-RW004			60.69	< 400 jiwa/Ha	110.111835	-7.276604	19	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT004-RW004			51.61	< 400 jiwa/Ha	110.112046	-7.276093	16	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT005-RW004			50.00	< 400 jiwa/Ha	110.111554	-7.275683	18	KUMUH RINGAN			Legal	
8	SUMBINGSARI	0,362	RT003-RW005	Glapansari	TEMANGGUNG	52.78	< 400 jiwa/Ha	110.082472	-7.309628	24	KUMUH RINGAN	7	sedang	Legal	C3/6
9	BAGUSAN	1.680	RT002-RW002	Bagusan	TEMANGGUNG	46.12	< 400 jiwa/Ha	110.095306	-7.260645	26	KUMUH RINGAN	5	Rendah	Legal	C3/6
			RT002-RW003			43.17	< 400 jiwa/Ha	110.096343	-7.258429	18	KUMUH RINGAN			Legal	
10	PROGO BERDAYA	8.885	RT004-RW001	Kranggan	TEMANGGUNG	18.68	< 400 jiwa/Ha	110.216138	-7.347498	28	KUMUH RINGAN	11	Tinggi	Legal	C1/3
			RT003-RW001			13.20	< 400 jiwa/Ha	110.218342	-7.347418	23	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT002-RW001			54.44	< 400 jiwa/Ha	110.21871	-7.345933	16	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT001-RW001			24.24	< 400 jiwa/Ha	110.217722	-7.34585	19	KUMUH RINGAN			Legal	
		5.657	RT003-RW008	Sanggrahan	29.81	< 400 jiwa/Ha	110.232429	-7.325204	35	KUMUH RINGAN	Legal				
			RT002-RW008		27.79	< 400 jiwa/Ha	110.232001	-7.324164	40	KUMUH SEDANG	Legal				
			RT001-RW008		13.66	< 400 jiwa/Ha	110.230587	-7.325325	39	KUMUH SEDANG	Legal				
11	MANGANJO	10.082	RT013-RW001	Manggong	TEMANGGUNG	23.02	< 400 jiwa/Ha	110.060244	-7.239581	20	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT005-RW003			31.54	< 400 jiwa/Ha	110.065926	-7.243277	20	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT001-RW001			81.91	< 400 jiwa/Ha	110.061524	-7.242815	20	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT002-RW001			83.33	< 400 jiwa/Ha	110.061804	-7.242777	26	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT003-RW001			46.88	< 400 jiwa/Ha	110.062416	-7.242486	26	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT008-RW002			31.22	< 400 jiwa/Ha	110.064731	-7.240744	24	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT001-RW002			43.44	< 400 jiwa/Ha	110.062578	-7.238194	26	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT003-RW002			56.98	< 400 jiwa/Ha	110.063493	-7.238115	30	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT003-RW003			68.97	< 400 jiwa/Ha	110.064945	-7.242578	22	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT009-RW002			129.41	< 400 jiwa/Ha	110.064255	-7.24138	21	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT010-RW002			135.72	< 400 jiwa/Ha	110.064239	-7.241951	32	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT012-RW001			92.68	< 400 jiwa/Ha	110.060879	-7.239582	21	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT009-RW001			84.28	< 400 jiwa/Ha	110.060614	-7.241389	29	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT011-RW001			184.21	< 400 jiwa/Ha	110.060691	-7.24053	24	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT010-RW001			156.67	< 400 jiwa/Ha	110.060777	-7.24094	28	KUMUH RINGAN			Legal	

No	Nama Lokasi	Luas (Ha)	Lingkup Administratif			Kepadatan		Koordinat		Kekumuhan		Pertimbangan Lain		Legalitas Lahan	Prioritas
			RT / RW	Kelurahan/Desa	Kecamatan/Distrik	Jumlah	Kepadatan	Lintang	Bujur	Nilai	Tingkat Kekumuhan	Nilai	Tingkat		
		9.149	RT001-RW002	Ngadirejo		29.81	< 400 jiwa/Ha	110.05913	-7.238554	38	KUMUH SEDANG	13	Tinggi	Legal	C2/3
			RT002-RW002			24.79	< 400 jiwa/Ha	110.060238	-7.238319	30	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT004-RW002			17.90	< 400 jiwa/Ha	110.060958	-7.238077	28	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT003-RW004			57.18	< 400 jiwa/Ha	110.060209	-7.233577	35	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT008-RW005			42.32	< 400 jiwa/Ha	110.058992	-7.234283	19	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT002-RW004			38.58	< 400 jiwa/Ha	110.061588	-7.233086	25	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT007-RW005			206.05	< 400 jiwa/Ha	110.058707	-7.235417	31	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT006-RW005			322.66	< 400 jiwa/Ha	110.058921	-7.235781	33	KUMUH RINGAN			Legal	
			RT003-RW002			45.20	< 400 jiwa/Ha	110.061477	-7.238535	38	KUMUH SEDANG			Legal	
			RT001-RW003			54.72	< 400 jiwa/Ha	110.062343	-7.237278	17	KUMUH RINGAN			Legal	

176.474

BUPATI TEMANGGUNG

M. AL-KHADZIQ

- c. Peta Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kabupaten Rembang adalah sebagaimana dalam Gambar berikut:

6. Persentase Rumah Layak Huni

Salah satu penanganan penting dalam bidang perumahan dan penanganan kemiskinan selama lima tahun terakhir adalah pembangunan Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) menjadi Rumah Layak Huni (RLH). Pembangunan RTLH dilakukan secara bersinergi, dengan melibatkan secara langsung komponen masyarakat. Pembangunan RTLH menggunakan berbagai sumber pendanaa

meliputi APBD Kabupaten, APBD Provinsi dan APBN melalui Kementerian Perumahan Rakyat maupun Kementerian Sosial RI.

Rumah layak huni adalah bagian lain atau kebalikan dari RTLH. Sehingga angka Rumah layak huni didapat dari Jumlah rumah dikurangi RTLH.

Rumus untuk memperoleh persentase rumah layak huni adalah jumlah rumah layak huni tahun n dibagi jumlah rumah tinggal tahun dikali 100%. Adapun perkembangan jumlah rumah tidak layak huni dapat dilihat dalam tabel berikut.

Tabel 2.2

Persentase Rumah Layak Huni Kabupaten Rembang Tahun 2015-2020

No	Uraian	Tahun					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020*
1	Jumlah Rumah Layak Huni	158.515	166.801	170.023	175.731	176.156	179.156
2	Jumlah Rumah	195.368	196.385	198.785	204.313	220.249	220.249
3	Persentase	81,13%	82%	85,53%	86%	88,32%	88,32%

Sumber: Renja Tahun 2021 *DPUPKP Kabupaten Rembang*.

* s/d Triwulan I.

Berdasarkan tabel di atas, dari tahun ke tahun persentase rumah layak huni cenderung mengalami peningkatan. Faktor pendorong peningkatan tersebut adalah banyaknya stakeholder yang terlibat dalam penanganan RTLH.

Jika Bangunan tempat tinggal dibedakan menurut tipe bangunan dibedakan menjadi 3 tipe. Rumah Tipe A, Tipe B, dan Tipe C. Rumah tipe A adalah rumah dengan bangunan permanen, rumah tipe B adalah rumah dengan bangunan semi permanen dan rumah tipe C adalah rumah tidak permanen. Banyaknya rumah tipe A pada 2016 tercatat sebanyak 75.120 unit. Rumah tipe B sebanyak 85.326 unit (42,96 persen) dan rumah tipe C tercatat 38.171 unit. Untuk tahun 2019 belum dilakukan pendataan ulang.

7. Gambaran Perumahan Yang Dibangun oleh Pengembang di Kabupaten Rembang

Pembangunan daerah Kabupaten Rembang yang berjalan cepat, termasuk sektor industri mendorong perkembangan wilayah menjadi tumbuh semakin cepat. Hal ini berpengaruh pada pertumbuhan kota yang awalnya terkonsentrasi di sepanjang periferi jalan arteri, bergeser ke wilayah atau Kawasan pengembangan.

Kondisi selanjutnya mendorong pengembangan perumahan, karena para pekerja membutuhkan tempat tinggal sedekat mungkin dengan tempat kerjanya. Berawal dari kebutuhan dasar untuk memenuhi perumahan bagi para pekerja, para pengembang mulai membangun perumahan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal pekerja. Pada awalnya perumahan yang dibangun pengembang terkonsentrasi di wilayah kota Rembang. Sekarang bergeser ke wilayah-wilayah pengembangan yang tersebar di berbagai wilayah perkotaan di Kecamatan. Banyak Pengembang yang membangun rumah sederhana sampai rumah menengah.

Seiring dengan semakin besarnya peluang bisnis di bidang perumahan, pengembang mulai berani membangun perumahan ke arah kota dengan membangun rumah sederhana sampai mewah. Peluang pengembangan perumahan di Kabupaten Rembang tampaknya cukup baik, dan tampaknya mulai diminati oleh pengembang lain untuk membangun perumahan di kawasan ini.

Selain perumahan yang dikembangkan oleh pengembang atau developer yang berbadan hukum (berbentuk PT, CV, Koperasi), di Rembang

juga terdapat perumahan yang dibangun oleh pengembang yang tidak berbadan hukum. Pengembang tidak berbadan hukum ini membangun rumah dalam jumlah tidak lebih dari lima unit sehingga tidak terkena ketentuan untuk membuat Izin Site Plan, tetapi hanya pengajuan IMB saja. Pengembang tidak berbadan hukum biasanya mengokupasi tanah enclave di tengah perkampungan yang sedang tumbuh, atau menguasai tanah kaveling cukup luas tetapi dibangun sedikit demi sedikit antara satu sampai lima rumah saja setiap tahap pembangunan. Keberadaan pengembang tidak berbadan hukum di Rembang hingga saat ini belum terdata.

Perkembangan usaha perumahan dan permukiman di Kabupaten Rembang semakin berkembang dari waktu ke waktu seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan tuntutan kebutuhan fasilitas perumahan bagi warga masyarakat Kabupaten Rembang.

Pengembang perumahan yang disebutkan di atas adalah pengembang perumahan yang berbadan hukum, berbetuk PT atau CV yang umumnya menjadi anggota REI atau APERSI.

8. Urgensi Pengaturan Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman oleh Pemerintah Daerah

Sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya, kecuali urusan yang menjadi urusan Pemerintah. Dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah tersebut, pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja bahwa pemerintah daerah menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya, kecuali urusan yang menjadi urusan pemerintah pusat. Dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya daerah, pemerintah daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan. Menurut Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menegaskan bahwa urusan pemerintah yang menjadi wewenang Pemerintah

Kabupaten/Kota di antaranya adalah perumahan rakyat dan kawasan permukiman.

Pemerintah harus mengupayakan perlindungan hak penghuni rumah untuk kenyamanan dan kesehatan, terutama untuk registrasi material hasil industri. Hal ini dapat dilakukan misalnya dengan labelisasi material bangunan. Jadi, labelisasi tidak hanya berlaku untuk makanan, karena pengaruh material bangunan juga sangat besar terhadap kesehatan penghuni. Apa lagi rumah didiami bukan untuk waktu yang singkat, tetapi untuk puluhan tahun, bahkan seumur hidup.

Untuk Rumah siap huni-misalnya yang dibangun oleh pengembang harus jelas spesifikasi bangunan, yang tidak sekedar spesifikasi teknis, tetapi juga spesifikasi efek bahan terhadap kesehatan. Hal tersebut harus disertakan dalam dokumen rumah, dan disepakati dalam acara serah terima resmi antara pengembang dan pemilik rumah. Kesenjangan cara pandang dan persepsi antara perencana dan masyarakat harus diminimalkan, dengan dialog yang aktif dan terbuka. Perencana harus mengembalikan kedudukannya sebagai mediator dan penterjemah aspirasi pemilik rumah, sebagai pihak yang mengupayakan yang terbaik bagi penghuni rumah.

Harus diupayakan pengembangan teknologi konstruksi, material dan alat-alat rumah tangga yang akrab lingkungan sebagai tanggung jawab akan kelestarian alam dan kualitas kehidupan manusia yang berkelanjutan, misalnya:

- a. Labelisasi/sertifikasi bahan bangunan untuk menjamin bahan tersebut tidak menimbulkan efek yang tidak menguntungkan bagi kesehatan penghuni rumah;
- b. Penelitian dan pengembangan industri material bangunan organik-misalnya dari limbah pertanian-sebagai bahan bangunan alternatif yang murah, sehat dan nyaman;
- c. Perencanaan hutan produksi yang berkesinambungan untuk bahan bangunan yang berkelanjutan, sehingga hutan konservasi yang ada tidak rusak untuk kebutuhan material rumah/perumahan;
- d. Penelitian dan pengembangan teknologi tepat guna untuk kebutuhan akan energi, mengingat cadangan bahan bakar minyak dan gas terbatas (IBID, hal: 12).

Pasal 18 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menyatakan bahwa pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:

- (1) Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- (2) Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota bersama DPRD;
- (3) Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
- (4) Melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;

- (5) Mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR);
- (6) Menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat kabupaten/kota;
- (7) Memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- (8) Menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota; dan
- (9) Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota.

Kewenangan pemerintah dalam bidang perumahan dan permukiman tersebut dimaksudkan untuk mencapai suatu keteraturan dan kualitas yang baik bagi perumahan dan permukiman harus akomodatif terhadap keragaman budaya, tradisi dan perilaku masyarakat. Harus diupayakan tingkat penerimaan yang wajar terhadap budaya masyarakat pada kelas sosial rendah dalam mengatasi masalah perumahan yang mereka hadapi dengan cara yang mereka pilih. Untuk mendukung mereka, harus diupayakan kebijaksanaan khusus untuk penyediaan prasarana dasar lingkungan yang murah.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menyatakan bahwa pemerintah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:

- a. Menyusun dan menetapkan norma, standar, pedoman, dan kriteria rumah, perumahan, permukiman, dan lingkungan hunian yang layak, sehat, dan aman;
- b. Menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman;
- c. Menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- d. Memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
- e. Melaksanakan koordinasi, sinkronisasi, dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dalam rangka mewujudkan jaminan dan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bermukim;
- f. Mengoordinasikan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal;
- g. Mengoordinasikan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- h. Mengevaluasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional;
- i. Mengendalikan pelaksanaan kebijakan dan strategi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;

- j. Memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- k. Menetapkan kebijakan dan strategi nasional dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- l. Memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman; dan
- m. Memfasilitasi kerja sama tingkat nasional dan internasional antara pemerintah dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Rembang No 10 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Rembang, urusan pemerintahan bidang Perumahan rakyat dan kawasan permukiman tersebut dilaksanakan oleh perangkat daerah dalam hal ini Dinas Perumahan Rakyat, kawasan Permukiman dan Pertanahan.

9. Program Pemerintah Daerah terkait Perumahan dan Kawasan Permukiman khususnya “Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU)”

Dalam rangka pelaksanaan program pengentasan sesuai Perpres nomor 18 tahun 2020 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2020-2024, Pemerintah Kabupaten Rembang sudah dapat diterjemahkan dalam bentuk program Kota Tanpa Kumuh (Kotaku), meski baru tahap perencanaan.

Rembang merupakan salah satu Kabupaten dari 271 Kabupaten/Kota yangyang menjadi “*platform*” atau basis

penanganan permukiman kumuh yang mengintegrasikan berbagai sumber daya dan sumber pendanaan, termasuk dari pemerintah pusat, provinsi, kabupaten/kota, donor, swasta, masyarakat, dan pemangku kepentingan lainnya.

Program Kotaku ini dilakukan guna mewujudkan permukiman perkotaan yang layak huni, produktif dan berkelanjutan. Program Kotaku ternyata mampu menjadi program pengentasan permukiman kumuh terutama di beberapa wilayah daerah. Pemerintah Kabupaten Rembang memiliki pekerjaan rumah dalam menuntaskan percepatan pengentasan permukiman kumuh.

Diketahui, awalnya program Kotaku dikoordinasikan oleh Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda), kemudian program pengentasan permukiman kumuh diambil alih sepenuhnya oleh Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang perumahan dan kawasan permukiman yaitu Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Rembang.

Keberhasilan program "KOTAKU" di Kabupaten Rembang membutuhkan keterlibatan berbagai Perangkat Daerah. Hal ini penting guna sinkronisasi dan koordinasi baik mulai perencanaan hingga evaluasi program. Program Kotaku ini diharapkan secara teknis mampu terintegrasi dengan program lain. Karena program tersebut lebih mengarah kepada pembangunan fisik semata, diharapkan terintegtrasi dengan bidang lain khususnya di ekonomi masyarakat maupun yang lain.

Langkah dan kegiatan yang dilakukan menuju kota tanpa kumuh tersebut, Pemerintah Kabupaten melalui

Perangkat Daerah terkait membuka ruang sosialisasi dengan pihak terkait. Sehingga dapat menghimpun komitmen wadah dan mencapai kesepakatan bersama dalam pelaksanaannya kelak

7. Permasalahan yang dihadapi Dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

a. Permasalahan Infrastruktur (perumahan dan Permukiman)

Infrastruktur merupakan jaringan struktur pembentuk ruang yang memfasilitasi secara fungsional dan sosial untuk mendukung aktivitas kehidupan masyarakat yang berkelanjutan. Belum optimalnya kondisi infrastruktur di Kabupaten Rembang dalam mengimbangi dinamika kebutuhan dan tuntutan masyarakat serta wilayah, berimplikasi pada beban masyarakat dalam penyediaan produksi dan mobilisasi sumberdaya.

Permasalahan infrastruktur permukiman tersebut ditandai, antara lain terkait dengan sektor pengelolaan air bersih, penyehatan lingkungan (sanitasi), pengembangan penataan bangunan dan lingkungan serta pengembangan kawasan permukiman.

Adapun permasalahan yang dihadapi adalah:

- a. Belum optimalnya sistem penyediaan air minum regional dan pengembangan air minum dikarenakan kurangnya ketersediaan prasarana sarana sumber daya air terkait ketersediaan air baku untuk air minum;
- b. Rendahnya pelayanan dan pengelolaan kegiatan penyehatan lingkungan sanitasi yang layak baik berupa sanitasi air limbah dan pengelolaan sampah 3R;

terbatasnya lahan untuk penyerapan air pada waktu terjadi genangan dan pemenuhan sumur-sumur resapan pada kawasan permukiman, belum optimalnya dan ketersediaan IPAL (Instalasi Pengelolaan Air Limbah) kota, komunal, serta kawasan, belum optimalnya sinergisitas kerjasama dalam pengelolaan sampah kota secara regional;

- c. Adapun pengembangan dan penataan lingkungan di Kabupaten Rembang menghadapi masalah diantaranya adalah masih banyak dijumpai permukiman pada kawasan yang tidak sesuai dengan peruntukannya, belum tergarapnya infrastruktur hijau (*green infrastructure*) dan upaya hemat energi, beberapa lahan tidak bersertifikat; dan
- d. Dalam sector pengembangan kawasan permukiman diantaranya adalah: belum optimalnya penanganan kawasan kumuh perkotaan serta rendahnya pelayanan kualitas hunian, masih banyak rumah tidak layak huni (RTLH), rendahnya penyediaan rumah layak huni serta belum meratanya keterpaduan jaringan infrastruktur dalam pengatasan degradasi lingkungan pada kawasan kumuh.

Isu pendataan informasi pembangunan dan penataan pengendalian ruang menjadi isu strategis, karena berkontribusi pada transparansi dan akuntabilitas perencanaan dan pelaksanaan pembangunan berbasis akurasi data, seperti: 1) menyangkut Rencana Tata Ruang Wilayah sampai pada tingkat kedetilan tertentu, data sebaran kemiskinan kota berbasis RT atau RW; 2) sebaran

kawasan tidak layak huni, data kemacetan dan sejenisnya perlu dipublikasikan secara optimal dengan teknologi informasi, misalnya melalui peta analog dan serta digital. Untuk itu perlu dilakukan review kebijakan keterpaduan antardokumen perencanaan, yaitu RTRW, Rencana Induk Sistem Pengembangan Air Minum (RISPAM) Kabupaten Rembang, Rencana Pembangunan dan Pengembangan Kawasan Permukiman (RP2KP) Kabupaten Rembang, Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung, Strategi Sanitasi Kabupaten, Strategi Pengembangan Permukiman dan Infrastruktur Perkotaan (SPPIP) Kabupaten Rembang, Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Rembang.

Isu fisik dan lingkungan, terutama menyangkut *degradasi* lingkungan meliputi isu kawasan kumuh, rumah tidak layak huni, rasio pemenuhan kebutuhan infrastruktur. Kemiskinan daerah (*Local Poverty*) diantaranya ditandai oleh adanya permukiman yang tidak layak huni (*slums*) dan permukiman informal yang menempati lahan yang bukan peruntukannya (*squatter settlements*) dan terbatasnya akses terhadap pemenuhan lahan hunian, rumah yang layak dan sehat, infrastruktur dan sarana prasarana utilitas publik. Bagaimana mewujudkan wilayah untuk menuju Kabupaten Bebas Kumuh menjadi isu strategis. Indikasi sasarannya menurunkan jumlah rumah tangga kumuh yang memiliki RTLH, meningkatkan cakupan rumah sehat, meningkatkan cakupan kualitas air minum yang memenuhi syarat kesehatan, meningkatkan cakupan rumah tangga yang dapat mengakses air bersih, meningkatkan cakupan rumah tangga yang dapat mengakses sanitasi dasar, dan

meningkatkan pengelolaan limbah komunal pada kawasan permukiman padat terutama di kawasan perkotaan.

Akses terhadap pemenuhan lahan dan perumahan (*access to affordable land and housing*) juga merupakan target penurunan kemiskinan. Tantangannya adalah peningkatan kualitas padat kumuh melalui peremajaan perkotaan (*urban renewal*) dan relokasi (*resettlement*) hunian illegal.

b. Permasalahan menyangkut Kebijakan

Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUD 1945. Penyelenggaraan pemerintahan daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, dan kekhasan suatu daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Perkembangan usaha perumahan di Kabupaten Rembang semakin berkembang dari waktu ke waktu seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan tuntutan kebutuhan fasilitas perumahan bagi warga masyarakat Kabupaten Rembang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan

Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja, salah satu urusan pemerintahan konkuren yang bersifat wajib dan berkaitan dengan pelayanan dasar adalah urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman. Urusan perumahan dan kawasan perumahan tersebut meliputi beberapa sub urusan yaitu:

1. perumahan;
2. kawasan permukiman;
3. perumahan dan kawasan permukiman Kumuh;
4. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU); dan
5. sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan Registrasi Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Dalam rangka penyelenggaraan kewenangan daerah di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman tersebut dan sekaligus menjadi atas permasalahan di daerah (*local problem solving*) terkait di bidang Perumahan dan kawasan permukiman, dipandang perlu membentuk Peraturan Daerah sebagai acuan Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan urusan Perumahan rakyat dan Kawasan Permukiman.

Peraturan daerah hakekatnya adalah kebijakan publik untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan. Peraturan daerah dibentuk selaras atau dalam kerangka mewujudkan tujuan otonomi daerah. Selanjutnya sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 14 UU No 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan UU No 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas UU No 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, Pasal 236 UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

sebagaimana telah diubah beberapa kali dengan UU No 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri No 80 Tahun 2015, disebutkan bahwa Peraturan Daerah memuat materi muatan:

- a. penyelenggaraan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan; dan
- b. penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Selain materi muatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Perda dapat memuat materi muatan lokal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Hingga saat ini terkait dengan urusan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah Kabupaten Rembang belum memiliki Peraturan Daerah terkait Perumahan dan Kawasan Permukiman. Di samping itu menyangkut sub urusan lain di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman kewenangan pemerintah daerah sebagaimana dimaksud dalam UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman sebagaimana diubah dengan UU No 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja maupun UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali dengan UU No 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, khususnya terkait:

1. kemudahan akses perumahan menuju pusat pelayanan atau tempat kerja;
2. pemanfaatan rumah secara terbatas sebagai kegiatan usaha tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian;
3. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana daerah;
4. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah daerah;

5. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan;
6. Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG);
7. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman.
8. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas di bawah 10 ha;
9. Penyelenggaraan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) perumahan termasuk penyerahannya kepada Pemerintah Daerah; dan
10. Sertifikasi dan registrasi bagi Orang atau Badan Hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum PSU tingkat kemampuan kecil;

hingga saat ini pun belum ada pengaturan lebih lanjut dalam peraturan daerah.

Oleh karena dalam rangka penyelenggaraan kewenangan daerah di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman selain Pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada Daerah Kabupaten serta sebagai penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi khususnya Pasal 36, Pasal 47, Pasal 49, dan Pasal 98 UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan UU No 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja beserta peraturan pelaksanaannya dan sekaligus menjadi atas permasalahan di daerah (*local problem solving*) terkait di bidang Perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah Daerah perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

D. Kajian Implikasi Peraturan Daerah Terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya Terhadap Aspek Beban Keuangan Daerah

Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Rembang tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan acuan dan pedoman bagi Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman, serta para pengembang dalam menjalankan usahanya membangun perumahan dan permukiman di wilayah Kabupaten Rembang.

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman didasarkan pada Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP). RP3KD merupakan dokumen perencanaan yang merupakan jabaran pengisian rencana pola ruang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam RTRW, serta memuat skenario penyelenggaraan pengelolaan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang terkoordinasi dan terpadu secara lintas sektoral dan lintas wilayah administratif.

Pengaturan tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman harus mampu:

- a. mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang

serta hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan

- c. mewujudkan keadilan bagi seluruh pemangku kepentingan terutama bagi MBR dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Ruang lingkup Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi:

- a. penyelenggaraan Perumahan;
- b. penyelenggaraan Kawasan Permukiman;
- c. pemeliharaan dan perbaikan;
- d. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
- e. penyediaan tanah;
- f. Penyerahan PSU
- g. Pendanaan;
- h. peran masyarakat; dan
- i. pembinaan dan pengawasan.

Dampak pengaturan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman terhadap keuangan daerah adalah perlunya alokasi anggaran dari APBD guna membiayai penyelenggaraan perumahan rakyat dan kawasan permukiman yang menjadi tanggungjawab pemerintah daerah. Dengan demikian dengan Peraturan Daerah ini akan sedikit banyak akan membebani APBD.

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

Perundang-undangan isinya tidak boleh bertentangan dengan isi perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya atau derajatnya. Menurut Amiroeddin Syarif (1997: 78). Berdasarkan asas dapat diperinci hal-hal sebagai berikut:

1. Perundang-undangan yang rendah derajatnya tidak dapat mengubah atau menyempitkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi, tetapi yang sebaliknya dapat.
2. Perundang-undangan hanya dapat dicabut, diubah atau ditambah oleh atau dengan perundang-undangan yang sederajat atau yang lebih tinggi tingkatannya.
3. Ketentuan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat apabila bertentangan dengan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya. Dan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi tetap berlaku dan mempunyai kekuatan hukum serta mengikat, walaupun diubah, ditambah, diganti atau dicabut oleh perundang-undangan yang lebih tinggi.
4. Materi yang seharusnya diatur oleh perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya tidak dapat diatur oleh perundang-undangan yang lebih rendah.

Dalam proses Pembentukan Peraturan Daerah, terdapat beberapa asas yang menjadi landasan yuridis yang perlu diperhatikan, yakni:

1. *Lex superior derogat lex atheriori* dan *lex superior lex inferiori*; yang berarti hukum yang dibuat oleh kekuasaan yang lebih tinggi kedudukannya mengesampingkan hukum yang lebih rendah
2. *Asas lex specialis derogat lex generalis*; yang berarti bahwa hukum yang khusus mengesampingkan hukum yang umum,
3. *Asas lex posteriori derogat lex priori*; yang artinya hukum yang baru mengesampingkan hukum yang lama.
4. *Asas delegata potestas non potest delegasi*; yang berarti penerima delegasi tidak berwenang mendelegasikan lagi tanpa persetujuan pemberi delegasi.

Dalam Pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Rembang tentang Penyelenggaraan Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Penanganan Kawasan Kumuh ini substansi yang akan diatur memiliki relevansi dengan beberapa peraturan perundang-undangan. Menyangkut Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Rembang beberapa peraturan perundangan menjadi acuan pengaturannya dalam Rancangan Peraturan Daerah ini antara lain peraturan perundang-undangan tentang: (i) Dasar Hukum yang memberikan kewenangan pembentukan Peraturan Daerah terkait; (ii) Dasar Hukum yang memerintahkan pembentukan Peraturan Daerah terkait; dan (iii) Dasar Hukum yang memiliki relevansi dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Secara rinci beberapa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini antara lain sebagaimana tersebut di bawah ini.

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Ketentuan yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

- a. Pasal 18 ayat (6) yang berbunyi: *Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan Pemerintah.*
- b. Pasal 18H ayat (1) yang berbunyi: *Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.*

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Beberapa ketentuan dalam UU No 5 Tahun 1960 yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 6.

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi social.

Pasal 7.

Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 8.

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 diatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa.

Pasal 9

- (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2.
- (2) Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Beberapa ketentuan dalam UU No 28 Tahun 2002 yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 5

- 1) Setiap bangunan gedung memiliki fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- 2) Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Beberapa ketentuan dalam UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang

Cipta Kerja yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 1

1. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
2. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
3. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
4. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
6. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
21. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk

kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.

22. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
23. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

Pasal 3

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:

- a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
- d. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- f. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman meliputi:

- a. pembinaan;
- b. tugas dan wewenang;
- c. penyelenggaraan perumahan;
- d. penyelenggaraan kawasan permukiman;
- e. pemeliharaan dan perbaikan;
- f. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- g. penyediaan tanah;
- h. pendanaan dan pembiayaan;

- i. hak dan kewajiban; dan
- j. peran masyarakat.

Pasal 32

- (1) Pembangunan perumahan meliputi:
 - a. pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau
 - b. peningkatan kualitas perumahan.
- (2) Pembangunan perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan.
- (3) Industri bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memenuhi Standar Nasional Indonesia.

Pasal 36 :

- (1) Dalam hal pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan, pembangunan rumah umum harus dilaksanakan dalam 1 (satu) daerah kabupaten/kota.
- (2) Dalam hal rumah sederhana tidak dapat dibangun dalam bentuk rumah tunggal atau rumah deret, dapat dikonversi dalam:
 - a. bentuk rumah susun umum yang dibangun dalam satu hamparan yang sama; atau
 - b. bentuk dana untuk pembangunan rumah umum.
- (3) Pengelolaan dana dari konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilaksanakan oleh badan percepatan penyelenggaraan perumahan.
- (4) Dalam hal rumah sederhana tidak dapat dibangun dalam bentuk rumah tunggal atau rumah deret, dapat dikonversi dalam bentuk rumah susun umum.
- (5) Pembangunan rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.

- (6) Pembangunan perumahan dengan hunian berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh badan hukum yang sama.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan perumahan dengan hunian berimbang diatur dalam Peraturan Pemerintah

Pasal 47

- (1) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang.
- (2) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan.
- (3) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan:
 - a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
 - b. keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan
 - c. ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
- (4) Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 49:

- (1) Pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian.
- (3) *Ketentuan mengenai pemanfaatan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Daerah.*

Pasal 98:

- (1) Penetapan lokasi perumahan dan permukiman kumuh wajib memenuhi persyaratan:
 - a. kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota;
 - b. kesesuaian dengan rencana tata bangunan dan lingkungan;
 - c. kondisi dan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan dan tidak membahayakan penghuni;
 - d. tingkat keteraturan dan kepadatan bangunan;
 - e. kualitas bangunan; dan
 - f. kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat.
- (2) Penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh wajib didahului proses pendataan yang dilakukan oleh pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah.

5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

Beberapa ketentuan dalam UU No 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang

Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 5

Dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi:

- a. kejelasan tujuan;
- b. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
- c. kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
- d. dapat dilaksanakan;
- e. kedayagunaan dan kehasilgunaan;
- f. kejelasan rumusan; dan
- g. keterbukaan.

Selanjutnya dalam Penjelasan Pasal 5 UU No 12 Tahun 2011 dijelaskan sebagai berikut.

Huruf a

Yang dimaksud dengan "asas kejelasan tujuan" adalah bahwa setiap Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus mempunyai tujuan yang jelas yang hendak dicapai.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "asas kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat" adalah bahwa setiap jenis Peraturan Perundang-undangan harus dibuat oleh lembaga negara atau pejabat Pembentuk Peraturan Perundang-undangan yang berwenang. Peraturan Perundang-undangan tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum apabila dibuat oleh lembaga negara atau pejabat yang tidak berwenang.

Huruf c

Yang dimaksud dengan "asas kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan" adalah bahwa dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus benar-benar memperhatikan materi muatan yang tepat sesuai dengan jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan.

Huruf d

Yang dimaksud dengan "asas dapat dilaksanakan" adalah bahwa setiap Pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus memperhitungkan efektivitas Peraturan Perundang-

undangan tersebut di dalam masyarakat, baik secara filosofis, sosiologis, maupun yuridis.

Huruf e

Yang dimaksud dengan "asas kedayagunaan dan kehasilgunaan" adalah bahwa setiap Peraturan Perundang-undangan dibuat karena memang benar-benar dibutuhkan dan bermanfaat dalam mengatur kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Huruf f

Yang dimaksud dengan "asas kejelasan rumusan" adalah bahwa setiap Peraturan Perundang-undangan harus memenuhi persyaratan teknis penyusunan Peraturan Perundang-undangan, sistematika, pilihan kata atau istilah, serta bahasa hukum yang jelas dan mudah dimengerti sehingga tidak menimbulkan berbagai macam interpretasi dalam pelaksanaannya.

Huruf g

Yang dimaksud dengan "asas keterbukaan" adalah bahwa dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan mulai dari perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pengundangan bersifat transparan dan terbuka. Dengan demikian, seluruh lapisan masyarakat mempunyai kesempatan yang seluas-luasnya untuk memberikan masukan dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

Pasal 6

(3) Materi muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan asas:

- a. pengayoman;
- b. kemanusiaan;
- c. kebangsaan;
- d. kekeluargaan;
- e. kenusantaraan;
- f. bhinneka tunggal ika;
- g. keadilan;
- h. kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;
- h. ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau

- i. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.
- (4) Selain mencerminkan asas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Peraturan Perundang-undangan tertentu dapat berisi asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.

Selanjutnya dalam Penjelasan Pasal 6 ayat (1) UU No 12 Tahun 2011 dijelaskan sebagai berikut.

Huruf a

Yang dimaksud dengan "asas pengayoman" adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus berfungsi memberikan perlindungan untuk menciptakan ketentraman masyarakat.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "asas kemanusiaan" adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan perlindungan dan penghormatan hak asasi manusia serta harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.

Huruf c

Yang dimaksud dengan "asas kebangsaan" adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan sifat dan watak bangsa Indonesia yang majemuk dengan tetap menjaga prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Huruf d

Yang dimaksud dengan "asas kekeluargaan" adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam setiap pengambilan keputusan.

Huruf e

Yang dimaksud dengan "asas kenusantaraan" adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan senantiasa memperhatikan kepentingan seluruh wilayah Indonesia dan Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan yang dibuat di daerah merupakan bagian dari sistem hukum nasional yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Huruf f

Yang dimaksud dengan "asas bhinneka tunggal ika" adalah bahwa Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus memperhatikan keragaman penduduk, agama, suku dan golongan, kondisi khusus daerah serta budaya dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Huruf g

Yang dimaksud dengan "asas keadilan" adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara.

Huruf h

Yang dimaksud dengan "asas kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan" adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan tidak boleh memuat hal yang bersifat membedakan berdasarkan latar belakang, antara lain, agama, suku, ras, golongan, gender, atau status sosial.

Huruf i

Yang dimaksud dengan "asas ketertiban dan kepastian hukum" adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus dapat mewujudkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan kepastian hukum.

Huruf j

Yang dimaksud dengan "asas keseimbangan, keserasian, dan keselarasan" adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan, antara kepentingan individu, masyarakat dan kepentingan bangsa dan negara.

Pasal 14

Materi muatan Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Beberapa ketentuan dalam UU No 23 Tahun 2014 yang relevan dikemukakan terkait dengan tulisan ini adalah:

Pasal 12 ayat (1): salah satu urusan pemerintahan konkuren yang bersifat wajib dan berkaitan dengan pelayanan dasar adalah urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman.

Pasal 236

- (1) Untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan, Daerah membentuk Perda.
- (2) Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk oleh DPRD dengan persetujuan bersama kepala Daerah.
- (3) Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi muatan:
 - a. penyelenggaraan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan; dan
 - b. penjabaran lebih lanjut ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.
- (4) Selain materi muatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Perda dapat memuat materi muatan lokal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 237

- (1) Asas pembentukan dan materi muatan Perda berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas hukum yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- (2) Pembentukan Perda mencakup tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, penetapan, dan pengundangan yang berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Masyarakat berhak memberikan masukan secara lisan dan/atau tertulis dalam pembentukan Perda.
- (4) Pembentukan Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan secara efektif dan efisien.

Pasal 250

Perda dan Perkada sebagaimana dimaksud dalam Pasal 249 ayat (1) dan ayat (3) dilarang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, asas materi muatan peraturan perundang-undangan, dan putusan pengadilan.

7. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Pemerintah No 88 Tahun 2014 ini dibentuk untuk melaksanakan ketentuan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No 88 Tahun 2014 yang memiliki relevansi dengan tulisan ini antara lain:

Pasal 2

- (1) Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menjadi tanggung jawab:
 - a. Menteri pada tingkat nasional;
 - b. gubernur pada tingkat provinsi; dan
 - c. bupati/walikota pada tingkat kabupaten/kota.
- (2) Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilaksanakan secara berjenjang dari:
 - a. Menteri kepada gubernur, bupati/walikota, dan pemangku kepentingan;

- b. gubernur kepada bupati/walikota dan pemangku kepentingan; dan
- c. bupati/walikota kepada pemangku kepentingan.

Pasal 3

Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan terhadap aspek:

- a. perencanaan;
- b. pengaturan;
- c. pengendalian; dan
- d. pengawasan.

Pasal 8

Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dilaksanakan dengan cara:

- a. koordinasi;
- b. sosialisasi peraturan perundang-undangan;
- c. pemberian bimbingan, supervisi dan konsultasi;
- d. pendidikan dan pelatihan;
- e. penelitian dan pengembangan;
- f. pendampingan dan pemberdayaan; dan/atau
- g. pengembangan sistem layanan informasi dan komunikasi.

8. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan

Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini dibentuk untuk untuk melaksanakan ketentuan Pasal 27, Pasal 31, Pasal 50 ayat (3), Pasal 53 ayat (3), Pasal 55 ayat (6), Pasal 58 ayat (4), Pasal 84 ayat (7), Pasal 85 ayat (5), Pasal 90, Pasal 93, Pasal 95 ayat (6), Pasal 104, Pasal 113, dan Pasal 150 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang memiliki relevansi dengan tulisan ini antara lain:

Pasal 2

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman bertujuan untuk:

- a. mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang serta hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
- c. mewujudkan keadilan bagi seluruh pemangku kepentingan terutama bagi MBR dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Lingkup

Pasal 3

Lingkup Peraturan Pemerintah ini meliputi:

- d. penyelenggaraan Perumahan;
- e. penyelenggaraan kawasan Permukiman;

- f. keterpaduan Prasarana, Sarana, Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- g. pemeliharaan dan perbaikan;
- h. pencegahan dan peningkatan kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
- i. Konsolidasi Tanah; dan
- j. sanksi administrasi.

Pasal 4

- (2) Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan satu kesatuan sistem yang dilaksanakan secara terkoordinasi, terpadu dan berkelanjutan.
- (3) Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan prinsip penyelenggaraan kawasan Permukiman sebagai dasar penyelenggaraan Perumahan.
- (4) Prinsip penyelenggaraan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan perwujudan kegiatan pembangunan peruntukan Perumahan di kawasan Permukiman sebagaimana yang dituangkan di dalam rencana tata ruang yang mengutamakan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum kawasan sebagai pengendalian dan pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pasal 5

- (1) Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilaksanakan berdasarkan kebijakan dan strategi nasional di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Kebijakan Perumahan dan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
 - e. kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan; dan

- f. peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan antar pemangku kepentingan dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (3) Strategi kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
- h. penyediaan kebutuhan pemenuhan Perumahan dan Kawasan Permukiman melalui perencanaan dan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang; dan
 - i. keterjangkauan pembiayaan dan pendayagunaan teknologi.
- (4) Strategi peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
- a. pelaksanaan keterpaduan kebijakan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman antar pemangku lintas sektor, lintas wilayah, dan masyarakat;
 - b. peningkatan kapasitas kelembagaan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai kebijakan dan strategi nasional bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Presiden.

Pasal 6

- (1) Penyelenggaraan Perumahan meliputi:
- a. perencanaan Perumahan;
 - b. pembangunan Perumahan;
 - c. pemanfaatan Perumahan; dan
 - d. pengendalian Perumahan.
- (2) Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup Rumah atau Perumahan beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

- (4) Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menurut jenis dan bentuknya.
- (5) Jenis Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian meliputi Rumah komersial, Rumah umum, Rumah swadaya, Rumah khusus, dan Rumah negara.
- (6) Bentuk Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antarbangunan meliputi Rumah tunggal, Rumah deret, dan Rumah susun.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai Rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan Rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

Pasal 7

- (1) Dalam hal penyelenggaraan Perumahan bagi MBR, Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dapat memberikan fasilitasi terhadap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan Perumahan.
- (2) Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh lembaga atau badan yang ditugasi oleh Pemerintah dan atau Pemerintah Daerah.
- (3) Penugasan lembaga atau badan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN

Bagian Kesatu

Arahan Pengembangan Kawasan Permukiman

Pasal 47

- (1) Arahan pengembangan kawasan Permukiman meliputi:
 - a. hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung;
 - b. keterkaitan Lingkungan Hunian perkotaan dengan Lingkungan Hunian perdesaan;
 - c. keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan pengembangan Kawasan Perkotaan;

- e. keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan dan pengembangan Kawasan Perdesaan;
 - f. keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;
 - g. keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang; dan
 - h. lembaga yang mengoordinasikan pengembangan kawasan Permukiman.
- (2) Arahan pengembangan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi acuan dalam mewujudkan:
- a. hubungan antara pengembangan Perumahan sebagai bagian dari kawasan Permukiman; dan
 - b. kemudahan penyediaan pembangunan Perumahan sebagai bagian dari kawasan Permukiman.

Pasal 55

Penyelenggaraan kawasan Permukiman wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan Permukiman yang terpadu dan berkelanjutan.

Pasal 56

- (1) Penyelenggaraan kawasan Permukiman dilaksanakan melalui tahapan:
- a. perencanaan;
 - b. pembangunan;
 - c. pemanfaatan; dan
 - d. pengendalian.
- (2) Penyelenggaraan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam:
- a. pengembangan yang telah ada;
 - b. pembangunan Baru; atau
 - c. pembangunan kembali.

Pasal 90

- (1) Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan sebagai pengikat satu kesatuan sistem Perumahan dan Kawasan

Permukiman sesuai dengan hierarkinya berdasarkan RTRW.

- (2) Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana penyediaan tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memperhitungkan kebutuhan pelayanan sesuai dengan standar teknis yang berlaku.
- (4) Ketentuan mengenai pedoman keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai hierarki Perumahan dan Kawasan Permukiman diatur dalam Peraturan Menteri.

Pasal 91

- (1) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman wajib dilaksanakan sesuai dengan rencana yang telah disahkan dan izin yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah; Pemerintah Daerah, dan/atau setiap orang.
- (3) Dalam pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui kerja sama antara:
 - a. Pemerintah dengan Pemerintah Daerah;
 - b. Pemerintah Daerah dengan Pemerintah Daerah lainnya;
 - c. Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dengan Badan Hukum; dan/atau
 - d. Badan Hukum dengan Badan Hukum lainnya.

- (4) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

PEMELIHARAAN DAN PERBAIKAN

Pasal 92

- (1) Pemeliharaan dan perbaikan dimaksudkan untuk menjaga fungsi Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan kualitas hidup orang perorangan.
- (2) Pemeliharaan dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian dan kawasan Permukiman.
- (3) Pemeliharaan dan perbaikan dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang.

Pemeliharaan

Pasal 93

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah melakukan penyusunan pedoman pemeliharaan Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian dan kawasan Permukiman.
- (2) Pemeliharaan Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilakukan melalui perawatan dan pemeriksaan secara berkala.

Pasal 94

- (1) Pemeliharaan Rumah wajib dilakukan oleh setiap orang.
- (2) Pemeliharaan Rumah dilakukan terhadap Rumah yang telah selesai dibangun.
- (3) Rumah sebelum diserahterimakan kepada pemilik, pemeliharaan Rumah menjadi tanggung jawab pelaku pembangunan.
- (4) Tanggung jawab pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sekurang-kurangnya selama 3 (tiga) bulan.

- (5) Pemeliharaan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 95

- (1) Pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan, dan Permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang.
- (2) Pemeliharaan Sarana dan Utilitas Umum untuk Lingkungan Hunian wajib dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Hukum.
- (3) Pemeliharaan Prasarana untuk kawasan Permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Hukum.
- (4) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Peraturan Menteri.

Perbaikan

Pasal 96

Perbaikan Rumah dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dilakukan melalui rehabilitasi atau pemugaran.

Pasal 97

- (1) Perbaikan Rumah wajib dilakukan oleh setiap orang.
- (2) Perbaikan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap Rumah milik setiap orang.

Pasal 98

- (1) Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan dan Permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat menunjuk atau bekerjasama dengan Badan Hukum untuk melakukan perbaikan Prasarana, Sarana, dan

Utilitas Umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (4) Dalam hal Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah maka perbaikan merupakan kewajiban penyelenggara pembangunan.

Pasal 99

- (1) Perbaikan Prasarana untuk Lingkungan Hunian dan kawasan Permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya.
- (2) Perbaikan Prasarana untuk kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui penunjukan atau bekerjasama dengan Badan Hukum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 100

Ketentuan mengenai tata cara perbaikan Rumah dan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum untuk Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian, dan kawasan Permukiman diatur dengan Peraturan Menteri.

PENCEGAHAN DAN PENINGKATAN KUALITAS TERHADAP PERUMAHAN KUMUH DAN PERMUKIMAN KUMUH

Pasal 102

Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dilakukan untuk mencegah tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh baru serta untuk menjaga dan meningkatkan kualitas dan fungsi Perumahan dan Permukiman.

Pencegahan Terhadap Tumbuh dan Berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

Pasal 103

Pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dilaksanakan melalui:

- a. pengawasan dan pengendalian; dan
- b. pemberdayaan masyarakat.

Pasal 104

- (1) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 huruf a dilakukan atas kesesuaian terhadap:
 - a. perizinan;
 - b. standar teknis; dan
 - c. kelaikan fungsi.
- (2) Kesesuaian terhadap perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan terhadap pemenuhan perizinan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Kesesuaian terhadap standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan terhadap pemenuhan standar teknis:
 - a. bangunan gedung;
 - b. jalan lingkungan;
 - c. penyediaan air minum;
 - d. drainase lingkungan;
 - e. pengelolaan air limbah;
 - f. pengelolaan persampahan; dan
 - g. proteksi kebakaran.
- (4) Kesesuaian terhadap kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan terhadap pemenuhan:
 - a. persyaratan administratif; dan
 - b. persyaratan teknis.
- (5) Dalam hal hasil pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sampai dengan ayat (4) terdapat ketidaksesuaian, Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau Setiap Orang melakukan upaya penanganan sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 105

- (1) Pemberdayaan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 huruf b dilakukan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah melalui:
 - a. pendampingan; dan
 - b. pelayanan informasi.
- (2) Pendampingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kegiatan pelayanan kepada masyarakat dalam bentuk:

- a. penyuluhan;
 - b. pembimbingan; dan
 - c. bantuan teknis.
- (3) Pelayanan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan untuk membuka akses informasi bagi masyarakat meliputi pemberian informasi mengenai:
- a. rencana tata ruang;
 - b. penataan bangunan dan lingkungan;
 - c. perizinan; dan
 - d. standar teknis dalam bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

Pasal 106

- (1) Peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh didahului dengan penetapan lokasi.
- (2) Penetapan lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului proses pendataan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (3) Penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh bupati/walikota, khusus untuk DKI Jakarta oleh gubernur.
- (4) Penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditindaklanjuti dengan perencanaan penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh yang dilakukan oleh Pemerintah kabupaten/kota, khusus untuk DKI Jakarta oleh gubernur.

KONSOLIDASI TANAH

Pasal 122

Konsolidasi Tanah dilakukan untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal, melalui peningkatan efisiensi dan produktifitas penggunaan tanah.

Pasal 123

- (1) Dalam rangka peningkatan kualitas lingkungan dan sekaligus menyediakan tanah untuk pembangunan Prasarana dan fasilitas umum dilaksanakan pengaturan

penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dalam bentuk konsolidasi tanah di wilayah perkotaan dan di pedesaan.

- (2) Kegiatan Konsolidasi Tanah meliputi penataan kembali bidang-bidang tanah termasuk hak atas tanah dan/atau penggunaan tanahnya dengan dilengkapi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dengan melibatkan partisipasi para pemilik tanah dan/atau penggarap tanah.

Pasal 124

- (1) Konsolidasi Tanah dilakukan dalam rangka penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan RTRW kabupaten/kota, sebagai upaya penyediaan tanah untuk Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Konsolidasi Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan bagi pembangunan Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah susun.

Pasal 125

- (1) Penetapan lokasi Konsolidasi Tanah yang terletak pada satu kabupaten/kota dilakukan oleh bupati/walikota, khusus untuk DKI Jakarta, dilakukan oleh Gubernur.
- (2) Lokasi Konsolidasi Tanah yang sudah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memerlukan izin lokasi.

SANKSI ADMINISTRATIF

Pelanggaran atas ketentuan terkait penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dapat dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembatasan kegiatan usaha;
- c. pembekuan izin usaha; dan
- d. denda administratif.

9. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Peraturan Pemerintah No 64 Tahun 2016 ini dibentuk untuk untuk percepatan penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah berdasarkan Pasal 13 huruf g, Pasal 14 huruf i, Pasal 15 huruf n, dan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No 64 Tahun 2016 yang memiliki relevansi dengan tulisan ini antara lain:

Pasal 2

(1) Pembangunan Perumahan MBR dilakukan untuk luas lahan tidak lebih dari 5 (lima) hektare dan paling kurang 0,5 (nol koma lima) hektare serta berada dalam 1 (satu) lokasi yang diperuntukkan bagi pembangunan Rumah tapak.

(2) Lokasi pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Pasal 3

Pembangunan Perumahan MBR sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 4

Pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR dilakukan dalam 4 (empat) tahapan, yaitu:

- a. persiapan;
- b. prakonstruksi;
- c. konstruksi; dan
- d. pascakonstruksi.

Pasal 5

(1) Badan Hukum yang akan melaksanakan pembangunan Perumahan MBR menyusun proposal pembangunan Perumahan MBR.

(2) Proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perencanaan pembangunan Perumahan MBR yang memuat paling sedikit:

- a. perencanaan dan perancangan Rumah MBR;

- b. perencanaan dan perancangan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR;
- c. perolehan tanah; dan
- d. pemenuhan perizinan.

Pasal 6

Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d berupa seluruh perizinan yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, yang meliputi:

- a. perizinan yang menyangkut pengesahan site plan;
- b. surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan;
- c. izin mendirikan bangunan dan pengesahan dokumen rencana teknis

PRAKONSTRUKSI

Pasal 7

- (1) Badan Hukum mengajukan proposal pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 kepada bupati/walikota melalui PTSP.
- (2) Proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan lampiran, yaitu:
 - a. sertifikat tanah atau bukti kepemilikan tanah lainnya; dan
 - b. bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan tahun terakhir;
- (3) Dalam hal Badan Hukum melampirkan bukti kepemilikan tanah lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, Badan Hukum sekaligus mengajukan permohonan izin pemanfaatan tanah.
- (4) PTSP memberikan persetujuan atas proposal pembangunan Perumahan MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 7 (tujuh) Hari kerja sejak permohonan diterima oleh PTSP secara lengkap dan benar.
- (5) Dalam hal PTSP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum terbentuk, pengajuan proposal disampaikan melalui satuan kerja perangkat daerah yang

menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Perumahan.

Pasal 8

Dalam rangka pelaksanaan PTSP, bupati/walikota wajib mendelegasikan wewenang pemberian perizinan dan nonperizinan terkait dengan pembangunan Perumahan MBR kepada PTSP kabupaten/kota

KONSTRUKSI

Pasal 15

- (1) Pelaksanaan konstruksi Perumahan MBR berupa Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan oleh PTSP.
- (2) Kegiatan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemeriksaan dokumen pelaksanaan;
 - b. persiapan lapangan;
 - c. kegiatan konstruksi;
 - d. pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi; dan
 - e. penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (3) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi pemeriksaankelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi (constructability) dari semua dokumenpelaksanaan pekerjaan.
- (4) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi penyusunan programpelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.
- (5) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi pelaksanaan pekerjaankonstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerjapelaksanaan (shop drawings) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (as built drawings), serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi dengan menerapkan prinsip-prinsipkeselamatan dan kesehatan kerja.

- (6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- (7) Penyerahan hasil akhir pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e merupakan berita acara serah terima rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung yang laik fungsi.

PASCAKONSTRUKSI

Pasal 18

- (1) Badan Hukum mengajukan penerbitan pajak bumi dan bangunan atas pembangunan Perumahan MBR kepada satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan daerah dengan melampirkan dokumen izin mendirikan bangunan.
- (2) Satuan kerja perangkat daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menerbitkan pajak bumi dan bangunan paling lama 1 (satu) Hari sejak pengajuan diterima secara lengkap dan benar oleh satuan kerja perangkat daerah.

Pasal 19

- (1) Kabupaten/kota menetapkan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR berdasarkan nilai harga jual Rumah.
- (2) Dalam rangka penetapan besaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperlukan validasi oleh kabupaten/kota.
- (3) Pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Rumah MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebaskan dari pengenaan pajak pertambahan nilai.

Pasal 20

- (1) Dalam hal Rumah MBR telah dijual kepada masyarakat, Badan Hukum mengajukan kepada Kantor Pertanahan

untuk pemecahan sertifikat hak guna bangunan dan peralihan hak dari Badan Hukum kepada masyarakat.

- (2) Pengajuan pemecahan sertifikat dan peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan dilampiri dengan akta jual beli dari pejabat pembuat akta tanah.
- (3) Kantor Pertanahan melakukan penyelesaian penerbitan sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 4 (empat) Hari sejak pengajuan diterima secara lengkap dan benar oleh Kantor Pertanahan.

Pasal 21

- (1) Badan Hukum mengajukan kepada satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan daerah untuk pemecahan dokumen pajak bumi dan bangunan atas nama Badan Hukum menjadi atas nama masyarakat yang membeli Rumah MBR.
- (2) Pengajuan pemecahan pajak bumi dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dengan dokumen pemecahan sertifikat dan dokumen Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Badan Hukum.
- (3) Satuan kerja perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendapatan daerah melakukan penyelesaian pemecahan pajak bumi dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 3 (tiga) Hari sejak pengajuan diterima secara lengkap dan benar oleh satuan kerja perangkat daerah.

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 22

Pembinaan dan pengawasan atas pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Perumahan dan permukiman.

Pasal 23

Dalam rangka percepatan pelaksanaan pembangunan Perumahan MBR, dibentuk tim koordinasi percepatan pembangunan Perumahan MBR yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden

SANKSI

Pasal 24

- (1) Dalam hal persyaratan perizinan yang disampaikan oleh Badan Hukum kepada PTSP telah terpenuhi dan perizinan tidak diberikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, Badan Hukum menyampaikan kepada bupati/walikota untuk penerbitan izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pemerintahan daerah.
- (2) Dalam hal izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diterbitkan oleh bupati/walikota, Badan Hukum menyampaikan kepada gubernur untuk pemberian sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pemerintahan daerah.
- (3) Dalam hal sanksi administratif telah dikenakan dan perizinan tidak diterbitkan oleh bupati/walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (1), gubernur mengambil alih pemberian izin dimaksud.
- (4) Dalam hal persyaratan perizinan yang disampaikan kepada gubernur telah terpenuhi dan perizinan tidak diberikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, Badan Hukum menyampaikan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pemerintahan dalam negeri untuk pemberian sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pemerintahan daerah.
- (5) Dalam hal sanksi administratif telah dikenakan dan perizinan tidak diterbitkan oleh gubernur sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pemerintahan dalam negeri mengambil alih pemberian izin dimaksud.

Pasal 25

Dalam hal persyaratan yang berkaitan dengan pertanahan disampaikan oleh Badan Hukum kepada Kantor Pertanahan telah terpenuhi dan perizinan dan nonperizinan tidak diberikan dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, Badan Hukum menyampaikan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan untuk penerbitan

izin dan sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

- 10.** Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2018 tentang Standar Pelayanan Minimal
- 11.** Peraturan Daerah Kabupaten Rembang No 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Rembang Tahun 2011-2031.

Di samping peraturan perundang-undangan yang telah disebutkan di atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memiliki keterkaitan dengan peraturan teknis antara lain sebagai berikut:

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
2. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2011 tentang Persyaratan Teknis Jalan Dan Kriteria Teknis Jalan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 900);
3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 03/PRT/M/2013 tentang Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Persampahan dalam Penanganan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 470);
4. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 1490);

5. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 172);
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 13/PRT/M/2016 tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 664).
7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 892) sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 892);
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2018 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
9. Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Rembang. Tahun 2011-2031; dan
10. Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Rembang sebagaimana telah dengan. Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 4 Tahun 2020 tentang

Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Rembang.

11. Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 2 Tahun 2021 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Rembang Tahun 2021-2026.
12. Peraturan Bupati Rembang Nomor 66 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

A. Landasan Filosofis

Peraturan perundang-undangan harus mendapatkan pembenaran yang dapat diterima apabila dikaji secara filosofis, yaitu cita-cita kebenaran, keadilan, dan kesusilaan. Landasan filosofis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk mempertimbangkan pandangan hidup, kesadaran, dan cita hukum yang meliputi suasana kebatinan serta falsafah bangsa Indonesia yang bersumber dari Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Falsafah hidup suatu bangsa berisi mengenai nilai moral dan etika dari bangsa tersebut. Falsafah hidup merupakan suatu landasan untuk membentuk hukum. Sehingga, dalam pembentukan peraturan perundang-undangan termasuk peraturan daerah harus mencerminkan nilai dan moral yang tumbuh di masyarakat bersangkutan. Semua nilai yang berkembang di Indonesia merupakan cermin dari Pancasila, karena Pancasila merupakan cermin dari pandangan hidup, cita-cita bangsa, dan jalan kehidupan bangsa.

Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia,

dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Untuk itu negara melalui Pemerintah dan Pemerintahan Daerah bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Pemerintah dan Pemerintah Daerah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Berdasarkan ketentuan Pasal Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 disebutkan bahwa: *setiap warga Negara berhak hidup sejahtera lahir dan batin, **bertempat tinggal**, dan memperoleh pelayanan kesehatan, mendapat perlakuan khusus.* Dengan ditetapkannya hak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat tersebut menjadi hak asasi manusia

maka memberikan konsekuensi pada Negara/Daerah. Konsekuensi tersebut adalah Negara/pemerintah Daerah bertanggung jawab untuk menghormati (*to respect*), melindungi (*to protect*) dan memenuhi (*to fulfill*) atas ketersediaan perumahan dan kawasan permukiman guna bertempat tinggal atau hunia yang layak dan terjangkau, sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayahnya.

Berdasarkan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Rembang Tahun 2021-2026, Kabupaten Rembang memiliki arahan pengembangan pembangunan dalam jangka pendek, menengah dan jangka panjang. Dalam proses pembangunannya disusun berdasarkan pada arahan visi dan misi pembangunan daerah. Visi pembangunan Daerah Kabupaten Rembang tahun 2021-2026 adalah **Rembang Gemilang 2026**.

Penjabaran visi tersebut adalah sebagai berikut:

Rembang Gemilang menggambarkan suatu semangat mewujudkan masyarakat Kabupaten Rembang yang sejahtera dari segi ekonomi, melalui pembangunan pertanian dan industri, serta rasa aman dan tentram dalam kehidupan bermasyarakat dengan proteksi jaminan sosial yang baik dan mendapatkan pelayanan birokrasi yang prima, pendidikan dan kesehatan yang berkualitas dan berkembangnya kehidupan demokrasi, dan saling tenggang rasa yang ditopang dengan pemberdayaan masyarakat desa yang lebih mandiri.

GEMILANG dapat dimaknai sebagai **GEMati**, gamp**IL** dan gambl**ANG**: **Gemati** adalah terwujudnya Rembang yang ngopeni dan ngayomi warganya untuk mencapai terwujudnya masyarakat yang sehat, terdidik, memiliki kemampuan ekonomi memadai sehingga dapat mengembangkan kehidupan sosial dan spiritualnya. **Gampil** adalah pembangunan kapasitas sumberdaya manusia dan penanganan secara optimal potensi sumber daya alam yang menempatkan prinsip gampil atau mudah diakses masyarakat. **Gamblang** adalah terwujudnya tatanan birokrasi yang mampu mendukung peningkatan pelayanan dan kehidupan sosial yang didasari atas prinsip yang transparan, terukur dan akuntabel.

Dari visi tersebut selanjutnya dijalankan dengan berbagai misi Daerah Kabupaten Rembang tahun 2021-2026 yaitu:

- a. **Mengembangkan profesionalisasi, modernisasi organisasi dan tata kerja birokrasi.** Pemerintah Kabupaten Rembang meningkatkan sumber daya aparatur yang profesional dan pelayanan prima melalui *smart government* yang terintegrasi untuk mewujudkan tata kelola dan tata pamong pemerintahan daerah yang efektif, efisien, komunikatif, dan terus melakukan peningkatan kinerja birokrasi melalui inovasi dan adopsi teknologi yang terpadu.
- b. **Mengembangkan sumber daya manusia yang semakin berkualitas dan terproteksi dalam jaminan sosial.** Pemerintah Kabupaten Rembang berkomitmen memberikan kemudahan serta

menjamin terselenggaranya pelayanan pendidikan dan kesehatan yang bermutu, adil dan merata.

- c. **Membangun infrastruktur dan ketahanan ekonomi untuk pertumbuhan berkualitas dan berkeadilan.** Pemerintah Kabupaten Rembang berkomitmen untuk meningkatkan pembangunan infrastruktur secara sinergis dan terintegrasi dengan mengutamakan pemenuhan kebutuhan dasar sesuai daya dukung lingkungan serta berwawasan lingkungan. Selain itu, mendorong kesejahteraan masyarakat yang merata dan berkeadilan melalui pertumbuhan ekonomi yang berbasis pada sektor unggulan daerah, seperti, pertanian, perikanan, perdagangan dan pariwisata.
- d. **Mengembangkan Kemandirian Desa berbasis Potensi Lokal.** Pemerintah Kabupaten Rembang berkomitmen untuk mewujudkan peningkatan desa maju dan mandiri diantaranya melalui pengelolaan keuangan desa dan peningkatan pendapatan desa. Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Penanganan Kawasan Kumuh ini harus sejalan dengan misi tersebut khususnya "Mewujudkan tata kelola pemerintahan yang baik dan pelayanan publik yang berkualitas".

Dengan demikian melalui Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini, maka pencapaian tujuan dan sasaran lebih terarah. Strategi dan arah kebijakan yang perlu dirumuskan adalah mewujudkan: (1) pemenuhan kebutuhan perumahan

dan permukiman, (2) pembangunan infrastruktur dan fasilitas umum perkotaan yang berkeadilan dan berwawasan kependudukan, lingkungan, dan budaya. Sasaran misi tersebut diarahkan pada peningkatan ketersediaan perumahan yang layak huni dan berkurangnya pemukiman kumuh dengan orientasi strategi diarahkan pada peningkatan kuantitas dan kualitas permukiman beserta sarana prasarana infrastruktur bagi penguatan daya dukung lingkungan sesuai perkembangan kebutuhan penduduk secara merata dan partisipatif dan perencanaan dan Pengendalian tata kota menuju kota kreatif ekonomi, sosial, budaya melalui optimalisasi partisipasi masyarakat.

Oleh karena itu, dalam membentuk regulasi daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini, di samping harus mencerminkan nilai-nilai Pancasila dan menjunjung tinggi norma beserta tujuan pembangunan nasional serta berdasarkan pada visi-misi Pemerintah. Dengan demikian, keberadaan regulasi tersebut nantinya harus mampu memberikan kontribusi bagi pembangunan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat secara menyeluruh.

B. Landasan Sosiologis

Landasan sosiologis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbagai aspek. Landasan sosiologis sesungguhnya menyangkut fakta empiris mengenai perkembangan masalah dan kebutuhan masyarakat dan negara.

Pembentukan suatu peraturan perundang-undangan harus sesuai dengan kenyataan, fenomena, dan perkembangan sosial-ekonomi-politik, serta kesadaran dan kebutuhan hukum masyarakat. Apabila masyarakat berubah, maka nilai-nilai pun akan ikut mengalami perubahan. Suatu peraturan perundangan harus mencerminkan kehidupan sosial masyarakat yang ada. Hukum yang dibuat harus dapat dipahami dan sesuai dengan kondisi yang dihadapi oleh masyarakat. Apabila hal-hal tersebut telah sesuai, maka peraturan perundangan yang telah dibuat implementasinya tidak akan banyak mengalami kendala dan hukum dapat ditegakkan.

Secara aktual, bahwa masih banyak para pengembang di wilayah yang belum memenuhi tuntutan kebutuhan kehidupan perumahan dan permukiman yang layak huni karena belum tersedianya lahan, prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial yang memadai. Perhatian terhadap penyediaan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial pada lingkungan perumahan dan permukiman yang dikembangkan belum menyeluruh, sehingga masyarakat atau konsumen perumahan lebih banyak dirugikan karena kondisi lingkungan perumahan yang tidak layak huni.

Pada sisi lain, beberapa lingkungan perumahan sudah disediakan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang, namun problematikanya belum dilakukan penyerahan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah. Hal itu menyebabkan terjadinya permasalahan berikutnya yaitu masalah pemeliharaan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial tersebut. Pihak mana yang harus

bertanggung jawab terhadap pemeliharaan atau pengembangan sarana prasarana umum tersebut, karena kalau tetap dibebankan pada penghuni atau konsumen perumahan jelas menjadi berat beban biaya mereka, namun kalau dibebankan pada pengembang juga memberatkan pengembang. Kondisi tersebut kalau tidak segera dicari jalan keluarnya menjadikan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial itu dapat terbengkelai tidak ada yang bertanggung jawab untuk pemeliharaan dan perbaikan.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah dan pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.

Sejalan dengan arah kebijakan umum tersebut, penyelenggaraan perumahan dan permukiman, baik di daerah perkotaan yang berpenduduk padat maupun di daerah perdesaan yang ketersediaan lahannya lebih luas perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pengelolaannya. Pemerintah dan pemerintah daerah perlu memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat

berpenghasilan rendah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dalam bentuk pemberian kemudahan pembiayaan dan/atau pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan hunian.

Selama ini landasan hukum Penyelenggaraan Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Penanganan Kawasan Kumuh belum secara eksplisit diatur dalam peraturan perundang-undangan di daerah. Maka untuk memberikan jaminan kepastian hukum dalam penyelenggaraan Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Penanganan Kawasan Kumuh perlu ada pengaturan yang tegas.

C. Landasan Yuridis

Landasan yuridis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk mengatasi permasalahan hukum atau mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ada, yang akan diubah, atau yang akan dicabut guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat.

Landasan yuridis menyangkut persoalan hukum yang berkaitan dengan substansi atau materi yang diatur sehingga perlu dibentuk Peraturan Perundang-Undangan yang baru. Beberapa persoalan hukum itu, antara lain, peraturan yang sudah ketinggalan, peraturan yang tidak harmonis atau tumpang tindih, jenis peraturan yang lebih rendah dari Undang-Undang sehingga daya berlakunya lemah, peraturannya sudah ada tetapi tidak memadai, atau peraturannya memang sama sekali belum ada.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menyebutkan, bahwa setiap orang

berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.

Landasan yuridis adalah landasan hukum yang memberikan perintah untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan, landasan tersebut meliputi: (1) terkait dasar kewenangan pembuatan Peraturan Perundang-undangan Tingkat Daerah; (2) undang-undang yang menjadi dasar pembentukan peraturan daerah yang bersangkutan; dan (3) peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan materi peraturan perundang-undangan yang harus dibuat. Peraturan perundang-undangan harus mempunyai dasar hukum yang terdapat dalam ketentuan yang levelnya lebih tinggi.

Terkait dengan penyusunan Raperda tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman terdapat beberapa peraturan perundangan yang terkait dan dijadikan dasar dalam penyusunannya. Peraturan perundang-undangan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
8. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019;
9. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
10. Peraturan Pemerintah nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah sebagaimana diubah dengan PP No 17 Tahun 2020;

11. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana diubah dengan P No 13 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas PP No 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
13. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
14. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah;
15. Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2018 tentang Standar Pelayanan Minimal;
16. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2011 tentang Persyaratan Teknis Jalan Dan Kriteria Teknis Jalan;
20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 03/PRT/M/2013 tentang Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Persampahan dalam Penanganan Sampah

Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga;

21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 13/PRT/M/2016 tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya; dan
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2018 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
26. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2020 tentang Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

27. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk Rumah Umum dan Satuan Rumah Susun Umum;
28. Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Rembang. Tahun 2011-2031; dan
29. Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Rembang sebagaimana telah dengan. Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 4 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Rembang.
30. Peraturan Daerah Kabupaten Rembang Nomor 2 Tahun 2021 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Rembang Tahun 2021-2026.
31. Peraturan Bupati Rembang Nomor 66 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman.

BAB V

JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH

A. Jangkauan dan Arah Pengaturan

Naskah Akademik berfungsi untuk mengarahkan ruang lingkup materi muatan Rancangan Peraturan Daerah yang akan dibentuk. Arah dari Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Rembang tentang Penyelenggaraan Perumahan, Kawasan Pemukiman, dan Penanganan Kawasan Kumuh adalah mewujudkan adanya regulasi daerah yang dapat dijadikan acuan dan pedoman bagi pengembang serta pihak-pihak terkait dalam melaksanakan Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Pemukiman di Kabupaten Rembang.

Tujuan pengaturan Penyelenggaraan Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Penanganan Kawasan Kumuh adalah:

- a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. mencegah tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan permukiman kumuh baru dan mempertahankan perumahan dan permukiman yang telah dibangun agar tetap terjaga kualitasnya; dan
- c. meningkatkan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh dalam mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang layak huni dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka ruang lingkup materi yang akan diatur dalam Raperda ini mencakup ketentuan sebagai berikut:

- a. pembinaan;
- b. penyelenggaraan Perumahan;
- c. penyelenggaraan Kawasan permukiman;
- d. pencegahan dan peningkatan kualitas Perumahan kumuh dan Permukiman kumuh;
- e. penyediaan tanah;
- f. pendanaan dan sistem pembiayaan;
- g. koordinasi;
- h. kerja sama;
- i. peran serta masyarakat;
- j. pembinaan dan pengawasan.

B. Ketentuan Umum

Ketentuan Umum Naskah Akademik Peraturan Daerah ini, pada dasarnya memuat definisi atau pengertian dari istilah-istilah penting yang secara berulang-ulang digunakan dalam pengaturan peraturan daerah ini. Istilah itu tentu berkaitan erat dengan Penyelenggaraan Perumahan, Kawasan Pemukiman, dan Penanganan Kawasan Kumuh yang akan dilakukan oleh Pengembang di Kabupaten Rembang. Definisi istilah-istilah itu relatif baku yang dapat dirujuk dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan disesuaikan

dalam konteks daerah dan kebutuhan pengaturan yang dikehendaki.

Untuk itu pengertian-pengertian dasar yang termuat dalam ketentuan umum, merupakan pengertian dan peristilahan yang terkait dengan Penyelenggaraan Perumahan, Kawasan Pemukiman, dan Penanganan Kawasan Kumuh di Kabupaten Rembang. Selain pengertian-pengertian itu dapat berasal dari kutipan peraturan perundang-undangan yang ada, dapat juga didasarkan pada bahan bacaan lain yang berkaitan dengan kajian tentang Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Pemukiman tersebut, meliputi:

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah Provinsi adalah Pemerintah Provinsi Jawa Tengah.
2. Daerah adalah Kabupaten Rembang.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
4. Bupati adalah Bupati Rembang.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
6. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
7. Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.

8. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
9. Permukiman adalah bagian dari Lingkungan Hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
10. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari Permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
11. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
12. Hunian Berimbang adalah Perumahan atau Lingkungan Hunian yang dibangun secara berimbang antara Rumah sederhana, Rumah menengah, dan Rumah mewah.
13. Pencegahan adalah tindakan yang dilakukan untuk menghindari tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh baru.
14. Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh adalah upaya untuk meningkatkan kualitas bangunan, serta Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
15. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Perumahan dan Permukiman beserta Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum agar tetap laik fungsi.
16. Perbaikan adalah pola penanganan dengan titik berat kegiatan Perbaikan dan pembangunan Sarana dan Prasarana lingkungan termasuk sebagian aspek tata bangunan.
17. Pemugaran adalah kegiatan yang dilakukan untuk Perbaikan dan/atau pembangunan kembali Perumahan dan Permukiman menjadi Perumahan dan Permukiman yang layak huni.
18. Peremajaan adalah kegiatan perombakan dan penataan mendasar secara menyeluruh meliputi rumah dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman.

19. Pemukiman Kembali adalah kegiatan memindahkan masyarakat terdampak dari lokasi Perumahan Kumuh atau Permukiman Kumuh yang tidak mungkin dibangun kembali karena tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan/atau rawan bencana.
20. Kearifan Lokal adalah nilai luhur yang berlaku dalam tata kehidupan masyarakat untuk mewujudkan Perumahan dan Permukiman yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
21. Lingkungan Hunian adalah bagian dari Kawasan Permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
22. Dana Konversi adalah dana yang berupa dana kelola atau dana hibah yang diperoleh dari pelaku pembangunan sebagai alternatif kewajiban pembangunan Rumah sederhana bersubsidi dalam pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang yang dihitung berdasarkan rumus perhitungan konversi.
23. Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.
24. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.
25. Pemasaran adalah kegiatan yang direncanakan pelaku pembangunan untuk memperkenalkan, menawarkan, menentukan harga, dan menyebarkan informasi mengenai Rumah atau Perumahan dan satuan Rumah susun atau Rumah susun yang dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat sebelum atau dalam proses sebelum penandatanganan PPJB.
26. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik Lingkungan Hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.

27. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
28. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian.
29. Rencana Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut RKP adalah dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan Lingkungan Hunian di perkotaan dan perdesaan serta tempat kegiatan pendukung yang dituangkan dalam rencana jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.
30. Rencana Pembangunan dan pengembangan Perumahan yang selanjutnya disebut RP3 adalah dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan penyediaan perumahan beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagai bagian dari perwujudan pemanfaatan tata ruang yang mengacu pada RKP.
31. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota yang selanjutnya disebut RTRW Kota adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah Kota, yang merupakan penjabaran dari rencana tata ruang wilayah provinsi, dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah Kota, rencana struktur ruang wilayah Kota, rencana pola ruang wilayah kota, penetapan kawasan strategis kota, arahan pemanfaatan ruang wilayah kota, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota.
32. Rencana Detail Tata Ruang Kota yang selanjutnya disebut RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kota.
33. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
34. Perumahan Kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
35. Permukiman Kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta Sarana dan Prasarana yang tidak memenuhi syarat.
36. Kawasan Siap Bangun yang selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta Prasarana,

Sarana, dan Utilitas Umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan Lingkungan Hunian skala besar sesuai dengan rencana tata ruang.

37. Lingkungan Siap Bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, Sarana, dan Utilitas Umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan Perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari Kasiba sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
38. Konsolidasi Tanah adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan dan Permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.
39. Kawasan Perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat Permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
40. Kawasan Perdesaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
41. Perencanaan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses perencanaan Lingkungan Hunian perkotaan, Lingkungan Hunian perdesaan, tempat pendukung kegiatan, Permukiman, Perumahan, Rumah, dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk menghasilkan dokumen RKP.
42. Pembangunan perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan RKP melalui pelaksanaan konstruksi.
43. Pemanfaatan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk memanfaatkan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan rencana yang ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
44. Pengendalian Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan tertib Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan Permukiman

- yang dilaksanakan pada tahap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan.
45. Perizinan Berusaha adalah legalitas yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memulai dan menjalankan usaha dan/atau kegiatannya.
 46. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung.
 47. Setiap Orang adalah orang perseorangan atau Badan Hukum.
 48. Masyarakat adalah orang perseorangan yang kegiatannya di bidang perumahan dan Kawasan Permukiman, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan Permukiman.
 49. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan permukiman.
 50. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah..

Tujuan pengaturan Penyelenggaraan Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Penanganan Kawasan Kumuh adalah:

- a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- b. mencegah tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan permukiman kumuh baru dan mempertahankan perumahan dan permukiman yang telah dibangun agar tetap terjaga kualitasnya; dan
- c. meningkatkan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh dalam mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang layak huni

dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Ruang lingkup Penyelenggaraan Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Penanganan Kawasan Kumuh meliputi:

- a. pembinaan;
- b. penyelenggaraan Perumahan;
- c. penyelenggaraan Kawasan permukiman;
- d. pencegahan dan peningkatan kualitas Perumahan kumuh dan Permukiman kumuh;
- e. penyediaan tanah;
- f. pendanaan dan sistem pembiayaan;
- g. koordinasi;
- h. kerja sama dan peran serta masyarakat; dan
- i. pembinaan dan pengawasan.

C. Materi Muatan yang diatur dalam Peraturan Daerah

Materi muatan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Rembang tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi Bab-bab dan pasal-pasal sebagai berikut:

BAB II PEMBINAAN Umum

Pasal 5

- (1) Bupati melaksanakan pembinaan penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Daerah.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. perencanaan;
 - b. pengaturan;
 - c. pengendalian; dan
 - d. pengawasan.
- (3) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan satu kesatuan yang utuh dari rencana pembangunan Daerah, dan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan masyarakat.
 - (4) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disusun pembangunan pada tingkat Daerah disusun dengan memperhatikan kebijakan dan strategi nasional dan Provinsi di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta melibatkan peran serta masyarakat.
 - (5) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. Penyediaan tanah;
 - b. pembangunan;
 - c. pemanfaatan;
 - d. pemeliharaan; dan
 - e. pendanaan dan pembiayaan.
 - (6) Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi:
 - a. rumah;
 - b. perumahan;
 - c. permukiman;
 - d. lingkungan hunian; dan
 - e. kawasan permukiman.
 - (7) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d meliputi pemantauan, evaluasi, dan tindakan koreksi.
 - (8) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (7) dilaksanakan oleh Bupati sesuai dengan kewenangan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua Tugas dan Wewenang

Pasal 6

- (1) Tugas Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi:
 - a. menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat Daerah di bidang perumahan dan kawasan

- permukiman dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan Provinsi;
- b. menyusun dan melaksanakan kebijakan daerah dengan berpedoman pada strategi nasional dan provinsi tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
 - c. menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Daerah;
 - d. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan Daerah dalam penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;
 - e. melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
 - f. melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Daerah;
 - g. melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat Daerah;
 - h. melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Daerah;
 - i. melaksanakan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman;
 - j. melaksanakan kebijakan dan strategi daerah Provinsi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional;
 - k. melaksanakan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman;
 - l. mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional dan provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Daerah;
 - m. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;
 - n. memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR;
 - o. menetapkan lokasi Kasiba dan Lisiba; dan

- p. memberikan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukan pembangunan rumah swadaya.
- (2) Wewenang Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi:
- a. menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Daerah;
 - b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Daerah bersama DPRD;
 - c. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Daerah;
 - d. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Daerah;
 - e. mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR;
 - f. menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat Daerah;
 - g. memfasilitasi kerja sama pada tingkat Daerah antara Pemerintah Daerah dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
 - h. menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat Daerah;
 - i. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat Daerah;
 - j. penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana;
 - k. fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah;
 - l. penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan;
 - m. penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG);
 - n. penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman;
 - o. penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas di bawah 10 (sepuluh) hektare;
 - p. pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada Daerah;

- q. penyelenggaraan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan; dan
- r. sertifikasi dan registrasi bagi Orang atau Badan Hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan tingkat kemampuan kecil.

BAB III
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN
Bagian Kesatu
Umum

Pasal 7

- (1) Penyelenggaraan Perumahan meliputi:
 - a. perencanaan Perumahan;
 - b. pembangunan Perumahan;
 - c. pemanfaatan Perumahan; dan
 - d. pengendalian Perumahan.
- (2) Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup Rumah atau Perumahan beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (3) Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibedakan menurut jenis dan bentuknya.
- (4) Jenis Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian meliputi Rumah komersial, Rumah umum, Rumah swadaya, Rumah khusus, dan Rumah negara.
- (5) Bentuk Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antarbangunan meliputi Rumah tunggal, Rumah deret, dan Rumah susun.

Pasal 8

- (1) Dalam hal penyelenggaraan Perumahan bagi MBR, Pemerintah Daerah dapat memberikan fasilitasi terhadap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan Perumahan.
- (2) Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh lembaga atau badan yang ditugasi oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Penugasan lembaga atau badan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua

Perencanaan Perumahan
Paragraf 1
Umum

Pasal 9

- (1) Perencanaan Perumahan menghasilkan dokumen rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan yang mengacu pada dokumen RKP.
- (2) Rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, rencana pembangunan jangka menengah, dan rencana tahunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dokumen rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan disusun untuk memenuhi kebutuhan Rumah serta keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (4) Dokumen rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati.
- (5) Dokumen rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditinjau kembali paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.

Pasal 10

- (1) Dokumen rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan mencakup:
 - a. kebijakan pembangunan dan pengembangan;
 - b. rencana kebutuhan penyediaan Rumah;
 - c. rencana keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - d. program pembangunan dan pemanfaatan.
- (2) Rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan dilakukan dalam bentuk rencana:
 - a. pembangunan dan pengembangan;
 - b. pembangunan baru; atau
 - c. pembangunan kembali.

Pasal 11

Penyusunan dokumen rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dan Pasal 10 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 12

- (1) Perencanaan Perumahan terdiri atas:
 - a. perencanaan dan perancangan Rumah; dan
 - b. perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (2) Perencanaan Perumahan merupakan bagian dari perencanaan Permukiman yang terintegrasi dengan sistem Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Kawasan Perkotaan.
- (3) Perencanaan Perumahan mencakup Rumah sederhana, Rumah menengah, dan/atau Rumah mewah.

Paragraf 2

Perencanaan dan Perancangan Rumah

Pasal 13

- (1) Perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) huruf a dilakukan untuk:
 - a. menciptakan Rumah yang layak huni;
 - b. mendukung upaya pemenuhan kebutuhan Rumah oleh masyarakat dan Pemerintah; dan
 - c. meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.
- (2) Perencanaan dan perancangan Rumah untuk menciptakan Rumah layak huni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dalam rangka mewujudkan Rumah yang sehat, aman, dan teratur.
- (3) Perencanaan dan perancangan Rumah untuk mendukung upaya pemenuhan kebutuhan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dalam rangka memenuhi kebutuhan Rumah bagi masyarakat.
- (4) Perencanaan dan perancangan Rumah untuk meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan dalam rangka mewujudkan lingkungan yang fungsional, dan sesuai dengan tata bangunan bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungan.

Pasal 14

- (1) Perencanaan dan perancangan Rumah dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan dan perancangan Rumah.
- (2) Setiap orang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memiliki sertifikat keahlian yang diterbitkan oleh lembaga sertifikasi.

- (3) Sertifikat keahlian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memenuhi klasifikasi dan kualifikasi perencanaan dan perancangan Rumah.
- (4) Sertifikat keahlian dan lembaga sertifikasi di bidang perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-perundangan.

Pasal 15

- (1) Hasil perencanaan dan perancangan Rumah harus memenuhi standar.
- (2) Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan standar Rumah meliputi:
 - a. ketentuan umum; dan
 - b. standar teknis.
- (3) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling sedikit memenuhi:
 - a. aspek keselamatan bangunan;
 - b. kebutuhan minimum ruang; dan
 - c. aspek kesehatan bangunan.
- (4) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b terdiri atas:
 - a. pemilihan lokasi Rumah;
 - b. ketentuan luas dan dimensi kaveling; dan
 - c. perancangan Rumah.
- (5) Perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c dilaksanakan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrikal, beserta perpipaan (*plumbing*) bangunan Rumah.

Pasal 16

- (1) Perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dilaksanakan melalui penyusunan dokumen rencana teknis.
- (2) Penyusunan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 17

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf b harus memenuhi standar.
- (2) Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. ketentuan umum; dan

- b. standar teknis
- (3) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling sedikit memenuhi:
 - a. kebutuhan daya tampung Perumahan;
 - b. kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat;
 - c. mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan; dan
 - d. terhubung dengan jaringan perkotaan *existing*.
- (4) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. standar Prasarana;
 - b. standar Sarana; dan
 - c. standar Utilitas Umum.
- (5) Standar Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a paling sedikit meliputi:
 - a. jaringan jalan;
 - b. saluran pembuangan air hujan atau drainase;
 - c. penyediaan air minum;
 - d. saluran pembuangan air limbah atau sanitasi; dan
 - e. tempat pembuangan sampah.
- (6) Standar Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b paling sedikit meliputi:
 - a. ruang terbuka hijau; dan
 - b. Sarana umum.
- (7) Standar Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c paling sedikit tersedianya jaringan listrik.

Pasal 18

Pemerintah Daerah melaksanakan pengawasan standar Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai kewenangannya.

Pasal 19

- (1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (2) Setiap orang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memiliki sertifikat keahlian yang diterbitkan oleh lembaga sertifikasi.
- (3) Sertifikat keahlian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memenuhi klasifikasi dan kualifikasi perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (4) Sertifikat keahlian dan lembaga sertifikasi di bidang perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-perundangan.

Bagian Ketiga Pembangunan Perumahan

Paragraf 1 Umum

Pasal 20

- (1) Pembangunan Perumahan meliputi:
 - a. pembangunan Rumah dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan/atau
 - b. peningkatan kualitas Perumahan.
- (2) Pembangunan Perumahan dilakukan dengan mengembangkan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta mengembangkan industri bahan bangunan yang mengutamakan pemanfaatan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan.
- (3) Pembangunan Perumahan dilaksanakan melalui upaya penataan pola dan struktur ruang pembangunan Rumah beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang terpadu dengan penataan lingkungan sekitar.
- (4) Pembangunan Perumahan untuk peningkatan kualitas Perumahan dilaksanakan melalui upaya penanganan dan pencegahan terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh serta penurunan kualitas lingkungan.
- (5) Pembangunan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan status penguasaan atau kepemilikan tanah dan perizinan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 21

- (1) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan wajib mewujudkan Perumahan dengan Hunian Berimbang.
- (2) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan untuk Badan Hukum yang membangun Perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan Rumah umum.
- (3) Pembangunan Rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.

Pasal 22

- (1) Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) dilakukan oleh Badan Hukum yang sama.
- (2) Dalam melaksanakan pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang, Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan Badan Hukum lain.
- (3) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui penyusunan dokumen rencana tapak.

Pasal 23

- (1) Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) meliputi:
 - c. Perumahan skala besar; dan
 - d. Perumahan selain skala besar.
- (2) Perumahan skala besar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kumpulan Rumah yang terdiri paling sedikit 3.000 (tiga ribu) unit Rumah.
- (3) Perumahan selain skala besar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kumpulan Rumah yang terdiri atas 100 (seratus) unit Rumah sampai dengan 3.000 (tiga ribu) unit Rumah.

Pasal 24

Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) harus memenuhi kriteria:

- a. lokasi;
- b. klasifikasi Rumah; dan
- c. komposisi.

Pasal 25

- (1) Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf a merupakan tempat Rumah umum dibangun.
- (2) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada:
 - a. pembangunan Perumahan skala besar dengan Hunian Berimbang harus dilakukan dalam 1 (satu) hamparan; atau
 - b. pembangunan Perumahan selain skala besar dengan Hunian Berimbang dilakukan dalam 1 (satu) hamparan atau tidak dalam 1 (satu) hamparan.
- (3) Pembangunan Perumahan selain skala besar dengan Hunian Berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan

sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b harus dilaksanakan dalam wilayah Daerah.

- (4) Permohonan pengesahan rencana tapak tiap hamparan pada pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan secara bersamaan.

Pasal 26

- (1) Klasifikasi Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf b terdiri atas:
 - a. Rumah mewah;
 - b. Rumah menengah; dan/atau
 - c. Rumah sederhana.
- (2) Rumah mewah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan Rumah yang harga jualnya di atas 15 (lima belas) kali harga Rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
- (3) Rumah menengah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Rumah yang harga jualnya paling sedikit 3 (tiga) kali sampai dengan 15 (lima belas) kali harga jual Rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.
- (4) Rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan Rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas lantai dan harga jual sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 27

- (1) Komposisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf c merupakan perbandingan jumlah Rumah mewah, Rumah menengah, dan Rumah sederhana.
- (2) Komposisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada:
 - a. pembangunan Perumahan skala besar yaitu 1 (satu) Rumah mewah berbanding paling sedikit 2 (dua) Rumah menengah dan berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana; dan
 - b. pembangunan Perumahan selain skala besar terdiri atas:
 1. 1 (satu) Rumah mewah berbanding paling sedikit 2 (dua) Rumah menengah dan berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana;
 2. 1 (satu) Rumah mewah berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana; atau
 3. 2 (dua) Rumah menengah berbanding paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana.

- (3) Paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas Rumah sederhana subsidi dan Rumah sederhana nonsubsidi dengan perbandingan untuk:
- a. kawasan perkotaan besar, 1 (satu) Rumah sederhana subsidi berbanding 3 (tiga) Rumah sederhana nonsubsidi dengan perhitungan komposisi persentase 25% (dua puluh lima persen) Rumah sederhana subsidi berbanding 75% (tujuh puluh lima persen) Rumah sederhana nonsubsidi;
 - b. kawasan perkotaan sedang, 2 (dua) Rumah sederhana subsidi berbanding 2 (dua) Rumah sederhana nonsubsidi dengan perhitungan komposisi persentase 50% (lima puluh persen) Rumah sederhana subsidi berbanding 50% (lima puluh persen) Rumah sederhana nonsubsidi; atau
 - c. kawasan perkotaan kecil, 3 (tiga) Rumah sederhana subsidi berbanding 1 (satu) Rumah sederhana nonsubsidi dengan perhitungan komposisi persentase 75% (tujuh puluh lima persen) Rumah sederhana subsidi berbanding 25% (dua puluh lima persen) Rumah sederhana nonsubsidi.

Pasal 28

- (1) Dalam hal Rumah sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) tidak dapat dibangun dalam bentuk Rumah tunggal atau Rumah deret, Rumah sederhana dapat dikonversi dalam:
- a. bentuk Rumah Susun umum yang dibangun dalam 1 (satu) hamparan yang sama; atau
 - b. bentuk dana untuk pembangunan Rumah umum.
- (2) Penghitungan konversi Rumah Susun Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan mempertimbangkan:
- a. perbandingan komposisi persentase Rumah sederhana subsidi dengan Rumah sederhana nonsubsidi;
 - b. jumlah kewajiban Rumah sederhana;
 - c. harga jual Rumah sederhana bersubsidi yang ditetapkan Pemerintah Pusat; dan
 - d. persentase harga pokok produksi terhadap harga jual.
- (3) Penghitungan konversi bentuk dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan dana kelola atau hibah dihitung dengan mempertimbangkan:

- a. jumlah kewajiban Rumah sederhana;
 - b. harga jual Rumah sederhana bersubsidi yang ditetapkan Pemerintah Pusat;
 - c. persentase harga pokok produksi terhadap harga jual;
 - d. faktor pengali dengan memperhitungkan nilai uang atas waktu (*time value of money*); dan
 - e. dana imbal jasa pengelolaan.
- (4) Penghitungan konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dilakukan berdasarkan rumus perhitungan konversi yang ditetapkan oleh Pejabat yang berwenang.
 - (5) Besaran jumlah faktor pengali sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d dan dana imbal jasa pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e ditetapkan oleh Pejabat yang berwenang.
 - (6) Harga jual Rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 29

- (1) Penghitungan konversi bentuk dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (3) wajib diajukan oleh pelaku pembangunan kepada badan percepatan penyelenggaraan perumahan.
- (2) Dana yang diperoleh dari penghitungan konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib diserahkan kepada badan percepatan penyelenggaraan perumahan.
- (3) Dana yang diperoleh dari penghitungan konversi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebelum diterbitkannya PBG.
- (4) Kewajiban penyerahan dana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lambat dilakukan sejak PBG diterbitkan sampai dengan diterbitkannya sertifikat laik fungsi.
- (5) Pengembalian Dana Konversi berbentuk dana kelola dilaksanakan paling lama 5 (lima) tahun sejak pemenuhan kewajiban diberikan kepada badan percepatan penyelenggaraan perumahan.

Pasal 30

Pengelolaan dana konversi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 dan Pasal 29 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Pasal 31

- (1) Pembangunan Rumah meliputi pembangunan Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah susun.
- (2) Pembangunan Rumah harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
- (3) Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan Pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui Sistem PPJB.
- (4) Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku untuk Rumah umum milik dan Rumah komersial milik yang berbentuk Rumah tunggal, Rumah deret, dan Rumah susun.
- (5) PPJB sebagaimana dilakukan setelah kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;
 - c. PBG;
 - d. ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - e. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- (6) Pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri atas orang perseorangan dan/atau Badan Hukum.

Pasal 32

Sistem PPJB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (3) terdiri atas:

- a. Pemasaran; dan
- b. PPJB.

Pasal 33

- (1) Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf a dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat:
 - a. tahap proses pembangunan pada Rumah tunggal atau Rumah deret; atau
 - b. sebelum proses pembangunan pada Rumah susun.
- (2) Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b harus memuat informasi Pemasaran yang benar, jelas, dan menjamin kepastian informasi mengenai perencanaan dan kondisi fisik yang ada.

Pasal 34

- (1) Pelaku pembangunan yang melakukan Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) harus memiliki paling sedikit:
 - a. kepastian peruntukan ruang;
 - b. kepastian hak atas tanah;
 - c. kepastian status penguasaan Rumah;

- d. perizinan pembangunan Perumahan atau Rumah susun; dan
 - e. jaminan atas pembangunan Perumahan atau Rumah susun dari lembaga penjamin.
- (2) Kepastian peruntukan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dibuktikan dengan surat keterangan rencana Kota yang telah disetujui Pemerintah Daerah.
 - (3) Kepastian hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan atau sertipikat hak atas tanah atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan atau dokumen hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
 - (4) Dalam hal hak atas tanah masih atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pelaku pembangunan harus menjamin dan menjelaskan kepastian status penguasaan tanah.
 - (5) Kepastian status penguasaan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diberikan oleh pelaku pembangunan dengan menjamin dan menjelaskan mengenai bukti penguasaan yang akan diterbitkan dalam nama pemilik Rumah yang terdiri atas:
 - a. status sertipikat hak milik, sertipikat hak guna bangunan, dan sertipikat hak pakai untuk Rumah tunggal atau Rumah deret; dan
 - b. sertifikat hak milik satuan Rumah susun atau sertifikat kepemilikan bangunan gedung satuan Rumah susun untuk Rumah susun yang ditunjukkan berdasarkan pertelaan yang disahkan oleh pemerintah Daerah.
 - (6) Perizinan pembangunan Perumahan atau Rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dibuktikan dengan surat PBG.
 - (7) Jaminan atas pembangunan perumahan atau Rumah susun dari lembaga penjamin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dibuktikan pelaku pembangunan berupa surat dukungan bank atau bukan bank.
 - (8) Pengawasan terhadap persyaratan pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Perangkat Daerah yang melaksanakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan permukiman.

Pasal 35

- (1) Informasi Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) disampaikan kepada Masyarakat dengan memuat paling sedikit:
 - a. nomor surat keterangan rencana kota;
 - b. nomor sertifikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan atau pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan;
 - c. surat dukungan dari bank/bukan bank;
 - d. nomor dan tanggal pengesahan untuk pelaku pembangunan berbadan hukum atau nomor identitas untuk pelaku pembangunan orang perseorangan serta identitas pemilik tanah yang melakukan kerja sama dengan pelaku pembangunan;
 - e. nomor dan tanggal penerbitan PBG;
 - f. rencana tapak Perumahan atau Rumah susun;
 - g. spesifikasi bangunan dan denah Rumah atau gambar bangunan yang dipotong vertikal dan memperlihatkan isi atau bagian dalam bangunan dan denah satuan Rumah susun;
 - h. harga jual Rumah atau satuan Rumah susun;
 - i. informasi yang jelas mengenai Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan; dan
 - j. informasi yang jelas mengenai bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama untuk pembangunan Rumah susun.
- (2) Dalam hal sertifikat hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan hak guna bangunan di atas hak atas tanah lainnya, harus mencantumkan nomor perjanjian antara pemegang hak atas tanah lainnya dengan pemegang hak guna bangunan.
- (3) Penyampaian informasi Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
 - a. media cetak; dan/atau
 - b. media elektronik.
- (4) Media cetak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dapat berupa brosur, selebaran, spanduk, dan/atau iklan di media massa.
- (5) Media elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b berupa iklan dengan menggunakan sistem elektronik.

Pasal 36

- (1) Pelaku pembangunan menjelaskan kepada calon pembeli mengenai materi muatan PPJB pada saat Pemasaran.
- (2) Dalam hal tanah dan/atau bangunan menjadi agunan pada saat Pemasaran, pelaku pembangunan dapat menjelaskan kepada calon pembeli.

Pasal 37

- (1) Pembayaran yang dilakukan oleh calon pembeli kepada pelaku pembangunan pada saat Pemasaran menjadi bagian pembayaran atas harga Rumah.
- (2) Pelaku pembangunan yang menerima pembayaran pada saat Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menyampaikan informasi mengenai:
 - a. jadwal pelaksanaan pembangunan;
 - b. jadwal penandatanganan PPJB; dan
 - c. jadwal penandatanganan akta jual beli dan serah terima Rumah.

Pasal 38

- (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan kerja sama dengan agen Pemasaran atau penjualan untuk melakukan Pemasaran.
- (2) Pelaku pembangunan bertanggung jawab atas informasi Pemasaran dan penjelasan kepada calon pembeli yang disampaikan agen Pemasaran atau penjualan.

Pasal 39

- (1) Dalam hal pelaku pembangunan lalai memenuhi jadwal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (2) huruf a dan/atau huruf b, calon pembeli dapat membatalkan pembelian Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah susun.
- (2) Dalam hal calon pembeli membatalkan pembelian Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), seluruh pembayaran yang diterima pelaku pembangunan harus dikembalikan sepenuhnya kepada calon pembeli.
- (3) Dalam hal pembatalan pembelian Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah susun pada saat Pemasaran oleh calon pembeli yang bukan disebabkan oleh kelalaian pelaku pembangunan, pelaku pembangunan mengembalikan pembayaran yang telah diterima kepada calon pembeli dengan dapat memotong paling rendah

- 20% (dua puluh persen) dari pembayaran yang telah diterima oleh pelaku pembangunan ditambah dengan biaya pajak yang telah diperhitungkan.
- (4) Dalam hal kredit pemilikan Rumah yang diajukan oleh calon pembeli tidak disetujui oleh bank atau perusahaan pembiayaan, pelaku pembangunan mengembalikan pembayaran yang telah diterima kepada calon pembeli sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat memotong 10% (sepuluh persen) dari pembayaran yang telah diterima oleh pelaku pembangunan ditambah dengan biaya pajak yang telah diperhitungkan.
 - (5) Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) disampaikan secara tertulis.
 - (6) Pengembalian pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau dalam hal terdapat sisa uang pembayaran setelah diperhitungkan dengan pemotongan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender sejak surat pembatalan ditandatangani.
 - (7) Dalam hal pengembalian pembayaran dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (6) tidak terlaksana, pelaku pembangunan dikenakan denda sebesar 1‰ (satu per mil) per hari kalender keterlambatan pengembalian dihitung dari jumlah pembayaran yang harus dikembalikan.

Pasal 40

- (1) PPJB dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;
 - c. PBG;
 - d. ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - e. keterbangan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- (2) Status kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah yang diperlihatkan kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB.
- (3) Hal yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit terdiri atas:
 - a. kondisi Rumah;

- b. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang menjadi informasi Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) huruf i;
 - c. penjelasan kepada calon pembeli mengenai materi muatan PPJB; dan
 - d. status tanah dan/atau bangunan dalam hal menjadi agunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (2).
- (4) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c disampaikan salinan sesuai asli kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB.
- (5) Ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d untuk Perumahan dibuktikan dengan:
- a. terbangunnya Prasarana paling sedikit jalan dan saluran pembuangan air hujan/drainase;
 - b. lokasi pembangunan Sarana sesuai peruntukan; dan
 - c. surat pernyataan pelaku pembangunan mengenai tersedianya Utilitas Umum berupa sumber listrik dan sumber air.
- (6) Ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, untuk Rumah susun dibuktikan dengan surat pernyataan dari pelaku pembangunan mengenai ketersediaan tanah siap bangun di luar tanah bersama yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (7) Keterbangunan Perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dibuktikan dengan:
- a. untuk Rumah tunggal atau Rumah deret keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari seluruh jumlah unit Rumah serta ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dalam suatu Perumahan yang direncanakan; atau
 - b. untuk Rumah susun keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan Rumah susun yang sedang dipasarkan.
- (8) Keterbangunan 20% (dua puluh persen) sebagaimana dimaksud pada ayat (7) sesuai dengan hasil laporan dari konsultan pengawas pembangunan atau konsultan manajemen konstruksi.

Pasal 41

PPJB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 huruf b paling sedikit memuat:

- a. identitas para pihak;
- b. uraian objek PPJB;
- c. harga Rumah dan tata cara pembayaran;
- d. jaminan pelaku pembangunan;
- e. hak dan kewajiban para pihak;
- f. waktu serah terima bangunan;
- g. pemeliharaan bangunan;
- h. penggunaan bangunan;
- i. pengalihan hak;
- j. pembatalan dan berakhirnya PPJB; dan
- k. penyelesaian sengketa.

Pasal 42

- (1) Calon pembeli berhak mempelajari PPJB sebelum ditandatanganinya PPJB.
- (2) Calon pembeli mempelajari PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling singkat 7 (tujuh) hari kerja.
- (3) PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat di hadapan notaris.
- (4) Dalam hal calon pembeli merupakan MBR, honorarium atas jasa hukum notaris ditetapkan sebesar 1‰ (satu per mil) dari harga jual Rumah umum yang ditetapkan oleh Pemerintah pusat.

Pasal 43

- (1) Pelaku pembangunan tidak boleh menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) kepada pembeli sebelum memenuhi persyaratan PPJB.
- (2) Dalam hal pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku pembangunan, pembayaran yang telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli.
- (3) Dalam hal pembayaran telah dilakukan pembeli paling banyak 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, terjadi pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB akibat kelalaian pembeli, keseluruhan pembayaran menjadi hak pelaku pembangunan.
- (4) Dalam hal pembayaran telah dilakukan pembeli lebih dari 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, terjadi pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB akibat kelalaian pembeli, pelaku pembangunan berhak memotong 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi.

Pasal 44

Rumah umum atau satuan Rumah susun umum yang mendapatkan subsidi pembangunan Perumahan dari Pemerintah Pusat dapat dilakukan proses PPJB oleh pelaku pembangunan yang memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2

Tanggung Jawab Pembangunan Rumah

Pasal 45

- (1) Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya bertanggung jawab dalam pembangunan:
 - a. Rumah umum;
 - b. Rumah khusus; dan
 - c. Rumah negara.
- (2) Pembangunan Rumah khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan Rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dibiayai melalui anggaran pendapatan dan belanja Daerah.
- (3) Rumah khusus dan Rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi barang milik Daerah dikelola sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 46

- (1) Dalam melaksanakan tanggung jawab sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1), Pemerintah Daerah menugasi dan/atau membentuk lembaga atau badan yang menangani pembangunan Perumahan dan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lembaga atau badan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab:
 - a. menyediakan tanah bagi Perumahan; dan
 - b. melakukan koordinasi dalam proses perizinan dan pemastian kelayakan hunian.

Pasal 47

Dalam melaksanakan tanggung jawab pembangunan Rumah umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) huruf a Pemerintah Daerah dapat membentuk Badan.

Paragraf 3
Pembangunan dan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan
Utilitas Umum

Pasal 48

- (1) Setiap Perumahan harus dilengkapi dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang memenuhi standar.
- (2) Standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. ketentuan umum; dan
 - b. standar teknis
- (3) Ketentuan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling sedikit memenuhi:
 - a. kebutuhan daya tampung Perumahan;
 - b. kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat;
 - c. mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan; dan
 - d. terhubung dengan jaringan perkotaan *existing*.
- (4) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. standar Prasarana;
 - b. standar Sarana; dan
 - c. standar Utilitas Umum.
- (5) Standar Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a paling sedikit meliputi:
 - a. jaringan jalan, di lingkungan Perumahan dengan ketentuan lebar jalan sebagai berikut:
 1. jalan lingkungan sekunder I, lebar perkerasan antara 5 (lima) meter-7 (tujuh) meter atau lebih, lebar bahu jalan 1,50 (satu koma lima) meter -2 (dua) meter;
 2. jalan lingkungan sekunder sekunder II, lebar perkerasan antara 5 (lima) meter 6 (enam) meter atau lebih, lebar bahu jalan 1 (satu) meter -1,50 (satu koma lima) meter;
 3. jalan lingkungan sekunder sekunder III, lebar perkerasan 5 (lima) meter atau lebih, lebar bahu jalan 0,50 (nol koma lima) meter.
 - b. saluran pembuangan air hujan atau drainase;
 - c. penyediaan air minum;
 - d. saluran pembuangan air limbah atau sanitasi; dan

- e. tempat/prasarana persampahan adalah sebagai berikut :
 - 1. untuk setiap kaveling rumah, sarana pelengkap berupa tong sampah;
 - 2. untuk tingkat Rukun Warga dengan jumlah penduduk 2.500 (dua ribu lima ratus) jiwa, sarana pelengkap berupa gerobak sampah berkapasitas 2 m³ (dua meter kubik) dan bak sampah kapasitas 6 (enam) (enam) m³ yang berstatus sebagai TPS.
 - f. Sarana Pemakaman dengan ketentuan sebagai berikut:
 - 1. untuk Perumahan dengan luas lahan minimal 50 Ha (lima puluh hektar), penyediaan Sarana Pemakaman dilakukan di dalam lokasi perumahan;
 - 2. untuk Perumahan dengan luas lahan kurang dari 50 Ha (lima puluh hektar), penyediaan Sarana Pemakaman dapat dilakukan di dalam atau di luar lokasi Perumahan;
 - 3. untuk penyediaan Sarana pemakaman di luar lokasi Perumahan sebagaimana dimaksud pada huruf b, sesuai dengan rencana tata ruang wilayah atau rencana detil tata ruang.
- (6) Standar Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b paling sedikit meliputi:
- a. ruang terbuka hijau; dan
 - b. Sarana umum.

Pasal 49

- (1) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau setiap orang wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan dan perizinan.
- (2) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan harus memenuhi persyaratan:
 - a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah Rumah;
 - b. keterpaduan antara Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dan Lingkungan Hunian; dan
 - c. ketentuan teknis pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (3) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

- (4) Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah harus memenuhi kriteria dan persyaratan yang ditentukan.
- (5) Kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah sebagai berikut:
 - a. untuk prasarana berupa tanah dan/atau bangunan harus sudah selesai dibangun dan dipelihara;
 - b. untuk sarana, harus dalam bentuk tanah dan/ atau bangunan;
 - c. untuk utilitas, harus sudah selesai dibangun dan dipelihara;
 - d. kualitas sesuai dengan standar, persyaratan teknis dan administrasi;
 - e. besaran sesuai Rencana Tapak yang telah disetujui oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (6) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) meliputi 3 (tiga) hal yaitu:
 - a. persyaratan umum, berupa:
 - 1) lokasi PSU Perumahan sesuai dengan Rencana Tapak yang sudah disetujui oleh Pemerintah Daerah; dan
 - 2) sesuai dengan dokumen perizinan dan spesifikasi teknis bangunan
 - b. persyaratan teknis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan Perumahan; dan
 - c. persyaratan administrasi berupa:
 - 1) dokumen Rencana Tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah;
 - 2) Perstujuan Bangunan Gedung bagi Bangunan yang dipersyaratkan; dan
 - 3) Surat pelepasan hak atas tanah dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah
- (7) Penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah berakhirnya masa pemeliharaan dan perawatan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
- (8) Penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dilakukan secara bertahap.
- (9) Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.

- (10) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 4
Peningkatan Kualitas Perumahan

Pasal 50

- (1) Peningkatan kualitas Perumahan dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau setiap orang.
- (2) Peningkatan kualitas Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap penurunan kualitas Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (3) Peningkatan kualitas Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati.

Bagian Keempat
Pemanfaatan Perumahan

Pasal 51

Pemanfaatan Perumahan meliputi:

- a. pemanfaatan Rumah;
- b. pemanfaatan Prasarana, dan Sarana Perumahan; dan
- c. pelestarian Rumah, Perumahan, serta Prasarana dan Sarana Perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 52

- (1) Pemanfaatan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 huruf a dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan Rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya Perumahan dan Lingkungan Hunian.

Pasal 53

- (1) Pemanfaatan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 disesuaikan dengan jenis dan bentuknya.
- (2) Jenis Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian, meliputi:

- a. rumah komersial;
 - b. rumah umum;
 - c. rumah khusus;
 - d. rumah swadaya; dan
 - e. rumah negara.
- (3) Bentuk Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibedakan berdasarkan hubungan atau keterkaitan antar bangunan, meliputi:
- a. rumah tunggal;
 - b. rumah deret; dan
 - c. rumah susun.
- (4) Rumah komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat, termasuk:
- a. rumah kos;
 - b. rumah kondotel;
 - c. rumah toko;
 - d. rumah yang seluruh dan/atau sebagiannya disewakan secara harian, bulanan dan tahunan; dan
 - e. rumah kantor.
- (5) Ketentuan teknis bangunan gedung untuk jenis, bentuk dan pemanfaatan rumah, rumah komersial, rumah kos, rumah toko dan rumah kantor sebagaimana pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) harus memenuhi standar bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah yang mengatur tentang bangunan gedung dan harus sesuai dengan perencanaan tata ruang.

Pasal 54

- (1) Setiap rumah dalam perumahan harus memenuhi standar untuk laik fungsi dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai bangunan gedung.
- (2) Selain sebagai tempat tinggal, rumah dapat dimanfaatkan untuk kegiatan usaha secara terbatas dengan berpedoman kepada ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai RDTR dan Peraturan Zonasi.

Pasal 55

- (1) Pemanfaatan Rumah tunggal atau rumah deret dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas dengan memenuhi persyaratan:
- a. tidak membahayakan penghuni serta lingkungan;

- b. tidak menciptakan kebisingan sehingga mengganggu fungsi hunian;
 - c. tidak mengubah fungsi rumah dan mengganggu lingkungan; dan
 - d. menjamin terpeliharanya perumahan termasuk tidak menjadikan jalan sebagai tempat parkir.
- (2) Rumah yang dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas berada pada lokasi perumahan sesuai peruntukannya selain peruntukan rumah toko dan rumah kantor.
- (3) Kegiatan usaha secara terbatas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. usaha untuk praktek keahlian perorangan yang bukan badan usaha atau bukan gabungan badan usaha;
 - b. usaha retail dengan kategori usaha mikro dan kecil (*non bankable*);
 - c. usaha pelayanan lingkungan yang kegiatannya langsung melayani kebutuhan masyarakat dan lingkungan;
 - d. kegiatan sosial tertentu yang tidak mengganggu dan/atau merusak keserasian dan tatanan lingkungan; atau
 - e. usaha masyarakat secara komunal seperti koperasi dengan memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Kegiatan usaha di luar ketentuan ayat (3) harus didasarkan pada perizinan dan/atau persetujuan dari pejabat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 56

Pemanfaatan Prasarana dan Sarana Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 huruf b dilakukan

- a. berdasarkan jenis Prasarana dan Sarana Perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- b. tidak mengubah fungsi dan status kepemilikan.

Pasal 57

- (1) Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni Rumah.
- (2) Penghunian Rumah dapat berupa:
- a. hak milik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. cara sewa menyewa; atau
 - c. cara bukan sewa menyewa.

- (3) Penghunian Rumah dengan cara sewa menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik Rumah.
- (4) Penghunian Rumah dengan cara sewa menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa.
- (5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa menyewa, dan besarnya harga sewa serta kondisi *force majeure*.
- (6) Rumah yang sedang dalam sengketa tidak dapat disewakan.

Pasal 58

- (1) Harga sewa bagi Rumah sewa yang pembangunannya memperoleh kemudahan dari Pemerintah Daerah ditetapkan oleh Bupati sesuai kewenangannya.
- (2) Dalam menetapkan harga sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati harus tetap memperhatikan spesifikasi Rumah dan lokasi Rumah yang disewakan serta kelangsungan usaha atau kegiatan sewa menyewa Rumah.

Pasal 59

Tata cara mengenai penghunian Rumah dengan cara sewa menyewa atau cara bukan sewa menyewa dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima Pengendalian Perumahan

Pasal 60

- (1) Pengendalian Perumahan mulai dilakukan pada tahap:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan; dan
 - c. pemanfaatan.
- (2) Pengendalian Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah sesuai norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dalam bentuk:
 - a. perizinan;
 - b. penertiban; dan/atau
 - c. penataan.

Pasal 61

- (1) Pemerintah Daerah membentuk atau menunjuk Perangkat Daerah untuk melaksanakan pengendalian Perumahan.
- (2) Pembentukan atau penunjukan Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 62

- (1) Pengendalian Perumahan pada tahap perencanaan dalam bentuk perizinan dilakukan melalui pemberian izin yang efektif dan efisien.
- (2) Pengendalian Perumahan pada tahap perencanaan dalam bentuk penertiban dilakukan untuk menjamin kesesuaian perencanaan Perumahan dengan rencana tata ruang wilayah dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengendalian Perumahan pada tahap perencanaan dalam bentuk penataan dilakukan untuk menjamin kesesuaian perencanaan Perumahan dengan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.

Pasal 63

- (1) Pengendalian Perumahan pada tahap pembangunan dalam bentuk perizinan dilakukan melalui kesesuaian pembangunan dengan perizinan.
- (2) Pengendalian Perumahan pada tahap pembangunan dalam bentuk penertiban dilakukan untuk menjamin kesesuaian pembangunan Perumahan dengan rencana tata ruang wilayah, perencanaan Perumahan, PBG, dan persyaratan lain sesuai peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengendalian Perumahan pada tahap pembangunan dalam bentuk penataan dilakukan untuk menjamin pembangunan Perumahan yang layak huni sehat, aman, serasi, dan teratur serta mencegah terjadinya penurunan kualitas Perumahan.

Pasal 64

- (1) Pengendalian Perumahan pada tahap pemanfaatan dalam bentuk perizinan dilakukan melalui pemberian arahan penerbitan sertifikat laik fungsi.
- (2) Penerbitan sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan Rumah dengan fungsinya.
- (3) Pengendalian Perumahan pada tahap pemanfaatan dalam bentuk penertiban dilakukan untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan Perumahan dengan sertifikat laik fungsi.

- (4) Pengendalian Perumahan pada tahap pemanfaatan dalam bentuk penataan dilakukan untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan Perumahan dengan fungsi hunian.

Bagian Keenam
Kemudahan dan/atau Bantuan Pembangunan
dan Perolehan Rumah Bagi MBR

Pasal 65

- (1) Untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR, Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berkewajiban memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan Rumah melalui program perencanaan pembangunan Perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.
- (2) Kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan Rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. subsidi perolehan Rumah;
 - b. stimulan Rumah swadaya;
 - c. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan;
 - d. perizinan;
 - e. asuransi dan penjaminan;
 - f. penyediaan tanah;
 - g. sertifikasi tanah; dan/atau
 - h. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

Pasal 66

- (1) Pemberian kemudahan dan/atau bantuan subsidi perolehan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (2) huruf a dituangkan dalam akta perjanjian kredit atau pembiayaan.
- (2) Kemudahan dan/atau bantuan stimulan Rumah swadaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (2) huruf b diberikan berupa perbaikan dan pembangunan baru Rumah dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (3) Kemudahan/bantuan insentif perpajakan dan asuransi dan penjaminan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (2) huruf c dan huruf e diberikan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Kemudahan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (2) huruf d diberikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (5) Pemberian kemudahan penyediaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (2) huruf f dilakukan melalui:
 - a. fasilitasi pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
 - b. konsolidasi Tanah oleh pemilik tanah;
 - c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
 - d. pemanfaatan dan pemindah tanganan tanah barang milik Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - e. pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
 - f. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Sertifikasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (2) huruf g dilakukan melalui fasilitasi sertifikasi hak atas tanah.
- (7) Bantuan pembangunan berupa penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (2) huruf h dapat diberikan oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 67

- (1) Pemerintah Daerah berdasarkan kewenangannya dapat memberikan bantuan pembangunan Rumah bagi MBR.
- (2) Bantuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan dalam bentuk:
 - a. dana;
 - b. bahan bangunan Rumah; dan/atau
 - c. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (3) Bantuan pembangunan Rumah dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 68

Bantuan pembangunan Rumah bagi MBR dapat diperoleh dari Badan Hukum melalui tanggung jawab sosial dan lingkungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 69

Tata cara dan persyaratan kemudahan perolehan Rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 70

- (1) Orang perseorangan yang memiliki Rumah umum dengan kemudahan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah hanya dapat menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikannya atas Rumah kepada pihak lain dalam hal:
 - a. pewarisan;
 - b. penghunian setelah jangka waktu paling sedikit 5 (lima) tahun; atau
 - c. pindah tempat tinggal karena tingkat sosial ekonomi yang lebih baik.
- (2) Pengalihan kepemilikan Rumah umum melalui pewarisan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengalihan kepemilikan dalam hal penghunian setelah jangka waktu paling sedikit 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dapat dilakukan dengan berdasarkan bukti pembayaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pengalihan kepemilikan karena pindah tempat tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan karena:
 - a. pindah kota tempat tugas; atau
 - b. memiliki Rumah baru.
- (1) Pengalihan kepemilikan karena pindah tempat tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib melapor kepada lembaga yang ditunjuk dengan melampirkan paling sedikit:
 - a. surat pindah dari pimpinan instansi atau pejabat yang berwenang; dan
 - b. surat pernyataan mengembalikan Rumah umum.

Pasal 71

Dalam hal dilakukan pengalihan kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) huruf b dan huruf c, pengalihannya wajib dilaksanakan oleh lembaga yang ditunjuk atau dibentuk oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dalam bidang Perumahan dan Permukiman.

BAB IV

PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN

Bagian Kesatu
Arahan Pengembangan Kawasan Permukiman

Pasal 72

- (1) Arahan pengembangan kawasan Permukiman meliputi:
 - a. hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung;
 - b. keterkaitan Lingkungan Hunian perkotaan dengan Lingkungan Hunian perdesaan;
 - c. keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan pengembangan Kawasan Perkotaan;
 - d. keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan dan pengembangan Kawasan Perdesaan;
 - e. keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;
 - f. keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang; dan
 - g. lembaga yang mengoordinasikan pengembangan kawasan Permukiman.
- (2) Arahan pengembangan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi acuan dalam mewujudkan:
 - a. hubungan antara pengembangan Perumahan sebagai bagian dari kawasan Permukiman; dan
 - b. kemudahan penyediaan pembangunan Perumahan sebagai bagian dari kawasan Permukiman.

Paragraf 1

Hubungan Antarkawasan Fungsional Sebagai
Bagian Lingkungan Hidup Di Luar Kawasan
Lindung

Pasal 73

- (1) Hubungan antarkawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1) huruf a dilakukan untuk

- mewujudkan keterpaduan dan sinergi fungsi antarkawasan yang saling mendukung kegiatan budidaya.
- (2) Hubungan antarkawasan fungsional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk:
 - a. mengendalikan Lingkungan Hunian dalam kawasan budidaya lainnya sesuai dengan Peraturan Zonasi dalam RTRW agar tidak mengubah fungsi utama kawasan budidaya lainnya;
 - b. mengembangkan kawasan Permukiman sebagai pendukung kegiatan pemanfaatan sumber daya pada kawasan budidaya lain di sekitarnya; dan
 - c. mengoptimalkan hasil budidaya secara terpadu dan berkelanjutan sesuai daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup.
 - (3) Kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kawasan budidaya yang ditetapkan dalam RTRW.
 - (4) Hubungan antarkawasan fungsional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
 - a. pemanfaatan kawasan Permukiman sebagai Lingkungan Hunian sesuai Peraturan Zonasi dalam RTRW;
 - b. pemenuhan standar pelayanan minimal kawasan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - c. keterpaduan akses Prasarana antara kawasan Permukiman dengan kawasan budidaya lainnya; dan
 - d. penyediaan Sarana untuk Lingkungan Hunian dengan kapasitas pelayanan berdasarkan hubungan fungsional yang terbentuk.

Paragraf 2
Keterkaitan Lingkungan Hunian Perkotaan
Dengan Lingkungan Hunian Perdesaan

Pasal 74

- (1) Keterkaitan Lingkungan Hunian perkotaan dengan Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1) huruf b dilakukan untuk mewujudkan keserasian dan keseimbangan antara Lingkungan Hunian

- perkotaan dan Lingkungan Hunian perdesaan yang saling mendukung.
- (2) Keterkaitan Lingkungan Hunian perkotaan dengan Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk menjaga:
 - a. hubungan fungsional antara peran perkotaan dengan perdesaan yang saling mendukung;
 - b. keserasian dan keseimbangan kualitas pembangunan perkotaan dengan perdesaan; dan
 - c. fungsi Kawasan Perdesaan dan Kawasan Perkotaan yang sesuai dengan arahan RTRW.
 - (3) Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Lingkungan Hunian dalam Kawasan Perkotaan yang mendukung kegiatan utama yang bukan pertanian.
 - (4) Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Lingkungan Hunian dalam Kawasan Perdesaan yang mendukung kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber Jaya alam.
 - (5) Keterkaitan Lingkungan Hunian perkotaan dengan Lingkungan Hunian perdesaan dilakukan melalui penyediaan konektivitas:
 - a. fisik antara Lingkungan Hunian perkotaan dan Lingkungan Hunian perdesaan;
 - b. fungsional antara Lingkungan Hunian perkotaan dan Lingkungan Hunian perdesaan; dan
 - c. ekonomi antara Lingkungan Hunian perkotaan dan Lingkungan Hunian perdesaan.

Paragraf 3

Keterkaitan Antara Pengembangan Lingkungan Hunian Perkotaan Dan Pengembangan Kawasan Perkotaan

Pasal 75

- (1) Keterkaitan antara pengembangan Lingkungan. Hunian perkotaan dan pengembangan Kawasan Perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1) huruf c dilakukan untuk mewujudkan pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan yang sesuai dengan rencana, kebijakan dan strategi pengembangan Kawasan Perkotaan yang telah ditetapkan.

- (2) Keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan pengembangan Kawasan Perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk:
 - a. mengendalikan Lingkungan Hunian dalam Kawasan Perkotaan sesuai dengan Peraturan Zonasi dalam rencana tata ruang Kawasan Perkotaan agar tidak mengubah fungsi kawasan lainnya; dan
 - b. mengembangkan Lingkungan Hunian dalam Kawasan Perkotaan sebagai pendukung kegiatan pemanfaatan sumber daya pada kawasan budidaya lain secara efektif dan efisien sesuai daya dukung dan daya tampung lingkungan.
- (3) Pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan upaya mengembangkan Lingkungan Hunian sebagai bagian dari Kawasan Perkotaan yang mendukung kegiatan utama bukan pertanian.
- (4) Pengembangan Kawasan Perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan upaya mengembangkan Kawasan Perkotaan yang:
 - a. menjadi bagian wilayah kabupaten; atau
 - b. mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kota pada satu atau lebih wilayah provinsi.
- (5) Keterkaitan pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dengan pengembangan Kawasan Perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan:
 - a. perencanaan Lingkungan Hunian perkotaan yang sesuai dengan tujuan, kebijakan dan strategi dari rencana tata ruang Kawasan Perkotaan;
 - b. perencanaan Lingkungan Hunian perkotaan yang mendukung sistem pusat kegiatan dan sistem jaringan Prasarana Kawasan Perkotaan;
 - c. perencanaan Lingkungan Hunian perkotaan yang sesuai dengan pola ruang kawasan budi daya di Kawasan Perkotaan;
 - d. pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan yang sesuai dengan arahan pemanfaatan ruang Kawasan Perkotaan berupa indikasi program utama yang bersifat interdependen antarwilayah administratif; dan
 - e. pengendalian pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan sesuai ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang Kawasan Perkotaan.

Paragraf 4

Keterkaitan Antara Pengembangan Lingkungan Hunian Perdesaan Dan Pengembangan Kawasan Perdesaan

Pasal 74

- (1) Keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan dan pengembangan Kawasan Perdesaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1) huruf d dilakukan untuk mewujudkan pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan yang sesuai dengan rencana, kebijakan dan strategi pengembangan Kawasan Perdesaan yang telah ditetapkan.
- (2) Keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan dan pengembangan Kawasan Perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk:
 - a. mengendalikan Lingkungan Hunian dalam Kawasan Perdesaan sesuai dengan Peraturan Zonasi dalam rencana tata ruang Kawasan Perdesaan agar tidak mengubah fungsi kawasan lainnya melalui; dan
 - b. mengembangkan Lingkungan Hunian dalam Kawasan Perdesaan sebagai pendukung kegiatan pemanfaatan sumber daya pada kawasan budidaya lain secara efektif dan efisien sesuai daya dukung dan daya tampung lingkungan.
- (3) Pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan upaya mengembangkan Lingkungan Hunian sebagai bagian dari Kawasan Perdesaan yang mendukung kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam.
- (4) Pengembangan Kawasan Perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan upaya mengembangkan Kawasan Perdesaan yang:
 - a. menjadi bagian wilayah kabupaten; atau
 - b. mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kota pada satu atau lebih wilayah provinsi.
- (5) Keterkaitan pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan dengan pengembangan Kawasan Perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan:
 - a. perencanaan Lingkungan Hunian perdesaan yang sesuai dengan tujuan, kebijakan dan strategi rencana tata ruang Kawasan Perdesaan;
 - b. perencanaan Lingkungan Hunian perdesaan yang mendukung sistem pusat kegiatan dan sistem jaringan Prasarana Kawasan Perdesaan;

- c. perencanaan Lingkungan Hunian perdesaan yang sesuai dengan pola ruang kawasan budi daya di Kawasan Perdesaan;
- d. pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan yang sesuai dengan arahan pemanfaatan ruang Kawasan Perdesaan berupa indikasi program utama yang bersifat interdependen antardesa; dan
- e. pengendalian pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan sesuai ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang Kawasan Perdesaan.

Paragraf 5
Keseserasian Tata Kehidupan Manusia Dengan
Lingkungan Hidup

Pasal 75

- (1) Keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1) huruf e dilakukan untuk mewujudkan tata kehidupan manusia yang serasi dengan lingkungan hidup.
- (2) Keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk menjaga berbagai kegiatan manusia dalam rangka mencapai keberlanjutan kehidupan manusia.

Paragraf 6
Keseimbangan Antara Kepentingan Publik Dan
Kepentingan Setiap Orang

Pasal 76

- (3) Keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1) huruf f dilakukan untuk mewujudkan pembangunan yang berkeadilan antara pemenuhan kepentingan publik dengan kepentingan setiap orang.
- (4) Keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan sasaran Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dilakukan melalui:
 - a. pelibatan masyarakat dalam perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian;
 - b. pemberian informasi rencana kawasan Permukiman secara terbuka kepada masyarakat;

- c. pemberian hak ganti rugi bagi setiap orang yang terkena dampak Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan/atau
- d. pemberian insentif kepada setiap orang yang dengan sukarela memberikan haknya untuk dimanfaatkan bagi kepentingan umum.

Paragraf 7
Lembaga Yang Mengoordinasikan
Pengembangan Kawasan Permukiman

Pasal 77

Lembaga yang mengoordinasikan pengembangan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1) huruf g merupakan kelompok kerja pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dibentuk berjenjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Penyelenggaraan
Paragraf 1
Umum

Pasal 78

Penyelenggaraan kawasan Permukiman wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan Permukiman yang terpadu dan berkelanjutan.

- Pasal 79
- (1) Penyelenggaraan kawasan Permukiman dilaksanakan melalui tahapan:
 - a. perencanaan;
 - b. pembangunan;
 - c. pemanfaatan; dan
 - d. pengendalian.
 - (2) Penyelenggaraan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam:
 - a. pengembangan yang telah ada;
 - b. pembangunan Baru; atau
 - c. pembangunan kembali.

Paragraf 2

Perencanaan

Pasal 80

Perencanaan kawasan Permukiman harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Pasal 81

- (1) Perencanaan kawasan Permukiman harus mencakup:
 - a. peningkatan sumber daya perkotaan;
 - b. mitigasi bencana; dan
 - c. penyediaan atau peningkatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
- (2) Perencanaan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan setiap orang.
- (3) Perencanaan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menghasilkan dokumen RKP.

Pasal 82

- (1) Dokumen RKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (3) untuk memenuhi kebutuhan Lingkungan Hunian dan tempat kegiatan pendukung dalam jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.
- (2) Dokumen RKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. kebijakan dan strategi pengembangan dan pembangunan kawasan Permukiman;
 - b. rencana Lingkungan Hunian perkotaan;
 - c. rencana keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - d. indikasi program pembangunan dan pemanfaatan kawasan Permukiman.
- (3) Dokumen RKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi acuan penyusunan rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan serta rencana induk masing-masing sektor.
- (4) Dokumen RKP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Bupati.
- (5) Dokumen RKP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditinjau kembali paling sedikit 1(satu) kali dalam 5 (lima) tahun.

Pasal 83

Penyusunan penetapan, dan peninjauan kembali RKP dilaksanakan sesuai dengan pedoman

dan/atau ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3 Pembangunan

Pasal 84

- (1) Pembangunan kawasan Permukiman dilakukan sesuai dengan indikasi program dalam dokumen RKP yang telah ditetapkan.
- (2) Selain memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pembangunan kawasan Permukiman harus mematuhi rencana dan izin pembangunan Lingkungan Hunian dan kegiatan pendukung.
- (3) Pembangunan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Hukum.
- (4) Pembangunan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui sinkronisasi program dan anggaran pembangunan antara Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Hukum.

Pasal 85

- (1) Pembangunan kawasan Permukiman dilaksanakan melalui Pembangunan Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan.
- (2) Pembangunan Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional.
- (3) Pembangunan Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui pelaksanaan:
 - a. pengembangan Lingkungan Hunian;
 - b. pembangunan Lingkungan Hunian baru; dan/atau
 - c. pembangunan kembali Lingkungan Hunian.
- (4) Pengembangan Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a mencakup:
 - a. peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian perkotaan;
 - b. peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan;

- c. pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan yang mendukung pengembangan kota layak huni, kota hijau, dan kota cerdas;
 - d. peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum lingkungan hunian perkotaan;
 - e. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
 - f. pengembangan Permukiman perkotaan yang berbasis pemberdayaan masyarakat; dan
 - g. pengembangan tempat pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
- (5) Pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b mencakup:
- a. penyediaan lokasi Permukiman perkotaan;
 - b. penyediaan lokasi pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi;
 - c. pembangunan Lingkungan Hunian perkotaan yang mendukung pembangunan kota layak huni, kota hijau, dan kota cerdas;
 - d. pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman yang terpadu dan berketahanan terhadap perubahan iklim dan bencana; dan
 - e. Pembangunan Permukiman perkotaan yang berbasis pemberdayaan masyarakat.
- (6) Pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c mencakup:
- a. rehabilitasi Lingkungan Hunian perkotaan;
 - b. rekonstruksi Lingkungan Hunian perkotaan; dan/atau
 - c. peremajaan Lingkungan Hunian perkotaan.

BAB V PENCEGAHAN DAN PENINGKATAN KUALITAS PERUMAHAN KUMUH DAN PERMUKIMAN KUMUH

Bagian Kesatu Kriteria dan Tipologi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

Pasal 86

- (1) Kriteria perumahan kumuh dan permukiman kumuh merupakan kriteria yang digunakan untuk menentukan kondisi kekumuhan pada suatu perumahan dan permukiman.

- (2) Kriteria perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kriteria kekumuhan ditinjau dari:
 - a. bangunan gedung;
 - b. jalan lingkungan;
 - c. penyediaan air minum;
 - d. drainase lingkungan;
 - e. pengelolaan air limbah;
 - f. pengelolaan persampahan; dan
 - g. proteksi kebakaran.

Pasal 87

- (1) Kriteria kekumuhan ditinjau dari bangunan gedung sebagaimana dimaksud Pasal 86 ayat (2) huruf a mencakup:
 - a. ketidakteraturan bangunan;
 - b. tingkat kepadatan bangunan yang tinggi yang tidak sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang; dan/atau
 - c. kualitas bangunan yang tidak memenuhi syarat.
- (2) Ketidakteraturan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kondisi bangunan gedung pada perumahan dan permukiman:
 - a. tidak memenuhi ketentuan tata bangunan dalam RDTR dan RTBL, paling sedikit pengaturan bentuk, besaran, perletakan, dan tampilan bangunan pada suatu zona; dan/atau
 - b. tidak memenuhi ketentuan tata bangunan dan tata kualitas lingkungan dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), paling sedikit pengaturan blok lingkungan, kaveling, bangunan, ketinggian dan elevasi lantai, konsep identitas lingkungan, konsep orientasi lingkungan, dan wajah jalan.
- (3) Tingkat kepadatan bangunan yang tinggi yang tidak sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kondisi bangunan gedung pada perumahan dan permukiman dengan:
 - a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang melebihi ketentuan RDTR, dan/atau RTBL; dan/atau
 - b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang melebihi ketentuan dalam RDTR, dan/atau RTBL.
- (4) Kualitas bangunan yang tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan kondisi bangunan gedung pada perumahan dan permukiman yang tidak sesuai dengan persyaratan teknis.
- (5) Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terdiri atas:

- a. persyaratan tata bangunan; dan
 - b. persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (6) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a terdiri atas:
- a. peruntukan lokasi dan intensitas bangunan gedung;
 - b. arsitektur bangunan gedung;
 - c. pengendalian dampak lingkungan;
 - d. rencana tata bangunan dan lingkungan; dan
 - e. pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana/sarana umum.
- (7) Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b terdiri atas:
- a. persyaratan keselamatan bangunan gedung;
 - b. persyaratan kesehatan bangunan gedung;
 - c. persyaratan kenyamanan bangunan gedung; dan
 - d. persyaratan kemudahan bangunan gedung.

Pasal 88

- (1) Kriteria kekumuhan ditinjau dari jalan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (2) huruf b mencakup:
- a. jaringan jalan lingkungan tidak melayani seluruh lingkungan perumahan atau permukiman; dan/atau
 - b. kualitas permukaan jalan lingkungan buruk.
- (2) Jaringan jalan lingkungan tidak melayani seluruh lingkungan perumahan atau permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kondisi dimana jaringan jalan tidak terhubung antar dan/atau dalam suatu lingkungan perumahan atau permukiman.
- (3) Kualitas permukaan jalan lingkungan buruk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kondisi sebagian atau seluruh jalan lingkungan terjadi kerusakan permukaan jalan yang meliputi retak dan perubahan bentuk.

Pasal 89

- (1) Kriteria kekumuhan ditinjau dari penyediaan air minum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (2) huruf c mencakup:
- a. akses aman air minum tidak tersedia; dan/atau
 - b. kebutuhan air minum minimal setiap individu tidak terpenuhi.
- (2) Akses aman air minum tidak tersedia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kondisi dimana masyarakat tidak dapat mengakses air minum yang memiliki syarat kualitas dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Kebutuhan air minum minimal setiap individu tidak terpenuhi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kondisi dimana kebutuhan air minum masyarakat dalam lingkungan perumahan atau permukiman tidak mencapai minimal sebanyak 60 (enam puluh) liter/orang/hari.

Pasal 90

- (1) Kriteria kekumuhan ditinjau dari drainase lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (2) huruf d mencakup:
 - a. drainase lingkungan tidak tersedia;
 - b. drainase lingkungan tidak mampu mengalirkan limpasan air hujan sehingga menimbulkan genangan; dan/atau
 - c. kualitas konstruksi drainase lingkungan buruk.
- (2) Drainase lingkungan tidak tersedia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kondisi dimana saluran tersier, dan/atau saluran lokal tidak tersedia, dan/atau tidak terhubung dengan saluran pada hierarki di atasnya sehingga menyebabkan air tidak dapat mengalir dan menimbulkan genangan.
- (3) Drainase lingkungan tidak mampu mengalirkan limpasan air hujan sehingga menimbulkan genangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kondisi dimana jaringan drainase lingkungan tidak mampu mengalirkan limpasan air sehingga menimbulkan genangan dengan tinggi lebih dari 30 cm (tiga puluh sentimeter) selama lebih dari 2 (dua) jam dan terjadi lebih dari 2 (dua) kali setahun.
- (4) Kualitas konstruksi drainase lingkungan buruk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan kondisi dimana kualitas konstruksi drainase buruk karena berupa galian tanah tanpa material pelapis atau penutup atau telah terjadi kerusakan.

Pasal 91

- (1) Kriteria kekumuhan ditinjau dari pengelolaan air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (2) huruf e mencakup:
 - a. sistem pengelolaan air limbah tidak sesuai dengan standar teknis yang berlaku; dan/atau
 - b. prasarana dan sarana pengelolaan air limbah tidak memenuhi persyaratan teknis.
- (2) Sistem pengelolaan air limbah tidak sesuai dengan standar teknis yang berlaku sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kondisi dimana pengelolaan air limbah pada lingkungan perumahan atau permukiman tidak memiliki

sistem yang memadai, yaitu terdiri atas kakus/kloset yang terhubung dengan tangki septik baik secara individual/domestik, komunal maupun terpusat.

- (3) Prasarana dan sarana pengelolaan air limbah tidak memenuhi persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kondisi prasarana dan sarana pengelolaan air limbah pada perumahan atau permukiman dimana:
 - a. kloset leher angsa tidak terhubung dengan tangki septik; atau
 - b. tidak tersedianya sistem pengolahan limbah setempat atau terpusat.

Pasal 92

- (1) Kriteria kekumuhan ditinjau dari pengelolaan persampahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (2) huruf f mencakup:
 - a. prasarana dan sarana persampahan tidak sesuai dengan persyaratan teknis; dan/atau
 - b. sistem pengelolaan persampahan tidak memenuhi persyaratan teknis.
- (2) Prasarana dan sarana persampahan tidak sesuai dengan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kondisi dimana prasarana dan sarana persampahan pada lingkungan perumahan atau permukiman tidak memadai, yaitu meliputi:
 - a. tempat sampah dengan pemilahan sampah pada skala domestik atau rumah tangga;
 - b. tempat pengumpulan sampah (TPS) atau TPS 3R (*reduce, reuse, recycle*) pada skala lingkungan;
 - c. gerobak sampah dan/atau truk sampah pada skala lingkungan; dan
 - d. tempat pengolahan sampah terpadu (TPST) pada skala lingkungan.
- (3) Sistem pengelolaan persampahan tidak memenuhi persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kondisi dimana pengelolaan persampahan pada lingkungan perumahan atau permukiman tidak memenuhi persyaratan, yaitu meliputi:
 - a. pewadahan dan pemilahan domestik;
 - b. pengumpulan sampah lingkungan;
 - c. pengangkutan sampah lingkungan; dan/atau
 - d. pengolahan sampah lingkungan.

Pasal 93

- (1) Kriteria kekumuhan ditinjau dari proteksi kebakaran sebagaimana dimaksud Pasal 86 ayat (2) huruf g mencakup ketidaktersediaan:
 - a. prasarana proteksi kebakaran; dan/atau
 - b. sarana proteksi kebakaran.
- (2) Ketidaktersediaan prasarana proteksi kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan kondisi dimana tidak tersedianya prasarana proteksi kebakaran yang meliputi:
 - a. pasokan air dari sumber alam maupun buatan;
 - b. jalan lingkungan yang memudahkan masuk keluarnya kendaraan pemadam kebakaran;
 - c. sarana komunikasi untuk pemberitahuan terjadinya kebakaran kepada Instansi pemadam kebakaran; dan
 - d. data tentang sistem proteksi kebakaran lingkungan.
- (3) Ketidaktersediaan sarana proteksi kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan kondisi dimana tidak tersedianya prasarana proteksi kebakaran yang meliputi:
 - a. Alat Pemadam Api Ringan (APAR);
 - b. kendaraan pemadam kebakaran; dan/atau
 - c. mobil tangga sesuai dengan kebutuhan.

Pasal 94

- (1) Tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh merupakan pengelompokan perumahan kumuh dan permukiman kumuh berdasarkan letak lokasi secara geografis.
- (2) Tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas perumahan kumuh dan permukiman kumuh:
 - a. di dataran rendah;
 - b. di perbukitan; dan
 - c. di daerah rawan bencana.
- (3) Tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan kondisi spesifik di Daerah.
- (4) Tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus disesuaikan dengan alokasi peruntukan dalam rencana tata ruang.
- (5) Dalam hal rencana tata ruang tidak mengalokasikan keberadaan tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka keberadaannya harus dipindahkan pada lokasi yang sesuai.

Bagian Kedua
Pencegahan Terhadap Tumbuh dan Berkembangnya Perumahan
Kumuh dan Permukiman Kumuh

Paragraf 1
Umum

Pasal 95

Pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh dilaksanakan melalui:

- a. pengawasan dan pengendalian; dan/atau
- b. pemberdayaan masyarakat.

Paragraf 2
Pengawasan dan Pengendalian

Pasal 96

- (1) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 huruf a dilakukan atas kesesuaian terhadap:
 - a. perizinan;
 - b. standar teknis; dan
 - c. kelaikan fungsi.
- (2) Pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pada:
 - a. tahap perencanaan;
 - b. tahap pembangunan; dan
 - c. tahap pemanfaatan.

Pasal 97

- (1) Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. Persetujuan Bangunan Gedung; dan
 - b. Perizinan Berusaha lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap perencanaan perumahan dan permukiman.
- (3) Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menjamin:
 - a. kesesuaian lokasi perumahan dan permukiman yang direncanakan dengan rencana tata ruang; dan

- b. keterpaduan rencana pengembangan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan ketentuan dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 98

- (1) Kesesuaian terhadap standar teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 ayat (1) huruf b dilakukan terhadap:
 - a. bangunan gedung;
 - b. jalan lingkungan;
 - c. penyediaan air minum;
 - d. drainase lingkungan;
 - e. pengelolaan air limbah;
 - f. pengelolaan persampahan; dan
 - g. proteksi kebakaran.
- (2) Kesesuaian terhadap standar teknis dan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap pemenuhan standar teknis dan kelaikan fungsi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 99

- (1) Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 ayat (1) huruf c dilakukan terhadap:
 - a. bangunan gedung;
 - b. jalan lingkungan;
 - c. penyediaan air minum;
 - d. drainase lingkungan;
 - e. pengelolaan air limbah;
 - f. pengelolaan persampahan; dan
 - g. alat proteksi kebakaran.
- (2) Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap pemanfaatan perumahan dan permukiman.
- (3) Pengawasan dan pengendalian kesesuaian terhadap kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menjamin:
 - a. kondisi sistem pelayanan, kuantitas kapasitas dan dimensi serta kualitas bahan atau material yang digunakan masih sesuai dengan kebutuhan fungsionalnya masing-masing;
 - b. kondisi keberfungsian bangunan gedung beserta prasarana, sarana dan utilitas umum dalam perumahan dan permukiman; dan

- c. kondisi kerusakan bangunan gedung beserta prasarana, sarana dan utilitas umum tidak mengurangi keberfungsian masing-masing.

Pasal 100

Pengawasan dan pengendalian terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95, dilakukan dengan cara:

- a. pemantauan;
- b. evaluasi; dan
- c. pelaporan.

Pasal 101

- (1) Pemantauan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 huruf a merupakan kegiatan pengamatan yang dilakukan secara:
 - a. langsung; dan/atau
 - b. tidak langsung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (3) Pemantauan secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan melalui pengamatan lapangan pada lokasi yang diindikasikan berpotensi menjadi kumuh.
- (4) Pemantauan secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan berdasarkan:
 - a. data dan informasi mengenai lokasi kumuh yang ditangani; dan/atau
 - b. pengaduan masyarakat maupun media massa.
- (5) Pemantauan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara berkala maupun sesuai kebutuhan atau insidental.

Pasal 102

- (1) Evaluasi dalam rangka pencegahan tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 huruf b merupakan kegiatan penilaian secara terukur dan obyektif terhadap hasil pemantauan.
- (2) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.

- (3) Pemerintah Daerah dapat dibantu oleh ahli yang memiliki pengalaman dan pengetahuan memadai dalam hal pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
- (4) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menilai kesesuaian terhadap:
 - a. perizinan pada tahap perencanaan;
 - b. standar teknis pada tahap pembangunan; dan/atau
 - c. kelayakan fungsi pada tahap pemanfaatan.
- (5) Hasil evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai dengan rekomendasi pencegahan tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

Pasal 103

- (1) Pelaporan dalam rangka pencegahan tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 huruf c merupakan kegiatan penyampaian hasil pemantauan dan evaluasi.
- (2) Pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
- (3) Pemerintah Daerah dapat dibantu oleh ahli yang memiliki pengalaman dan pengetahuan memadai dalam hal pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
- (4) Pelaporan hasil pemantauan dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijadikan dasar bagi Pemerintah Daerah untuk melaksanakan upaya pencegahan tumbuh dan berkembangnya kawasan baru sesuai kebutuhan.
- (5) Laporan hasil pemantauan dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan secara berkala dan sewaktu-waktu apabila diminta oleh Bupati.
- (6) Laporan hasil pemantauan dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disebarluaskan kepada masyarakat.

Paragraf 3

Pemberdayaan Masyarakat

Pasal 104

- Pemberdayaan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 huruf b dilakukan terhadap pemangku kepentingan bidang perumahan dan kawasan permukiman melalui:
- a. pendampingan; dan
 - b. pelayanan informasi.

Pasal 105

- (1) Pendampingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 huruf a dimaksudkan untuk meningkatkan kapasitas masyarakat melalui fasilitasi pembentukan dan fasilitasi peningkatan kapasitas kelompok swadaya masyarakat.
- (2) Pendampingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kegiatan pelayanan kepada masyarakat dalam bentuk:
 - a. penyuluhan;
 - b. pembimbingan; dan
 - c. bantuan teknis.

Pasal 106

- (1) Penyuluhan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (2) huruf a merupakan kegiatan untuk memberikan informasi dalam meningkatkan pengetahuan dan kesadaran masyarakat terkait pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
- (2) Penyuluhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan secara langsung dan atau tidak langsung dengan menggunakan alat bantu dan/atau alat peraga.

Pasal 107

- (1) Pembimbingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (2) huruf b merupakan kegiatan untuk memberikan petunjuk atau penjelasan mengenai cara untuk mengerjakan kegiatan atau larangan aktivitas tertentu terkait pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
- (2) Pembimbingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. pembimbingan kepada kelompok masyarakat;
 - b. pembimbingan kepada masyarakat perorangan; dan
 - c. pembimbingan kepada dunia usaha.

Pasal 108

- (1) Bantuan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (2) huruf c merupakan kegiatan untuk memberikan bantuan yang bersifat teknis berupa:
 - a. fisik; dan
 - b. non-fisik.
- (2) Bantuan teknis dalam bentuk fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:

- a. fasilitasi pemeliharaan dan/atau perbaikan bangunan gedung;
 - b. fasilitasi pemeliharaan dan/atau perbaikan jalan lingkungan;
 - c. fasilitasi pemeliharaan dan/atau perbaikan drainase lingkungan;
 - d. fasilitasi pemeliharaan dan/atau perbaikan sarana dan prasarana air minum;
 - e. fasilitasi pemeliharaan dan/atau perbaikan sarana dan prasarana air limbah;
 - f. fasilitasi pemeliharaan dan/atau perbaikan sarana dan prasarana persampahan; dan/atau
 - g. fasilitasi pembangunan sarana dan prasarana proteksi kebakaran skala lingkungan.
- (3) Bantuan teknis dalam bentuk non-fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. fasilitasi penyusunan perencanaan;
 - b. fasilitasi penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria;
 - c. fasilitasi penguatan kapasitas kelembagaan;
 - d. fasilitasi pengembangan alternatif pembiayaan; dan/atau
 - e. fasilitasi persiapan pelaksanaan kerja sama Pemerintah dengan swasta

Pasal 109

Pendampingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 huruf a dilaksanakan dengan ketentuan:

- a. pendampingan dilaksanakan secara berkala oleh Pemerintah Daerah melalui Perangkat Daerah yang bertanggung jawab dalam urusan perumahan dan permukiman untuk mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru;
- b. pendampingan dilaksanakan dengan melibatkan ahli, akademisi dan/atau tokoh masyarakat yang memiliki pengetahuan dan pengalaman memadai dalam hal pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- c. pendampingan dilaksanakan dengan menentukan lokasi perumahan dan permukiman yang membutuhkan pendampingan;
- d. pendampingan dilaksanakan dengan terlebih dahulu mempelajari pelaporan hasil pemantauan dan evaluasi yang telah dibuat baik secara berkala maupun sesuai kebutuhan atau insidental; dan

- e. pendampingan dilaksanakan berdasarkan rencana pelaksanaan dan alokasi anggaran yang telah ditentukan sebelumnya.

Pasal 110

- (1) Pelayanan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 huruf b merupakan kegiatan pelayanan kepada masyarakat dalam bentuk pemberitaan hal-hal terkait upaya pencegahan perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
- (2) Pelayanan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. rencana tata ruang;
 - b. penataan bangunan dan lingkungan;
 - c. perizinan; dan
 - d. standar teknis perumahan dan permukiman.
- (3) Pelayanan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan Pemerintah Daerah untuk membuka akses informasi bagi masyarakat.

Pasal 111

Pemerintah Daerah menyampaikan informasi melalui media elektronik, cetak, dan/atau secara langsung kepada masyarakat dengan menggunakan bahasa yang mudah dipahami.

Bagian Ketiga Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh Paragraf 1 Umum

Pasal 112

- (1) Peningkatan kualitas terhadap Perumahan kumuh dan Permukiman kumuh didahului dengan penetapan lokasi dan perencanaan penanganan.
- (2) Peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditindaklanjuti dengan pengelolaan untuk mempertahankan dan menjaga kualitas perumahan dan permukiman secara berkelanjutan.
- (3) Peningkatan kualitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada perumahan kumuh dan permukiman kumuh dengan luasan kurang dari 10 (sepuluh) hektar.

Paragraf 2

Penetapan Lokasi

Pasal 113

- (1) Penetapan lokasi Perumahan kumuh dan Permukiman kumuh dilakukan berdasarkan luas wilayah administrasi Rukun Warga Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah menetapkan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh didahului proses pendataan dengan melibatkan peran masyarakat.
- (3) Proses pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi proses:
 - a. identifikasi lokasi; dan
 - b. penilaian lokasi.
- (4) Identifikasi lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a meliputi identifikasi terhadap:
 - a. kondisi kekumuhan;
 - b. legalitas tanah; dan
 - c. pertimbangan lain.

Pasal 114

- (1) Identifikasi lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 ayat (3) huruf a dilakukan sesuai dengan prosedur pendataan identifikasi lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
- (2) Proses identifikasi lokasi didahului dengan identifikasi Perumahan dan Permukiman.

Pasal 115

- (1) Prosedur pendataan identifikasi lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 ayat (1) dilakukan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Prosedur pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan melibatkan peran masyarakat pada lokasi yang terindikasi sebagai Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
- (3) Lokasi yang terindikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan lokasi yang memiliki tingkat kepadatan yang tidak sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang.
- (4) Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyiapkan format isian identifikasi lokasi dan format numerik lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.

Pasal 116

- (1) Identifikasi perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 ayat (2) merupakan upaya untuk menentukan batasan atau lingkup entitas perumahan dan permukiman dari setiap lokasi dalam suatu wilayah Daerah.
- (2) Penentuan perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pendekatan fungsional melalui identifikasi deliniasi.

Pasal 117

- (1) Identifikasi kondisi kekumuhan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 ayat (4) huruf a merupakan upaya untuk menentukan tingkat kekumuhan pada perumahan dan permukiman dengan menemukan dan mengenali permasalahan kondisi bangunan gedung beserta sarana dan prasarana pendukungnya.
- (2) Identifikasi kondisi kekumuhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan kriteria Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.

Pasal 118

- (1) Identifikasi legalitas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 ayat (4) huruf b merupakan tahap identifikasi untuk menentukan status legalitas tanah pada setiap lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagai dasar yang menentukan bentuk penanganan.
- (2) Identifikasi legalitas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi aspek:
 - a. kejelasan status penguasaan tanah; dan
 - b. kesesuaian dengan rencana tata ruang.
- (3) Kejelasan status penguasaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan kejelasan terhadap status penguasaan tanah berupa:
 - a. kepemilikan sendiri, dengan bukti dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah; atau
 - b. kepemilikan pihak lain termasuk milik adat/ulayat, dengan bukti izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemanfaat tanah.
- (4) Kesesuaian dengan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan kesesuaian terhadap peruntukan tanah dalam rencana tata ruang yang dibuktikan dengan Surat Keterangan Rencana Kota.

Pasal 119

- (1) Identifikasi pertimbangan lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 ayat (4) huruf c merupakan tahap identifikasi terhadap beberapa hal lain yang bersifat non fisik untuk menentukan skala prioritas penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
- (2) Identifikasi pertimbangan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi aspek:
 - a. nilai strategis lokasi;
 - b. kependudukan; dan
 - c. kondisi sosial, ekonomi, dan budaya.
- (3) Nilai strategis lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan pertimbangan letak lokasi perumahan atau permukiman pada:
 - a. fungsi strategis Daerah; atau
 - b. bukan fungsi strategis Daerah.
- (4) Kependudukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan pertimbangan kepadatan penduduk pada lokasi perumahan atau permukiman dengan klasifikasi:
 - a. rendah;
 - b. sedang;
 - c. tinggi; dan
 - d. sangat padat.
- (5) Klasifikasi kepadatan penduduk sebagaimana dimaksud ayat (4) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Kondisi sosial, ekonomi, dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c merupakan pertimbangan potensi yang dimiliki lokasi perumahan atau permukiman berupa:
 - a. potensi sosial yaitu tingkat partisipasi masyarakat dalam mendukung pembangunan;
 - b. potensi ekonomi yaitu adanya kegiatan ekonomi tertentu yang bersifat strategis bagi masyarakat setempat; dan
 - c. potensi budaya yaitu adanya kegiatan atau warisan budaya tertentu yang dimiliki masyarakat setempat.

Pasal 120

- (1) Penilaian lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 ayat (3) huruf b dilakukan untuk menilai hasil identifikasi lokasi dan skala prioritas penanganan berdasarkan aspek:
 - a. kondisi kekumuhan;
 - b. legalitas tanah; dan
 - c. pertimbangan lain.

- (2) Penilaian lokasi berdasarkan aspek kondisi kekumuhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mengklasifikasikan kondisi kekumuhan sebagai berikut:
 - a. ringan;
 - b. sedang; dan
 - c. berat.
- (3) Penilaian lokasi berdasarkan aspek legalitas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b terdiri atas klasifikasi:
 - a. status tanah legal; dan
 - b. status tanah tidak legal.
- (4) Penilaian lokasi berdasarkan pertimbangan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c terdiri atas:
 - a. pertimbangan lain kategori rendah;
 - b. pertimbangan lain kategori sedang; dan
 - c. pertimbangan lain kategori tinggi.
- (5) Penilaian lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dihitung berdasarkan formulasi penilaian dan formulasi penentuan skala prioritas penanganan dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Hasil penilaian lokasi harus mendapatkan verifikasi dari Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Provinsi sesuai dengan kewenangannya sebelum ditetapkan.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai lokasi yang telah dinilai dan diverifikasi ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 121

- (1) Hasil penetapan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (7) dilengkapi dengan:
 - a. tabel daftar lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh; dan
 - b. peta sebaran perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
- (2) Tabel daftar lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, berisi data terkait nama lokasi, luas, lingkup administratif, titik koordinat, kondisi kekumuhan, status tanah dan prioritas penanganan untuk setiap lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang ditetapkan.
- (3) Prioritas penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berdasarkan hasil penilaian aspek pertimbangan lain.
- (4) Peta sebaran lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dibuat berdasarkan tabel daftar lokasi.
- (5) Penetapan lokasi ditindaklanjuti dengan perencanaan penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh

yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan masyarakat serta Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Provinsi sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 122

- (1) Penetapan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (7) dilakukan peninjauan ulang paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- (2) Peninjauan ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui proses pendataan ulang lokasi.
- (3) Peninjauan ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah untuk menilai pengurangan jumlah lokasi dan/atau luasan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagai hasil dari penanganan yang telah dilakukan, serta pengurangan tingkat kekumuhan.
- (4) Pengurangan luasan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terjadi karena pengurangan jumlah lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
- (5) Penilaian terhadap hasil peninjauan ulang dihitung berdasarkan formulasi penilaian lokasi.
- (6) Hasil peninjauan ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 123

- (1) Perencanaan penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 ayat (5) dilakukan melalui tahap:
 - a. persiapan;
 - b. survey;
 - c. penyusunan data dan fakta;
 - d. analisis;
 - e. penyusunan konsep pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh; dan
 - f. penyusunan rencana pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
- (2) Perencanaan penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus melibatkan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Provinsi sesuai dengan kewenangannya.

Paragraf 3 Pola Penanganan

Pasal 124

- (1) Dalam upaya Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh, Pemerintah Daerah menetapkan kebijakan, strategi, serta pola penanganan yang manusiawi, berbudaya, berkeadilan, dan ekonomis.
- (2) Pola penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan hasil penilaian aspek kondisi kekumuhan dan aspek legalitas tanah.
- (3) Pola penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) direncanakan dengan mempertimbangkan tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
- (4) Pola penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemugaran;
 - b. peremajaan; atau
 - c. pemukiman kembali.
- (5) Pemugaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dilakukan untuk perbaikan dan/atau pembangunan kembali Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh menjadi Perumahan dan Permukiman yang layak huni.
- (6) Peremajaan dan Pemukiman Kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b dan huruf c dilakukan untuk mewujudkan kondisi rumah, Perumahan, dan Permukiman yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat sekitar.
- (7) Pelaksanaan Pemugaran, Peremajaan, dan/atau Pemukiman Kembali dilakukan dengan memperhatikan meliputi:
 - a. hak keperdataan masyarakat terdampak;
 - b. kondisi ekologis lokasi; dan
 - c. kondisi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat terdampak.
- (8) Pola penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya dengan melibatkan peran masyarakat.
- (9) Dalam hal Pemerintah Daerah telah menetapkan pola-pola penanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka setiap orang atau badan dilarang menolak atau menghalang-halangi kegiatan pemugaran, peremajaan atau pemukiman kembali rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang telah ditetapkan.
- (10) **Bupati berwenang mengenakan sanksi administratif kepada setiap orang atau badan yang melanggar ketentuan ayat (9) berupa:**
 - a. **peringatan tertulis; dan/atau**
 - b. **paksaan pemerintahan.**

- (11) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (10) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 125

Pola penanganan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 ayat (2) diatur dengan ketentuan:

- a. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan berat dan sedang dengan status tanah legal, pola penanganan yang dilakukan adalah peremajaan;
- b. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan berat dan sedang dengan status tanah ilegal, pola penanganan yang dilakukan adalah pemukiman kembali;
- c. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan ringan dengan status tanah legal, pola penanganan yang dilakukan adalah pemugaran; dan
- d. dalam hal lokasi memiliki klasifikasi kekumuhan ringan dengan status tanah ilegal, pola penanganan yang dilakukan adalah permukiman kembali.

Pasal 126

Pola penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh dengan mempertimbangkan tipologi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 ayat (3) diatur dengan ketentuan:

- a. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh di atas air, penanganan yang dilakukan harus memperhatikan karakteristik daya guna, daya dukung, daya rusak air serta kelestarian air;
- b. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di tepi air, penanganan yang dilakukan harus memperhatikan karakteristik daya dukung tanah tepi air, pasang surut air serta kelestarian air dan tanah;
- c. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh di dataran rendah, penanganan yang dilakukan harus memperhatikan karakteristik daya dukung tanah, jenis tanah serta kelestarian tanah;
- d. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh di perbukitan, penanganan yang dilakukan harus memperhatikan karakteristik kelerengan, daya dukung tanah, jenis tanah serta kelestarian tanah; dan
- e. dalam hal lokasi termasuk dalam tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh di kawasan rawan bencana, penanganan yang dilakukan harus memperhatikan karakteristik kebencanaan, daya dukung tanah, jenis tanah serta kelestarian tanah.

Pasal 127

Dalam mendukung keberhasilan pola penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh, dilaksanakan penanganan non fisik yang terkait.

Pasal 128

- (1) Pemugaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 ayat (4) huruf a merupakan kegiatan perbaikan rumah, prasarana, sarana dan/atau utilitas umum untuk mengembalikan fungsi sebagaimana semula.
- (2) Pemugaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui tahap:
 - a. pra konstruksi;
 - b. konstruksi; dan
 - c. pasca konstruksi.

Pasal 129

- (1) Pemugaran pada tahap pra konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 ayat (2) huruf a meliputi:
 - a. identifikasi permasalahan dan kajian kebutuhan pemugaran;
 - b. sosialisasi dan musyawarah/rembuk warga pada masyarakat terdampak;
 - c. pendataan masyarakat terdampak;
 - d. penyusunan rencana pemugaran; dan
 - e. musyawarah untuk penyepakatan.
- (2) Pemugaran pada tahap konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. proses pelaksanaan konstruksi; dan
 - b. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan konstruksi.
- (3) Pemugaran pada tahap pasca konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 ayat (2) huruf c meliputi:
 - a. pemanfaatan; dan
 - b. pemeliharaan dan perbaikan.

Pasal 130

- (1) Peremajaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 ayat (4) huruf b dilakukan melalui pembongkaran dan penataan secara menyeluruh terhadap rumah, prasarana, sarana dan/atau utilitas umum.
- (2) Peremajaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan dengan terlebih dahulu menyediakan tempat tinggal sementara bagi masyarakat terdampak.

- (3) Peremajaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui tahap:
 - a. pra konstruksi;
 - b. konstruksi; dan
 - c. pasca konstruksi.

Pasal 131

- (1) Peremajaan pada tahap pra konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 130 ayat (3) huruf a meliputi:
 - a. identifikasi permasalahan dan kajian kebutuhan peremajaan;
 - b. penghunian sementara untuk masyarakat terdampak;
 - c. sosialisasi dan rembuk warga pada masyarakat terdampak;
 - d. pendataan masyarakat terdampak;
 - e. penyusunan rencana peremajaan; dan
 - f. musyawarah dan diskusi penyepakatan.
- (2) Peremajaan pada tahap konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 130 ayat (3) huruf b meliputi:
 - a. proses ganti rugi bagi masyarakat terdampak berdasarkan hasil kesepakatan;
 - b. penghunian sementara masyarakat terdampak pada lokasi lain;
 - c. proses pelaksanaan konstruksi peremajaan pada lokasi permukiman eksisting;
 - d. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan konstruksi peremajaan; dan
 - e. proses penghunian kembali masyarakat terdampak.
- (3) Peremajaan pada tahap pasca konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 130 ayat (3) huruf c meliputi:
 - a. pemanfaatan; dan
 - b. pemeliharaan dan perbaikan.

Pasal 132

- (1) Pemukiman Kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 ayat (4) huruf c dilakukan melalui pembangunan dan penataan secara menyeluruh terhadap rumah, prasarana, sarana, dan/atau utilitas umum pada lokasi baru yang sesuai dengan rancangan tata ruang.
- (2) Permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan dengan terlebih dahulu menyediakan tempat tinggal sementara bagi masyarakat terdampak.
- (3) Pemukiman Kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui tahap:
 - a. pra konstruksi;

- b. konstruksi; dan
- c. pasca konstruksi.

Pasal 133

- (1) Pemukiman kembali pada tahap pra konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 ayat (3) huruf a meliputi:
 - a. kajian pemanfaatan ruang dan/atau kajian legalitas tanah;
 - b. penghunian sementara untuk masyarakat di perumahan dan permukiman kumuh pada lokasi rawan bencana;
 - c. sosialisasi dan rembuk warga pada masyarakat terdampak;
 - d. pendataan masyarakat terdampak;
 - e. penyusunan rencana pemukiman baru, rencana pembongkaran pemukiman eksisting dan rencana pelaksanaan pemukiman kembali; dan
 - f. musyawarah dan diskusi penyepakatan.
- (2) Pemukiman kembali pada tahap konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 ayat (3) huruf b meliputi:
 - a. proses ganti rugi bagi masyarakat terdampak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. proses legalisasi tanah pada lokasi pemukiman baru;
 - c. proses pelaksanaan konstruksi pembangunan perumahan dan permukiman baru;
 - d. pemantauan dan evaluasi pelaksanaan konstruksi pemukiman kembali;
 - e. proses penghunian kembali masyarakat terdampak; dan
 - f. proses pembongkaran pada lokasi pemukiman eksisting.
- (3) Pemukiman kembali pada tahap pasca konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 ayat (3) huruf c meliputi:
 - a. pemanfaatan; dan
 - b. pemeliharaan dan perbaikan.

Paragraf 4

Dukungan Kegiatan Non Fisik

Pasal 134

Penanganan non fisik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 127, diidentifikasi sesuai dengan kebutuhan sebagai rekomendasi bagi instansi yang berwenang untuk peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

Paragraf 5

Pengelolaan

Pasal 135

- (1) Pasca peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh dilakukan pengelolaan untuk mempertahankan dan menjaga kualitas perumahan dan permukiman secara berkelanjutan.
- (2) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh masyarakat secara swadaya.
- (3) Pengelolaan dapat difasilitasi oleh Pemerintah Daerah untuk meningkatkan keswadayaan masyarakat dalam pengelolaan Perumahan dan Permukiman layak huni.
- (4) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat; dan
 - b. pemeliharaan dan perbaikan.

Paragraf 6

Kelompok Swadaya Masyarakat

Pasal 136

- (1) Pembentukan kelompok swadaya masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 ayat (4) huruf a merupakan upaya untuk mengoptimalkan peran masyarakat dalam mengelola perumahan dan permukiman layak huni dan berkelanjutan serta untuk mengoptimalkan peran masyarakat dalam peningkatan kualitas terhadap Perumahan kumuh dan Permukiman kumuh.
- (2) Pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tingkat komunitas sampai pada tingkat Daerah sebagai fasilitator pengelolaan Perumahan dan Permukiman layak huni.
- (3) Pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibentuk berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat dapat difasilitasi oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Fasilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dalam bentuk:
 - a. penyediaan dan sosialisasi norma, standar, pedoman, dan kriteria;
 - b. pemberian bimbingan, pelatihan/penyuluhan, supervisi, dan konsultasi; dan/atau
 - c. pemberian kemudahan dan/atau bantuan.
- (6) Kelompok Swadaya Masyarakat dibiayai secara swadaya oleh masyarakat.

- (7) Pembiayaan Kelompok Swadaya Masyarakat selain secara swadaya oleh masyarakat, dapat diperoleh melalui kontribusi Setiap Orang.
- (8) Kelompok Swadaya Masyarakat dibentuk oleh masyarakat secara swadaya atau atas prakarsa Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah.
- (9) Pembentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak perlu dilakukan dalam hal sudah terdapat Kelompok Swadaya Masyarakat yang sejenis.
- (10) Pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 137

- (1) Pemeliharaan dan Perbaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 ayat (4) huruf b merupakan upaya menjaga kondisi perumahan dan permukiman yang layak huni dan berkelanjutan.
- (2) Pemeliharaan dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI PENYEDIAAN TANAH

Pasal 138

- (1) Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab atas ketersediaan tanah dalam rangka penyelenggaraan perumahan dan permukiman serta pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
- (2) Ketersediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk penetapannya di dalam rencana tata ruang wilayah merupakan tanggung jawab Pemerintah Daerah.

Pasal 139

- (1) Penyediaan tanah untuk penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh merupakan salah satu pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.
- (2) Penyediaan tanah untuk penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui:
 - a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
 - b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;

- c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
 - d. pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
 - e. pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar.
- (3) Penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai proses dan tahapan penyediaan lahan untuk penyelenggaraan perumahan dan permukiman serta pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VII PENDANAAN DAN SISTEM PEMBIAYAAN

Pasal 140

- (1) Pendanaan dan sistem pembiayaan dimaksudkan untuk memastikan ketersediaan dana dan dana murah yang berkelanjutan serta menjamin kemudahan pembiayaan penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh.
- (2) Pendanaan dan sistem pembiayaan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) ditujukan untuk:
- a. penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
 - b. fasilitasi terhadap perencanaan, pembangunan dan pemanfaatan perumahan serta kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR; dan/atau
 - c. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan dan permukiman kumuh.
- (3) Sumber dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berasal dari:
- a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
 - b. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah; dan/atau
 - c. sumber dana lain yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 141

- (1) Pemerintah Daerah dapat mengembangkan alternatif sistem pembiayaan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman meliputi:
- a. pembiayaan berbasis komunitas;
 - b. pembiayaan berbasis Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU);

- c. pembiayaan berbasis Kerja Sama Pemerintah, Badan Usaha, dan Masyarakat (KPBUM); dan/atau
 - d. alternatif sistem pembiayaan lain sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pembiayaan berbasis komunitas sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a didorong oleh Pemerintah Daerah melalui pembentukan komunitas di masyarakat berdasarkan kesamaan profesi, hobi, lokasi, atau alasan lain yang memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (3) Pembiayaan berbasis KPBU sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b didorong oleh Pemerintah Daerah melalui kerja sama aktif dengan badan usaha.
 - (4) Pembiayaan berbasis KPBUM sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf c didorong oleh Pemerintah Daerah melalui pembentukan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dan perusahaan profit KPBUM.
 - (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VIII KOORDINASI

Pasal 142

- (1) Pemerintah Daerah dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya, melakukan koordinasi dengan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Provinsi.
- (2) Koordinasi yang dilakukan oleh pemerintah daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. melakukan sinkronisasi kebijakan dan strategi Pemerintah Daerah dalam penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dengan kebijakan dan strategi Provinsi dan Nasional;
 - b. melakukan penyampaian hasil penetapan lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh kepada Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Pusat;
 - c. melakukan sinkronisasi rencana penanganan terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh dengan rencana pembangunan Provinsi dan Nasional; dan
 - d. memberikan permohonan fasilitasi dan bantuan teknis dalam bentuk pembinaan, perencanaan dan pembangunan terkait penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh kepada Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Pusat.

BAB IX KERJA SAMA

Pasal 143

- (1) Dalam upaya pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dilakukan kerja sama Pemerintah Daerah dengan:
 - a. pihak swasta;
 - b. organisasi kemasyarakatan; atau
 - c. lembaga nonpemerintah lainnya.
- (2) Kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan bidang kerja sama Daerah.

BAB X PERAN MASYARAKAT

Pasal 144

- (1) Peran masyarakat dalam pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh dilakukan pada tahap pengawasan dan pengendalian.
- (2) Peran masyarakat dalam peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh dilakukan pada tahap:
 - a. penetapan lokasi dan perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
 - b. perencanaan penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
 - c. penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh; dan
 - d. pengelolaan untuk mempertahankan dan menjaga kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh secara berkelanjutan.

Pasal 145

- Peran masyarakat pada tahap pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144 ayat (1) dapat meliputi:
- a. berpartisipasi aktif menjaga kesesuaian perizinan dari bangunan, perumahan dan permukiman pada tahap perencanaan serta turut membantu pemerintah daerah dalam pengawasan dan pengendalian kesesuaian perizinan dari perencanaan bangunan, perumahan dan permukiman di lingkungannya;

- b. berpartisipasi aktif menjaga kesesuaian standar teknis dari bangunan, perumahan dan permukiman pada tahap pembangunan serta turut membantu Pemerintah Daerah dalam pengawasan dan pengendalian kesesuaian standar teknis dari bangunan gedung, prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungannya; dan/atau
- c. berpartisipasi aktif menjaga kesesuaian kelaikan fungsi dari bangunan gedung, prasarana, sarana, dan utilitas umum pada tahap pemanfaatan di lingkungannya.

Pasal 146

Peran masyarakat pada tahap penetapan lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144 ayat (2) huruf a dapat meliputi:

- a. berpartisipasi dalam proses pendataan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh, dengan mengikuti survey lapangan dan/atau memberikan data dan informasi yang dibutuhkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
- b. berpartisipasi dalam memberikan pendapat terhadap hasil penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh dengan dasar pertimbangan berupa dokumen atau data dan informasi terkait yang telah diberikan saat proses pendataan.

Pasal 147

Peran masyarakat pada tahap perencanaan penanganan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144 ayat (2) huruf b, dapat meliputi:

- a. berpartisipasi aktif dalam pembahasan yang dilaksanakan pada tahapan perencanaan penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- b. memberikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang dalam penyusunan rencana penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- c. memberikan dukungan pelaksanaan rencana penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada lokasi terkait sesuai dengan kewenangannya; dan/atau
- d. menyampaikan pendapat dan pertimbangan terhadap hasil penetapan rencana penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh dengan dasar pertimbangan berupa dokumen atau data dan informasi terkait yang telah diajukan dalam proses penyusunan rencana.

Pasal 148

Peran masyarakat pada tahap penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144 ayat (2) huruf c dilakukan dalam proses pemugaran, peremajaan, dan/atau permukiman kembali.

Pasal 149

Dalam proses pemugaran atau peremajaan, dan/atau permukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 148, masyarakat dapat:

- a. berpartisipasi aktif dalam sosialisasi dan rembuk warga pada masyarakat yang terdampak;
- b. berpartisipasi aktif dalam musyawarah dan diskusi penyepakatan rencana pemugaran dan peremajaan, dan/atau permukiman kembali;
- c. berpartisipasi dalam pelaksanaan pemugaran, peremajaan, dan/atau permukiman kembali baik berupa dana, tenaga maupun material;
- d. membantu Pemerintah Daerah dalam upaya penyediaan tanah yang berkaitan dengan proses pemugaran, peremajaan, dan/atau permukiman kembali terhadap rumah, prasarana, sarana, dan/atau utilitas umum;
- e. membantu menjaga ketertiban dalam pelaksanaan pemugaran, peremajaan, dan/atau permukiman kembali;
- f. mencegah perbuatan yang dapat menghambat atau menghalangi proses pelaksanaan pemugaran, peremajaan, dan/atau permukiman kembali; dan/atau
- g. melaporkan perbuatan sebagaimana dimaksud pada huruf f, kepada instansi berwenang agar proses pemugaran, peremajaan, dan/atau permukiman kembali dapat berjalan lancar.

Pasal 150

Peran masyarakat pada tahap pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam dalam Pasal 144 ayat (2) huruf d dapat meliputi:

- a. berpartisipasi aktif pada berbagai program Pemerintah Daerah dalam pemeliharaan dan perbaikan di setiap lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang telah tertangani;
- b. berpartisipasi aktif secara swadaya dan/atau dalam kelompok swadaya masyarakat pada upaya pemeliharaan dan perbaikan baik berupa dana, tenaga maupun material;
- c. menjaga ketertiban dalam pemeliharaan dan perbaikan rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan dan permukiman;

- d. mencegah perbuatan yang dapat menghambat atau menghalangi proses pelaksanaan pemeliharaan dan perbaikan; dan/atau
- e. melaporkan perbuatan sebagaimana dimaksud pada huruf d, kepada instansi berwenang agar proses pemeliharaan dan perbaikan dapat berjalan lancar.

BAB XI PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 151

- (1) Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menjadi tanggung jawab Bupati.
- (2) Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilaksanakan secara berjenjang dari Bupati kepada pemangku kepentingan.
- (3) Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan terhadap aspek:
 - a. perencanaan;
 - b. pengaturan;
 - c. pengendalian; dan
 - d. pengawasan.

Pasal 152

- (1) Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 151 dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya, dengan cara:
 - a. koordinasi;
 - b. sosialisasi peraturan perundang-undangan;
 - c. pemberian bimbingan, supervisi dan konsultasi;
 - d. pendidikan dan pelatihan;
 - e. penelitian dan pengembangan;
 - f. pendampingan dan pemberdayaan; dan/atau
 - g. pengembangan sistem layanan informasi dan komunikasi.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 153

- (1) Kewenangan Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 151 ayat (1) didelegasikan kepada Perangkat Daerah yang

menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

- (2) Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyusun pedoman teknis dan/atau pelaksanaan sebagai dasar pelaksanaan pembinaan selain ketentuan yang tertuang pada tugas, pokok dan fungsi.

D. Sanksi Administratif

Pasal 154

- (1) Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan perencanaan dan perancangan Rumah tidak memiliki sertifikat keahlian di bidang perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha;
 - c. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
 - d. denda administratif.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan sebagai berikut:
 - a. bagi orang perseorangan dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan paling banyak Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah); dan
 - b. bagi Badan Hukum dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
- (3) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. Badan Hukum atau orang perseorangan sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 6 (enam) bulan;
 - b. Badan Hukum atau orang perseorangan sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai

- sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan usaha paling lama 1 (satu) tahun;
- c. Badan Hukum atau orang perseorangan sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembatasan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 2 (dua) tahun; dan
 - d. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Pasal 155

- (1) Setiap orang perseorangan atau Badan Hukum yang melakukan perencanaan dan perancangan Rumah yang hasilnya tidak memenuhi standar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha;
 - c. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
 - d. denda administratif.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenai pada orang perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. peringatan tertulis diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja; dan
 - b. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (3) Dalam hal perencanaan dan perancangan Rumah dilakukan oleh Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tata cara pengenaan sanksi administratif dilakukan sebagai berikut:
 - a. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan berusaha;

- b. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembatasan kegiatan berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 6 (enam) bulan; dan
- c. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Pasal 156

- (1) Setiap orang perseorangan atau Badan Hukum yang melakukan perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang tidak memenuhi standar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha;
 - c. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
 - d. denda administratif.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenai pada orang perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. peringatan tertulis diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja; dan
 - b. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (3) Dalam hal perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dilakukan oleh Badan Hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tata cara pengenaan sanksi administratif dilakukan sebagai berikut:
 - a. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan berusaha;
 - b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi

- administratif berupa pembatasan kegiatan usaha paling lama 1 (satu) tahun;
- c. Badan Hukum yang mengabaikan pembatasan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 2 (dua) tahun; dan
 - d. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Pasal 157

- (1) Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan perencanaan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum tidak memiliki sertifikat keahlian di bidang perencanaan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan usaha;
 - c. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
 - d. denda administratif.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan sebagai berikut:
 - a. bagi orang perseorangan dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan paling banyak Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah); atau
 - b. bagi Badan Hukum dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
- (3) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. orang perseorangan atau Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan berusaha;
 - b. Badan Hukum yang mengabaikan pembatasan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan perizinan Berusaha paling lama 2 (dua) tahun; dan

- c. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Pasal 158

- (1) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan yang tidak mewujudkan perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) atau Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan skala besar tidak mewujudkan Hunian Berimbang dalam 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud dalam pasal 25 ayat (2) huruf a dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. pembekuan PBG;
 - d. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
 - e. pencabutan Perizinan Berusaha.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sebagai berikut:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. Badan Hukum yang mengabaikan pembatasan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pembekuan PBG oleh Pemerintah Daerah dengan cara disegel paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja;
 - d. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pencabutan PBG;
 - e. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf d dikenai sanksi administratif berupa pembekuan perizinan Berusaha paling lama 2 (dua) tahun;
 - f. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf e dikenai sanksi administratif berupa pencabutan Perizinan

Berusaha dan denda administratif paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan paling banyak Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah).

Pasal 159

- (1) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan, pembangunan Rumah umum tidak dilaksanakan dalam wilayah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (3) atau tidak menyediakan akses dari Rumah umum yang dibangun menuju pusat pelayanan atau tempat kerja sebagaimana dimaksud dalam pasal 21D ayat(3) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. pembekuan PBG;
 - d. pencabutan PBG;
 - e. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
 - f. pencabutan Perizinan Berusaha.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sebagai berikut:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. Badan Hukum yang mengabaikan pembatasan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pembekuan PBG oleh pemerintah Daerah dengan cara disegel paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja;
 - d. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pencabutan PBG;
 - e. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf d dikenai sanksi administratif berupa pembekuan perizinan Berusaha paling lama 2 (dua) tahun; dan
 - f. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf e dikenai sanksi administratif berupa pencabutan Perizinan

Berusaha dan denda administratif paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan paling banyak Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah).

Pasal 160

- (1) Setiap orang atau badan hukum yang melakukan pembangunan Rumah dan perumahan tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembekuan PBG;
 - c. pencabutan PBG; dan
 - d. pembongkaran bangunan.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenai pada orang perseorangan dilaksanakan sebagai berikut:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan PBG oleh pemerintah Daerah dengan cara disegel paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja;
 - c. orang perseorangan yang mengabaikan pembekuan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan PBG; dan
 - d. orang perseorangan yang mengabaikan pencabutan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pembongkaran bangunan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak perintah pembongkaran diberikan.
- (3) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenai terhadap Badan Hukum berupa:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan PBG oleh pemerintah Daerah dengan cara disegel paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja;

- c. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan PBG; dan
- d. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pembongkaran bangunan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak perintah pembongkaran diberikan kepada Badan Hukum.

Pasal 161

- (1) Badan Hukum yang tidak melaksanakan penghitungan konversi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) dan tidak melaksanakan penyerahan dana hasil konversi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. pembekuan PBG; dan
 - d. pencabutan Perizinan Berusaha.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sebagai berikut:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. Badan Hukum yang mengabaikan pembatasan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pembekuan PBG oleh Pemerintah Daerah dengan cara disegel paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja; dan
 - d. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan PBG sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pencabutan Perizinan Berusaha dan denda sejumlah 1,5 (satu koma lima) kali dari jumlah kewajiban Dana Konversi.

Pasal 162

- (6) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Rumah tunggal dan/atau Rumah deret yang melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh

persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembekuan Perizinan Berusaha;
- c. pencabutan insentif; dan
- d. denda administratif.

(7) Tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:

- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
- b. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 1 (satu) tahun;
- c. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif; dan
- d. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Pasal 163

- (1) Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan pembangunan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan tidak sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan sebagaimana dimaksud dalam pasal 50 ayat (1) atau tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 50 ayat (2) atau tidak menyerahkan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah selesai dibangun kepada pemerintah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud dalam pasal 50 ayat (3) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara pelaksanaan pembangunan;
 - c. pencabutan insentif; dan
 - d. perintah pembongkaran.

- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenai pada orang perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa penghentian sementara pelaksanaan pembangunan;
 - c. orang perseorangan yang mengabaikan penghentian sementara pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif; dan
 - d. orang perseorangan yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pembongkaran bangunan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak perintah pembongkaran diberikan.
- (3) Dalam hal pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dilakukan oleh Badan Hukum, tata cara pengenaan sanksi administratif dilakukan sebagai berikut:
- a. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa penghentian sementara pelaksanaan pembangunan paling lama 1 (satu) tahun;
 - b. Badan Hukum yang mengabaikan penghentian sementara pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif;
 - c. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah); dan
- (4) Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa pembongkaran bangunan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak perintah pembongkaran diberikan kepada Badan Hukum.

Pasal 164

- (1) Setiap orang perseorangan atau Badan Hukum yang melakukan pemanfaatan Rumah selain digunakan untuk fungsi hunian yang tidak memastikan terpeliharanya Perumahan dan Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Pembekuan surat bukti kepemilikan Rumah;
 - c. Denda administratif; dan
 - d. Pencabutan surat bukti kepemilikan Rumah.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenakan pada orang perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan surat bukti kepemilikan Rumah paling lama 1 (satu) tahun;
 - c. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah); dan
 - d. orang perseorangan yang mengabaikan denda administratif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pencabutan surat bukti kepemilikan Rumah.
- (3) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenakan pada Badan Hukum dilakukan sebagai berikut:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan surat bukti kepemilikan Rumah paling lama 1 (satu) tahun;
 - c. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan surat bukti kepemilikan Rumah sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan

paling banyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
dan

- d. Badan Hukum yang mengabaikan denda administratif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pencabutan surat bukti kepemilikan Rumah.

Pasal 165

- (1) Badan Hukum yang melakukan penyelenggaraan Kawasan Permukiman yang tidak melalui tahapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembekuan Perizinan Berusaha;
 - c. pencabutan insentif; dan
 - d. denda administratif.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
 - a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 1 (satu) tahun;
 - c. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif; dan
 - d. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa denda paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Pasal 166

- (1) Badan Hukum yang melakukan penyelenggaraan Lingkungan Hunian atau Kasiba yang tidak memisahkan Lingkungan Hunian atau Kasiba menjadi satuan lingkungan Perumahan atau Lisiba dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembekuan Perizinan Berusaha;

- c. pencabutan insentif; dan
 - d. denda administratif.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai berikut:
- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 1 (satu) tahun;
 - c. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif; dan
 - d. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Pasal 167

- (1) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Kawasan Permukiman tidak mematuhi rencana dan izin pembangunan Lingkungan Hunian dan kegiatan pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:
- a. peringatan tertulis;
 - b. pembekuan Perizinan Berusaha;
 - c. pencabutan insentif; dan
 - d. denda administratif.
- (2) Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sebagai berikut:
- a. peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
 - b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 1 (satu) tahun;

- c. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sebagaimana dimaksud dalam huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif; dan
- d. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan insentif sebagaimana dimaksud dalam huruf c dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Pasal 168

- (1) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 154 sampai dengan Pasal 167 dilakukan oleh Bupati.
- (2) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghilangkan tanggung jawab pemulihan dan pidana.

E. Ketentuan Peralihan

Dalam bab ini dimuat hal-hal atau ketentuan yang berhubungan dengan ketentuan mengenai implikasi transisional dari berlakunya Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman:

Pasal 169

- (1) Pengembang yang telah melakukan pembangunan Perumahan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, dan belum menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan, harus menyerahkan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.
- (2) Pemerintah Daerah melalui Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman melakukan inventarisasi jenis, lokasi dan pengembang yang bertanggungjawab melakukan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

- (3) Berdasarkan hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman memfasilitasi mekanisme penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 170

- (1) Dalam hal Pengembang yang membangun Perumahan belum atau tidak menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan, maka Pengembang dapat penyediaan tanah dan bangunan untuk Prasarana dan Utilitas, serta tanah siap bangun untuk Sarana pada lingkungan Perumahan yang bersangkutan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyediaan tanah dan bangunan untuk Prasarana dan Utilitas, serta tanah siap bangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 171

- (1) Dalam hal Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan, ditelantarkan dan/atau tidak dipelihara oleh pengembang yang keberadaannya tidak diketahui dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, maka Pemerintah Daerah membuat berita acara Perolehan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
- (2) Pemerintah Daerah membuat pernyataan asset atas tanah Prasarana, Sarana dan Utilitas tersebut sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di kantor Kantor Pertanahan Nasional di Daerah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai Perolehan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 172

- (1) Dalam hal Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan ditinggal oleh pihak pengembang, sebelum diserahkan kepada Pemerintah Daerah dan/atau keberadaan Pengembang tidak diketahui, masyarakat dapat mengajukan surat permohonan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan ke Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- (2) Surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan hasil kesepakatan warga setempat dan dilampiri dokumen pendukung berupa *siteplan*, data sisa lahan, fasilitas umum, fasilitas sosial dan berita acara kesepakatan warga masyarakat.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diproses apabila status kepemilikan atas lahan yang diperuntukan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sudah bukan atas nama Pengembang.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 173

- (1) Terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang sudah ada kondisinya tidak baik ketika mau diserahkan dan Pengembang tidak sanggup memperbaiki secara 100% (seratus persen), Pengembang yang bersangkutan dapat mengajukan Permohonan keringanan tanggungjawabnya kepada Bupati.
- (2) Berdasarkan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati memberikan keputusan berupa persetujuan atau penolakan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai Permohonan keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 174

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Daerah atau sejenisnya dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

F. Ketentuan Penutup

Ketentuan Penutup merupakan bagian terakhir Batang Tubuh Peraturan Daerah, yang biasanya berisi ketentuan tentang saat mulai berlakunya Peraturan Daerah dapat melalui cara-cara sebagai berikut:

Pasal 175

Peraturan Bupati sebagai pelaksanaan Peraturan Daerah ini harus sudah ditetapkan paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Peraturan Daerah ini.

Pasal 176

Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Rembang.