Pemerintah Kabupaten Batang
Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman
Jl. Dr. Sutomo No. 18, Kauman Kabupaten Batang

PENYUSUNAN NASKAH AKADEMIK RANCANGAN PERATURAN DAERAH

TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN KABUPATEN BATANG

NASKAH AKADEMIK
(LAPORAN AKHIR)

KABUPATEN BATANG
2025



KATA PENGANTAR



Puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Batang dapat selesai disusun. Naskah Akademik ini merupakan Laporan Akhir dari kegiatan Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Batang.

Naskah Akademik adalah naskah hasil penelitian atau pengkajian hukum dan hasil penelitian lainnya terhadap suatu masalah tertentu yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah mengenai pengaturan masalah tersebut dalam suatu Rancangan Undang-Undang, Rancangan Peraturan Daerah Provinsi, atau Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota sebagai solusi terhadap permasalahan dan kebutuhan hukum masyarakat.

Naskah Akademik ini berisi tentang Pendahuluan, Kajian Teoretis dan Praktik Empiris; Evaluasi dan Analisis Peraturan Perundang-Undangan terkait Perumahan dan Kawasan Permukiman; Landasan Filosofis, Sosiologis, dan Yuridis; Jangkauan, Arah Pengaturan, dan Ruang Lingkup Materi Muatan; Penutup.

Penyusun menyampaikan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah membantu dalam penyusunan Naskah Akademik ini. Semoga dokumen ini dapat memberi manfaat bagi Pemerintah Kabupaten Batang maupun bagi semua pihak yang membutuhkan dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Batang.



DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR i
DAFTAR ISI ii
DAFTAR TABEL vi
DAFTAR GAMBAR vii

BAB I PENDAHULUAN I-1
1.1 Latar Belakang I-1
1.2 Identifikasi Masalah I-3
1.3 Tujuan dan Kegunaan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik I-4
1.4 Metode Penyusunan I-4
1.5 Ruang Lingkup I-5
1.6 Sistematika Penulisan Laporan I-6

BAB II KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS II-1
2.1. Kajian Teoretis II-1
2.1.1. Perumahan dan Kawasan Permukiman II-1
2.1.2. Penyelenggaraan Perumahan II-1
2.1.3. Perencanaan dan Perancangan Rumah II-3
2.1.4. Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum II-4
2.1.5. Rumah Susun II-6
2.1.6. Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing II-7
2.1.7. Kawasan Transit Oriented Development II-7
2.2. Kajian terhadap Asas/Prinsip yang terkait dengan Penyusunan Norma II-9
2.3. Kajian terhadap Praktik Penyelenggaraan, Kondisi yang Ada, serta Permasalahan II-11
2.3.1. Tugas dan Kewenangan II-11
2.3.2. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman II-16
2.3.2.1. Karakteristik Perumahan dan Kawasan Permukiman II-16
2.3.2.2. Karakteristik Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh II-27
2.3.2.3. Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan II-28
2.3.2.4. Identifikasi Perumahan dan Kawasan Permukiman di Daerah Rawan Bencana II-30

2.3.2.5. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Batang II-35
2.4. Kajian terhadap Implikasi Penerapan Sistem Baru II-43

BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT III-1
3.1 Evaluasi dan Analisis Vertikal Peraturan Perundang-Undangan terkait Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman III-1
3.1.1. Undang-Undang 1945 ..... III-1
3.1.2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia III-1
3.1.3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang III-1
3.1.4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun III-6
3.1.5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang .. III-9
3.1.6. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman III-10
3.1.7. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman III-12
3.1.8. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun III-13
3.1.9. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah III-14
3.1.10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah III-15
3.1.11. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 7 Tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Provinsi Jawa Tengah Tahun 2019-2039 ..... III-17
3.1.12. Peraturan Perundang-Undangan Terkait Lainnya III-23
3.2 Analisis dan Evaluasi Horisontal Peraturan Perundang-Undangan terkait Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman III-26

3.2.1. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung.....III-26
3.2.2. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Pemakaman III-28
3.2.3. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Air Limbah Domestik III-29
3.2.4. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 5 Tahun 2018 tentang Ruang Terbuka Hijau III-30
3.2.5. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 13 Tahun 2019 tentang RTRW Kabupaten Batang Tahun 2019-2039.....III-32
3.2.6. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh III-39
3.2.7. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 6 Tahun 2020 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Tulis Tahun 2020-2040.....III-40
3.2.8. Peraturan Bupati Batang Nomor 30 Tahun 2019 tentang Petunjuk Pelaksanaan Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Kabupaten Batang.....III-42
3.2.9. Peraturan Bupati Batang Nomor 12 Tahun 2023 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Gringsing Tahun 2023-2043 .....III-44
3.2.10. Peraturan Bupati Batang Nomor 13 Tahun 2023 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Limpung Tahun 2023-2043.....III-46

BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS..... IV-1
4.1. Landasan Filosofis.....IV-1
4.2. Landasan Sosiologis IV-2
4.3. Landasan Yuridis.....IV-3

BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN V-1
5.1. Jangkauan dan Arah Pengaturan V-1
5.2. Ruang Lingkup Materi Muatan V-3
5.2.1. Asas V-3
5.2.2. Pembinaan V-4
5.2.3. Tugas dan Wewenang.....V-5
5.2.4. Penyelenggaraan Perumahan V-7
5.2.5. Penyelenggaraan Kawasan Permukiman.....V-22
5.2.6. Rumah Susun V-26
5.2.7. Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas V-27

5.2.8. Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing V-30
5.2.9. Kerja Sama V-32
5.2.10. Pendanaan dan Sistem Pembiayaan V-33
5.2.11. Peran Serta Masyarakat V-36
5.2.12. Larangan V-37
5.2.13. Sanksi Administratif V-38
5.2.14. Ketentuan Pidana V-39

BAB VI PENUTUP VI-1
6.1. Kesimpulan VI-1
6.2. Rekomendasi VI-4

DAFTAR TABEL



Tabel II. 1 Jumlah Rumah di Kabupaten Batang Tahun 2024 ..... II-16
Tabel II. 2 Sebaran Perumahan yang Dibangun Pengembang/ Developer di Kabupaten Batang hingga Tahun 2024 ..... II-17
Tabel II. 3 Luasan Kawasan Permukiman Perkotaan dan Perdesaan di Kabupaten Batang II-24
Tabel II. 4 Lokasi Perumahan dan Permukiman Kumuh di Kabupaten Batang Berdasarkan SK Bupati No. 050/422/2023 ..... II-27
Tabel II. 5 Perumahan yang Sudah Serah Terima PSU II-28
Tabel II. 6 Sebaran Kawasan Permukiman di Daerah Rawan Bencana Kabupaten Batang II-31
Tabel II. 7 Arahan Pengembangan Lingkungan Hunian di Kabupaten Batang II-41



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Alur Pikir I-5
Gambar 2.1 Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) II-40
Gambar 2.2 Peta Lingkungan Hunian di Kabupaten Batang II-42
Gambar 3.1. Peta Rencana Struktur Ruang Kabupaten Batang III-37
Gambar 3.2. Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Batang III-38

BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pelaksanaan penyelenggaraan perumahan dan pemukiman daerah sebagaimana yang dimaksudkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, mengemban tujuan-tujuan untuk diupayakan perwujudannya. Pertama, memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Kedua, mendukung penataan dan pengembangan wilayah, serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan arahan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Ketiga, 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. Keempat, memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Kelima, menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya. Keenam, menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 18 huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, ditegaskan bahwa pemerintah kabupaten mempunyai wewenang untuk menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten bersama DPRD. Hal inilah yang menjadi dasar bahwa Pemerintah Kabupaten Batang mempunyai wewenang untuk menangani permasalahan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Batang. Untuk melaksanakan wewenang pemerintah kabupaten tersebut, diperlukan regulasi tingkat daerah sebagai kerangka yuridis operasional yang akan dijadikan pedoman bagi pemerintah daerah dalam melaksanakan wewenang untuk menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman di daerah.

Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan instrumen dan payung hukum bagi Pemerintah Kabupaten Batang dalam penyelenggaraan perumahan dan penyelenggaraan kawasan permukiman agar terwujud tujuan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang layak huni, nyaman, terjangkau, dan berkelanjutan. Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman diharapkan dapat memuat pengaturan sebagaimana

telah diatur dalam perundangan di tingkat nasional dan dilengkapi dengan muatan lokal yang spesifik untuk setiap daerah.

Mengingat urgensi dan pentingnya pembentukan Peraturan Daerah di bidang perumahan dan kawasan permukiman dalam rangka pemenuhan hak setiap orang, maka perlu diperhatikan ketentuan sebagai berikut:

1. Memahami materi muatan Peraturan Daerah mengenai perumahan dan kawasan permukiman di daerah;
2. Memperhatikan tahapan dan teknik penyusunan peraturan perundang-undangan dalam proses penyusunan peraturan perundang-undangan sebagaimana ditentukan dalam 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;
3. Memperhatikan konsistensi dari peraturan perundang-undangan yang mengatur bidang perumahan dan kawasan permukiman agar disusun sesuai dengan asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik dan asas materi muatan peraturan perundang-undangan; dan
4. Memperhatikan kearifan lokal, kemampuan, kondisi, dan aspirasi masyarakat, serta kekhasan dari daerah masing-masing.

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan bahwa dalam rangka penyusunan Peraturan Daerah, harus dilengkapi dengan Naskah Akademik terlebih dahulu kemudian diikuti dengan penyusunan draf rancangan peraturan daerah sebelum kemudian diajukan ke DPRD untuk dilakukan pembahasan terkait rancangan peraturan daerah tersebut. Hal ini juga berlaku dalam proses pembentukan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Batang.

Naskah Akademik adalah naskah hasil penelitian atau pengkajian hukum dan hasil penelitian lainnya terhadap suatu masalah tertentu yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah mengenai pengaturan masalah tersebut dalam suatu Rancangan Undang-Undang, Rancangan Peraturan Daerah Provinsi, atau Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota sebagai solusi terhadap permasalahan dan kebutuhan hukum masyarakat. Untuk itu, pada tahun anggaran 2025 ini, akan dilakukan kegiatan Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Batang.

1.2 Identifikasi Masalah

Permasalahan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Batang antara lain meliputi:

1. Peningkatan pembangunan rumah dan penyediaan tanah perlu diatur sehingga tidak menimbulkan permasalahan baru seperti rumah tidak sesuai tata ruang, permukiman kumuh dan lainnya.
2. Pembangunan infrastruktur kawasan permukiman belum mampu mengimbangi kecepatan pertumbuhan perumahan dan permukiman, sehingga kawasan permukiman perlu ditata dengan lebih baik dan didukung dengan penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) yang terpadu, termasuk penyediaan akses antar perumahan dan permukiman.
3. Pembangunan perumahan baru seringkali berdampak terhadap perumahan lain yang telah dikembangkan sebelumnya, misalnya menimbulkan banjir dan pemanfaatan akses jalan yang melebihi kapasitas.
4. Pengembangan perumahan dan permukiman swadaya yang lebih dominan dibandingkan perumahan umum merupakan tantangan tersendiri agar perkembangannya dapat terarah dan tertata.
5. Sulitnya pemenuhan ruang terbuka hijau privat dan ruang terbuka hijau publik.
6. Masih cukup banyak Rumah Tidak Layak Huni (RTLH).
7. Ketidakseimbangan antara jumlah rumah yang telah dibangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan oleh masyarakat (*backlog)*.
8. Masih terdapat perumahan kumuh dan permukiman kumuh
9. Belum seluruh pengembang perumahan memahami dengan baik terkait kewajiban penyerahan PSU perumahan kepada pemerintah daerah.
10. Keterbatasan anggaran pemerintah dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, antara lain untuk penyediaan infrastruktur kawasan, pemeliharaan PSU termasuk PSU yang telah diserahterimakan, pengelolaan pemakaman, prasarana persampahan.
11. Teridentifikasi masih terdapat perumahan dan kawasan permukiman yang berada pada kawasan rawan bencana.
12. Konsep kolaborasi dalam penanganan bencana seperti banjir dan tanah longsor belum diterapkan dengan baik karena batasan kewenangan, misalnya bangunan pengaman sungai, tanggul penahan tebing seringkali diperlukan dalam penanganan rumah terdampak bencana.
13. Isu keterbatasan dan mahalnya harga lahan belum memunculkan wacana perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian rumah susun.
14. Perlu peningkatan dan kolaborasi peran kelembagaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, baik lembaga pemerintah dan lembaga non pemerintah, serta swasta.

15. Perlu peningkatan peran serta dan swadaya masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

1.3 Tujuan dan Kegunaan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik

Tujuan penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Batang sebagai berikut:

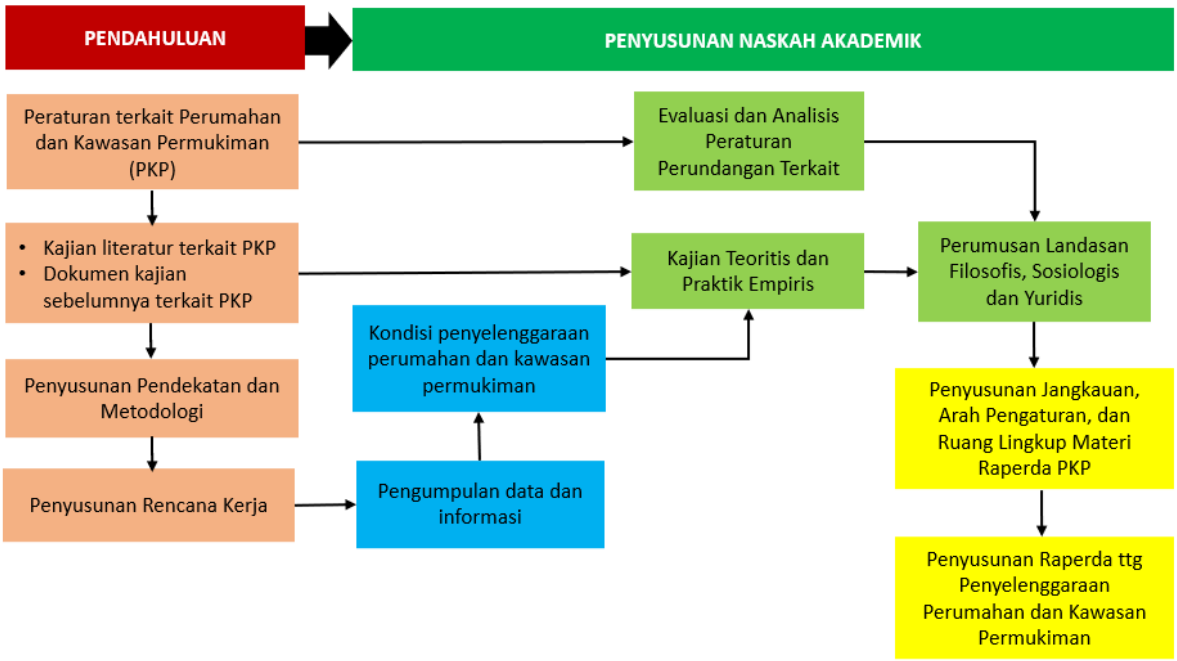
1. Merumuskan permasalahan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dihadapi dalam kehidupan berbangsa, bernegara, dan bermasyarakat serta cara-cara mengatasi permasalahan tersebut.
2. Merumuskan permasalahan hukum terkait Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dihadapi sebagai latar belakang pembentukan Rancangan Peraturan Daerah sebagai dasar hukum penyelesaian atau solusi permasalahan dalam kehidupan berbangsa, bernegara, dan bermasyarakat.
3. Merumuskan pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, yuridis pembentukan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
4. Merumuskan sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Kegunaan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Batang adalah sebagai acuan atau referensi penyusunan dan pembahasan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Batang.

1.4 Metode Penyusunan

Penyusunan Naskah Akademik pada dasarnya merupakan suatu kegiatan penelitian sehingga digunakan metode penyusunan Naskah Akademik yang berbasiskan metode penelitian hukum. Penelitian hukum dapat dilakukan melalui metode yuridis normatif dan metode yuridis empiris. Metode yuridis empiris dikenal juga dengan penelitian sosiolegal. Metode yuridis normatif dilakukan melalui studi pustaka yang menelaah (terutama) data sekunder yang berupa Peraturan Perundang-undangan, perjanjian, atau dokumen hukum lainnya, serta hasil penelitian, hasil pengkajian, dan referensi lainnya. Metode yuridis normatif dapat dilengkapi dengan wawancara, diskusi (*Focus Group Discussion*), dan rapat dengar pendapat. Metode yuridis empiris atau sosiolegal adalah penelitian yang diawali dengan penelitian normatif atau penelaahan terhadap Peraturan Perundang-undangan (normatif) yang dilanjutkan dengan observasi untuk mendapatkan data faktor non hukum yang terkait dan yang berpengaruh terhadap Peraturan Perundang-undangan yang diteliti.

Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Batang diawali dengan tahapan pendahuluan, kemudian melakukan kajian teoritis dan praktik empiris terkait perumahan dan kawasan permukiman, untuk mengetahui paradigma baru/ kebutuhan masyarakat dan *stakeholder* terkait penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Selanjutnya melakukan evaluasi kebijakan/penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Batang. Hasil evaluasi digunakan untuk merumuskan urgensi serta landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Batang, serta jangkauan, arah pengaturan, dan ruang lingkup materi muatan pengaturan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Batang. Hasil akhir dari kegiatan ini berupa Dokumen Naskah Akademik Ranperda tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Batang, dilampiri rancangan peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.



Gambar 1.1. Tahapan Penyusunan

Sumber: Penyusun, 2025

1.5 Ruang Lingkup

Ruang lingkup wilayah Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Batang adalah seluruh wilayah administrasi Kabupaten Batang.

Ruang lingkup substansi yang menjadi batasan dalam Penyusunan Dokumen Rancangan Peraturan Daerah tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Batang ini adalah:

1. Menyusun kajian teoritis dan praktek empiris.
2. Mengevaluasi dan menganalisis peraturan perundangan terkait.
3. Menyusun landasan filosofis, sosiologis dan yuridis.
4. Menyusun jangkauan, arah pengaturan dan lingkup materi teknis.
5. Menyusun Naskah Akademik dilampiri Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Batang.

1.6 Sistematika Penulisan Laporan

Sistematika penulisan Naskah Akademik Penyusunan Naskah Akadmik Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Batang adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang, dasar hukum, identifikasi masalah, tujuan dan kegunaan raperda, metode penyusunan, ruang lingkup, serta sistematika penulisan laporan.

BAB II KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTEK EMPIRIS

Bab ini menguraikan mengenai kajian teoritis, kajian asas dan prinsip, praktik empiris, serta kajian implikasi penerapan sistem baru. Kajian teoritis meliputi pengertian terkait perumahan dan kawasan permukiman; penyelenggaraan perumahan; perencanaan dan perancangan rumah; perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum. Praktek empiris meliputi hasil kajian sosial kependudukan, kajian pusat-pusat pertumbuhan ekonomi, kajian *backlog* rumah, kajian ketersediaan lahan perumahan dan kawasan permukiman, kajian karakteristik perumahan dan kawasan permukiman, kajian kemampuan keuangan daerah, kajian kelembagaan perumahan dan kawasan permukiman, serta perumusan permasalahan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

Bab ini menguraikan mengenai hasil evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perumahan dan kawasan permukiman baik secara vertikal maupun horisontal.

BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

Bab ini menjelaskan landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis dari Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Batang.

BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN

Pada bab ini menjelaskan jangkauan, arah pengaturan, dan ruang lingkup materi muatan dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Batang.

BAB VI PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan rekomendasi tindak lanjut dari penyusunan Dokumen Rancangan Peraturan Daerah tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

BAB II
KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

2.1. Kajian Teoretis

2.1.1. Perumahan dan Kawasan Permukiman

Pengertian perumahan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, 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. 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. 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.

Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

2.1.2. Penyelenggaraan Perumahan

Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilaksanakan berdasarkan kebijakan dan strategi nasional di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Kebijakan Perumahan dan kawasan Permukiman paling sedikit meliputi:

a. kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan; dan
b. peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan antar pemangku kepentingan dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Strategi kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan meliputi:

a. penyediaan kebutuhan pemenuhan Perumahan dan Kawasan Permukiman melalui perencanaan dan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang; dan
b. keterjangkauan pembiayaan dan pendayagunaan teknologi.

Strategi peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan 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.

Penyelenggaraan perumahan meliputi:

a. perencanaan perumahan, mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum;
b. pembangunan perumahan;
c. pemanfaatan perumahan; dan
d. pengendalian perumahan.

Jenis rumah dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi:

a. rumah komersial

   Rumah komersial diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

b. rumah umum

   Rumah umum diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Rumah umum mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

c. rumah swadaya

   Rumah swadaya diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok. Rumah swadaya dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

d. rumah khusus

Rumah khusus diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus. Rumah khusus disediakan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

e. rumah negara.

Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. Rumah negara disediakan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

Bentuk rumah dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antar bangunan. Bentuk rumah meliputi:

a. rumah tunggal adalah rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling.

b. rumah deret adalah beberapa rumah yang satu atau lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau rumah lain, tetapi masing-masing mempunyai kaveling sendiri.

c. rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Berdasarkan SNI 03-1733-2004, untuk keluarga dengan empat orang, luas minimal rumah adalah 36 m^2, atau 9 m^2 per jiwa.

Berdasarkan Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor: 403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat, kebutuhan luas minimum lahan untuk rumah sederhana sehat adalah 60 m^2.

2.1.3. Perencanaan dan Perancangan Rumah

Perencanaan dan perancangan rumah 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.

Perencanaan dan perancangan Rumah untuk menciptakan rumah layak huni dilakukan dalam rangka mewujudkan rumah yang sehat, aman, dan teratur. Perencanaan dan perancangan rumah untuk mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah dilakukan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat. Perencanaan dan perancangan rumah untuk

meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur dilakukan dalam rangka mewujudkan lingkungan yang fungsional, dan sesuai dengan tata bangunan bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungan.

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.

Rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dilakukan dalam bentuk rencana:

a. pembangunan dan pengembangan;

b. pembangunan baru; atau

c. pembangunan kembali.

Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, dan ekologis. Persyaratan teknis antara lain persyaratan tentang struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, dan kenyamanan yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan. Persyaratan administratif antara lain perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi, peruntukannya, status hak atas tanah, dan/atau Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Persyaratan ekologis adalah persyaratan yang berkaitan dengan keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan, baik antara lingkungan buatan dengan lingkungan alam maupun dengan sosial budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan. Persyaratan ekologis antara lain analisis dampak lingkungan dalam pembangunan perumahan.

Pembangunan rumah meliputi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun. Pembangunan rumah dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi pada tiap daerah, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan. Pembangunan rumah dapat dilakukan oleh setiap orang, Pemerintah, dan/atau pemerintah daerah. Pembangunan rumah dan perumahan harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

2.1.4. Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan mengacu pada rencana keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan meliputi:

a. rencana penyediaan kaveling tanah untuk perumahan sebagai bagian dari permukiman; dan

b. rencana kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.

Rencana penyediaan kaveling tanah digunakan untuk:

a. landasan perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum; dan

b. meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah sesuai dengan rencana tapak (*site plan*) atau rencana tata bangunan dan lingkungan.

Rencana kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum digunakan untuk:

a. mewujudkan lingkungan perumahan yang layak huni; dan

b. membangun rumah.

Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum harus memenuhi persyaratan:

1. Persyaratan administratif meliputi:
    a. status penguasaan kaveling tanah; dan
    b. kelengkapan perizinan.
2. Persyaratan teknis meliputi:
    a. gambar struktur yang dilengkapi dengan gambar detail teknis;
    b. jenis bangunan; dan
    c. cakupan layanan.
3. Persyaratan ekologis meliputi:
    a. perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dengan penggunaan bahan bangunan yang ramah lingkungan; dan
    b. mengutamakan penggunaan energi non fosil untuk utilitas umum.

Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum harus mempertimbangkan kelayakan hunian serta kebutuhan masyarakat yang mempunyai keterbatasan fisik. Persyaratan administratif, persyaratan teknis, dan persyaratan ekologis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan yang dilakukan oleh pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan dan perizinan. 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.

Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penyerahan PSU dilakukan setelah berakhirnya masa pemeliharaan dan perawatan prasarana, sarana dan utilitas umum. Penyerahan PSU dapat dilakukan secara bertahap.

2.1.5. Rumah Susun

Definisi rumah susun menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Rumah susun dibedakan menjadi empat kategori, sebagai berikut.

1. Rumah susun umum diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, antara lain rumah susun sederhana sewa (rusunawa) dan rumah susun sederhana milik (rusunami).
2. Rumah susun khusus diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
3. Rumah susun negara berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat atau pegawai negeri.
4. Rumah susun komersial diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Pemanfaatan Rumah Susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi hunian atau fungsi campuran. Fungsi campuran merupakan campuran antara fungsi hunian dan bukan hunian. Fungsi campuran dapat dikembangkan dalam satu bangunan Rumah Susun atau berbeda bangunan Rumah Susun dalam satu Tanah Bersama. Setiap Orang yang rnenempati, menghuni, atau memiliki Satuan Rumah Susun (Sarusun) wajib memanfaatkan Sarusun sesuai dengan fungsinya. Pemanfaatan Rumah Susun dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi campuran karena perubahan rencana tata ruang wilayah. Perubahan fungsi yang diakibatkan oleh perubahan Rencana tata ruang wilayah menjadi dasar mengganti sejumlah Rumah Susun dan/atau memukimkan kembali Pemilik yang Rumah Susunnya dialihfungsikan. Pihak yang rnelakukan perubahan fungsi Rumah Susun wajib menjamin hak kepemilikan Sarusun. Perubahan fungsi Rumah Susun karena perubahan rencana tata ruang wilayah wajib mendapatkan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Pelaku Pembangunan harus membangun Rumah Susun dan lingkungannya sesuai dengan izin rencana fungsi dan pemanfaatannya. Izin rencana fungsi dan pemanfaatan menjadi bagian dalam proses penerbitan PBG.

2.1.6. Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing

Orang Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia.

Orang asing atau Warga Negara Asing (WNA) dapat memiliki hunian di Indonesia, dengan batasan luas tanah dan harga minimal, tergantung pada lokasi. WNA dapat memiliki hunian di Indonesia dengan memiliki dokumen keimigrasian berupa visa, paspor atau izin tinggal yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai keimigrasian.

WNA hanya boleh memiliki hunian dengan luas tanah di bawah 2.000 meter persegi. Jika ingin memiliki hunian dengan luas tanah lebih dari itu, WNA harus menunjukkan dampak positif terhadap ekonomi dan sosial, yang akan dinilai oleh Kementerian ATR/BPN. Pemerintah menetapkan harga minimal rumah hunian untuk WNA, yang berbeda-beda tergantung lokasi. Harga minimal ini berfungsi untuk melindungi WNA dari potensi penipuan atau transaksi ilegal. WNA dapat memiliki satuan rumah susun di Kawasan Ekonomi Khusus (KEK), Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, Kawasan Industri, dan kawasan ekonomi lainnya. Selain itu, WNA juga dapat memiliki rumah susun di lokasi lain, tetapi dengan batasan-batasan tertentu.

Kepemilikan rumah tempat tinggal/hunian untuk orang asing dapat berasal dari rumah/unit baru atau rumah/unit lama. Rumah tempat tinggal/hunian untuk orang asing terdiri dari rumah tapak dan/atau satuan rumah susun, dan dapat:

a. diwariskan kepada ahli waris yang memenuhi syarat, dalam hal orang asing meninggal dunia;

b. dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan; dan

c. beralih dan/atau dialihkan kepada pihak lain.

2.1.7. Kawasan *Transit Oriented Development*

Kawasan *Transit Oriented Development* (TOD) adalah suatu bentuk kota dengan ciri-ciri kepadatan bangunan tinggi, kompak, penggunaan lahan campuran, menyediakan transportasi umum massal yang efisien dan berkualitas tinggi, serta menyediakan lingkungan pejalan kaki yang ideal. TOD merupakan salah satu pendekatan pengembangan kota yang mengadopsi tata ruang campuran dan memaksimalkan penggunaan angkutan massal seperti *busway* (*bus rapid transit*), kereta api kota (*mass rapid transit*), kereta api ringan (*light rapid transit*), serta dilengkapi jaringan pejalan kaki/sepeda. Dengan demikian perjalanan/trip akan didominasi dengan menggunakan angkutan umum yang terhubungkan langsung dengan tujuan perjalanan. Tempat perhentian angkutan umum mempunyai kepadatan yang relatif tinggi dan biasanya dilengkapi dengan fasilitas parkir, khususnya parkir sepeda.

Kriteria penempatan TOD adalah:

1. Pada jaringan utama angkutan massal.
2. Pada koridor jaringan bus/ BRT dengan frekuensi tinggi.
3. Pada jaringan penumpang bus yang waktu tempuhnya kurang dari 10 (sepuluh) menit dari jaringan utama angkutan massal.

Beberapa ciri penting yang akan terjadi dalam pengembangan TOD yaitu:

1. Penggunaan ruang campuran yang terdiri dari pemukiman, perkantoran, serta fasilitas pendukung.
2. Kepadatan penduduk yang tinggi yang ditandai dengan bangunan apartemen, *condominium*.
3. Tersedia fasilitas perbelanjaan, fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, fasilitas hiburan, fasilitas olahraga, dan fasilitas perbankan.
4. Pengurangan ketergantungan terhadap kendaraan pribadi.

Pada tahun 2012, *Treasure Coast Regional Planning Council* (TCRPC) mengklasifikasikan kawasan TOD menjadi empat area yaitu:

1. *Premium transit station*, yaitu titik transit yang melayani moda transportasi massal premium (kereta api komuter, *light rail, bus rapid transit*).
2. *Transit core*, adalah area transit yang berada dalam radius seperempat mil (400 meter) dari titik transit utama dengan luas area mencapai 125 *acre* (50 ha).
3. *Transit neighbourhood*, merupakan area setelah pusat transit yang berjarak setengah mil (500 meter) dari titik transit utama dengan luas mencapai 375 *acre* (151 ha).
4. *Transit supportive area,* adalah area pendukung transit dengan jarak 1 mil (1600 meter) dari titik transit utama.

Prinsip-prinsip dasar TOD dalam TOD *Standard* (2017) meliputi:

a. *Walk*, prinsip ini menekankan pada penyediaan *pedestrian* yang aman, nyaman dan lengkap, sehingga dapat digunakan secara optimal.
b. *Cycle*, prinsip ini menekankan pada penyediaan jaringan sepeda yang aman, memadai dan nyaman.
c. *Connect*, prinsip ini menekankan pada terkoneksinya pengguna secara langsung dengan moda angkutan umum, sehingga memudahkan pengguna dalam mengakses moda pribadi dan moda umum.
d. *Transit*, prinsip ini merujuk pada tempat transit yang memberikan kemudahan akses pejalan kaki ke tempat tansit.
e. *Mix*, prinsip ini merujuk pada penyediaan fungsi pelengkap yang beragam sehingga mengurangi waktu perjalanan karena terjadi perpindahan yang pendek terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

f. *Density*, kepadatan kawasan sekitar yang mendukung terwujudnya transit berkualitas tinggi.

g. *Compact*, pengembangan TOD di daerah perkotaan memudahkan perjalanan di kota.

h. *Shift*, prinsip ini merujuk pada pengurangan pemakaian kendaraan bermotor dengan cara pengaturan parkir dan pengaturan sirkulasi kendaraan.

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

Prinsip penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak huni dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan. Prinsip tersebut sesuai dengan cita-cita penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Indonesia. Sedangkan azas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman mengacu pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang adalah:

a. Kesejahteraan, yaitu 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. keadilan dan pemerataan, yaitu memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.

c. kenasionalan yaitu memberikan landasan agar hak kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga negara Indonesia, sedangkan hak menghuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah.

d. keefisienan dan kemanfaatan yaitu 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 kesejahteraan rakyat.

e. keterjangkauan dan kemudahan yaitu 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.

f. kemandirian dan kebersamaan yaitu 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.

g. kemitraan yaitu memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung.

h. keserasian dan keseimbangan yaitu 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.

i. keterpaduan yaitu memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian, baik intra- maupun antarinstansi serta sektor terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang, dan saling mengisi.

j. kesehatan yaitu memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

k. kelestarian dan keberlanjutan yaitu 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.

l. keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan yaitu memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memperhatikan masalah keselamatan dan keamanan bangunan beserta infrastrukturnya, keselamatan dan keamananan lingkungan dari berbagai ancaman yang membahayakan penghuninya, ketertiban administrasi, dan keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman.

2.3. Kajian terhadap Praktik Penyelenggaraan, Kondisi yang Ada, serta Permasalahan

2.3.1. Tugas dan Kewenangan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pemerintah kabupaten dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas:

1. menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi;
2. 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;
3. menyusun rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman pada tingkat kabupaten;
4. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan kabupaten dalam penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;
5. 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;
6. melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten;
7. melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten;
8. melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten;
9. melaksanakan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman;
10. melaksanakan kebijakan dan strategi daerah provinsi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional;
11. melaksanakan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman;
12. mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional dan provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten;
13. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;
14. memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR;

15. menetapkan lokasi Kasiba dan Lisiba; dan
16. memberikan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukan pembangunan rumah swadaya.

Pemerintah kabupaten dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:

1. menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten;
2. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten bersama DPRD;
3. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten;
4. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten;
5. mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR;
6. menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat kabupaten;
7. memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten antara pemerintah kabupaten, dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
8. menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten; dan
9. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten.

Dalam UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, pembagian urusan pemerintahan bidang perumahan dan kawasan permukiman, tugas pemerintah daerah kabupaten/kota adalah:

1. Sub Urusan Perumahan meliputi:
   a. rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/kota.
   b. Fasilitasi penyediaan rumah bagi Masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah kabupaten/kota.
   c. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan.
   d. Penerbitan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG).
2. Sub Urusan Kawasan Permukiman meliputi:
   a. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman.

b. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas di bawah 10 (sepuluh) ha.

3. Sub Urusan Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada Daerah kabupaten/kota.
4. Sub Urusan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum (PSU) meliputi Penyelenggaraan PSU perumahan.
5. Sub Urusan Sertifikasi, Kualifikasi, Klasifikasi, dan Registrasi Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi 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.

Menurut Peraturan Bupati Batang Nomor 11 Tahun 2025 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Dinas Daerah, penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Batang menjadi tugas dan wewenang Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (DPRKP) Kabupaten Batang. DPRKP mempunyai tugas membantu Bupati melaksanakan urusan pemerintahan di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman dan bidang pertanahan yang menjadi kewenangan Daerah dan tugas pembantuan yang ditugaskan kepada Daerah. DPRKP mempunyai fungsi:

1. perumusan kebijakan teknis di bidang perumahan rakyat, kawasan permukiman dan pertanahan;
2. penyelenggaraan upaya peningkatan pelayanan publik di bidang perumahan rakyat, kawasan permukiman dan pertanahan;
3. pelaksanaan kebijakan di bidang perumahan rakyat, kawasan permukiman dan pertanahan;
4. penyelenggaraan urusan pemerintahan dan pelayanan umum di bidang perumahan rakyat, kawasan permukiman dan pertanahan;
5. pembinaan dan pelaksanaan tugas di bidang perumahan rakyat, kawasan permukiman dan pertanahan;
6. pengelolaan teknis perizinan di bidang perumahan rakyat, kawasan permukiman dan pertanahan;
7. pelaksanaan pelayanan bidang perumahan rakyat, kawasan permukiman dan pertanahan dengan mengacu pada standar pelayanan minimal bidang perumahan rakyat, kawasan permukiman dan pertanahan;
8. pelaksanaan administrasi Dinas;
9. pembinaan terhadap UPTD dalam lingkup Dinas;
10. penyelenggaraan kesekretariatan Dinas;

11. pelaksanaan monitoring, evaluasi dan pelaporan pelaksanaan tugas di bidang perumahan rakyat, kawasan permukiman, dan pertanahan; dan
12. pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Bupati sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Susunan Organisasi DPRKP terdiri atas:

a. Kepala Dinas;

b. Sekretariat;

c. Bidang Perumahan dan Pertanahan;

d. Bidang Permukiman;

e. UPTD; dan

f. Kelompok Jabatan Fungsional.

Selain itu, pengambilan kebijakan serta urusan terkait dengan perumahan dan kawasan permukiman juga menjadi tanggung jawab Perangkat Daerah lainnya yang tergabung dalam Kelompok Kerja (Pokja) PKP. Pokja PKP dibentuk atas dasar Surat Keputusan Bupati Batang Nomor 100.3.3.2/575/2024 tentang Perubahan Kedua atas Keputusan Bupati Nomor 050.425/2020 tentang Pembentukan Kelompok Kerja Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Tugas Pokja PKP Kabupaten Batang adalah:

1. Melaksanakan koordinasi dan sinkronisasi kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian pengembangan perumahan yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Batang dan pelaku lainnya.
2. Melaksanakan koordinasi dan sinkronisasi kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian pengembangan infrastruktur kawasan permukiman antara lain sistem penyediaan air minum, sistem pengelolaan sanitasi, penataan bangunan dan lingkungan, serta penanganan kawasan permukiman kumuh yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Batang dan pelaku lainnya.
3. Melaksanakan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan, strategi, program nasional dan program provinsi di wilayah Kabupaten Batang.
4. Mendukung pengarusutamaan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dalam agenda pembangunan daerah.
5. Memfasilitasi pembentukan dan penyelenggaraan Forum Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Batang.

Dalam melaksanakan tugasnya, Pokja PKP mempunyai fungsi:

1. Koordinasi dan sinkronisasi lintas sektor dan pelaku dalam kegiatan penyusunan, pelaksanaan, pengawasan serta evaluasi kebijakan dan strategi peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman yang dirumuskan dan diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Batang.

2. Koordinasi dan sinkronisasi lintas sektor untuk menyepakati data dan indikator bidang perumahan dan kawasan permukiman serta ketersediaan data yang berkualitas dan terbarui dalam basis data dan sistem informasi perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Batang.
3. Koordinasi dan sinkronisasi lintas sektor dan pelaku untuk keterpaduan perencanaan perumahan dan kawasan permukiman di wilayah Kabupaten Batang.
4. Koordinasi dan sinkronisasi lintas sektor dan pelaku untuk kesesuaian antara program dan anggaran tahunan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di wilayah Kabupaten Batang dengan kebutuhan dan perencanaan perumahan dan kawasan permukiman.
5. Koordinasi lintas sektor dan pelaku dalam proses penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.
6. Koordinasi lintas sektor dan pelaku untuk terlaksananya pencadangan dan penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
7. Koordinasi dan sinkronisasi lintas sektor dan pelaku untuk keterpaduan pelaksanaan pencegahan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh sesuai dengan kewenangan Pemerintah Kabupaten Batang.
8. Koordinasi lintas sektor untuk keterpaduan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan.
9. Koordinasi lintas sektor dan pemerintahan untuk keterpaduan kebijakan, strategi, dan program nasional di wilayah Kabupaten Batang.
10. Pelaksanaan komunikasi lintas pelaku melalui Forum Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dibentuk sesuai peraturan perundang-undangan dalam rangka menjalin kerjasama antar pemangku kepentingan dan meningkatkan peran masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di wilayah Kabupaten Batang.
11. Mendukung kebijakan Pemerintah Kabupaten Batang di bidang perumahan dan kawasan permukiman, dan pengarusutamaan bidang perumahan dan kawasan permukiman dalam rencana pembangunaan daerah Kabupaten Batang.

Untuk menjalin komunikasi dan kerjasama antar pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, Pokja PKP Kabupaten Batang membentuk Forum PKP yang termuat dalam SK Ketua Pokja PKP Kabupaten Batang Nomor 050/01/2021. Forum PKP Kabupaten Batang terdiri dari Pokja PKP dan *stakeholder* lain terkait perumahan dan kawasan permukiman. Tugas dan fungsi Forum PKP Kabupaten Batang adalah:

1. Menampung dan menyalurkan asirasi masyarakat.
2. Membahas dan merumuskan peikiran arah pengembangan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

3. Meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat.
4. Memberikan masukan kepada pemerintah pusat atau pemerintah daerah.
5. Melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

2.3.2. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

2.3.2.1. Karakteristik Perumahan dan Kawasan Permukiman

A. Jumlah dan Jenis Rumah

Jumlah rumah di Kabupaten Batang tahun 2024 mencapai 212.537 unit yang tersebar di seluruh wilayah. Dari jumlah tersebut, terdapat rumah tidak layak huni (RTLH) sebanyak 16.287 unit. Dengan jumlah keluarga tahun 2024 sebanyak 268.936 KK, terdapat *backlog* (selisih antara jumlah KK dengan jumlah rumah) sebanyak 56.399 unit yang tersebar di seluruh kecamatan. Angka *backlog* ini perlu dikaji lebih lanjut untuk mendapatkan angka yang sebenarnya. Sebaran jumlah rumah di Kabupaten Batang sebagai berikut.

Tabel II. 1
Jumlah Rumah di Kabupaten Batang Tahun 2024

No	Kecamatan	Jumlah (Unit)				
		KK	Rumah	RLH	RTLH	*Backlog*
1	Bandar	23.959	18.756	16.926	1.830	5.203
2	Banyuputih	12.784	10.402	9.867	535	2.382
3	Batang	43.201	32.893	31.788	1.105	10.308
4	Bawang	18.389	15.532	13.660	1.872	2.857
5	Blado	14.389	11.539	10.121	1.444	2.850
6	Gringsing	22.007	17.437	16.568	949	4.570
7	Kandeman	17.561	13.242	12.691	551	4.319
8	Limpung	14.748	12.185	11.423	762	2.563
9	Pecalungan	11.003	8.695	7.666	1.029	2.308
10	Reban	14.126	10.818	9.351	1.467	3.308
11	Subah	19.461	14.267	13.115	1.152	5.194
12	Tersono	14.318	12.379	10.802	1.577	1.939
13	Tulis	12.638	9.969	9.048	921	2.669
14	Warungasem	17.651	14.590	14.047	543	3.061
15	Wonotunggal	12.701	9.833	9.283	550	2.868
JUMLAH		**268.936**	**212.537**	**196.356**	**16.287**	**56.399**

Sumber : DPRKP Kab Batang, 2025

Menurut Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, jenis rumah terdiri dari rumah komersial, rumah umum, rumah swadaya, rumah khusus dan rumah negara.

a. Rumah komersial
   Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan. Rumah komersial di Kabupaten Batang terdapat di beberapa pusat aktivitas. Rumah komersial yang ada di Kabupaten Batang antara lain rumah dalam lingkungan perumahan komersial yang dibangun oleh pengembang, misalnya Calista Town House,

Cempaka Residence, Gaia Residence, Grand Kecepak, rumah kontrakan, dan kos.

b. Rumah umum
Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Rumah umum di Kabupaten Batang berupa rumah yang mendapatkan bantuan/ subsidi dari pemerintah, rumah sederhana sehat penanganan *backlog*, dan program bantuan pembangunan baru rumah lainnya.

c. Rumah swadaya
Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat. Rumah swadaya di Kabupaten Batang tersebar di seluruh wilayah. Dibandingkan dengan rumah umum dan rumah komersial, rumah di Kabupaten Batang didominasi oleh rumah swadaya.

d. Rumah negara
Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

B. Rumah Susun

Pembangunan rumah susun dapat diperuntukan bagi MBR, pondok pesantren maupun pekerja. Pembangunan rumah susun yang ada di Kabupaten Batang merupakan pembangunan rumah susun yang diperuntukan bagi pekerja. Pembangunan rumah susun ini berkaitan dengan adanya pembangunan proyek strategis nasional berupa Kawasan Industri Terpadu Batang (KITB). Pembangunan rumah susun pekerja ini terdapat di Kecamatan Gringsing sebanyak 10 tower, dengan jumlah total sekitar 4000 kamar tersedia untuk karyawan.

C. Sebaran Perumahan

Kebutuhan hunian di Kabupaten Batang meningkat seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk. Kebutuhan hunian ini dapat dipenuhi secara swadaya maupun oleh developer/ pengembang. Di beberapa kecamatan di Kabupaten Batang sudah mulai cukup banyak kebutuhan hunian yang disediakan oleh developer/ pengembang. Sebaran perumahan yang dibangun oleh pengembang/ developer di Kabupaten Batang dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel II. 2
Sebaran Perumahan yang Dibangun Pengembang/ Developer di Kabupaten Batang hingga Tahun 2024

No	Nama Perumahan	Lokasi Perumahan	Jumlah Rumah (Unit)
1	Pasekaran Indah	Desa Pasekaran, Kecamatan Batang	300
2	Perumnas Kalisalak	Desa Kalisalak, Kel. Kauman, Kec. Batang	300
3	Griya Mukti Indah	Desa Kecepak Kec. Batang	157
4	Wasa Mitra	Desa Karanganyar Kecamatan Batang	25

No	Nama Perumahan	Lokasi Perumahan	Jumlah Rumah (Unit)
5	Putra Bahagia	Kelurahan Kauman Kecamatan Batang	32
6	Griya Sakinah	Kelurahan Kauman Kecamatan Batang	28
7	The Green of Pulesari	Desa Tegalsari Kecamatan Kandeman	20
8	Wijaya Kusuma	Desa Rowobelang Kecamatan Batang	40
9	Permata Hijau	Desa Lebo Kecamatan Warungasem	30
10	Griya Plebean Asri	Desa Plelen Kec. Gringsing	49
11	Jatiasri	Desa Jatisari Kecamatan Subah	60
12	Wirosari 1	Kelurahan Sambong Kecamatan Batang	100
13	Wirosari 2	Kelurahan Sambong Kecamatan Batang	100
14	Wirosari 3	Kelurahan Sambong Kecamatan Batang	100
15	Griya Kalisalak Asri	Desa Kalisalak Kecamatan Batang	300
16	Perumahan Klidang Lor	Desa Klidang Lor Kecamatan Batang	30
17	Graha Kauman Asri	Kelurahan Kauman Kecamatan Batang	50
18	Ferlita Asri	Desa Limpung Kecamatan Limpung	71
19	Panorama Wirosari	Kelurahan Sambong Kecamatan Batang	80
20	Gelora Permata Residence	Kelurahan Kasepuhan Kecamatan Batang	50
21	Perumahan Korpri	Desa Pasekaran Kecamatan Batang	200
22	Pisma Griya Asri 2	Desa Denasri Wetan, Kec. Batang	46
23	Pisma Griya Asri 3	Desa Denasri Kulon, Kec. Batang	34
24	Graha Pisma Estate 1	Kelurahan Kasepuhan, Kec. Batang	119
25	Wirosari Indah	Kel. Sambong Kec. Batang	36
26	Puri Harapan Sentosa 1	Desa Bakalan, Kecamatan Kandeman	62
27	Pisma Griya Asri 1	Desa Denasri Kulon, Kec. Batang	131
28	Graha Pisma Estate 2	Kelurahan Kasepuhan, Kec. Batang	51
29	Pasekeran Griya Permai	Desa Pasekaran Kec. Batang	50
30	Pesona Griya Batang 1	Kel. Kauman Kec. Batang	52
31		Desa Limpung Kecamatan Limpung	74
32	Pisma Griya Asri 4	Desa Denasri Wetan, Kec. Batang	30
33	Wirosari Damai	Kelurahan Sambong Kec. Batang	35
34		Desa Kalimanggis Kec. Subah	39
35	Mutiara Asri 1	Desa Denasri Wetan, Kec. Batang	32
36		Desa Kalimanggis Kec. Subah	39
37	Graha Peturen Indah 1	Desa Menguneng Kec. Warungasem	21
38	Graha Peturen Indah 2	Desa Menguneng Kec. Warungasem	100
39	Saputra Raya	Desa Cepokokuning Kec. Batang	147
40	Saputra Raya	Desa Cepokokuning Kec. Batang	11
41	Saputra Raya	Desa Cepokokuning Kec. Batang	127
42		Desa Tragung Kec. Kandeman	51
43	Citra Harmoni	Desa Rowobelang Kec. Batang	270
44	Hunian Islami Arrayan	Desa Kalisalak Kec. Batang	238
45	Griya Berlian Permai 1	Kel. Kauman Kec. Batang	56
46	Villa Exist Sempurna	Desa Pasekaran Kec. Batang	26
47	Pesona Griya Batang 2	Kelurahan Kauman Kec. Batang	148
48	Pesona Griya Batang 3	Kelurahan Kauman Kec. Batang	32
49	Griya Lebo Asri	Desa Lebo Kec. Warungasem	28
50	Kauman Residence	Kel. Kauman Kec. Batang	80
51	Griya Berlian Permai 2	Kel. Kauman Kec. Batang	50
52		Desa Brayo Kec. Wonotunggal	44
53	Gaia Residence	Kel. Kasepuhan Kec. Batang	45
54	Mutiara Permai	Desa Denasri Kulon, Kec. Batang	45
55	Puri Sijono	Desa Sijono Kec. Warungasem	139
56	Bumi Sejahtera Asri	Desa Sempu Kec. Limpung	52

No	Nama Perumahan	Lokasi Perumahan	Jumlah Rumah (Unit)
57	Apernas Tragung Residence	Desa Tragung Kec. Kandeman	422
58	Putra Bahagia	Kel. Kauman Kec. Batang	32
59	Puri Pasekaran Batang	Desa Pasekaran Kec. Batang	62
60	Villa Mutiara 4	Kel. Kauman Kec. Batang	40
61		Desa Klidang Wetan Kec. Batang	76
62	Puri Cempaka 1	Desa Cepokokuning Kec. Kandeman	40
63	Puri Cempaka 2	Desa Cepokokuning Kec. Kandeman	50
64	Puri Cempaka 3	Desa Tegalsari Kec. Kandeman	58
65	Pule Asri	Desa Tegalsari Kec. Kandeman	29
66	Pamardi Graha	Desa Pasekaran Kec. Batang	29
67	Singokerten Residence	Kel. Kauman Kec. Batang	91
68	Indah Family Propertindo	Kel. Kauman Kec. Batang	
69	Griya Permai Segayung	Desa Sembojo Kec. Tulis	31
70	Putri Aida	Desa Masin Kec. Warungasem	82
71	Denasri Indah	Desa Denasri Kulon Kec. Batang	37
72		Desa Cepokokuning Kec. Batang	
73	Cendana Asri	Desa Limpung Kec. Limpung	
74	Saputra Raya	Desa Cepokokuning Kec. Batang	330
75	Pisma Griya Asri 5	Desa Denasri Kulon Kec. Batang	74
76	Griya Terban 1	Desa Terban Kec. Warungasem	98
77	Randu Asri 1	Desa Tegalsari Kec. Kandeman	58
78	Puri Cempaka 4	Desa Cepokokuning Kec. Batang	58
79	Pamardi Garden	Desa Rowobelang Kec. Batang	79
80	Citra Harmoni	Desa Rowobelang Kec. Batang	312
81		Desa Rowobelang Kec. Batang	56
82	Sawangan Asri 1	Desa Sawangan Kec. Gringsing	70
83	Panorama Wirosari	Kel. Sambong Kec. Batang	54
84	Griya Asri Kaliongkek	Desa Kandeman, Kec. Kandeman	21
85	Griya Asri Depok	Desa Depok, Kec. Kandeman	26
86	Griya Cempereng Indah	Desa Cempereng Kec. Kandeman	
87	Mutiara Tragung Batang	Desa Tragung Kec. Kandeman	254
88	Pesona Griya Batang 4	Desa Rowobelang Kec. Batang	148
89	Prima Indah 2	Desa Kecepak Kec. Batang	124
90	Villa Saputra	Desa Cepokokuning Kec. Batang	350
91	Grand Cempaka	Desa Cepokokuning Kec. Batang	11
92	Graha Mulia 1	Desa Sijono Kecamatan Warungasem	98
93	Grand Bale Agung Denasri	Denasri Wetan Kecamatan Batang	65
94	Griya Terban 2	Desa Terban RT 01/03, Warungasem	44
95	Griya Lebo Permai 1	Desa Lebo Kecamatan Warungasem	68
96	Griya Asri Kandeman	Desa Kandeman Kecamatan Kandeman	33
97	Griya Randu Asri 2	Kelurahan Sambong Kecamatan Batang	109
98	Sawangan Asri 2	Desa Sawangan Kecamatan Gringsing	39
99	Limpung Resisdence 1	Desa Babadan Kecamatan Limpung	28
100	Puri Indah Terban	Desa Terban Kecamatan Warungasem	119
101	Bukit Alamanda	Desa Sijono-Lebo Kecamatan Warungasem	102
102	Telaga Saputra	Desa Wates Kecamatan Wonotunggal	184
103	Villa Saputra	Desa Cepokokuning Kec. Batang	439
104	Puri Harapan Sentosa 2	Desa Bakalan Kecamatan Kandeman	230
105	Griya Bahtera	Desa Lebo Kecamatan Warungasem	60

No	Nama Perumahan	Lokasi Perumahan	Jumlah Rumah (Unit)
106	Duta Permai	Desa Pasekaran Kecamatan Batang	57
107	Griya Karanganyar	Desa Karanganyar, Kecamatan Batang	35
108	Pasekaran Residence	Desa Pasekaran, Kecamatan Batang	25
109	Villa Exist Sempurna	Kelurahan Kauman, Kecamatan Batang	65
110	Telaga Saputra 2	Desa Bakalan, Kecamatan Kandeman	144
111	Griya Pasekaran	Desa Pasekaran, Kecamatan Batang	92
112	Griya Yasmina Asri	Desa Tegalsari Kecamatan Kandeman	58
113	Graha Kencana Tragung	Desa Tragung Kecamatan Kandeman	200
114	Baitul Ihsan Permai	Desa Kutosari Kecamatan Gringsing	69
115	Griya Asri Kandeman	Desa Kandeman Kecamatan Kandeman	22
116	Kandeman Residence	Desa Kandeman Kecamatan Kandeman	51
117	Griya Bulu Asri	Desa Tegalsari Kecamatan Kandeman	105
118	Griya Sakinah	Kelurahan Kauman, Kecamatan Batang (Jalan Tentara Pelajar)	28
119	Griya Seturi	Karangasem Utara	46
120	Griya Pesona I	Desa Babadan Kecamatan Limpung	16
121	Puri Delta Asri 8	Desa Tragung Kecamatan Kandeman	247
122	Prima Garden 2	Desa Tegalsari Kecamatan Kandeman	112
123	Bukit Nuansa Kandeman	Desa Tragung Kecamatan Kandeman	621
124	Mutiara Batang	Kelurahan Karangasem Utara	1.348
125	Karyawan PLTU Batang	Desa Wonokerso Kecamatan Kandeman	100
126	Seturi Square	Kelurahan Karangasem Utara	39
127	Graha Mulia 2	Desa Sijono Kecamatan Warungasem	78
128	Griya Yasmina Tersono	Desa Tanjungsari, Kecamatan Tersono	15
129	Widya Asri	Desa Pasekaran, Kecamatan Batang	41
130	Vila Kencana	Desa Lebo Kecamatan Warungasem	34
131	Graha Mulia 3	Desa Kalipucang Wetan Kecamatan Batang	50
132	Calista Town House	Kelurahan Kauman, Kecamatan Batang	87
133	Istanbul	Desa Sidayu Kecamatan Bandar	31
134	Green Batang Regency	Kelurahan Sambong Kecamatan Batang	32
135	Griya Lebo Permai 2 Tahap 1	Desa Lebo Kecamatan Warungasem	48
136	Ujung negoro Asri	Desa Ujung negoro Kec. Kandeman	58
137	Saputra Raya	Desa Kalipucang Wetan Kecamatan Batang	87
138	Griya Pesona II	Desa Banyuputih Kecamatan Banyuputih	77
139	Griya Sedaya Kandeman	Desa Bakalan, Kecamatan Kandeman	168
140	Kandeman Residence	Desa Tragung Kecamatan Kandeman	124
141	Siwatu Indah	Desa Tegalsari Kecamatan Kandeman	91
142	Griya Yasmina Asri 3	Desa Tegalsari Kecamatan Kandeman	60
143	Blado Asri	Desa Blado Kecamatan Blado	28
144	Madanaya Modern Residence	Desa Surodadi, Kecamatan Gringsing	181
145	Griya Zafira	Desa Lebo Kecamatan Warungasem	54
146	Graha Lumintu Kauman	Kelurahan Kauman Kecamatan Batang	26
147	Griya Bahtera 2	Desa Lebo Kecamatan Warungasem	32
148	Griya Estetika	Desa Menguneng, Kecamatan Warungasem	44
149	Graha Insan Sejahtera	Desa Kecepak, Kecamatan Batang	94

No	Nama Perumahan	Lokasi Perumahan	Jumlah Rumah (Unit)
150	Kampung Harmoni	Desa Penundan Kecamatan Banyuputih	101
151	Prima Garden Asri 2	Desa Klidang Wetan, Kec. Batang	36
152	Puri Cempaka 4 Tahap II	Jl. Raya Cepokokuning Nomor 230 RT 2/ RW 1 Desa Cepokuning Kec. Batang	35
153	Beji Asri	Desa Beji Kecamatan Tulis	40
154	Jatisari Residence	Desa Jatisari, Kecamatan Subah	134
155	Griya Pesona II	Desa Banyuputih Kecamatan Banyuputih	16
156	Alam Pesona Lebo	Desa Lebo, Kecamatan Warungasem	39
157	Eshan Hanan Residence 1	Desa Cepokokuning	95
158	Griya Kandeman	Desa Kandeman, Kecamatan Kandeman	175
159	Griya Cerah Abadi	Desa Banyuputih	37
160	Cataleya 7 Batang	Desa Bakalan, Kecamatan Kandeman	135
161	Gunung Sari Indah	Desa Posong, Kec. Tulis	454
162	Pamardi Village	Desa Jatisari, Kecamatan Subah	43
163	Arundaya Residence	Desa Surodadi, Kecamatan Gringsing	108
164	Graha Naya	Desa Kalipucang Wetan Kecamatan Batang	75
165	Cepoko Indah Garden	Desa Cepokokuning, Kecamatan Batang	29
166	Celosia Residence 1	Desa Kecepak, Kecamatan Batang	72
167	Panorama II Tragung	Desa Tragung Kecamatan Kandeman	60
168	Puri Delta Asri 8 tahap 2	Desa Trgung Kecamatan Kandeman	154
169	Prima Indah 3 tahap 2	Desa Kecepak Kec. Batang	12
170	Cempaka Residence	Desa Cepokokuning Kec. Batang	51
171	Esha Hanan Residence 2	Desa Cepokokuning, Kecamatan Batang	201
172	Celosia Residence Tahap 2	Desa Kecepak Kec. Batang	41
173	Griya Lestari	Desa Kecepak Kec. Batang	66
174	Century Residence	Desa Pasekaran Kec. Batang	32
175	Candi Wana Mas	Desa Candiareng Kec. Warungasem	89
176	Graha Mulia 3	Desa Sijono Kec. Warungasem	69
177	Puri Mutiara Lebo	Desa Lebo Kec. Warungasem	112
178	Griya Pasekaran 2	Desa Pasekaran Kec. Batang	243
179	Puri Elena Tragung	Desa Tragung Kec. Kandeman	52
180	Gintung Pesona Asri	Desa Wringingintung	104
181	Griya Pesona	Desa Sempu Kec. Limpung	26
182	Panorama Ujung Negara	Desa Ujungnegoro Kec. Kandeman	301
183	Kencana Residence	Desa Lebo Kec. Warungasem	92
184	Griya Sejahtera Kecepak	Desa Kecepak Kec. Batang	133
185	Kaliwareng Residence	Desa Kaliwareng Kec. Warungasem	43
186	Graha Candi Arang	Desa Candi Areng Kec. Warungasem	44
187	Griya Bahtera Tahap 3	Desa Lebo Kec. Warungasem	31
188	Bukit Alam Indah	Desa Kreyo Kec. Wonotunggal	121
189	Griya Tentrem Asri	Desa Wringingintung Kec. Tulis	84
190	Kandeman Residence	Desa Tragung Kec. Kandeman	140
191	Griya Lebo Permai 2 Tahap 2	Desa Lebo Kec. Warungasem	26
192	Puri Delta Asri 8 Tahap 3	Desa Tragung Kec. Kandeman	314

No	Nama Perumahan	Lokasi Perumahan	Jumlah Rumah (Unit)
193	Marison Regency Batang	Desa Kasepuhan Kec. Batang	150
194	Gaia Village Batang	Desa Cepokokuning Kec. Batang	63
195	Griya Refi Asri	Desa Lawang Aji, Kec. Kandeman	102
196	Mutiara Lawang Aji	Desa Lawang Aji, Kec. Kandeman	64
197	Griya Khailash	Desa Cepokokuning Kec. Batang	52
198	Graha Utama Candiareng	Desa Candiareng, Kec. Warungasem	70
199	Elha Raya Residence	Desa Lawang Aji, Kec. Kandeman	59
200	Bale Agung Residence	Desa Menguneng & Sijono Kec. Warungasem	92
201	Limpung Residence 2	Desa Babadan Kec. Limpung	58
202	Griya Endah Residence	Desa Pesalakan Kec. Bandar	111
203	Griya Wahid Asri	Desa Siwatu Kec. Wonotunggal	17
204	Pangestu Regency	Desa Plumbon-Tembok Kec. Limpung	100
205	Seruni Bumi Nusantara	Desa Tulis Kec. Tulis	32
206	Puri Prabanata Asri	Desa Terban Kec. Batang	105
207	Prima Indah 3 Tahap III	Desa Kecepak Kec. Batang	26
208	Bukit Tentrem Surodadi	Desa Surodadi Kec. Gringsing	71
209	Kalisalak Residence	Desa Kalisalak Kec. Batang	44
210	Griya Bahtera 4	Desa Candiareng, Kec. Warungasem	146
211	Sudan Residence	Desa Pesaren Kec. Warungasem	44
212	Griya Al Karim	Desa Candiareng Kecamatan Warungasem	69
213	Graha Berlian Lebo	Desa Lebo Kecamatan Warungasem	36
214	De Wastu Residence	Desa Botolambat Kecamatan Kandeman	59
215	Smart Regency Denasri	Desa Denasri Kecamatan Batang	25
216	SIP Kecepak	Desa Kecepak Kec. Batang	66
217	Griya Wahid Asri	Desa Bakalan Kecamatan Kandeman	69
218	Kavling Ujungnegoro	Desa Ujung negoro Kec. Kandeman	26
219	Puri Cipta Permata	Desa Cepokokuning Kecamatan Batang	147
220	Cempereng Pratama Residence	Desa Cempereng Kec. Kandeman	94
221	Santika Land	Desa Penangkan Kecamatan Wonotunggal	21
222	Ulimaz Residence	Denasri Kulon Kecamatan Batang	19
223	Griya Pesona Limpung	Desa Sempu Kec. Limpung	18
224	Mitra Karya Residence	Desa Tegalsari Kecamatan Kandeman	49
225	Berlian Asri 2	Desa Penangkan Kecamatan Wonotunggal	62
226	Griya Azzahra 3	Desa Sijono Kecamatan Warungasem	28
227	Puri Elena 2	Desa Kalisalak Kecamatan Batang	68
228	Griya Surya Pesona	Desa Lebo Kecamatan Warungasem	28
229	KS Property	Desa Juragan Kec. Kandeman	30
230	Grand Kecepak	Desa Kecepak Kec. Batang	33
231	Puri Prabanata Lebo	Desa Lebo Kecamatan Warungasem	110
232	Cempaka Hills Batang	Desa Tambahrejo Kecamatan Bandar	46
233	Kalitengah Residence	Desa Karanganom Kecamatan Kandeman	39
234	D'Attama	Desa Batiombo Kecamatan Bandar	78
235	Puri Prabanata Asri Lebo	Desa Lebo Kecamatan Warungasem	36
236	Graha Candi Pasekaran	Desa Candiareng Kecamatan Warungasem	42
237	Amalia Residence	Desa Lebo-Sijono Kecamatan Warungasem	180

No	Nama Perumahan	Lokasi Perumahan	Jumlah Rumah (Unit)
238	Griya Lebo Permai 3	Desa Lebo Kecamatan Warungasem	16
239	Irzada Regency	Desa Candiareng Kec. Warungasem	84
240	Prima Indah 4	Desa Kecepak Kec. Batang	12
241	Ulimaz Residence 2	Desa Pandansari Kec. Warungasem	51
242	Griya Khalisa 2	Desa Lawangaji Kec. Kandeman	108
243	Griya Nagita	Desa Cepagan Kec. Warungasem	20
244	Prima Batang Residence	Desa Batiombo Kec. Bandar	339
245	Sudan Residence 3	Desa Lebo Kec. Warungasem	105
246	Prima Garden 3	Desa Lebo Kec. Warungasem	108
247	Prima Garden 4	Desa Lebo Kec. Warungasem	55
248	Endah Residence 2	Desa Batiombo Kec. Bandar	270
249	Prima Garden Candi	Desa Candiareng Kec. Warungasem	135
250	Puri Delta Asri 12	Desa Kaliwareng Kec. Warungasem	417
251	Griya Sedaya Kandeman	Desa Bakalan Kec. Kandeman	110
252	Royal Prabanata	Desa Lebo Kec. Warungasem	38+5
253	Candi Wana Mas 2	Desa Candiareng Kec. Warungasem	101
254	Grand Berlian Pasekaran	Desa Pasekaran Kec. Batang	58
255	Griya Bahtera 5	Desa Candiareng Kec. Warungasem	180
256	Sidomulyo Residence	Desa Sidomulyo Kec. Limpung	28
257	Graha Permai Menguneng	Desa Menguneng Kec. Warungasem	21
258	Perumahan Pulo Ar Rohmah	Kel. Proyonanggan Selatan Kec. Batang	21
259	Griya kandeman Baru	Desa Kandeman Kec. Kandeman	62
260	Griya Penangkan Permai	Desa Penangkan Kec. Wonotunggal	30
261	Griya Lebo Permai 4	Desa Lebo-&Candiareng Kec. Warungasem	84
262	Griya Al Kariim 2	Desa Candiareng Kec. Warungasem	49
263	Jatisari residence Tahap 2	Desa Jatisari Kec. Subah	80
264	Endah residence 1 Tahap 2	Desa Pesalakan Kec. Bandar	52
265	Elha Lawangaji 2	Desa Lawangaji Kec. Kandeman	24
266	Puri Prabanata Lebo	Desa Lebo Kec. Warungasem	4
267	Griya Arya	Desa Krengseng Kec. Gringsing	46
268	Prima Garden	Desa Cepokokuning Kec. Batang	24
269	Griya Bleder Asri	Desa Tegalsari Kec. Kandeman	43
	Jumlah Total		24.388

Sumber : DPRKP Kab Batang, 2025

Pengembangan perumahan oleh developer di Kabupaten Batang hingga saat ini meliputi rumah subsidi maupun komersil. Sebagian besar perumahan tersebut berlokasi di Kecamatan Kandeman, Batang dan Warungasem. Lokasi Kabupaten Batang yang berbatasan dengan Kota Pekalongan, dan adanya pertumbuhan industri menjadi salah satu faktor berkembangnya perumahan di Kabupaten Batang.

D. Kawasan Permukiman

Pola perkembangan permukiman di Kabupaten Batang cenderung linear mengikuti jaringan jalan yang ada, dengan pertimbangan masyarakat memanfaatkan kemudahan akses dalam penyediaan hunian. Permukiman perdesaan umumnya dibangun secara swadaya oleh masyarakat. Sedangkan permukiman perkotaan selain dibangun secara swadaya oleh masyarakat, juga dibangun oleh pengembang/ developer. Di Kabupaten Batang sudah cukup banyak perumahan bersubsidi yang dikembangkan oleh developer untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Permukiman di Kabupaten Batang cenderung berkembang di wilayah yang berbatasan dengan Pekalongan seperti Kecamatan Batang dan Warungasem. Kondisi ini karena pengembangan permukiman di Kota Pekalongan mengalami kendala dalam hal keterbatasan lahan dan adanya resiko bencana alam yaitu rob. Perkembangan lahan permukiman di Kabupaten Batang perlu diperhatikan. Hal ini terkait dengan kesesuaian penataan ruangnya. Selain itu juga dapat meminimalisir munculnya permukiman kumuh dan permukiman liar.

Permukiman Perkotaan dan Perdesaan

Kawasan permukiman di Kabupaten Batang tersebar di seluruh wilayah kecamatan. Permukiman tersebut terdiri dari permukiman perkotaan dan permukiman perdesaan. Permukiman perkotaan umumnya berada di sekitar pusat kota maupun pusat aktivitas, dengan karakter bangunan hunian yang sudah modern. Sedangkan permukiman perdesaan umumnya berada di wilayah yang karakternya masih perdesaan, bentuk hunian permukiman perdesaan pun cenderung lebih sederhana dengan area pekarangan yang masih cukup luas.

Tabel II. 3
Luasan Kawasan Permukiman Perkotaan dan Perdesaan di Kabupaten Batang

No	Kecamatan	Kawasan Permukiman Perkotaan (ha)	Kawasan Permukiman Perdesaan (ha)
1	Wonotunggal	175	964
2	Bandar	411	1.220
3	Blado	216	411
4	Reban	139	464
5	Bawang	252	400
6	Tersono	104	588
7	Gringsing	915	557
8	Limpung	272	591
9	Banyuputih	670	496
10	Subah	390	843
11	Pecalungan	421	317
12	Tulis	492	508
13	Kandeman	1.015	805

No	Kecamatan	Kawasan Permukiman Perkotaan (ha)	Kawasan Permukiman Perdesaan (ha)
14	Batang	2.135	184
15	Warungasem	751	527
Jumlah		8.358	8.875

Sumber : RTRW Kabupaten Batang 2019 – 2039

Permukiman Nelayan/ di Kawasan Pesisir

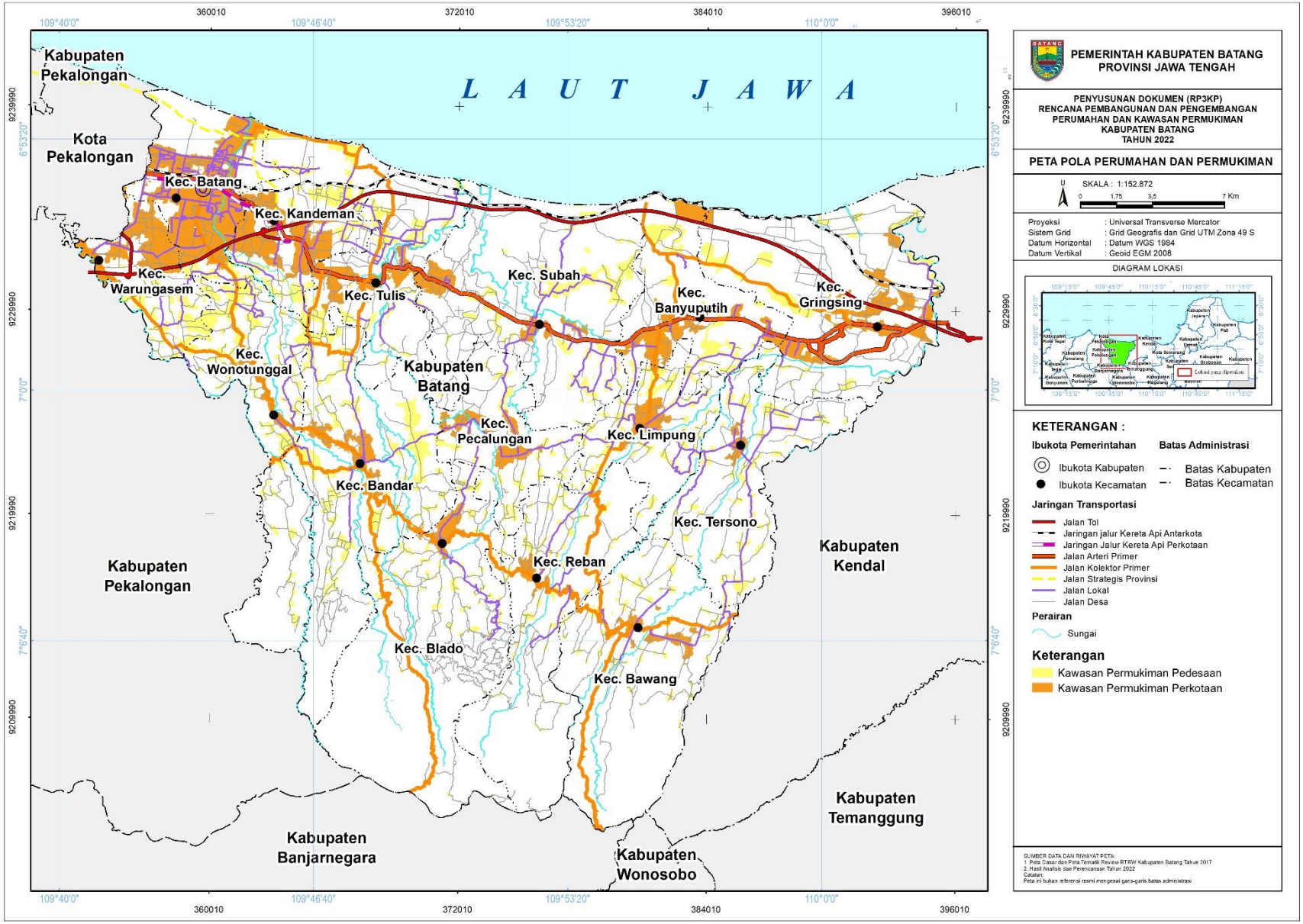
Wilayah Kabupaten Batang di sebelah utara berbatasan langsung dengan Laut Jawa, sehingga sebagian wilayah di Kabupaten Batang termasuk dalam wilayah pesisir. Permukiman pesisir di Kabupaten Batang tersebar di beberapa kecamatan yang berbatasan langsung dengan laut. Sebagian masyarakat di kawasan pesisir bermata pencaharian sebagai nelayan. Namun sebagian juga bekerja di sektor perdagangan dan jasa. Permukiman di kawasan pesisir identik dengan aktivitas nelayan baik itu pengolahan hasil laut, tempat galangan kapal maupun aktivitas pendukung lainnya. Kondisi permukiman pesisir di beberapa lokasi tampak kumuh. Hak ini dapat dilihat dari kondisi lingkungan seperti drainase yang tidak lancar maupun tersumbat sampah, kepadatan bangunan yang cukup rapat serta adanya genangan/ banjir rob yang meluap hingga permukiman.

Permukiman di Daerah Rawan Bencana

Kawasan rawan bencana di Kabupaten Batang meliputi daerah rawan banjir, longsor, gunung berapi, gempa bumi, dan lainnya. Banjir di Kabupaten Batang dikarenakan adanya pendangkalan sungai sehingga mengakibatkan saluran drainase meluap ke permukiman warga. Perlu adanya penataan di kawasan ini mengingat permukiman ini berada di sempadan sungai. Selain banjir, permukiman di daerah rawan longsor, banjir rob serta abrasi juga perlu diperhatikan. Permukiman di daerah rawan bencana ini tersebar di seluruh wilayah kecamatan.

Permukiman di Sempadan Sungai

Permukiman di sempadan sungai di Kabupaten Batang cukup banyak baik di sekitar sungai bertanggul maupun tidak bertanggul. Beberapa lokasi permukiman yang berada di bantaran sungai merupakan daerah rawan banjir. Perlu adanya penataan di kawasan ini mengingat permukiman ini berada di sempadan sungai dan memiliki kepadatan bangunan yang cukup tinggi dengan jarak antar bangunan rapat serta sebagian besar merupakan bangunan permanen. Selain itu, banyaknya sampah yang dibuang di sungai menjadikan kawasan ini terkesan kumuh. Di beberapa sungai juga mengalami sedimentasi sehingga perlu dilakukan normalisasi sungai karena menjadi salah satu penyebab banjir di kawasan perkotaan Batang.


L A U T J A W A
Kabupaten Pekalongan
Kota Pekalongan
Kec. Batang
Kec. Kandeman
Kec. Warungasem
Kec. Tulis
Kec. Subah
Kec. Banyuputih
Kec. Gringsing
Kec. Wonotunggal
Kabupaten Batang
Kec. Pecalungan
Kec. Limpung
Kec. Bandar
Kec. Tersono
Kec. Reban
Kabupaten Pekalongan
Kabupaten Kendal
Kec. Blado
Kec. Bawang
Kabupaten Temanggung
Kabupaten Banjarnegara
Kabupaten Wonosobo
PEMERINTAH KABUPATEN BATANG
PROVINSI JAWA TENGAH
PENYUSUNAN DOKUMEN (RP3KP)
RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN KABUPATEN BATANG
TAHUN 2022
PETA POLA PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN
SKALA : 1:152.872
Proyeksi : Universal Transverse Mercator
Sistem Grid : Grid Geografis dan Grid UTM Zona 49 S
Datum Horizontal : Datum WGS 1984
Datum Vertikal : Geoid EGM 2008
DIAGRAM LOKASI
KETERANGAN :
Ibukota Pemerintahan
Ibukota Kabupaten
Ibukota Kecamatan
Batas Administrasi
Batas Kabupaten
Batas Kecamatan
Jaringan Transportasi
Jalan Tol
Jaringan jalur Kereta Api Antarkota
Jaringan Jalur Kereta Api Perkotaan
Jalan Arteri Primer
Jalan Kolektor Primer
Jalan Strategis Provinsi
Jalan Lokal
Jalan Desa
Perairan
Sungai
Keterangan
Kawasan Permukiman Pedesaan
Kawasan Permukiman Perkotaan

2.3.2.2. Karakteristik Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

Kabupaten Batang telah memiliki dasar hukum tentang permukiman kumuh yang ditetapkan dalam Surat Keputusan (SK) Bupati Batang Nomor: 050/422/2023 tentang Penetapan Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kabupaten Batang. Pada SK tersebut ditetapkan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh mencapai 105,38 ha yang tersebar di 2 kecamatan yaitu Batang, dan Kandeman. Lokasi perumahan dan permukiman kumuh di Kabupaten Batang adalah sebagai berikut.

Tabel II. 4
Lokasi Perumahan dan Permukiman Kumuh di Kabupaten Batang Berdasarkan SK Bupati No. 050/422/2023

No	Nama Lokasi	Luas (ha)	Kecamatan
1	Denasri Wetan	0,51	Batang
2	Karangasem Selatan	2,26	Batang
3	Karangasem Utara	34,78	Batang
4	Kasepuhan	20,87	Batang
5	Kauman	9,34	Batang
6	Klidang Lor	0,87	Batang
7	Proyonanggan Selatan	10,75	Batang
8	Proyonanggan Tengah	4,21	Batang
9	Proyonanggan Utara	3,09	Batang
10	Watesalit	15,32	Batang
11	Depok	3,38	Kandeman
Jumlah		105,38	

Sumber: Surat Keputusan (SK) Bupati Batang Nomor: 050/422/2023

Beberapa permasalahan yang ada di perumahan kumuh dan permukiman kumuh Kabupaten Batang adalah:

a. Merupakan daerah rawan bencana banjir dan rob,
b. Sebagian besar memiliki kepadatan penduduk tinggi > 200 jiwa/ha,
c. Ketidakberdayaan MBR dalam pemenuhan rumah sehat dan layak huni (kemiskinan perkotaan),
d. Masih banyak bangunan yang tidak teratur,
e. Masih ada rumah tidak layak huni,
f. Sebagian besar kondisi jaringan jalan lingkungan tidak memadai,
g. Sistem pengolahan air limbah, serta sarana dan prasarana pengolahan air limbah tidak memenuhi standar teknis,
h. Keterbatasan penyediaan sarana dan prasarana persampahan,
i. Ketersediaan akses air minum aman masih kurang,
j. Tidak tersedianya sistem proteksi kebakaran,

k. Sebagian besar jaringan drainase tidak terhubung dengan sistem drainase perkotaan,

l. Masih banyak jaringan drainase yang kondisinya kurang terpelihara.

2.3.2.3. Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) Perumahan

Pengembang perumahan yang membangun perumahan baru di Kabupaten Batang wajib membangun hunian berikut dengan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) pendukung, yang selanjutnya harus diserahterimakan ke Pemerintah Kabupaten Batang. Dari sekian banyak pengembang perumahan, terdapat 92 perumahan yang sudah melakukan serah terima PSU.

Tabel II. 5
Perumahan yang Sudah Serah Terima PSU

No.	Perumahan	Lokasi
1	Perumnas Kalisalak	Kelurahan Kauman Kecamatan Batang
2	Gaia Residence Batang	Kelurahan Kasepuhan Kecamatan Batang
3	Pesona Griya Batang 1	Kelurahan Kauman Kecamatan Batang
4	Pesona Griya Batang 2	Kelurahan Kauman Kecamatan Batang
5	Saputra Raya 1	Desa Cepokokuning Kecamatan Batang
6	Pesona Griya Batang 3	Kelurahan Kauman Kecamatan Batang
7	Griya Sawangan Asri 1	Desa Sawangan Kecamatan Gringsing
8	Griya Asri Depok	Desa Depok Kecamatan Kandeman
9	Griya Asri Kaliongkek	Desa Kandeman Kecamatan Kandeman
10	Griya Randu Asri 1	Desa Tegalsari Kecamatan Kandeman
11	Griya Randu Asri 2	Kelurahan Sambong, Kecamatan Batang
12	Puri Cempaka 4	Desa Cepokokuning Kecamatan Batang
13	Griya Lebo Asri	Desa Lebo Kecamatan Warungasem
14	Griya Pule Asri	Desa Tegalsari Kecamatan Kandeman
15	Griya Permai Segayung	Desa Sembojo Kecamatan Tulis
16	Citra Harmoni	Desa Rowobelang Kecamatan Batang
17	Hunian Islami Arrayyan	Desa Kalisalak Kecamatan Batang
18	Griya Pasekaran Permai	Desa Pasekaran Kecamatan Batang
19	Wirosari Damai	Kelurahan Sambong Kecamatan Batang
20	Puri Sijono	Desa Sijono Kecamatan Warungasem
21	Pisma Griya Asri 1	Desa Denasri Kulon Kecamatan Batang
22	Pisma Griya Asri 2	Desa Denasri Wetan Kecamatan Batang
23	Pisma Griya Asri 3	Desa Denasri Kulon Kecamatan Batang
24	Pisma Griya Asri 4	Desa Denasri Wetan Kecamatan Batang
25	Pisma Griya Asri 5	Desa Denasri Kulon Kecamatan Batang
26	Graha Pisma Estate 1	Kelurahan Kasepuhan Kecamatan Batang
27	Graha Pisma Estate 2	Kelurahan Kasepuhan Kecamatan Batang
28	Pisma Griya Terban 1	Desa Terban Kecamatan Warungasem
29	Pisma Griya Terban 2	Desa Terban Kecamatan Warungasem
30	Puri Pasekaran	Desa Pasekaran Kecamatan Batang
31	Graha Mulia I	Desa Sijono Kecamatan Warungasem
32	Puri Harapan Sentosa 1	Desa Bakalan Kecamatan Kandeman

No.	Perumahan	Lokasi
33	Griya Yasmina Tegalsari	Desa Tegalsari Kecamatan Kandeman
34	Griya Yasmina Tersono	Desa Tanjungsari Kecamatan Tersono
35	Griya Pesona 1	Desa Babadan Kecamatan Limpung
36	Limpung Residense	Desa Babadan Kecamatan Limpung
37	Prima Indah 2	Desa Kecepak Kecamatan Batang
38	Griya Kalisalak Asri	Desa Kalisalak Kecamatan Batang
39	Graha Peturen Indah 1	Desa Menguneng Kecamatan Warungasem
40	Graha Peturen Indah 2	Desa Menguneng Kecamatan Warungasem
41	Griya Berlian Permai 1	Kelurahan Kauman Kecamatan Batang
42	Griya Berlian Permai 2	Kelurahan Kauman Kecamatan Batang
43	Mutiara Permai	Desa Denasri Kulon Kecamatan Batang
44	Wasa Mitra	Desa Karanganyar Kecamatan Batang
45	Putra Bahagia	Kelurahan Kauman Kecamatan Batang
46	Griya Sakinah	Kelurahan Kauman Kecamatan Batang
47	The Green of Pulesari	Desa Tegalsari Kecamatan Kandeman
48	Wijaya Kusuma	Desa Rowobelang Kecamatan Batang
49	Permata Hijau	Desa Lebo Kecamatan Warungasem
50	Griya Plebean Asri	Desa Plelen Kecamatan Gringsing
51	Jatiasri	Desa Jatisari Kecamatan Subah
52	Wirosari 1	Kelurahan Sambong Kecamatan Batang
53	Wirosari 2	Kelurahan Sambong Kecamatan Batang
54	Wirosari 3	Kelurahan Sambong Kecamatan Batang
55	Perumahan Klidang Lor	Desa Klidang Lor Kecamatan Batang
56	Graha Kauman Asri	Kelurahan Kauman Kecamatan Batang
57	Pasekaran Residence	Desa Pasekaran Kecamatan Batang
58	Ferlita Asri	Desa Limpung Kecamatan Limpung
59	Panorama Wirosari	Kelurahan Sambong Kecamatan Batang
60	Gelora Permata Residence	Kelurahan Kasepuhan Kecamatan Batang
61	Perumahan Korpri	Desa Pasekaran Kecamatan Batang
62	Graha Putri Aida	Desa Masin Kecamatan Warungasem
63	Griya Mukti Indah	Desa Kecepak Kecamatan Batang
64	Puri Cempaka 1	Desa Cepokokuning Kecamatan Batang
65	Puri Cempaka 2	Desa Cepokokuning Kecamatan Batang
66	Puri Cempaka 3	Desa Tegalsari Kecamatan Kandeman
67	Grand Cempaka	Desa Cepokokuning Kecamatan Batang
68	Griya Zafira	Desa Lebo Kecamatan Warungasem
69	Griya Asri Kandeman	Desa Kandeman Kecamatan Kandeman
70	Griya Sawangan Asri 2	Desa Sawangan Kecamatan Gringsing
71	Griya Lebo Permai 1	Desa Lebo Kecamatan Warungasem
72	Griya Lebo Permai 2 Tahap 1	Desa Lebo Kecamatan Warungasem
73	Griya Lebo Permai 2 Tahap 2	Desa Lebo Kecamatan Warungasem
74	Griya Bahtera 1	Desa Lebo Kecamatan Warungasem
75	Griya Bahtera 2	Desa Lebo Kecamatan Warungasem
76	Griya Bahtera 3	Desa Lebo Kecamatan Warungasem
77	Puri Indah Terban	Desa Terban Kecamatan Warungasem
78	Denasri Indah	Desa Denasri Kulon, Kecamatan Batang

No.	Perumahan	Lokasi
79	Pasekaran Indah	Desa Pasekaran Kecamatan Batang
80	Duta Permai Pasekaran	Desa Pasekaran Kecamatan Batang
81	Perumnas Kalisalak	Desa Kalisalak Kecamatan Batang
82	Green Batang Regency	Kelurahan Sambong Kecamatan Batang
83	Pesona Griya Batang 5	Desa Rowobelang Kecamatan Batang
84	Puri Cempaka 4 Pengembangan	Desa Cepokokuning Kecamatan Batang
85	New Citra Harmoni	Desa Rowobelang, Kecamatan Batang
86	Gaia Village	Desa Cepokokuning Kecamatan Batang
87	Pesona Griya Batang 4	Desa Rowobelang Kecamatan Batang
88	Eshan Hanan Residence 1	Desa Cepokokuning Kecamatan Batang
89	Eshan Hanan Residence 2	Desa Cepokokuning Kecamatan Batang
90	Alam Pesona Lebo	Desa Lebo Kecamatan Warungasem
91	Cempaka Residence	Desa Cepokokuning Kecamatan Batang
92	Marison Regency	Kelurahan Kasepuhan Kecamatan Batang

Sumber: DPRKP Kab Batang, 2025

2.3.2.4. Identifikasi Perumahan dan Kawasan Permukiman di Daerah Rawan Bencana

Potensi bencana yang ada di Kabupaten Batang adalah banjir bandang, abrasi, gempa bumi, kebakaran, gunung berapi, tanah longsor dan banjir. Daerah potensi bencana ini sebagian besar juga berada di kawasan permukiman. 63% kawasan permukiman di Kabupaten Batang termasuk dalam daerah potensial bencana gempa bumi. Dilihat dari sebaran permukiman eksisting di Kabupaten Batang, kawasan permukiman yang potensi terdampak bencana banjir bandang seluas 284,10 ha dengan tingkat kerentanan rendah, sedang hingga tinggi. Sebaran kawasan permukiman di daerah rawan bencana di Kabupaten Batang dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel II. 6
Sebaran Kawasan Permukiman di Daerah Rawan Bencana Kabupaten Batang

No	Kecamatan	Banjir Bandang				Abrasi				Gempa Bumi			
		Rendah	Sedang	Tinggi	Jumlah	Rendah	Sedang	Tinggi	Jumlah	Rendah	Sedang	Tinggi	Jumlah
1	Wonotunggal	0,10	0,92	1,68	2,70	-	-	-	-	395,86	-	-	395,86
2	Bandar	-	-	0,18	0,18	-	-	-	-	710,17	-	-	710,17
3	Blado	-	-	-	-	-	-	-	-	332,86	-	-	332,86
4	Reban	0,13	0,51	-	0,64	-	-	-	-	337,10	-	-	337,10
5	Bawang	0,55	4,18	4,99	9,72	-	-	-	-	401,75	-	-	401,75
6	Tersono	-	0,11	0,17	0,28	-	-	-	-	436,91	-	-	436,91
7	Gringsing	32,28	6,03	12,10	50,41	-	2,48	-	2,48	689,10	-	-	689,10
8	Limpung	0,97	7,92	11,25	20,14	-	-	-	-	492,68	-	-	492,68
9	Banyuputih	0,02	-	-	0,02	-	5,99	-	5,99	427,86	-	-	427,86
10	Subah	5,58	12,92	8,53	27,03	-	1,44	1,26	2,70	654,07	-	-	654,07
11	Pecalungan	-	-	-	-	-	-	-	-	355,10	-	-	355,10
12	Tulis	6,64	9,05	7,86	23,55	-	4,06	-	4,06	432,13	-	-	432,13
13	Kandeman	-	-	-	-	-	0,02	0,10	0,12	510,68	-	-	510,68
14	Batang	41,56	69,52	28,29	139,37	-	2,10	9,78	11,88	1.088,43	-	-	1.088,43
15	Warungasem	2,84	4,99	2,23	10,06	-	-	-	-	474,64	-	-	474,64
Jumlah		90,67	116,15	77,28	284,10	-	16,09	11,14	27,23	7.739,34	-	-	7.739,34

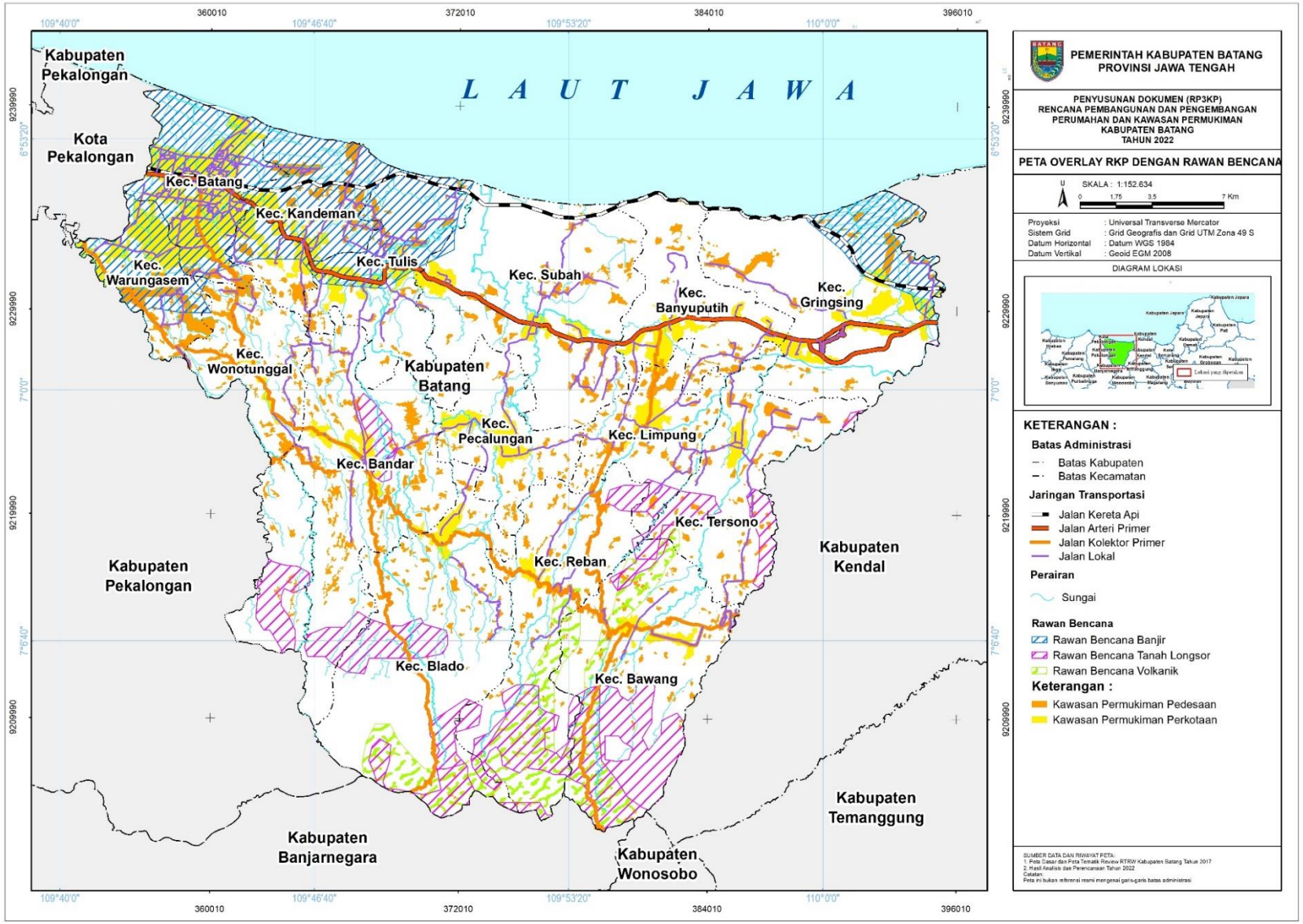
No	Kecamatan	Kebakaran				Gunung Berapi				Tanah Longsor			
		Rendah	Sedang	Tinggi	Jumlah	Rendah	Sedang	Tinggi	Jumlah	Rendah	Sedang	Tinggi	Jumlah
1	Wonotunggal	10,26	-	-	10,26	-	-	-	-	5,42	20,55	-	25,97
2	Bandar	51,56	2,90	-	54,46	-	-	-	-	4,71	23,17	-	27,88
3	Blado	18,64	-	-	18,64	1,53	7,90	-	9,43	3,52	55,72	-	59,24
4	Reban	26,49	3,61	-	30,10	-	-	-	-	13,51	23,76	-	37,27

No	Kecamatan	Kebakaran				Gunung Berapi				Tanah Longsor			
		Rendah	Sedang	Tinggi	Jumlah	Rendah	Sedang	Tinggi	Jumlah	Rendah	Sedang	Tinggi	Jumlah
5	Bawang	37,92	-	-	37,92	-	-	-	-	1,90	57,14	-	59,04
6	Tersono	9,92	5,96	-	15,88	-	-	-	-	15,18	46,26	-	61,44
7	Gringsing	-	6,43	-	6,43	-	-	-	-	24,63	20,95	-	45,58
8	Limpung	0,42	28,97	-	29,39	-	-	-	-	7,38	6,91	-	14,29
9	Banyuputih	-	32,62	-	32,62	-	-	-	-	25,74	3,82	-	29,56
10	Subah	-	49,20	-	49,20	-	-	-	-	38,71	12,63	-	51,34
11	Pecalungan	6,59	8,86	-	15,45	-	-	-	-	15,01	18,30	-	33,31
12	Tulis	-	6,97	-	6,97	-	-	-	-	9,39	0,65	-	10,04
13	Kandeman	-	-	-	-	-	-	-	-	0,45	-	-	0,45
14	Batang	-	-	-	-	-	-	-	-	1,39	-	-	1,39
15	Warungasem	-	-	-	-	-	-	-	-	0,60	-	-	0,60
Jumlah		161,80	145,52	-	307,32	1,53	7,90	-	9,43	167,54	289,86	-	457,40

No	Kecamatan	Banjir			
		Rendah	Sedang	Tinggi	Jumlah
1	Wonotunggal	22,13	14,72	9,87	46,72
2	Bandar	6,69	16,41	16,65	39,75
3	Blado	8,74	16,51	18,79	44,04
4	Reban	17,66	23,00	33,05	73,71
5	Bawang	0,45	0,40	0,44	1,29
6	Tersono	59,99	31,32	12,78	104,09
7	Gringsing	80,56	109,83	251,08	441,47
8	Limpung	34,22	90,20	78,68	203,10
9	Banyuputih	80,99	111,40	84,41	276,80
10	Subah	68,94	89,51	79,01	237,46

No	Kecamatan	Banjir			
		Rendah	Sedang	Tinggi	Jumlah
11	Pecalungan	28,99	44,87	42,03	115,89
12	Tulis	54,44	85,33	124,00	263,77
13	Kandeman	44,81	163,45	139,21	347,47
14	Batang	41,63	346,36	542,88	930,87
15	Warungasem	12,51	86,36	137,63	236,50
Jumlah		562,75	1.229,67	1.570,51	3.362,93

Sumber : RTRW Kabupaten Batang 2019 – 2039


PEMERINTAH KABUPATEN BATANG
PROVINSI JAWA TENGAH
PENYUSUNAN DOKUMEN (RP3KP)
RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN KABUPATEN BATANG
TAHUN 2022
PETA OVERLAY RKP DENGAN RAWAN BENCANA
SKALA : 1:152.634
0 1,75 3,5 7 Km
Proyeksi : Universal Transverse Mercator
Sistem Grid : Grid Geografis dan Grid UTM Zona 49 S
Datum Horizontal : Datum WGS 1984
Datum Vertikal : Geoid EGM 2008
DIAGRAM LOKASI
KETERANGAN :
Batas Administrasi
Batas Kabupaten
Batas Kecamatan
Jaringan Transportasi
Jalan Kereta Api
Jalan Arteri Primer
Jalan Kolektor Primer
Jalan Lokal
Perairan
Sungai
Rawan Bencana
Rawan Bencana Banjir
Rawan Bencana Tanah Longsor
Rawan Bencana Volkanik
Keterangan :
Kawasan Permukiman Pedesaan
Kawasan Permukiman Perkotaan
LAUT JAWA
Kabupaten Pekalongan
Kota Pekalongan
Kec. Batang
Kec. Kandeman
Kec. Tulis
Kec. Warungasem
Kec. Subah
Kec. Banyuputih
Kec. Gringsing
Kec. Wonotunggal
Kabupaten Batang
Kec. Pecalungan
Kec. Limpung
Kec. Bandar
Kec. Tersono
Kec. Reban
Kabupaten Kendal
Kabupaten Pekalongan
Kec. Blado
Kec. Bawang
Kabupaten Temanggung
Kabupaten Banjarnegara
Kabupaten Wonosobo
SUMBER DATA DAN RIWAYAT PETA:
1. Peta Dasar dan Peta Tematik Review RTRW Kabupaten Batang Tahun 2017
2. Hasil Analisis dan Perencanaan Tahun 2022
Catatan:
Peta ini bukan referensi resmi mengenai garis-garis batas administrasi

2.3.2.5. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kabupaten Batang

Perumusan visi pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Batang adalah:

Terwujudnya perumahan dan kawasan permukiman yang layak, terjangkau, produktif dan berkelanjutan bagi seluruh masyarakat Kabupaten Batang.

Makna dari visi tersebut adalah:

1. Layak. Layak secara teknis bangunan, layak administratif, layak sesuai tata ruang, layak ekologis/ berwawasan lingkungan/ ramah lingkungan, layak anak.
2. Terjangkau. Dapat dijangkau seluruh masyarakat, termasuk untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
3. Produktif. Mendukung pengembangan sektor unggulan untuk menarik investasi, terutama di sektor industri, pertanian, perikanan dan pariwisata.
4. Berkelanjutan. Tetap mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung lingkungan.

Visi tersebut dijabarkan menjadi beberapa misi yaitu:

1. Menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang layak huni dalam lingkungan yang sehat, aman, nyaman, produktif dan sesuai tata ruang.
2. Menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang terjangkau sehingga dapat diakses oleh semua orang.
3. Menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang terpadu oleh lembaga pemerintah dan lembaga non pemerintah.

Tujuan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman merupakan penjabaran dari misi pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Batang yaitu:

1. Menyediakan perumahan dan kawasan permukiman yang layak huni sehingga menjamin kesejahteraan masyarakat.
2. Menyelenggarakan prasarana, sarana dan utilitas pendukung perumahan dan kawasan permukiman secara terpadu.
3. Menyediakan perumahan dan kawasan permukiman yang terjangkau sehingga seluruh masyarakat mampu memiliki hunian yang layak dan mengurangi *backlog* rumah.
4. Keterpaduan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman oleh lembaga pemerintah dan lembaga non pemerintah.

Kebijakan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Batang dijabarkan melalui strategi sebagai berikut:

1. Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman baru diwujudkan melalui strategi sebagai berikut:
   a. Penyediaan lahan bagi pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
   b. Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan rencana tata ruang dengan konsep hunian berimbang.
   c. Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan strategis ekonomi.
2. Penanganan perumahan kumuh dan kawasan permukiman kumuh diwujudkan melalui strategi sebagai berikut:
   a. Pencegahan perumahan kumuh dan kawasan permukiman kumuh.
   b. Peningkatan kualitas perumahan kumuh dan kawasan permukiman kumuh.
3. Pembangunan kembali perumahan dan kawasan permukiman diwujudkan melalui strategi sebagai berikut:
   a. Penyediaan dan rehabilitasi rumah layak huni bagi korban bencana.
   b. Penataan perumahan sesuai nilai lokasi dan kebutuhan perumahan.
   c. Fasilitasi penyediaan rumah layak huni bagi masyarakat yang terkena relokasi program pemerintah.
4. Penyediaan prasarana, sarana dan utilitas pendukung perumahan dan kawasan permukiman secara terpadu diwujudkan melalui strategi sebagai berikut:
   a. Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas pendukung perumahan dan kawasan permukiman sesuai kebutuhan di lingkungan permukiman.
   b. Penyediaan akses yang menghubungkan antar perumahan, antar kawasan permukiman, dan antara kawasan permukiman dengan pusat kegiatan.
5. Pemberian bantuan penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) diwujudkan melalui strategi sebagai berikut:
   a. Penyediaan rumah sederhana sehat bagi MBR.
   b. Pembangunan rumah susun bagi MBR.
   c. Pembentukan kerjasama strategis dengan lembaga jasa keuangan untuk pembiayaan perumahan MBR.
   d. Pelibatan lembaga keuangan non bank untuk menjadi instrumen pembiayaan rumah jangka panjang seperti perusahaan asuransi, pengelola dana pensiun dengan mekanisme kerja sama pemerintah dan

swasta maupun koperasi.

e. Mengefektifkan sumber pembiayaan pemerintah melalui koordinasi anggaran yang lebih terpadu antara Pemerintah Pusat, Provinsi, dan Kabupaten dalam mendukung program-program pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

6. Peningkatan kapasitas kelembagaan penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman diwujudkan melalui strategi sebagai berikut:

   a. Penguatan sistem kelembagaan penyelenggara pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang profesional, produktif dan akuntabel.

   b. Penguatan unit-unit kelembagaan penyelenggaraan perumahan dan permukiman berbasis masyarakat.

   c. Peningkatan peran serta masyarakat dalam pembangunan maupun peningkatan kualitas rumah secara swadaya.

   d. Peningkatan keterlibatan sektor swasta (pengembang) dalam pembangunan perumahan.

Rencana mewujudkan arahan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman terdiri dari:

1. Rencana pengembangan lingkungan hunian untuk mengembangkan dan meningkatkan kualitas dari lingkungan yang telah terbangun.

   Diterapkan pada kawasan yang kondisinya tidak sedang mengalami kerusakan, kemunduran atau degradasi.

2. Rencana pembangunan lingkungan hunian baru.

   Kawasan yang kondisi eksistingnya belum terbangun (lahan kosong) dan direncanakan sebagai Lingkungan Hunian (LH) baru skala besar atau bukan skala besar dengan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU).

3. Rencana pembangunan kembali lingkungan hunian.

   Kawasan yang kondisinya mengalami kerusakan, kemunduran atau degradasi dilakukan melalui rekonstruksi, rehabilitasi, dan peremajaan.

Arahan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman yang berbatasan dengan kabupaten/kota lain meliputi:

1. Koordinasi dan kerjasama pembangunan dan pengembangan PKP, terkait dengan penyediaan lahan, penyediaan hunian, penyediaan PSU regional.

2. Penyediaan rumah layak huni di lintas daerah kabupaten/kota.

Arahan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di daerah rawan bencana meliputi:

1. Identifikasi mitigasi bencana alam sektor perumahan dan kawasan permukiman, mencakup jenis bahaya alam; jenis kerentanan; dan jenis ketahanan.
2. Penyusunan *roadmap* penanganan, pengelolaan serta rencana pengembangan atau relokasi PKP pada kawasan rawan bencana.
3. Penyusunan juklak dan juknis perencanaan pembangunan kembali (rehabilitasi, rekonstruksi, peremajaan).
4. Pelibatan masyarakat.
5. Pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman berbasis mitigasi bencana tanah longsor sektor perumahan dan kawasan permukiman melalui:
    a. Identifikasi dan pemanfaatan peta mikrozonasi kerawanan bencana tanah longsor;
    b. Mengembangkan lokasi penyangga antara lokasi rawan longsor dengan lokasi yang akan dikembangkan sebagai perumahan dan kawasan permukiman;
    c. Rekonstruksi terhadap bangunan dan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memadai;
    d. Relokasi perumahan dan kawasan permukiman yang sudah tidak layak huni ke lokasi yang lebih aman.
6. Pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman berbasis mitigasi bencana banjir sektor perumahan dan kawasan permukiman, meliputi:
    a. Sesuai tata ruang wilayah serta tata bangunan dan lingkungan;
    b. Pengelolaan perumahan dan kawasan permukiman secara swadaya melalui pemeliharaan dan perawatan secara berkala;
    c. Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum berbasis mitigasi bencana banjir.
7. Rehabilitasi dan pemantapan fungsi kawasan rawan bencana
    a. Pemantapan fungsi kawasan melalui penyusunan rencana penanganan dan pengelolaan kawasan rawan bencana kota/kabupaten.
    b. Pemantapan fungsi kawasan melalui penyusunan model penataan ruang berbasis mitigasi.

c. Pemantapan fungsi kawasan melalui penyusunan *Detailed Engineering Design* (DED) kawasan dan *shelter* sebagai tempat evakuasi mitigasi bencana.

d. Pemantapan fungsi kawasan melalui rehabilitasi/penataan kawasan lindung yang rusak.

e. Rehabilitasi kawasan rawan longsor dan patahan melalui penetapan kawasan sempadan bencana sebagai jalur hijau.

8. Pengendalian dan pengelolaan kawasan.

   a. Penataan dan relokasi kawasan permukiman yang berada dalam kawasan zona bahaya.

   b. Pengendalian kawasan rawan bencana melalui penguatan sistem informasi dan kelembagaan.

   c. Pengelolaan kawasan rawan bencana melalui penguatan dan penataan kelembagaan.

   d. Pengelolaan kawasan melalui penataan jalur evakuasi, area penyelamatan dan jalur bantuan.

9. Peningkatan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai kebutuhan mitigasi bencana;

10. Pembatasan intensitas penggunaan lahan melalui pengaturan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Luas Bangunan (KLB), Koefisien Daerah Hijau (KDH), ketinggian bangunan, dan kepadatan bangunan terutama pada wilayah rentan bencana;

11. Sosialisasi mengenai lokasi rawan bencana;

12. Memberikan bimbingan teknis, pendidikan dan pelatihan, serta pendampingan;

13. Meningkatkan kerjasama dengan masyarakat untuk mengetahui tanda-tanda bencana.

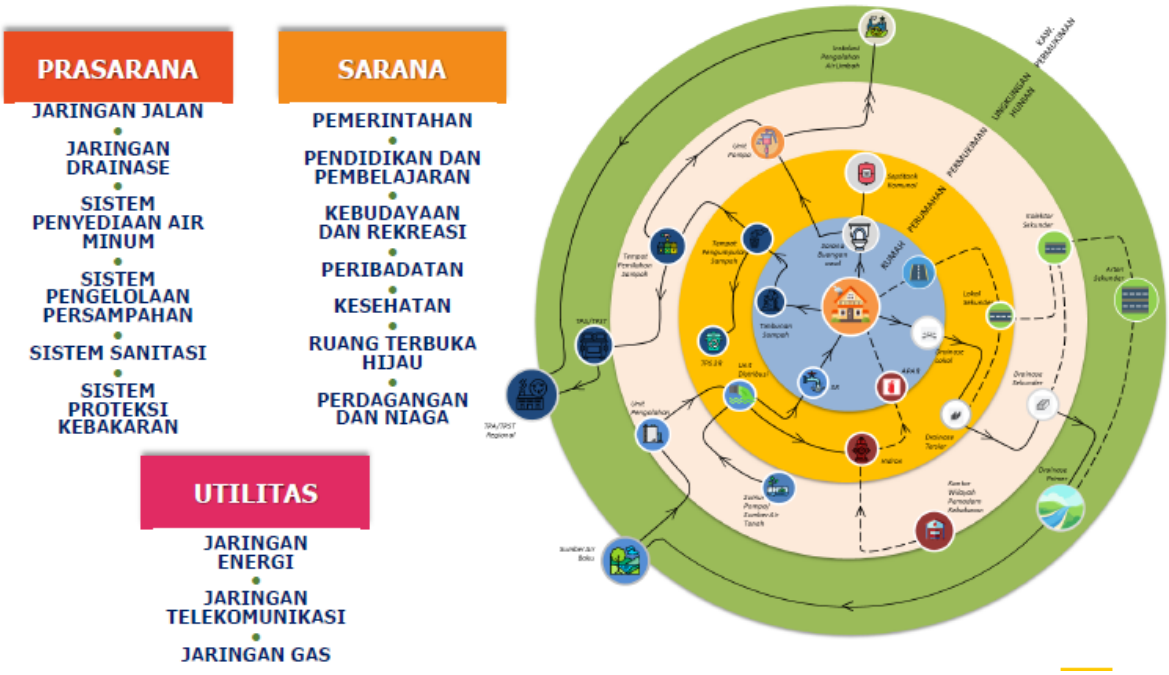
14. Penataan dan relokasi kawasan permukiman yang berada dalam kawasan zona rawan bencana.

Arahan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di kawasan strategis meliputi:

1. pengaturan dan pengendalian tata bangunan perumahan dan kawasan permukiman,
2. menyediakan sarana dan prasarana penunjang,
3. menyediakan kemudahan akses menuju pusat kegiatan,
4. menyediakan ruang-ruang untuk golongan usaha skala kecil termasuk sektor informal.
5. menyediakan ruang terbuka hijau.

6. menyediakan buffer antara kawasan industri dengan perumahan dan kawasan permukiman,
7. menyediakan pengolahan limbah padat, cair, maupun udara di sekitar kegiatan industri.

Arahan pengembangan prasarana, sarana dan utilitas secara terpadu. Keterpaduan PSU adalah satu kesatuan sistem perencanaan penyediaan dan pelayanan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan sesuai kebutuhan dan terintegrasi dengan sistem prasarana, sarana dan utilitas umum Lingkungan Hunian perkotaan atau Lingkungan Hunian perdesaan.



Gambar 2.1 Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU)

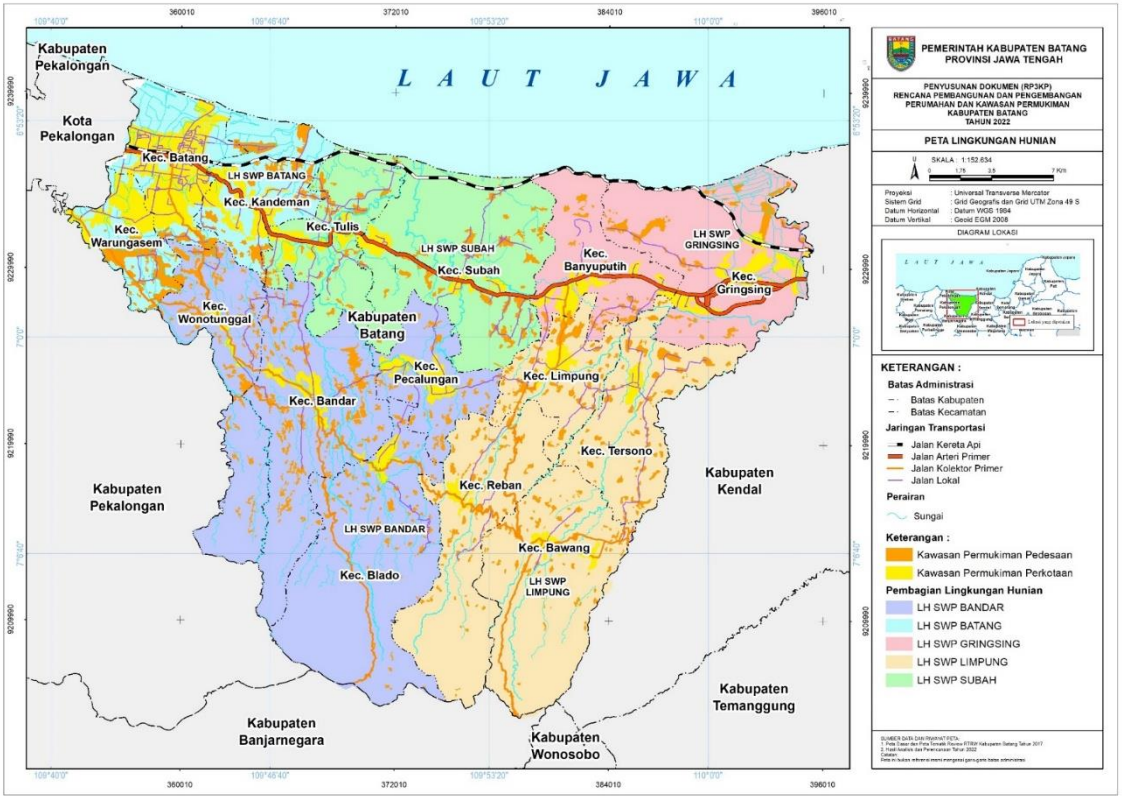
Dalam sistem wilayah, pusat permukiman adalah kawasan perkotaan yang merupakan pusat kegiatan sosial ekonomi masyarakat, baik pada kawasan perkotaan maupun pada kawasan perdesaan. Dalam sistem internal perkotaan, pusat permukiman adalah pusat pelayanan kegiatan perkotaan. Maka sebaran permukiman dan perumahan dilakukan mengacu kepada pembentukan pusat-pusat permukiman secara hirarki berdasarkan rencana struktur ruang. Sistem perkotaan Kabupaten Batang terdiri atas Pusat Kegiatan Lokal (PKL), Pusat Pelayanan Kawasan (PPK), dan Pusat Pelayanan Lingkungan (PPL) yang membentuk hirarki kekotaan dan memiliki fungsi pelayanan yang berbeda-beda sesuai skalanya. Di sisi lain, masing-masing kecamatan memiliki karakter sub wilayah pengembangan sesuai dengan arahan fungsi yang direncanakan. Perpaduan antara hirarki sistem perkotaan dengan fungsi pengembangan Sub Wilayah Pengembangan (SWP) menjadi arahan pengembangan Lingkungan Hunian sesuai dengan potensi aktivitas unggulan.

Tabel II. 7
Arahan Pengembangan Lingkungan Hunian di Kabupaten Batang

No	Lingkungan Hunian (LH)	Kecamatan	Arahan Lingkungan Hunian
1	LH Batang	Kecamatan Batang	Pengembangan LH skala kabupaten dengan pusat di kawasan perkotaan Batang dengan fungsi utama : a. pusat pemerintahan Kabupaten; b. perdagangan dan jasa; c. industri perikanan; dan d. pariwisata.
		Kecamatan Kandeman	Fungsi pendukung: a. pertanian tanaman pangan, hortikultura, dan peternakan; b. perikanan.
		Kecamatan Warungasem	
2	LH Bandar	Kecamatan Bandar	Pengembangan LH skala kecamatan dengan pusat di kawasan perkotaan Bandar dengan fungsi utama a. agroindustri; b. perdagangan dan jasa; c. pariwisata.
		Kecamatan Wonotunggal	Fungsi pendukung: a. pertanian tanaman pangan, hortikultura, perkebunan, dan peternakan; b. perikanan darat; c. kehutanan.
		Kecamatan Pecalungan	
		Kecamatan Blado	
3	LH Subah	Kecamatan Subah	Pengembangan LH skala kecamatan dengan pusat di kawasan perkotaan Subah dengan fungsi utama a. industri; b. perdagangan dan jasa; c. transit perjalanan, d. pariwisata.
		Kecamatan Tulis	Fungsi pendukung: a. pertanian tanaman pangan, hortikultura, perkebunan, b. peternakan; c. pertambangan; d. perikanan; e. kehutanan.
4	LH Gringsing	Kecamatan Gringsing	Pengembangan LH skala kecamatan dengan pusat di kawasan perkotaan Gringsing dengan fungsi utama a. industri; b. perdagangan dan jasa; c. transit perjalanan, d. pariwisata.
		Kecamatan Banyuputih	Fungsi pendukung: a. pertanian tanaman pangan, hortikultura, perkebunan, b. peternakan; c. pertambangan;

No	Lingkungan Hunian (LH)	Kecamatan	Arahan Lingkungan Hunian
			d. perikanan; e. kehutanan.
5	LH Limpung	Kecamatan Limpung	Pengembangan LH skala kabupaten dengan pusat di kawasan perkotaan Limpung dengan fungsi utama a. perdagangan dan jasa; b. agroindustri; c. pariwisata.
		Kecamatan Tersono Kecamatan Reban Kecamatan Bawang	Fungsi pendukung: a. pertanian tanaman pangan, hortikultura, perkebunan, dan b. peternakan; c. pertambangan; d. perikanan darat; e. kehutanan.

Sumber : RP3KP Kab Batang, 2022



Gambar 2.2 Peta Lingkungan Hunian di Kabupaten Batang

2.4. Kajian terhadap Implikasi Penerapan Sistem Baru

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman bertujuan untuk:

1. mewujudkan ketertiban dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
2. memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas serta hak dan wewenang kewajibannya dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
3. mewujudkan keadilan bagi seluruh pemangku kepentingan terutama bagi MBR dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Kajian terhadap implikasi dalam penerapan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Batang akan memiliki implikasi bagi kehidupan masyarakat dan beban keuangan daerah.

1. Aspek Kehidupan Masyarakat

Adanya pertambahan penduduk dan perkembangan kegiatan ekonomi akan mengakibatkan munculnya kebutuhan penyediaan rumah dan perumahan yang layak dan terjangkau oleh semua lapisan masyarakat. Oleh sebab itu, dengan adanya peraturan daerah yang mengatur Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Batang, akan membawa dampak positif dalam menciptakan perumahan dan pemukiman yang layak dan terjangkau. Dengan tersusunnya peraturan daerah mengenai Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Batang maka akan meningkatkan mutu kehidupan serta penghidupan setiap masyarakat. Tujuan dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah:

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 arahan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (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 seluruh pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
e. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya.

f. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Kualitas perumahan dan kawasan permukiman yang layak huni secara ideal perlu didukung dengan kualitas lingkungan permukiman yang lebih luas sebagai satu kesatuan hunian yang tidak terpisahkan guna mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan. Peningkatan kualitas perumahan dan kawasan permukiman diupayakan menjadi salah-satu kondisi yang dapat membantu mengatasi urbanisasi, mendorong pertumbuhan wilayah, mendukung keterkaitan kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan, yang sekaligus dapat mewujudkan permukiman di kawasan perkotaan yang mendukung perwujudan pembangunan sosial, ekonomi dan lingkungan secara keseluruhan dan berkelanjutan.

2. Beban Keuangan Daerah

Peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur peran seluruh pihak dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, termasuk bentuk kerjasama dan pendanaan, akan berdampak terhadap aspek beban keuangan daerah. Sumber pembiayaan yang digunakan dalam menyelenggarakan program perumahan dan kawasan permukiman dapat berupa:

a. anggaran yang bersumber dari pemerintah:
   - Pembiayaan yang bersumber dari APBN,
   - Pembiayaan yang bersumber dari APBD Provinsi,
   - Pembiayaan yang bersumber dari APBD Kabupaten,
b. anggaran yang bersumber dari lembaga non pemerintah,
c. anggaran yang bersumber dari swasta, dan
d. anggaran yang bersumber dari swadaya masyarakat.

Dengan demikian Pemerintah Kabupaten Batang selain melibatkan eksekutif maupun legislatif, maka harus berusaha secara maksimal untuk merealisasikan pengaturan dalam kehidupan masyarakat yang tertib, aman, damai serta sejahtera untuk melaksanakan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan melibatkan banyak pihak dan *stakeholder*. 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. Sehingga keberadaan Peraturan Daerah ini akan akan berpengaruh pada peningkatan Belanja Daerah dalam APBD.

BAB III
EVALUASI DAN ANALISIS
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

3.1 Evaluasi dan Analisis Vertikal Peraturan Perundang-Undangan terkait Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

3.1.1. Undang-Undang 1945

Landasan fundamental untuk Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28 H ayat (1) yang mengamanatkan bahwa:

"Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan."

Sesuai tata perundangan yang berlaku di Indonesia, maka Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28 H ayat (1) merupakan amanat tertinggi yang yang harus dijabarkan atau diterapkan melalui perundangan yang lain.

3.1.2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia

Landasan fundamental berikutnya yang berkaitan dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia khususnya pada Pasal 40 yang mengamanatkan bahwa:

"Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak"

Dengan kata lain, hak warga negara Indonesia atas tempat tinggal dan kehidupan yang layak merupakan hak asasi yang harus dilindungi oleh Negara. Negara selaku pemangku kewajiban (*duty bearers*) mempunyai kewajiban untuk menghormati (*to respect*), melindungi (*to protect*) dan memenuhi (*to fulfil*) hak atas tempat tinggal dan kehidupan yang layak tersebut.

3.1.3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU-PKP) sebagaimana telah diubah beberapa kali

terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, merupakan peraturan perundang-undangan yang memerintahkan pembentukan Peraturan Daerah terkait dengan upaya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Terdapat 2 (dua) pasal yang melandasi peraturan daerah tersebut, yaitu pasal 18 huruf b dan pasal 49 ayat 3.

Berdasarkan ketentuan Pasal 18 huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, ditegaskan bahwa Pemerintah Kabupaten mempunyai wewenang untuk menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten bersama DPRD. Hal inilah yang menjadi dasar bahwa Pemerintah Kabupaten Batang mempunyai wewenang untuk menangani permasalahan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Batang. Untuk melaksanakan wewenang Pemerintah Kabupaten tersebut, diperlukan regulasi tingkat Daerah sebagai kerangka yuridis operasional yang akan dijadikan pedoman bagi Pemerintah Daerah dalam melaksanakan wewenang untuk menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman di daerah.

Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan instrumen dan payung hukum bagi Pemerintah Kabupaten Batang dalam penyelenggaraan perumahan dan penyelenggaraan kawasan permukiman agar terwujud tujuan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang layak huni, nyaman, terjangkau, dan berkelanjutan. Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman diharapkan dapat memuat pengaturan sebagaimana telah diatur dalam perundangan di tingkat nasional dan dilengkapi dengan muatan lokal yang spesifik untuk setiap daerah.

Pasal 49 ayat (3) mengamanatkan pemanfaatan rumah diatur dengan peraturan daerah. Pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian. Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian.

Selain kedua pasal yang menjadi acuan dalam penyusunan Peraturan Daerah, terdapat beberapa substansi pengaturan dalam UU-PKP yang perlu dipertimbangkan, dimulai dari tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman hingga berbagai elemen sanksi.

Tujuan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman:

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 Masyarakat Berpenghasilan Rendah (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.

Pemerintah Kabupaten dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas:

a. menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten 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 kabupaten;

d. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan kabupaten/kota 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 kabupaten;

g. melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten;

h. melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten;

i. melaksanakan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman;

j. melaksanakan kebijakan dan strategi daerah provinsi dalam penyelenggaraanperumahan 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 kabupaten;

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.

Kewenangan Pemerintah Kabupaten yang terkait dengan Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu:

a. menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten;

b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten bersama DPRD;

c. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten;

d. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten;

e. mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR;

f. menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat kabupaten;

g. memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan Kawasan permukiman;

h. menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten; dan

i. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten.

Ketentuan pidana yang terkait perumahan dan kawasan permukiman yaitu:

a. Sanksi pidana bagi pembangunan di luar peruntukan

   Setiap orang yang dengan sengaja membangun perumahan dan/atau permukiman di luar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman, dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

b. Sanksi pidana bagi pembangunan yang berpotensi bahaya

   Setiap orang yang dengan sengaja membangun perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

c. Sanksi pidana bagi pejabat yang mengeluarkan izin tidak sesuai

   Setiap pejabat yang dengan sengaja mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

d. Sanksi pidana bagi orang yang menghalangi kegiatan pemukiman kembali

   Setiap orang yang dengan sengaja menolak atau menghalang-halangi kegiatan pemukiman kembali rumah, perumahan, atau permukiman yang telah ditetapkan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah setelah terjadi kesepakatan dengan masyarakat setempat, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

3.1.4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk:

a. menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;

b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;

c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;

d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;

e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;

f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;

g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan

h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Perencanaan pembangunan rumah susun meliputi:

a. penetapan penyediaan jumlah dan jenis rumah susun;

b. penetapan zonasi pembangunan rumah susun; dan

c. penetapan lokasi pembangunan rumah susun.

Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara merupakan tanggung jawab pemerintah. Pembangunan rumah susun umum yang dilaksanakan oleh setiap orang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pemerintah. Pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus dapat dilaksanakan oleh lembaga nirlaba dan badan usaha. Pembangunan rumah susun dilakukan melalui perencanaan teknis, pelaksanaan, dan pengawasan teknis.

Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi: hunian; atau campuran. Pemanfaatan rumah susun dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi campuran karena perubahan rencana tata ruang. Perubahan fungsi yang diakibatkan oleh perubahan rencana tata ruang menjadi dasar mengganti sejumlah rumah susun dan/atau memukimkan kembali pemilik Satuan Rumah Susun (Sarusun) yang dialihfungsikan. Pihak yang melakukan perubahan fungsi rumah susun wajib menjamin hak kepemilikan sarusun. Setiap orang yang menempati, menghuni, atau memiliki sarusun wajib memanfaatkan sarusun sesuai dengan fungsinya.

Pelaku pembangunan wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Prasarana, sarana, dan utilitas umum harus mempertimbangkan:

a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari;

b. pengamanan jika terjadi hal-hal yang membahayakan; dan

c. struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.

Prasarana, sarana, dan utilitas umum harus memenuhi standar pelayanan minimal.

Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pengelolaan rumah susun harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara. Badan hukum harus mendaftar dan mendapatkan izin usaha dari bupati/walikota.

Pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai tugas:

a. merumuskan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/kota di bidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi provinsi dan/atau nasional;

b. menyusun rencana dan program pembangunan dan pengembangan rumah susun pada tingkat kabupaten/kota dengan berpedoman pada perencanaan provinsi dan/atau nasional;

c. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;

d. melaksanakan fungsi operasionalisasi kebijakan penyediaan dan penataan lingkungan hunian rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;

e. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;

f. melaksanakan standar pelayanan minimal rumah susun;

g. melaksanakan koordinasi dan fasilitasi penyusunan dan penyediaan basis data rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;

h. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara;

i. memfasilitasi penyediaan rumah susun bagi masyarakat, terutama bagi MBR;

j. memfasilitasi penyediaaan prasarana, sarana, dan utilitas umum pembangunan rumah susun bagi MBR;

k. melaksanakan kebijakan daerah tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang rumah susun dengan berpedoman pada kebijakan provinsi dan/atau nasional;

l. melakukan pencadangan atau pengadaan tanah untuk rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara yang sesuai dengan peruntukan lokasi pembangunan rumah susun;

m. memfasilitasi pemeliharaan dan perawatan prasarana, sarana, dan utilitas umum rumah susun yang dibangun secara swadaya oleh masyarakat; dan

n. menginventarisasi, mencatat, dan memetakan tanah, prasarana, sarana, utilitas umum, dan bangunan yang menjadi bagian dari rumah susun.

Pemerintah kabupaten/kota dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai wewenang:

a. menetapkan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi;

b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota dengan berpedoman pada norma, standar, prosedur, dan kriteria provinsi dan/atau nasional;

c. menyusun petunjuk pelaksanaan norma, standar, prosedur dan kriteria di bidang rumah susun yang telah ditetapkan oleh pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah;

d. melakukan pemantauan dan evaluasi pelaksanaan operasionalisasi kebijakan dan strategi di bidang rumah susun;

e. melaksanakan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang rumah susun pada tingkat kabupaten/kota;

f. memfasilitasi pengelolaan bagian bersama dan benda bersama rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara pada tingkat kabupaten/kota;

g. menetapkan zonasi dan lokasi pembangunan rumah susun;

h. memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan rumah susun;

i. 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;

j. melaksanakan pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun; dan

k. memfasilitasi peningkatan kualitas rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara pada tingkat kabupaten/kota.

3.1.5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang

UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang merupakan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar kewenangan pembentukan Peraturan Daerah, karena mengatur kewenangan Pemerintah Daerah dalam urusan pemerintahan konkuren, yaitu urusan pemerintahan yang dibagi antara pemerintah pusat dan daerah provinsi dan daerah kabupaten/kota. Urusan pemerintahan konkuren yang diserahkan ke Daerah menjadi dasar pelaksanaan Otonomi Daerah.

Berdasarkan Pasal 12 ayat (1) dapat dipahami bahwa urusan terkait permukiman, yaitu bidang pekerjaan umum dan penataan ruang sub urusan permukiman, serta bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman merupakan urusan pemerintahan wajib konkuren yang menjadi kewenangan daerah. Lebih jauh dalam Pasal 13 ayat (4) disebutkan bahwa urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah kabupaten/kota adalah urusan pemerintahan yang lokasinya dalam daerah kabupaten/kota.

Terkait dengan urusan konkuren bidang pekerjaan umum dan penataan ruang, sub urusan permukiman menurut pembagian kewenangan adalah sebagai berikut:

1. Pemerintah Pusat
   a. Penetapan sistem pengembangan infrastruktur permukiman secara nasional.
   b. Penyelenggaraan infrastruktur pada permukiman di kawasan strategis nasional.

2. Pemerintah Daerah Provinsi

   Penyelenggaraan infrastruktur pada permukiman di kawasan strategis Daerah provinsi.

3. Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota

   Penyelenggaraan infrastruktur pada permukiman di Daerah kabupaten/kota.

Sementara urusan konkuren bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman menurut pembagian kewenangan adalah sebagai berikut:

1. Pemerintah Pusat
   a. Penetapan sistem kawasan permukiman.
   b. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 15 (lima belas) hektar atau lebih.
2. Pemerintah Daerah Provinsi

   Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 10 (sepuluh) hektar sampai dengan di bawah 15 (lima belas) hektar.

3. Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota
   a. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman.
   b. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas di bawah 10 (sepuluh) hektar.

Selanjutnya di dalam Pasal 236, dinyatakan bahwa untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan, Daerah membentuk Perda, yang memuat materi:

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

Selain materi di atas, Perda dapat memuat materi muatan lokal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3.1.6. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bertujuan untuk:

1. Mewujudkan ketertiban dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman,

2. Memberikan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan tugas dan wewenang, serta hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman,
3. Mewujudkan keadilan bagi seluruh pemangku kepentingan terutama bagi MBR dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Lingkup Peraturan Pemerintah ini meliputi:

a. penyelenggaraan perumahan;
b. penyelenggaraan kawasan permukiman;
c. keterpaduan prasarana, sarana, utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman;
d. pemeliharaan dan perbaikan;
e. pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
f. konsolidasi tanah; dan
g. sanksi administrasi.

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman merupakan satu kesatuan sistem yang dilaksanakan secara terkoordinasi, terpadu dan berkelanjutan. Penyelenggaraan perumahan dilaksanakan dengan prinsip penyelenggaraan kawasan permukiman sebagai dasar penyelenggaraan perumahan. Prinsip penyelenggaraan kawasan permukiman 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.

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan berdasarkan kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman. Kebijakan perumahan dan kawasan permukiman palling sedikit meliputi:

1. Kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan, dan
2. Peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan antar pemangku kepentigan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Strategi kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan meliputi:

1. Penyediaan kebutuhan pemenuhan perumahan dan kawasan permukiman melalui perencanaan dan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang, dan
2. Keterjangkauan pembiayaan dan pendayagunaan teknologi.

Strategi peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan meliputi:

1. Pelaksanaan keterpaduan kebijakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman antar pemangku lintas sektor, lintas wilayah, dan masyarakat;
2. Peningkatan kapasitas kelembagaan bidang perumahan dan kawasan permukiman.

3.1.7. 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 merupakan peraturan pelaksana perundang-undangan terkait dengan upaya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Penyelenggaraan perumahan meliputi:

a. perencanaan perumahan;
b. pembangunan perumahan;
c. pemanfaatan perumahan; dan
d. pengendalian perumahan.

Penyelenggaraan kawasan permukiman dilaksanakan melalui tahapan:

a. perencanaan;
b. pembangunan;
c. pemanfaatan; dan
b. pengendalian.

Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan dalam:

a. pengembangan yang telah ada;
b. pembangunan baru; atau
c. pembangunan kembali.

3.1.8. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pelaku pembangunan dalam membangun rumah susun harus mengikuti standar pembangunan rumah susun. Standar pembangunan rumah susun meliputi:

1. Persyaratan administratif meliputi:
   a. status hak atas tanah; dan
   b. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).
2. Persyaratan teknis meliputi:
   a. tata bangunan yang meliputi ketentuan arsitektur serta ketentuan peruntukan dan intensitas; dan
   b. keandalan bangunan yang meliputi ketentuan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
3. Persyaratan ekologis mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.

Prasarana, sarana, dan utilitas umum pada rumah susun harus mempertimbangkan:

a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari;

b. pengamanan jika terjadi hal yang membahayakan; dan

c. struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.

Prasarana, sarana, dan utilitas umum tersebut harus memenuhi standar pelayanan minimal. Target standar pelayanan minimal meliputi:

a. jenis pelayanan dasar;

b. indikator kinerja;

c. nilai standar pelayanan minimal; dan

d. batas waktu pencapaian.

Jenis pelayanan dasar paling sedikit:

a. jaringan jalan, saluran pembuangan air limbah, saluran pembuangan air hujan (drainase), dan tempat pembuangan sampah;

b. sarana perniagaan/perbelanjaan, sarana pelayanan umum dan pemerintahan, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan, sarana rekreasi dan olahraga, sarana pemakaman, sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau, dan sarana parkir; dan

c. jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, jaringan transportasi, pemadam kebakaran, dan sarana penerangan jasa umum.

3.1.9. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Orang Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia. Orang Asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian merupakan Orang Asing yang mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam hal Orang Asing meninggal dunia, rumah tempat tinggal atau hunian dapat diwariskan kcpada ahli waris. Dalam hal ahli waris merupakan Orang Asing, ahli waris harus mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Warga Negara Indonesia yang melaksanakan perkawinan dengan Orang Asing dapat memiliki Hak Atas Tanah yang sama dengan Warga Negara Indonesia lainnya. Hak Atas Tanah bukan merupakan harta bersama yang dibuktikan dengan perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri yang dibuat dengan akta notaris.

Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing merupakan:

a. rumah tapak di atas tanah:
   1. hak pakai; atau
   2. hak pakai di atas:
      a) hak milik, yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai di atas hak milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah; atau
      b) hak pengelolaan, berdasarkan perjanjian pemanfaatan tanah dengan pemegang hak pengelolaan.

b. rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah:
   1. hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah negara;
   2. hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan; atau
   3. hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah hak milik.

Rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai atau hak guna bangunan merupakan Satuan Rumah Susun yang dibangun di kawasan

ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, kawasan industri, dan kawasan ekonomi lainnya.

Kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian Orang Asing diberikan dengan batasan:

a. minimal harga;

b. luas bidang tanah;

c. jumlah bidang tanah atau unit satuan rumah susun; dan

d. peruntukan untuk rumah tinggal atau hunian.

3.1.10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada pemerintah daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman. Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman berdasarkan prinsip:

1. Keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahui prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan dan atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas.
2. Akuntabilitas, yaitu proses penyerahan prasarana, sarana dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
3. Kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat.
4. Keberpihakan, yaitu pemerintah daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman, dan
5. Keberlanjutan, yaitu pemerintah daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Prasarana perumahan dan permukiman antara lain:

a. jaringan jalan;

b. jaringan saluran pembuangan air limbah;

c. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan

d. tempat pembuangan sampah.

Sarana perumahan dan permukiman antara lain:

a. sarana perniagaan/perbelanjaan;

b. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;

c. sarana pendidikan;

d. sarana kesehatan;

e. sarana peribadatan;

f. sarana rekreasi dan olah raga;

g. sarana pemakaman;

h. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan

i. sarana parkir.

Utilitas perumahan dan permukiman antara lain:

a. jaringan air bersih;

b. jaringan listrik;

c. jaringan telepon;

d. jaringan gas;

e. jaringan transportasi;

f. pemadam kebakaran; dan

g. sarana penerangan jasa umum.

Pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang dibangun oleh pengembang. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan:

a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan

b. sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah.

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sesuai rencana tapak dilakukan:

a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap; atau

b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

Penyerahan prasarana dan utilitas pada perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan. Penyerahan sarana pada perumahan tidak bersusun berupa tanah siap bangun.

Pemerintah daerah menerima penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman yang telah memenuhi persyaratan:

1. Persyaratan umum meliputi:

a. lokasi prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan rencana tapak yang sudah disetujui oleh pemerintah daerah; dan

b. sesuai dengan dokumen perijinan dan spesifikasi teknis bangunan.

2. Persyaratan teknis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman.

3. Persyaratan administrasi harus memiliki:

a. dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah;

b. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) bagi bangunan yang dipersyaratkan;

c. Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) bagi bangunan yang dipersyaratkan; dan

d. surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada pemerintah daerah.

3.1.11. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 7 Tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Provinsi Jawa Tengah Tahun 2019-2039

Visi pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Provinsi Jawa Tengah yaitu :

> *"Terwujudnya perumahan dan Kawasan permukiman yang layak, berkeadilan dan berkelanjutan bagi masyarakat Jawa Tengah"*

Makna dari "Terwujudnya perumahan dan Kawasan permukiman yang layak, berkeadilan dan berkelanjutan bagi masyarakat Jawa Tengah" yaitu:

a. Perumahan dan kawasan permukiman yang layak, yaitu terciptanya lingkungan perumahan dan kawasan permukiman yang memenuhi persyaratan kebutuhan dasar bagi masyarakat secara merata di seluruh wilayah di Provinsi Jawa Tengah, serta meningkatkan kualitas perumahan dan kawasan permukiman yang layak.

b. Perumahan dan kawasan yang berkeadilan, yaitu terwujudnya hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional bagi seluruh Warga Negara Indonesia di Provinsi Jawa Tengah.

c. Perumahan dan kawasan yang berkelanjutan, yaitu kondisi perumahan dan kawasan permukiman yang sesuai dengan daya dukung dan daya tampung

permukiman Provinsi Jawa Tengah guna mewujudkan pembangunan berkelanjutan.

Misi yang harus dilaksanakan dalam rangka mewujudkan Visi penyelenggaraan perumahan dan permukiman di Provinsi Jawa Tengah, adalah sebagai berikut:

1. Menyelenggarakan perumahan dan Kawasan permukiman yang layak huni dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta berkelanjutan;
2. Menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman dengan prinsip keseimbangan yang dapat diakses oleh semua pihak;
3. Menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang berwawasan lingkungan, mendukung kegiatan perekonomian dan sosial budaya masyarakat;
4. Menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman pada lintas sektoral, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan.

Tujuan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman Jawa Tengah merupakan penjabaran dari misi pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman Jawa Tengah meliputi:

1. Pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan membentuk sistem yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang.
2. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) dalam satu kesatuan sistem yang dilaksanakan secara terkoordinasi, terpadu dan berkelanjutan 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.
3. Mencegah permukiman kumuh baru dan meningkatkan kualitas lingkungan hunian agar layak huni.
4. PKP di Kawasan Strategis Provinsi Pertumbuhan Ekonomi untuk mendorong pengembangan perekonomian daerah yang produktif, efisien, dan mampu bersaing di kawasan industri, kawasan agropolitan dan kawasan perkotaan.
5. PKP di Kawasan Strategis Provinsi Sosial Budaya untuk mendukung pelestarian dan peningkatan sosial dan budaya.
6. PKP di Kawasan Strategis Provinsi Fungsi dan Daya Dukung Lingkungan dengan menyesuaikan aspek pelestarian dan peningkatan fungsi dan daya dukung lingkungan hidup
7. Penyelenggaraan PKP pada lintas sektoral, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan yang saling terpadu.

Dalam upaya pelaksanaan misi pembangunan dan pengembangan PKP Jawa Tengah, seluruh program dan kegiatan penyelenggaraan perumahan dan permukiman dititikberatkan untuk dapat mencapai tujuan di atas, dengan sasaran-sasaran di bawah ini:

1. Pembangunan dan Pengembangan PKP yang berada pada kawasan lintas batas kabupaten/kota yang memiliki potensi tumpang tindih atau inabsensia perencanaan;
2. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang tertib;
3. Pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh baru;
4. Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
5. Peningkatan kerja sama, peran masyarakat, dan Kearifan Lokal dalam upaya pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman kumuh;
6. Perencanaan, pembangunan dan rehabilitasi perumahan dan kawasan permukiman dengan mempertimbangkan mitigasi bencana untuk mengurangi risiko bencana, baik melalui pembangunan fisik maupun penyadaran dan peningkatan kemampuan masyarakat menghadapi ancaman bencana;
7. Mewujudkan PKP di Kawasan Strategis Provinsi Pertumbuhan Ekonomi untuk mendorong pengembangan perekonomian daerah yang produktif, efisien, dan mampu bersaing di kawasan industri.
8. PKP di Kawasan Strategis Provinsi Sosial Budaya untuk mendukung pelestarian dan peningkatan sosial dan budaya di Kawasan Masjid Demak, Kawasan Dieng, Kawasan Candi Gedongsongo, Kawasan Candi Cetho – Sukuh dan Kawasan Keraton Solo.
9. PKP di Kawasan Strategis Provinsi Fungsi dan Daya Dukung Lingkungan dengan menyesuaikan aspek pelestarian dan peningkatan fungsi dan daya dukung lingkungan hidup di Kawasan Taman Nasional Gunung Merbabu, Kawasan Dataran Tinggi Dieng, Kawasan Rawa Pening, Kawasan Gunung Sindoro – Sumbing, Kawasan Gunung Lawu, dan Kawasan Gunung Slamet.
10. Keterpaduan penyelenggaraan PKP oleh pemerintah, masyarakat dan pelaku usaha dengan prinsip saling memerlukan, mempercayai, memperkuat, dan menguntungkan baik langsung maupun tidak langsung.

Kebijakan pembangunan dan pengembangan PKP Jawa Tengah merupakan turunan dari misi, tujuan, dan sasaran pembangunan dan pengembangan PKP Jawa Tengah. Kebijakan pembangunan dan pengembangan PKP Jawa Tengah meliputi:

1. PKP yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan;

2. Peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan;
3. Mendorong perwujudan pembangunan dan pengembangan PKP oleh kabupaten/kota dengan karakteristik Pegunungan, Dataran, Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil;
4. Pencegahan melalui pengawasan dan pengendalian dilakukan atas kesesuaian terhadap perizinan, standar teknis, dan kelaikan fungsi;
5. Peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
6. Peningkatan kerja sama, peran masyarakat, dan kearifan lokal dalam upaya pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman kumuh;
7. Perencanaan perumahan dan kawasan permukiman berbasis mitigasi bencana;
8. Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman berbasis mitigasi bencana;
9. Pengelolaan permukiman yang sudah terbangun berbasis mitigasi bencana;
10. Penyelenggaraan PKP di Kawasan Strategis Provinsi Pertumbuhan Ekonomi untuk mendorong pengembangan perekonomian daerah yang produktif, efisien, dan mampu bersaing di kawasan industri, kawasan agropolitan, dan kawasan perkotaan;
11. Penyelenggaran PKP di Kawasan Strategis Provinsi Sosial Budaya untuk mendukung pelestarian dan peningkatan sosial dan budaya;
12. Penyelenggaraan PKP di Kawasan Strategis Provinsi Fungsi dan Daya Dukung Lingkungan dengan menyesuaikan aspek pelestarian dan peningkatan fungsi dan daya dukung lingkungan hidup untuk mempertahankan dan meningkatkan keseimbangan ekosistem, melestarikan keanekaragaman hayati, mempertahankan dan meningkatkan fungsi perlindungan kawasan, melestarikan keunikan bentang alam dan melestarikan warisan budaya;
13. Penyelenggaraan PKP yang melibatkan pemerintah, peran masyarakat, dan swasta dalam penyediaan tanah dan pembiayaan PKP.

Strategi pembangunan dan pengembangan PKP Jawa Tengah meliputi:

1. Penyediaan kebutuhan pemenuhan perumahan dan kawasan permukiman melalui perencanaan dan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang;
2. Keterjangkauan pembiayaan dan pendayagunaan teknologi;
3. Penyelenggaraan prasarana, sarana, dan utilitas skala regional;

4. Pelaksanaan keterpaduan kebijakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman antar pemangku lintas sektor, lintas batas wilayah, dan masyarakat;
5. Peningkatan kapasitas kelembagaan bidang perumahan dan kawasan permukiman lintas batas wilayah;
6. Peningkatan efisiensi potensi PKP perkotaan dan perdesaan dengan memperhatikan fungsi dan peranan perkotaan atau perdesaan;
7. Peningkatan pelayanan PKP perkotaan atau perdesaan;
8. Peningkatan keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum PKP;
9. Pencegahan terhadap tumbuhnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
10. Pencegahan tumbuh dan berkembangnya permukiman perkotaan atau perdesaan yang tidak terencana dan tidak teratur;
11. Perencanaan pembangunan PKP baru;
12. Pengawasan dan pengendalian dilakukan atas kesesuaian terhadap perizinan, standar teknis dan kelayakan fungsi dilakukan pada tahap perencanaan dan tahap pembangunan Perumahan dan Permukiman.
13. Kesesuaian terhadap kelaikan fungsi dilakukan pada tahap pemanfaatan Perumahan dan Permukiman berdasarkan perizinan;
14. Pencegahan melalui pemberdayaan masyarakat dengan cara pendampingan dan pelayanan informasi;
15. Pengawasan dan pengendalian terhadap tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
16. Peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh berdasarkan penyebab kekumuhan kawasan yang meliputi: bangunan gedung; jalan lingkungan; penyediaan air minum; drainase lingkungan; pengelolaan air limbah; pengelolaan persampahan; dan proteksi kebakaran;
17. Kerjasama Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah dengan pihak swasta, organisasi kemasyarakatan, lembaga non pemerintah lainnya dalam upaya pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
18. Perencanaan perumahan dan kawasan permukiman berbasis mitigasi bencana dengan memperhatikan:
    a. jenis bahaya alam yang berada pada lokasi atau di sekitar perumahan dan kawasan permukiman;
    b. lokasi perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan rencana tata ruang wilayah;

c. sesuai standar kualitas lingkungan, daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup

d. rencana dan rancangan perumahan dan kawasan permukiman tanggap terhadap bencana alam terutama yang berlokasi yang rawan bencana; dan peta mikrozonasi bencana alam pada lokasi perumahan dan kawasan permukiman

e. melibatkan peran serta masyarakat dan meningkatkan pengetahuan, pemahaman, keterampilan, dan kemandirian masyarakat dalam mengelola risiko bencana alam.

19. Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman berbasis mitigasi bencana harus memperhatikan:

    a. pemilihan lokasi, dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota dan/atau rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;

    b. pembatasan intensitas penggunaan lahan melalui Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Luas Bangunan (KLB), Koefisien Daerah Hijau (KDH), ketinggian bangunan, dan kepadatan bangunan.

    c. struktur konstruksi bangunan, bahan bangunan sesuai dengan kearifan lokal dan standar konstruksi

    d. penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai cakupan layanan yang mendukung tindakan mitigasi dan tanggap darurat terhadap bencana alam; dan

    e. pengendalian pembangunan perumahan dan kawasan permukiman sesuai perizinan.

20. Peningkatan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai kebutuhan mitigasi bencana alam;

21. Pengaturan dan zonasi kawasan rawan bencana;

22. Pelibatan peran serta masyarakat dalam penentuan risiko bencana alam, mitigasi bencana; dan penyusunan rencana kontijensi berbasis masyarakat;

23. Penataan daerah aliran sungai, pantai, serta wilayah rawan bencana alam;

24. Pembangunan PKP di kawasan agropolitan untuk mendukung peningkatan nilai aktivitas pertanian;

25. Pembangunan PKP di kawasan industri yang mampu mendorong pertumbuhan ekonomi;

26. Pembangunan PKP yang mampu menciptakan iklim investasi;

27. Pengembangan PKP di kawasan sosial budaya dalam rangka meningkatkan kelestarian kawasan cagar budaya yang menjadi warisan budaya dunia;

28. Pengembangan PKP di kawasan sosial budaya untuk mendukung kecintaan masyarakat anak nilai budaya;
29. Pengembangan PKP di kawasan sosial budaya untuk mengembangkan penerapan nilai budaya bangsa dalam kehidupan bermasyarakat;
30. Pembangunan dan pengembangan PKP yang mendukung pencegahan pemanfaatan ruang yang berpotensi mengurangi fungsi lindung kawasan;
31. Pembangunan dan pengembangan PKP yang mendorong pembatasan pemanfaatan ruang yang berpotensi mengurangi fungsi lindung kawasan;
32. Pembangunan dan pengembangan PKP yang membatasi pengembangan prasarana dan sarana yang dapat memicu perkembangan kegiatan budi daya;
33. Pembangunan dan pengembangan PKP yang mendukung rehabilitasi fungsi lindung kawasan yang menurun akibat dampak pemanfaatam ruang yang berkembang;
34. Pelibatan peran masyarakat ditiap penyelenggaraan PKP;
35. Konsolidasi tanah dalam penyelenggaraan PKP;
36. Koordinasi pemerintah, masyarakat dan swasta dalam penyelenggaraan PKP.

3.1.12. Peraturan Perundang-Undangan Terkait Lainnya

Beberapa peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman antara lain:

1. Undang-Undang antara lain:
   a. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);
   b. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
   c. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4851);
   d. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2014 tentang Konservasi Tanah dan Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 299, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5608);
   e. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran

Negara Republik Indonesia Nomor 6573) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841.

2. Peraturan Pemerintah antara lain:
   a. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6042);
   b. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5160);
   c. Peraturan Pemerintah Nomor 81 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 188, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5347);
   d. Peraturan Pemerintah Nomor 122 Tahun 2015 tentang Sistem Penyediaan Air Minum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 345, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5802);
   e. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
3. Peraturan Presiden antara lain Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2015 Tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 62);
4. Peraturan Daerah antara lain:
   a. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pengendalian Lingkungan Hidup di Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2007 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 4);
   b. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2009 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana di Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2009 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 26);

c. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 9 Tahun 2013 tentang Garis Sempadan (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2013 Nomor 9);

d. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 7 Tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah Tahun 2019-2039;

e. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2019 Nomor 16, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2019 Nomor 121).

5. Peraturan Menteri antara lain:

a. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;

b. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/PERMEN/M/2008 Tahun 2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan Dan Permukiman;

c. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2014 tentang Pedoman Mitigasi Bencana Alam Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

d. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1442);

e. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2018 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;

f. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2020 tentang Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 511);

g. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 1 Tahun 2021 tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah dan Persyaratan Kemudahan Pembangunan dan Perolehan Rumah.

3.2 Analisis dan Evaluasi Horisontal Peraturan Perundang-Undangan terkait Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

3.2.1. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung

Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Fungsi bangunan gedung meliputi:

a. bangunan gedung fungsi hunian;

b. bangunan gedung fungsi keagamaan;

c. bangunan gedung fungsi usaha;

d. bangunan gedung fungsi sosial dan budaya; dan

e. bangunan gedung fungsi khusus;

Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.

Fungsi bangunan gedung diklasifikasikan berdasarkan:

a. Tingkat Kompleksitas meliputi:

1) Bangunan gedung sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah ada desain prototipnya;

2) Bangunan gedung tidak sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana dan memiliki kompleksitas dan teknologi tidak sederhana, dan;

3) Bangunan gedung khusus yaitu bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian dan/atau teknologi khusus.

b. Tingkat Permanensi meliputi:

1) Bangunan gedung darurat atau sementara;

2) Bangunan gedung semi permanen; dan

3) Bangunan gedung permanen.

c. Tingkat Risiko Bahaya Kebakaran meliputi:

1) Tingkat risiko kebakaran rendah;

2) Tingkat risiko kebakaran sedang; dan

3) Tingkat risiko kebakaran tinggi.

d. Zonasi Gempa.

e. Lokasi meliputi:

1) bangunan gedung di lokasi renggang (KDB 30%-45%) yang terletak di daerah pinggiran/luar kabupaten atau daerah yang berfungsi sebagai resapan;

2) bangunan gedung di lokasi sedang (KDB 45%-60%) yang terletak di daerah permukiman; dan

3) bangunan gedung di lokasi padat (KDB 60%-75%/lebih) yang terletak di daerah perdagangan/pusat kabupaten.

f. Ketinggian bangunan gedung meliputi:

1) bangunan gedung bertingkat rendah dengan jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 (empat) lantai;

2) bangunan gedung bertingkat sedang dengan jumlah lantai bangunan gedung 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai;

3) bangunan gedung bertingkat tinggi dengan jumlah lantai bangunan gedung lebih dari 8 (delapan) lantai;

Jumlah lantai *basement* dihitung sebagai jumlah lantai bangunan gedung; dan tinggi ruangan lebih dari 5 (lima) meter dihitung sebagai 2 (dua) lantai.

g. Menurut luasannya, bangunan gedung meliputi:

1) bangunan gedung dengan luas kurang dari 100 m^2;

2) bangunan gedung dengan luas 100 – 500 m^2;

3) bangunan gedung dengan luas 500 – 1000 m^2;

4) bangunan gedung dengan luas diatas 1000 m^2.

h.Kepemilikan meliputi:

1) bangunan gedung milik Negara/Daerah;

2) bangunan gedung milik perorangan; dan

3) bangunan gedung milik badan usaha.

Penyelenggaraan pembangunan perumahan baik oleh pemerintah, pengembang maupun secara swadaya harus memperhatikan prasarana lingkungan sekitar. Pembangunan perumahan perlu mengintegrasikan jalan lingkungan sekitar, ketinggian / peil lingkungan dan drainase kawasan. Sistem sanitasi lingkungan permukiman dapat dibuat komunal dengan tetap memperhatikan kesehatan lingkungan. Pembangunan kawasan permukiman/perumahan/rumah susun/apartemen baru oleh pengembang/developer wajib memiliki sistem pengolahan limbah (IPAL).

Setiap bangunan perumahan apabila tidak ditentukan lain, harus mempunyai jarak bangunan dengan sekitarnya sekurang-kurangnya 2 (dua)

meter. Setiap bangunan perumahan apabila tidak ditentukan lain, dapat dibangun dengan KDB 85% dari luas lahan. Bangunan Perumahan secara fungsional dan estetika hendaknya cenderung mencerminkan perwujudan-perwujudan pada segi budaya setempat namun tidak meninggalkan segi efisiensi. KDH yang belum diatur dalam RTRW/RDTR/RTBL, untuk bangunan publik ditentukan paling sedikit 30% (tiga puluh persen), sedangkan untuk bangunan privat ditentukan paling sedikit 10% (sepuluh persen) sampai dengan 20% (dua puluh persen).

3.2.2. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Pemakaman

Tempat pemakaman adalah areal tanah yang disediakan untuk tempat pemakaman jenazah/kerangka jenazah bagi setiap orang tanpa membedakan agama dan golongan yang merupakan kekayaan daerah. Pengelolaan tempat pemakaman diselenggarakan berdasarkan asas pemanfaatan tanah, asas keagamaan dan sosial budaya serta asas kualitas lingkungan hidup. Berdasarkan fungsinya, jenis tempat pemakaman terdiri dari:

1. Tempat pemakaman umum, dikelola pemeritah daerah.
2. Tempat pemakaman bukan umum, dikelola badan hukum yang bersifat sosial, keagamaan dan/atau kelompok masyarakat.
3. Tempat pemakaman khusus, memiliki faktor sejarah atau faktor kebudayaan yang memiliki arti khusus, dikelola oleh pemerintah daerah.
4. Tempat penyimpanan abu jenazah dikelola oleh badan hukum atau kelompok masyarakat.

Pemerintah daerah berkewajiban menyediakan lahan untuk keperluan tempat pemakaman umum. Setiap perusahaan yang bergerak dibidang perumahan setelah mendapat izin lokasi dan sebelum diterbitkan *site plan* serta Izin Mendirikan Bangunan (IMB) wajib menyediakan lahan tempat pemakaman umum untuk penghuni/warga perumahan tersebut. Penyediaan lahan untuk keperluan tempat pemakaman umum seluas 2% dari luas lahan yang telah mendapat izin dari pemerintah daerah. Penyediaan lahan untuk keperluan tempat pemakaman umum harus sesuai dengan RTRW dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Tidak berada dalam wilayah yang padat penduduk,
2. Menghindari penggunaan tanah produktif.
3. Memperhatikan keserasian dan keselarasan lingkungan hidup,
4. Mencegah pengrusakan tanah dan lingkungan hidup,
5. Mencegah penggunaan tanah yang berlebihan,
6. Tersedianya jalan menuju tempat pemakaman umum.

Bagi perusahaan yang membangun dengan luas areal 25 hektar ke atas, maka penyediaan lahan untuk keperluan tempat pemakaman harus disediakan sendiri pada lokasi perumahan tersebut. Bagi perumahan yang membangun dengan luas areal kurang dari 25 hektar, maka penyediaan lahannya dapat dilakukan Bersama-sama dengan perusahaan yang lokasinya berdekatan. Bagi perusahaan yang mengalami kesulitan dalam menyediakan lahan untuk keperluan tempat pemakaman umum dapat meminta bantuan kepada pemerintah daerah dengan biaya keseluruhan yang diperlukan, dibebankan atau ditanggung oleh perusahaan yang bersangkutan.

3.2.3. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Air Limbah Domestik

Penge1olaan air limbah domestik dilaksanakan bersama antara pemerintah dan masyarakat. Pengelo1aan air limbah domestik dapat dilakukan dengan:

a. sistem terpusat; atau

b. sistem setempat, yang terdiri dari;

   1. sistem. setempat komunal; dan

   2. sistem setempat individual.

Pembangunan sarana pengelolaan air limbah domestik sistem terpusat dilakukan pada wilayah yang termasuk dalam kawasan perkotaan. Sarana pengelolaan air limbah domestik sistem terpusat terdiri dari instalasi dan jaringan perpipaan sebagai berikut:

a. IPAL terpusat;

b. jaringan perpipaan yang mengalirkan air limbah domestik dari Sambungan Rumah ke IPAL terpusat, meliputi:

   1. jaringan pipa induk;

   2. jaringan pipa lateral/pengumpul;

   3. jaringan pipa servis;

   4. sambungan rumah; dan

   5. jaringan pipa penggelontor.

Pengelolaan air· limbah domestik dengan sistem setempat dilakukan pada kawasan yang tidak terlayani pengelolaan air limbah domestik sistem terpusat. Pembangunan sarana pengelolaan air limbah domestik dengan system setempat komunal dilakukan pada kawasan yang tidak terjangkau jaringan sistem terpusat dan tingkat kepadatan penduduk tinggi. Sarana pengelolaan air limbah domestik dengan sistem setempat komunal terdiri dari instalasi dan jaringan perpipaan sebagai berikut:

a. IPAL komunal;

b. jaringan perpipaan; dan

c. Sambungan Rumah.

Pembangunan sarana pengelolaan air limbah domestik dengan sistem setempat individual dilakukan pada kawasan yang tidak terjangkau jaringan sistem terpusat, jaringan sistem setempat komunal, dan kepadatan penduduk sedang atau rendah. Sarana pengelolaan sistem setempat individual terdiri dari instalasi dan jaringan perpipaan berupa septik tank dan bidang resapan,

Sistem pengelolaan air limbah domestik dilakukan melalui tahapan:

a. perencanaan;

b. pembangunan;

c. pengolahan;

d. pemeliharaan; dan

e. pemantauan.

3.2.4. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 5 Tahun 2018 tentang Ruang Terbuka Hijau

Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh tanaman secara alamiah maupun yang sengaja ditanam. Fungsi utama RTH merupakan fungsi yang berkaitan dengan ekologis, meliputi:

a. bagian dari sistem sirkulasi udara;

b. pengatur lklim mikro agar sistem sirkulasi udara dan air secara alami dapat berlangsung lancar;

c. peneduh;

d. produsen oksigen;

e. penyerap air hujan;

f. penyedia habitat satwa;

b. penyerap polutan media udara, air dan tanah; dan

c. penahan angin.

Fungsi tambahan RTH yakni:

1. fungsi sosial dan budaya meliputi:

   a. ekspresi budaya kearifan lokal;

   b. media komunikasi warga kota;

c. tempat rekreasi; dan

d. wadah dan objek pendidikan, penelitian, dan pelatihan dalam mempelajari alam.

2. fungsi ekonomi meliputi:

a. sumber produk yang bisa dijual (bernilai ekonomis); dan

b. bagian dari usaha pertanian, perkebunan, dan kehutanan.

3. fungsi estetika adalah:

a. meningkatkan kenyamanan;

b. memperindah lingkungan kota;

c. memperindah halaman rumah;

d. memperindah lingkungan permukiman;

e. memperindah lanskap kota secara keseluruhan;

f. menstimulasi kreativitas dan produktivitas warga kota;

g. memperindah arsitektural; dan

h. menciptakan suasana serasi dan seimbang di area terbangun.

RTH menurut fisiknya terdiri atas:

a. RTH alami, berupa:

1. habitat liar alami; dan

2. kawasan lindung.

b. RTH binaan, seperti:

1. taman;

2. lapangan olahraga;

3. pemakaman; dan

4. jalur-jalur hijau jalan.

RTH menurut strukturnya dapat:

a. mengikuti pola Ekologis (mengelompok, memanjang, tersebar dan vertikal); atau

b. pola planologis yang mengikuti hirarki dan struktur ruang perkotaan dan perdesaan.

RTH menurut kepemilikannya meliputi:

1. RTH Publik meliputi:

a. RTH pekarangan, meliputi:

1. halaman pekarangan perkantoran; dan

2. taman atap bangunan perkantoran.

b. RTH taman dan hutan kota, meliputi:

1. taman kecamatan;
2. taman wisata alam;
3. taman rekreasi;
4. taman kota;
5. hutan kota; dan
6. sabuk hijau.

c. RTH jalur hijau jalan, meliputi:

1. pulau jalan dan median jalan; dan
2. jalur pejalan kaki.

d. RTH untuk fungsi tertentu merupakan jalur hijau, meliputi:

1. sempadan rel kereta api;
2. jaringan listrik tegangan tinggi;
4. sempadan sungai;
5. sempadan pantai;
6. sempadan danau;
7. pengamanan sumber air baku/mata air; dan
8. pemakaman.

RTH Privat meliputi kebun atau halaman rumah/gedung milik masyarakat/swasta yang ditanami tumbuhan.

3.2.5. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 13 Tahun 2019 tentang RTRW Kabupaten Batang Tahun 2019-2039

Tujuan Penataan Ruang

Tujuan penataan ruang wilayah Kabupaten Batang yaitu terwujudnya ruang wilayah Kabupaten yang memiliki daya tarik bagi investasi pada sektor industri, pertanian, perikanan, dan pariwisata dengan tetap memperhatikan kondisi lingkungan yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan.

Kebijakan dan Strategi Penataan Ruang

Kebijakan penataan ruang wilayah Kabupaten Batang yang terkait dengan perumahan dan kawasan permukiman meliputi:

1. Pengembangan sistem wilayah sesuai dengan karakter fisiografis dan kemampuan lahan;

2. Pengembangan kualitas permukiman perkotaan dan perdesaan yang mempertimbangkan standar pelayanan minimal;
3. Peningkatan keterhubungan perkotaan - perdesaan; dan
4. Pengembangan prasarana wilayah yang mampu mendoong pertumbuhan wilayah dan distribusi produk-produk ekonomi lokal.

Untuk mewujudkan kebijakan penataan ruang wilayah, disusun strategi penataan ruang wilayah. Strategi penataan ruang yang terkait dengan perumahan dan kawasan permukiman adalah:

1. Strategi pengembangan sistem wilayah sesuai dengan karakter fisiografis dan kemampuan lahan meliputi:
    a. mengarahkan pengembangan wilayah Kabupaten bagian selatan sebagai kawasan yang mendukung fungsi konservasi;
    b. mengoptimalkan wilayah Kabupaten bagian tengah sebagai kawasan pengembangan pertanian dan agrobisnis;
    c. mengoptimalkan wilayah Kabupaten bagian utara sebagai kawasan pertumbuhan ekonomi yang mempertimbangkan kemampuan lahan; dan
    d. mengembangkan sistem perwilayahan pembangunan.
2. Strategi pengembangan kualitas permukiman perkotaan dan perdesaan yang mempertimbangkan standar pelayanan minimal meliputi:
    a. mengembangkan fasilitas permukiman sesuai dengan skala pelayanannya;
    b. mengembangkan ruang interaksi publik;
    c. mengembangkan ruang terbuka hijau;
    d. meningkatkan kualitas permukiman perkotaan padat dan/atau permukiman kumuh; dan
    e. menyediakan sarana dan prasarana permukiman.
3. Strategi peningkatan keterhubungan perkotaan - perdesaan meliputi:
    a. mengembangkan sistem perkotaan yang berhierarki sesuai dengan skenario pengembangan wilayah Kabupaten;
    b. mengembangkan pusat pelayanan desa dalam bentuk Pusat Pelayanan Kawasan (PPK) dan Pusat Pelayanan Lingkungan (PPL) yang terintegrasi dengan potensi desa; dan
    c. meningkatkan prasarana transportasi manusia, barang dan data.
4. Strategi pengembangan prasarana wilayah yang mampu mendorong pertumbuhan wilayah dan distribusi produk-produk ekonomi lokal meliputi:

a. mengembangkan prasarana transportasi dalam mendukung pergerakan manusia dan barang, serta untuk mendorong pertumbuhan ekonomi Kabupaten
b. mengembangkan prasarana energi yang mampu melayani seluruh wilayah Kabupaten;
c. mengembangkan prasarana telekomunikasi yang berkualitas dan menjangkau seluruh wilayah Kabupaten;
d. mengembangkan prasarana sumber daya air yang mampu memenuhi kebutuhan air baku dan irigasi;
e. meningkatkan pengelolaan sampah berbasis pengurangan sampah dari sumbernya;
f. meningkatkan jangkauan dan kualitas layanan air minum;
g. meningkatkan kualitas sistem drainase untuk menanggulangi genangan dan banjir; dan
h. meningkatkan kualitas pengolahan limbah rumah tangga dan limbah industri.

Rencana Struktur Ruang

Rencana struktur ruang wilayah meliputi sistem perkotaan dan sistem jaringan prasarana. Sistem perkotaan meliputi:

1. Pusat Kegiatan Lokal (PKL) meliputi: Kawasan Perkotaan Batang; dan Kawasan Perkotaan Limpung.
2. Pusat Pelayanan Kawasan (PPK) meliputi: Kawasan Perkotaan Tulis; Kawasan Perkotaan Banyuputih; Kawasan Perkotaan Warungasem; Kawasan Perkotaan Bandar; Kawasan Perkotaan Kandeman; Kawasan Perkotaan Wonotunggal; Kawasan Perkotaan Subah; Kawasan Perkotaan Pecalungan; Kawasan Perkotaan Blado; Kawasan Perkotaan Reban; Kawasan Perkotaan Bawang; Kawasan perkotaan Tersono; dan Kawasan Perkotaan Gringsing.
3. Pusat Pelayanan Lingkungan (PPL) meliputi: Kawasan Desa Sengon Kecamatan Subah; Kawasan Desa Sangubanyu Kecamatan Bawang; Kawasan Desa Madugowongjati Kecamatan Gringsing; Kawasan Desa Sidalang Kecamatan Tersono; Kawasan Desa Toso Kecamatan Bandar; Kawasan Desa Kembanglangit Kecamatan Blado; dan Kawasan Desa Sodong Kecamatan Wonotunggal.

Pembagian Satuan Wilayah Pengembangan (SWP) meliputi:

1. SWP Batang dengan pusat pengembangan di Kawasan Perkotaan Batang meliputi Kecamatan Batang; Kecamatan Kandeman; dan Kecamatan Warungasem dengan fungsi pengembangan pusat pemerintahan Kabupaten;

perdagangan dan jasa; pertanian tanaman pangan, hortikultura, dan peternakan; perikanan; industri perikanan; dan pariwisata.

2. SWP Bandar dengan pusat pengembangan di Kawasan Perkotaan Bandar meliputi Kecamatan Wonotunggal; Kecamatan Pecalungan; Kecamatan Bandar; dan Kecamatan Blado dengan fungsi pengambangan pertanian tanaman pangan, hortikultura, perkebunan, dan peternakan; agroindustri; perdagangan dan jasa; perikanan darat; kehutanan; dan pariwisata.
3. SWP Subah dengan pusat pengembangan di Kawasan Perkotaan Subah meliputi Kecamatan Subah dan Kecamatan Tulis dengan fungsi pengembangan industri; pertanian tanaman pangan, hortikultura, perkebunan, peternakan; pertambangan; perikanan; perdagangan dan jasa; transit perjalanan; kehutanan; dan pariwisata.
4. SWP Gringsing dengan pusat pengembangan di Kawasan Perkotaan Gringsing meliputi Kecamatan Gringsing; dan Kecamatan Banyuputih dengan fungsi pengembangan industri; pertanian tanaman pangan, hortikultura, perkebunan, peternakan; pertambangan; perikanan; perdagangan dan jasa; transit perjalanan; kehutanan; dan pariwisata.
5. SWP Limpung dengan pusat pengembangan di Kawasan Perkotaan Limpung meliputi Kecamatan Limpung; Kecamatan Tersono; Kecamatan Reban; dan Kecamatan Bawang dengan fungsi pengembangan perdagangan dan jasa; agroindustri; pertanian tanaman pangan, hortikultura, perkebunan, peternakan; pertambangan; perikanan darat; kehutanan; dan pariwisata.

Sistem jaringan prasarana lainnya meliputi: sistem jaringan persampahan wilayah, sistem penyediaan air minum, sistem pengelolaan air limbah, sistem pengelolaan limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3), sistem jaringan drainase, dan sistem proteksi kebakaran.

Rencana Pola Ruang

Rencana pola ruang wilayah Kabupaten terdiri atas kawasan peruntukan lindung; dan kawasan peruntukan budi daya. Kawasan peruntukan lindung di Daerah meliputi: kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya; kawasan perlindungan setempat; kawasan konservasi; kawasan cagar budaya; kawasan rawan bencana; kawasan lindung geologi; dan kawasan ekosistem mangrove. Kawasan peruntukan budi daya meliputi: kawasan hutan produksi; kawasan hutan rakyat; kawasan pertanian; kawasan perikanan; kawasan pertambangan dan energi; kawasan peruntukan industri; kawasan pariwisata; kawasan permukiman; dan kawasan pertahanan dan keamanan.

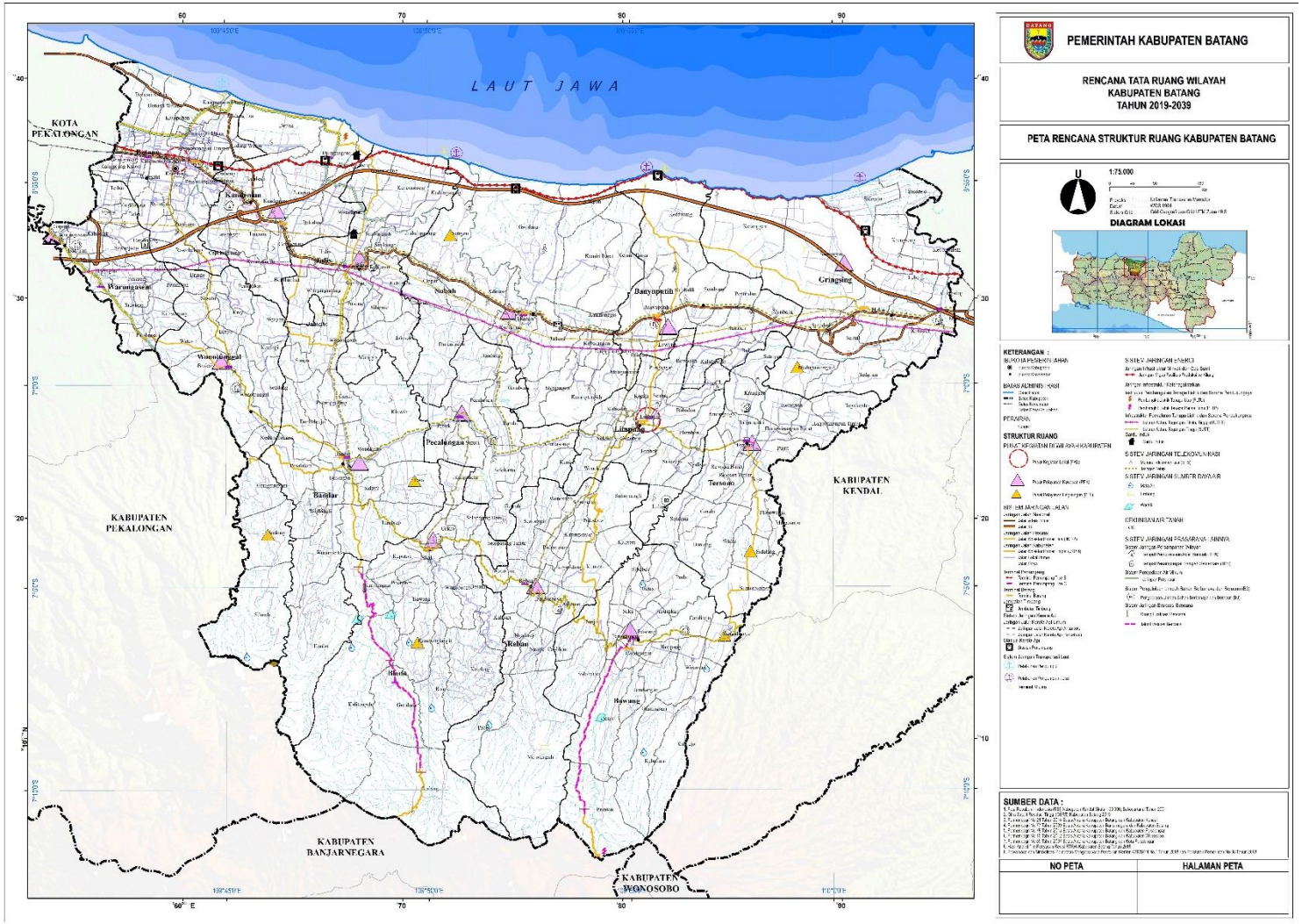
Kawasan permukiman meliputi kawasan permukiman perkotaan dan kawasan permukiman perdesaan. Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan permukiman perkotaan disusun dengan ketentuan:

1. diperbolehkan ruang terbuka hijau;
2. diperbolehkan pembangunan prasarana, sarana dan utilitas;

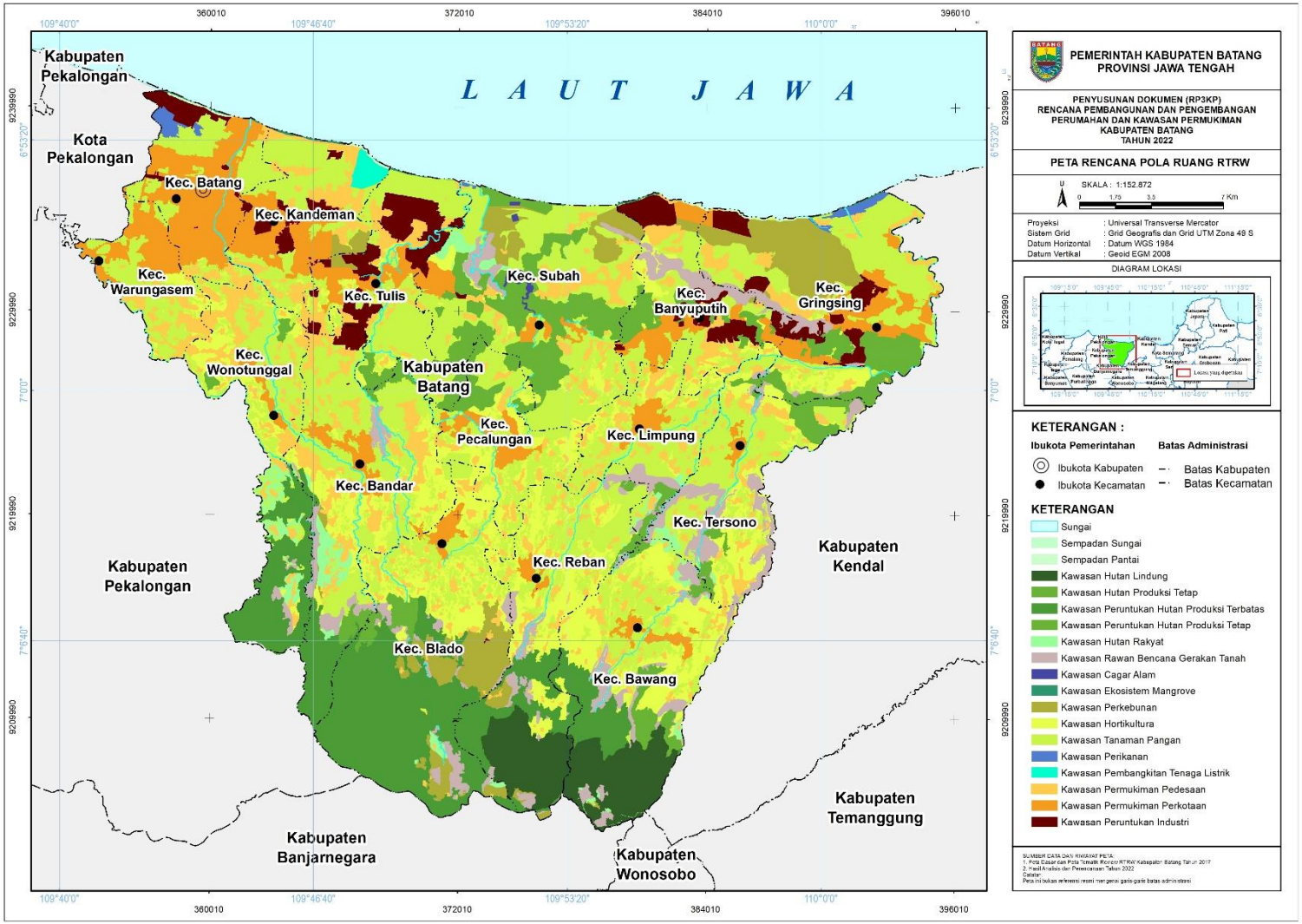
3. diperbolehkan pembangunan pariwisata;
4. diperbolehkan bersyarat pengembangan usaha ekonomi dan industri kreatif dengan mempertimbangkan dampak lingkungan;
5. dilarang kegiatan industri menengah dan besar.

Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan permukiman perdesaan disusun dengan ketentuan:

1. diperbolehkan ruang terbuka hijau;
2. diperbolehkan pembangunan prasarana, sarana dan utilitas
3. diperbolehkan pembangunan pariwisata;
4. diperbolehkan bersyarat pengembangan usaha ekonomi dan industri kreatif dengan mempertimbangkan dampak lingkungan;
5. diperbolehkan pembangunan bersyarat fasilitas penampung dan usaha pengolahan hasil pertanian; dan
6. dilarang kegiatan industri menengah dan besar.



Gambar 3.1. Peta Rencana Struktur Ruang Kabupaten Batang



Gambar 3.2. Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Batang

3.2.6. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

Perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian. 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.

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk:

a. mencegah tumbuh dan berkembangnya perumahan kumuh dan permukiman kumuh baru dalam mempertahankan perumahan dan permukiman yang telah dibangun agar tetap terjaga kualitasnya; dan
b. 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.

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

a. pengawasan dan pengendalian; dan

b. pemberdayaan masyarakat.

Pola penanganan perumahan kumuh dan permukiman kumuh meliputi:

1. pemugaran;
2. peremajaan; dan
3. pemukiman kembali.

Pemugaran dilakukan untuk perbaikan dan/atau pembangunan kembali Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh menjadi Perumahan dan Permukiman yang layak huni. Peremajaan dan Pemukiman Kembali dilakukan untuk mewujudkan kondisi Rumah, Perumahan, dan Permukiman yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat sekitar.

Pasca Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh dilakukan pengelolaan untuk mempertahankan dan menjaga kualitas Perumahan dan Permukiman secara berkelanjutan. Pengelolaan dilakukan oleh masyarakat secara swadaya. Pengelolaan dapat difasilitasi oleh Pemerintah Daerah untuk meningkatkan keswadayaan masyarakat dengan pengelolaan Perumahan dan Permukiman layak huni. Pengelolaan terdiri atas:

a. pembentukan KSM; dan

b. pemeliharaan dan perbaikan.

3.2.7. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 6 Tahun 2020 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Tulis Tahun 2020-2040

Zona Perumahan (R) di WP Tulis seluas 665,77 hektar, terdiri atas:

1. Sub-zona Perumahan Kepadatan Tinggi (R-2) dengan luas 225,71 hektar,
2. Sub-zona Perumahan Kepadatan Sedang (R-3) dengan luas 312,45 hektar, dan
3. Sub-zona Perumahan Kepadatan Rendah (R-4) dengan luas 127,61 hektar.

Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang zona perumahan:

	Kepadatan Tinggi (R-2)	**Kepadatan Sedang (R-3)**	**Kepadatan Rendah (R-4)**
KDB maksimum	80%	70%	60%
KLB maksimum	2,4	2,4	1,8
KDH minimum	10%	10%	10%
Luas kaveling minimum	200 m2	100 m2	60 m2

Ketentuan tata masa bangunan zona perumahan:

1. Jumlah lantai maksimal 3, kecuali untuk rusun/apartemen maksimal 5 lantai;
2. Ketinggian bangunan maksimal 15 meter, kecuali untuk rusun maksimal 25 meter;
3. Garis Sempadan Bangunan (GSB) minimum $^1/_2$ dari rumija;
4. Jarak Bebas Belakang (JBB) dan Jarak Bebas Samping (JBS) minimum 1 meter kecuali ada izin merapat;
5. Untuk kaveling kurang dari 72 m² GSB sekurang-kurangnya 2 meter;
6. Ketentuan arsitektural yang berlaku pada zona teknis ini adalah bebas, dengan tetap memperhatikan keindahan dan keasrian lingkungan sekitar.
7. Warna bangunan, bahan bangunan, dan tekstur bangunan, tidak diatur mengikat.

Ketentuan prasarana dan sarana minimal zona perumahan:

a. Jalur pejalan kaki
   - Jalur pejalan kaki (trotoar) dibangun pada jalan arteri dan kolektor, menggunakan bahan anti slip, menerus dan tidak terputus dengan lebar minimal 1 meter.
   - Dilengkapi prasarana persampahan, drainase, hidran kebakaran, dan RTH tepi jalan yang tidak mengganggu pejalan kaki.

b. Ruang Terbuka Hijau (RTH)
   - Ruang terbuka hijau berupa RTH privat pada setiap kaveling perumahan.

- Ruang terbuka hijau berupa pemakaman, harus disediakan oleh pengembang.

c. Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH)

- Ruang terbuka non hijau dapat berupa areal parkir bersama yang digunakan untuk penghuni sekitarnya.
- RTNH berupa badan jalan dan halaman yang diperkeras.

d. Utilitas perkotaan

- Pada rencana pembangunan perumahan kepadatan tinggi dan sedang perlu menyediakan hidran dengan suplai air minimal 40 lt/detik dan mampu mengalirkan air minimal 30 menit.
- Hidran umum harus memiliki jarang 3 meter dari garis tepi jalan, mudah dilihat, dan mudah diakses.

e. Prasarana Lingkungan

- Akses dapat dilewati pemadam kebakaran.
- Tempat sampah harus terintegrasi dengan trotoar dan sudah dibedakan berdasarkan jenis sampah organik dan non organik. Sedangkan tempat sampah skala rumah tangga dapat menggunakan metode pengomposan untuk sampah organik dan penetapan prinsip 3R untuk sampah non organik.
- Saluran drainase lingkungan berada di bawah trotoar di sepanjang jalan kolektor primer dan berada di depan persil rumah di jalan lingkungan. Jika perumahan dibangun oleh pengembang maka pengembang wajib menyediakan utilitas pengolah air limbah sebelum dialirkan di saluran drainase lingkungan.
- Jaringan air limbah (*septic tank*) menggunakan sistem pembuangan *offsite* dan *onsite* di kawasan perumahan kampung.
- Tiap persil rumah selain menyediakan RTH melalui KDH juga menyediakan biopori/sumur resapan.
- Untuk pembangunan baru, sumber air bersih yang mengambil air tanah diletakkan di persil belakang rumah, sedangkan bak septik terletak di depan rumah.
- Jika menggunakan sumber air bersih PDAM maka suplainya minimal 60 lt/org/hari.
- Menara *Base Transceiver Station* (BTS) dapat dibangun di atas tanah dan di atas bangunan dengan struktur menara mandiri dan tunggal. Ketentuan teknis mengacu pada juknis kriteria lokasi menara telekomunikasi. Lokasi BTS harus sesuai *cell plan*.
- Penyediaan lahan parkir umum sesuai dengan kebutuhan.
- Jaringan listrik minimal 900 watt.

- Jaringan telekomunikasi seluler/fiber optik.

f. Fasilitas pendukung

- Fasilitas pendidikan TK, *playgroup*, dan SD dikembangkan secara terbatas.
- Fasilitas kesehatan posyandu, balai pengobatan, pos kesehatan, dokter umum, dokter spesialis, bidan, dikembangkan secara terbatas.

3.2.8. Peraturan Bupati Batang Nomor 30 Tahun 2019 tentang Petunjuk Pelaksanaan Serah Terima Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Kabupaten Batang

Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada pemerintah daerah.

Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada pemerintah daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman.

Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman berdasarkan prinsip:

1. Keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahui prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan dan atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas.
2. Akuntabilitas, yaitu proses penyerahan prasarana, sarana dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
3. Kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat.
4. Keberpihakan, yaitu pemerintah daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman.
5. Keberlanjutan, yaitu pemerintah daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.

Prasarana perumahan dan permukiman antara lain:

a. Jaringan jalan,

b. Jaringan saluran pembuangan air limbah,

c. Jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase), dan

d. Tempat pembuangan sampah.

Sarana perumahan dan permukiman antara lain:

a. Sarana perniagaan/perbelanjaan,
b. Sarana pelayanan umum dan pemerintahan,
c. Sarana Pendidikan,
d. Sarana Kesehatan,
e. Sarana peribadatan,
f. Sarana rekreasi dan olah raga,
g. Sarana pemakaman,
h. Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau, dan
i. Sarana parkir.

Utilitas perumahan dan permukiman antara lain:

a. Jaringan air bersih,
b. Jaringan listrik,
c. Jaringan telepon,
d. Jaringan gas,
e. Jaringan transportasi,
f. Pemadam kebakaran, dan
g. Sarana penerangan jalan umum.

Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan paling lambat 1 tahun setelah masa pemeliharaan, dan sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah.

Pemerintah daerah menerima penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang telah memenuhi persyaratan umum, teknis dan administrasi. Persyaratan umum meliputi:

1. Lokasi prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan rencana tapak yang sudah disetujui oleh pemerintah daerah, dan
2. Sesuai dengan dokumen perijinan dan spesifikasi teknis bangunan.

Persyaratan teknis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman.

Persyaratan administrasi harus memiliki:

1. Dokumen rencana tapak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah,
2. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) bagi bangunan yang dipersyaratkan,
3. Surat pelepasan hak atas tanah dari pengembang kepada pemerintah daerah, dan

Tata cara penyerahan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan melalui persiapan, pelaksanaan penyerahan dan pasca penyerahan.

3.2.9. Peraturan Bupati Batang Nomor 12 Tahun 2023 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Gringsing Tahun 2023-2043

Zona Perumahan (R) di WP Gringsing dengan luas 829,80 hektar, terdiri atas:

1. Sub-zona Perumahan Kepadatan Tinggi (R-2) dengan luas 236,49 hektar, dan
2. Sub-zona Perumahan Kepadatan Sedang (R-3) dengan luas 593,32 hektar.

Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang zona perumahan:

	Kepadatan Tinggi (R-2)	**Kepadatan Sedang (R-3)**
KDB maksimum	90%	80%
KLB maksimum	2,7	2,4
KDH minimum	10%	20%
Luas kaveling minimum	60 m2	60 m2

Ketentuan tata masa bangunan zona perumahan:

a. Jumlah lantai maksimal 3, kecuali untuk rusun/apartemen maksimal 5 lantai;

b. Ketinggian bangunan maksimal 15 meter, kecuali untuk rusun maksimal 25 meter;

c. Garis Sempadan Bangunan (GSB) minimum $^1/_2$ dari rumija;

d. Jarak Bebas Belakang (JBB) dan Jarak Bebas Samping (JBS) minimum 1 meter kecuali ada izin merapat;

e. Untuk kapling kurang dari 72 m² GSB sekurang-kurangnya 2 meter;

f. Ketentuan arsitektural yang berlaku pada zona teknis ini adalah bebas, dengan tetap memperhatikan keindahan dan keasrian lingkungan sekitar.

g. Warna bangunan, bahan bangunan, dan tekstur bangunan, tidak diatur mengikat.

Ketentuan prasarana dan sarana minimal zona perumahan:

a. Jalur pejalan kaki
   - Jalur pejalan kaki (trotoar) dibangun pada jalan arteri dan kolektor, menggunakan bahan anti slip, menerus dan tidak terputus dengan lebar minimal 0,5 – 1 meter.
   - Dilengkapi fasilitas pejalan kaki (lampu jalan, jalur hijau, fasilitas penyebrangan).

b. Ruang Terbuka Hijau (RTH)
   - Ruang terbuka hijau dapat berupa taman RT/RW, lapangan hijau, dan RTH privat.

- Ruang terbuka hijau berupa pemakaman, harus disediakan oleh pengembang.

c. Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH)

- Ruang terbuka non hijau dapat berupa areal parkir bersama yang digunakan untuk penghubi sekitarnya, pembatas koridor, taman bermain dan lapangan olahraga.
- RTNH berupa badan jalan dan halaman yang diperkeras.

d. Utilitas perkotaan

- Pada rencana pembangunan perumahan kepadatan tinggi dan sedang perlu menyediakan hidran dengan suplai air minimal 40 lt/detik dan mampu mengalirkan air minimal 30 menit.
- Hidran umum harus memiliki jarang 3 meter dari garis tepi jalan, mudah dilihat, dan mudah diakses.
- Akses dapat dilewati pemadam kebakaran.
- Tempat sampah harus terintegrasi dengan trotoar dan sudah dibedakan berdasarkan jenis sampah organik dan non organik. Sedangkan tempat sampah skala rumah tangga dapat menggunakan metode pengomposan untuk sampah organik dan penetapan prinsip 3R untuk sampah non organik.
- Saluran drainase lingkungan berada di bawah trotoar di sepanjang jalan kolektor primer dan berada di depan persil rumah di jalan lingkungan. Jika perumahan dibangun oleh pengembang maka pengembang wajib menyediakan utilitas pengolah air limbah sebelum dialirkan di saluran drainase lingkungan.
- Prasana pembuangan limbah domestik dengan sistem individual atau komunal.
- Jaringan air limbah (*septic tank*) menggunakan sistem pembuangan *offsite* dan *onsite* di kawasan perumahan kampung.
- Tiap persil rumah selain menyediakan RTH melalui KDH juga menyediakan biopori/sumur resapan.
- Untuk pembangunan baru, sumber air bersih yang mengambil air tanah diletakkan di persil belakang rumah, sedangkan bak septik terletak di depan rumah.
- Jika menggunakan sumber air bersih PDAM maka suplainya minimal 60 lt/org/hari.
- Menara *Base Transceiver Station* (BTS) dapat dibangun di atas tanah dan di atas bangunan dengan struktur menara mandiri dan tunggal. Ketentuan teknis mengacu pada juknis kriteria lokasi menara telekomunikasi. Lokasi BTS harus sesuai *cell plan*.

- Penyediaan lahan parkir umum sesuai dengan kebutuhan.
- Jaringan listrik minimal 900 watt.
- Jaringan telekomunikasi seluler/fiber optik.

e. Fasilitas pendukung
   - Fasilitas pendidikan TK, *playgroup*, dan SD dikembangkan secara terbatas.
   - Fasilitas kesehatan posyandu, balai pengobatan, pos kesehatan, dokter umum, dokter spesialis, bidan, dikembangkan secara terbatas.
   - Fasilitas ibadah musholla, masjid, gereja, pura, vihara.
   - Fasilitas sosial budaya balai RW, gedung pertemuan.

3.2.10. Peraturan Bupati Batang Nomor 13 Tahun 2023 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Limpung Tahun 2023-2043

Zona Perumahan (R) di WP Limpung dengan luas 313,34 hektar, terdiri atas:

1. Sub-zona Perumahan Kepadatan Sedang (R-3) dengan luas 101,56 hektar, dan
2. Sub-zona Perumahan Kepadatan Rendah (R-4) dengan luas 211,78 hektar.

Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang zona perumahan:

	Kepadatan Sedang (R-3)	**Kepadatan Rendah (R-4)**
KDB maksimum	60%	60%
KLB maksimum	3,0	2,4
KDH minimum	20%	20%

Ketentuan tata bangunan zona perumahan:

a. Tinggi bangunan maksimum:
   - Sub-zona Perumahan Kepadatan Sedang dengan tinggi bangunan maksimum 20 meter.
   - Sub-zona Perumahan Kepadatan Rendah dengan tinggi bangunan maksimum 16 meter.

b. Garis Sempadan Bangunan (GSB) minimum:
   - Jika jalan dengan rumija > 8 meter, maka GSB = (0,5 x rumija) + 1
   - Jika jalan dengan rumija ≤ 8 meter, maka GSB = 0,5 x rumija

c. Jarak bebas antarbangunan minimal 4 meter

d. Jarak bebas samping dan jarak bebas belakang minimum 2 meter.

Ketentuan Tata Bangunan	Fungsi Jalan	Zona Perumahan	
		R-3	R-4
Ketentuan Tinggi Bangunan Maksimum	Kolektor Primer	20 m	16 m
	Kolektor Sekunder	20 m	16 m
	Lokal Primer	20 m	16 m
	Lokal Sekunder	20 m	16 m
	Lingkungan Primer	20 m	16 m
	Lingkungan Sekunder	20 m	16 m
Garis Sempadan Bangunan	Kolektor Primer	*	*
	Kolektor Sekunder	*	*
	Lokal Primer	*	*
	Lokal Sekunder	*	*
	Lingkungan Primer	*	*
	Lingkungan Sekunder	*	*
Jarak Bebas Antarbangunan Minimal	Kolektor Primer	4 m	4 m
	Kolektor Sekunder	4 m	4 m
	Lokal Primer	4 m	4 m
	Lokal Sekunder	4 m	4 m
	Lingkungan Primer	4 m	4 m
	Lingkungan Sekunder	4 m	4 m
Jarak Bebas Samping dan Jarak Bebas Belakang	Kolektor Primer	2m	2m
	Kolektor Sekunder	2m	2m
	Lokal Primer	2m	2m
	Lokal Sekunder	2m	2m
	Lingkungan Primer	2m	2m
	Lingkungan Sekunder	2m	2m

BAB IV
LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

4.1. Landasan Filosofis

Perumahan dan kawasan permukiman merupakan sumber daya milik bersama/publik (*common pool resources*) yang apabila tidak dikelola secara efektif dan efisien, tidak dijaga dengan baik akan menimbulkan permasalahan. Untuk itu perlu pengintegrasian penggunaan dan pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman sebagai pusat permukiman masyarakat baik di kawasan perkotaan maupun di kawasan perdesaan. Perumahan dan kawasan permukiman sebagai pusat permukiman yang berfungsi pula sebagai pusat perekonomian, pusat sosial dan budaya.

Perumahan dan kawasan permukiman dengan segala kegiatan di dalamnya, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang dianugerahkan kepada rakyat dan Bangsa Indonesia yang berdaulat dalam wilayah kedaulatan Negara Republik Indonesia. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memiliki potensi sangat besar bagi kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, maka perlu ada pengaturan penggunaan dan pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman secara terpadu, terarah, dan terintegrasi dalam rangka optimalisasi, sinergi, serta minimalisasi konflik antar kepentingan.

Setiap orang mempunyai hak untuk mendapatkan hidup dan kehidupan yang sejahtera lahir dan batin, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat di perumahan dan kawasan permukiman sebagai kebutuhan dasar manusia. Rumah mempunyai peran sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif. Agar masyarakat mampu bertempat tinggal, serta mampu menghuni rumah yang layak dan terjangkau di lokasi perumahan dan kawasan permukiman yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan, negara bertanggungjawab untuk melindungi segenap Bangsa Indonesia dengan menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang terjangkau oleh kemampuan masyarakat terutama masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Landasan fundamental untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28 H ayat (1) yang mengamanatkan bahwa:

"Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan."

Sesuai tata perundangan yang berlaku di Indonesia, maka Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28 H ayat (1)

merupakan amanat tertinggi yang yang harus dijabarkan atau diterapkan melalui perundangan yang lain.

4.2. Landasan Sosiologis

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Batang masih memiliki beberapa permasalahan yang dihadapi antara lain:

1. Peningkatan pembangunan rumah dan penyediaan tanah perlu diatur sehingga tidak menimbulkan permasalahan baru seperti rumah tidak sesuai tata ruang, permukiman kumuh dan lainnya.
2. Pembangunan infrastruktur kawasan permukiman belum mampu mengimbangi kecepatan pertumbuhan perumahan dan permukiman, sehingga kawasan permukiman perlu ditata dengan lebih baik dan didukung dengan penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas (PSU) yang terpadu, termasuk penyediaan akses antar perumahan dan permukiman.
3. Pembangunan perumahan baru seringkali berdampak terhadap perumahan lain yang telah dikembangkan sebelumnya, misalnya menimbulkan banjir dan pemanfaatan akses jalan yang melebihi kapasitas.
4. Pengembangan perumahan dan permukiman swadaya yang lebih dominan dibandingkan perumahan umum merupakan tantangan tersendiri agar perkembangannya dapat terarah dan tertata.
5. Sulitnya pemenuhan ruang terbuka hijau privat dan ruang terbuka hijau publik.
6. Masih cukup banyak Rumah Tidak Layak Huni (RTLH).
7. Ketidakseimbangan antara jumlah rumah yang telah dibangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan oleh masyarakat (*backlog)*.
8. Masih terdapat perumahan kumuh dan permukiman kumuh
9. Belum seluruh pengembang perumahan memahami dengan baik terkait kewajiban penyerahan PSU perumahan kepada pemerintah daerah.
10. Keterbatasan anggaran pemerintah dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, antara lain untuk penyediaan infrastruktur kawasan, pemeliharaan PSU termasuk PSU yang telah diserahterimakan, pengelolaan pemakaman, prasarana persampahan.
11. Teridentifikasi masih terdapat perumahan dan kawasan permukiman yang berada pada kawasan rawan bencana.
12. Konsep kolaborasi dalam penanganan bencana seperti banjir dan tanah longsor belum diterapkan dengan baik karena batasan kewenangan, misalnya bangunan pengaman sungai, tanggul penahan tebing seringkali diperlukan dalam penanganan rumah terdampak bencana.

13. Isu keterbatasan dan mahalnya harga lahan belum memunculkan wacana perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian rumah susun.
14. Perlu peningkatan dan kolaborasi peran kelembagaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, baik lembaga pemerintah dan lembaga non pemerintah, serta swasta.
15. Perlu peningkatan peran serta dan swadaya masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Untuk mewujudkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, maka perumahan dan kawasan permukiman perlu ditangani melalui pengaturan berdasarkan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, dengan memperhatikan kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keefisienan dan kemanfaatan, keterjangkauan dan kemudahan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan berkelanjutan, serta keselamatan, keamanan, ketertiban dan keteraturan. Karena itu perumahan dan kawasan permukiman perlu dikelola secara terencana, terpadu, profesional, dan bertanggungjawab, serta selaras, serasi dan seimbang dengan penggunaan dan pemanfaatan ruang.

Guna mencapai hal tersebut di atas, maka Pemerintah Daerah perlu lebih berperan dalam melakukan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman untuk menciptakan suatu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup, dan keterbukaan dalam tatanan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara melalui pengaturan di dalam peraturan perundang-undangan berupa peraturan daerah.

4.3. Landasan Yuridis

Dengan terbitnya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841) telah menetapkan pengaturan tentang pokok-pokok penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang selanjutnya akan dijelaskan secara detail dalam materi pengaturan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Terdapat pasal yang memberikan kewenangan Pemerintah Daerah untuk menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan Kawasan permukiman pada tingkat kabupaten bersama DPRD. Selain itu terdapat pasal yang mengamanatkan kepada daerah menyusun Peraturan Daerah

tentang ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan rumah. Dalam konteks penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, klausul tersebut terdapat pada BAB IV Tugas dan Wewenang dan BAB V Penyelenggaraan Perumahan, yang seluruhnya akan ditindaklanjuti ke dalam sebuah Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, sebagaimana tersebut pada matriks di bawah ini.

Bab dan Pasal	Amanat Penyusunan Peraturan Daerah
Bab III Pasal 18	Pemerintah kabupaten dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang: a. menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten; b. **menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten bersama DPRD**; c. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten; d. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten; e. mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR; f. menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat kabupaten; g. memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten antara pemerintah kabupaten dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; h. menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten; dan i. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten.
Pasal 49 Ayat (3)	Ketentuan mengenai pemanfaatan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan daerah
Pasal 98 ayat (3)	Ketentuan lebih lanjut tentang penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh dilaksanakan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah

Dari uraian pasal-pasal di dalam UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman terdapat beberapa substansi yang

terkait dengan pokok-pokok Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu:

1. Pemerintah kabupaten memiliki tugas, dan wewenang untuk melaksanakan upaya Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai amanat peraturan perundang-undangan maupun kebijakan dan strategi dari pemerintah maupun pemerintah provinsi.
2. Penyelenggaraan perumahan meliputi: perencanaan perumahan, pembangunan perumahan, pemanfaatan perumahan, dan pengendalian perumahan.
3. Penyelenggaraan kawasan permukiman dilaksanakan melalui tahapan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian.
4. Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan dalam pengembangan yang telah ada, pembangunan baru, atau pembangunan kembali.
5. Pengaturan upaya Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam suatu peraturan daerah merupakan wujud penyempurnaan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten dan menjadi landasan operasional dalam pelaksanaan maupun pengawasan kebijakan dan strategi bagi pemerintah kabupaten.

Ketentuan pidana di dalam UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang terkait dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yaitu:

1. Sanksi Pidana Bagi Pembangunan Di Luar Peruntukan

   Setiap orang yang dengan sengaja membangun perumahan dan/atau permukiman di luar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 139, dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

2. Sanksi Pidana Bagi Pembangunan yang Berpotensi Bahaya

   Setiap orang yang dengan sengaja membangun perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 140, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

3. Sanksi Pidana Bagi Pejabat yang Mengeluarkan Izin Tidak Sesuai

   Setiap pejabat yang dengan sengaja mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

4. Sanksi Pidana Bagi Orang yang Menghalangi Kegiatan Pemukiman Kembali

   Setiap orang yang dengan sengaja menolak atau menghalang-halangi kegiatan pemukiman kembali rumah, perumahan, atau permukiman yang telah ditetapkan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah setelah terjadi kesepakatan dengan masyarakat setempat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 142, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

BAB V
JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN

5.1. Jangkauan dan Arah Pengaturan

Penyelenggaraan Perumahan dilaksanakan dengan prinsip penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagai dasar penyelenggaraan Perumahan. Prinsip penyelenggaraan Kawasan Permukiman 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.

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilaksanakan berdasarkan kebijakan dan strategi nasional di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Kebijakan Perumahan dan kawasan Permukiman meliputi:

1. kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

   Strategi kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan meliputi:

   a. penyediaan kebutuhan pemenuhan Perumahan dan Kawasan Permukiman melalui perencanaan dan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang; dan

   b. keterjangkauan pembiayaan dan pendayagunaan teknologi.

2. peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan antar pemangku kepentingan dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

   Strategi peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan meliputi:

   a. pelaksanaan keterpaduan kebijakan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman antar pemangku lintas sektor, lintas wilayah, dan masyarakat; dan

   b. peningkatan kapasitas kelembagaan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan satu kesatuan sistem yang dilaksanakan secara terkoordinasi, terpadu dan berkelanjutan. Rancangan Peraturan Daerah ini dimaksudkan untuk memberikan landasan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan

permukiman, dan prasarana, sarana dan utilitas umum. Rancangan Peraturan Daerah ini bertujuan untuk:

a. mewujudkan ketertiban dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
b. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
c. mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang layak huni dalam lingkungan yang sehat, aman teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan; dan
d. mewujudkan keterpaduan prasarana, sarana dan utilitas.

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

1. pembinaan;
2. tugas dan wewenang;
3. penyelenggaraan Perumahan;
4. penyelenggaraan Kawasan Permukiman;
5. Rumah Susun;
6. penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas;
7. pemilikan Rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing;
8. kerja sama;
9. pendanaan dan sistem pembiayaan;
10. peran serta masyarakat;
11. larangan;
12. sanksi administratif; dan
13. ketentuan pidana.

Rumah susun menjadi salah satu materi yang diatur dengan pertimbangan meningkatnya kebutuhan hunian dan meningkatnya pertumbuhan aktivitas terutama aktivitas industri, hal tersebut meningkatkan kebutuhan hunian. Perkembangan kawasan perkotaan juga tidak menutup kemungkinan munculnya hunian vertikal ke depan. Perkembangan kegiatan industri, pengembangan kawasan industri di Kabupaten Batang juga meningkatkan masuknya warga negara asing untuk bekerja atau menjalankan usahanya di Kabupaten Batang. Pemilikan rumah tempat tinggal oleh orang asing perlu diatur untuk memberikan kepastian hukum dan kemudahan dalam memberikan pelayanan maupun izin memperoleh hak atas tanah untuk rumah tempat tinggal bagi orang asing.

Materi pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh di Kabupaten Batang tidak termuat dalam Raperda ini karena sudah menjadi Perda tersendiri yaitu Peraturan Daerah

Kabupaten Batang Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.

5.2. Ruang Lingkup Materi Muatan

Ruang lingkup materi muatan yang akan diatur dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Batang sebagai berikut:

5.2.1. Asas

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, maka penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman berasaskan:

a. kesejahteraan, yaitu 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. keadilan dan pemerataan, yaitu memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.

c. kenasionalan yaitu memberikan landasan agar hak kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga negara Indonesia, sedangkan hak menghuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah.

d. keefisienan dan kemanfaatan yaitu 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 kesejahteraan rakyat.

e. keterjangkauan dan kemudahan yaitu 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.

f. kemandirian dan kebersamaan yaitu 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.

g. kemitraan yaitu memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung.

h. keserasian dan keseimbangan yaitu 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.

i. keterpaduan yaitu memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian, baik intra- maupun antarinstansi serta sektor terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang, dan saling mengisi.

j. kesehatan yaitu memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

k. kelestarian dan keberlanjutan yaitu 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.

l. keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan yaitu memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memperhatikan masalah keselamatan dan keamanan bangunan beserta infrastrukturnya, keselamatan dan keamananan lingkungan dari berbagai ancaman yang membahayakan penghuninya, ketertiban administrasi, dan keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman.

5.2.2. Pembinaan

Bupati bertanggung jawab melaksanakan pembinaan atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di daerah. Pembinaan tersebut meliputi:

a. perencanaan;

b. pengaturan;

c. pengendalian; dan

d. pengawasan.

Perencanaan merupakan satu kesatuan yang utuh dari rencana pembangunan nasional dan rencana pembangunan daerah. Perencanaan

berpedoman pada perencanaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di tingkat provinsi dan tingkat nasional.

Perencanaan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat. Pembinaan perencanaan dilakukan terhadap penyusunan:

a. perencanaan program dan kegiatan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten yang ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, jangka menengah, tahunan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;

   Pembinaan penyusunan perencanaan program dan kegiatan dilakukan oleh Bupati dalam rangka penyusunan program dan kegiatan.

b. perencanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman tingkat kabupaten.

   Pembinaan penyusunan perencanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di daerah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari program dan kegiatan di bidang perumahan dan kawasan permukiman tingkat kabupaten.

Pengaturan meliputi:

a. penyediaan tanah;
b. pembangunan;
c. pemanfaatan;
d. pemeliharaan; dan
e. pendanaan dan pembiayaan.

Pengendalian meliputi pengendalian:

a. rumah;
b. perumahan;
c. permukiman;
d. lingkungan hunian; dan
e. kawasan permukiman.

Pengawasan meliputi pemantauan, evaluasi, dan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bupati dapat melimpahkan kewenangan pembinaan kepada Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman untuk melakukan koordinasi lintas sektoral, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan, baik vertikal maupun horizontal.

5.2.3. Tugas dan Wewenang

Bupati dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman mempunyai tugas dan wewenang sesuai

kewenangan pemerintahan daerah. Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas:

a. menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten 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 RP3KP pada tingkat kabupaten;
d. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan kabupaten 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 kabupaten;
g. melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten;
h. melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten;
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 kabupaten;
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.

Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:

a. menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten;
b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten bersama DPRD;
c. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten;
d. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten;
e. mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR;
f. menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat kabupaten;
g. memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten antara pemerintah kabupaten dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
h. menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten; dan
i. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten.

5.2.4. Penyelenggaraan Perumahan

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Penyelenggaraan perumahan meliputi: perencanaan perumahan; pembangunan perumahan; pemanfaatan perumahan; dan pengendalian perumahan. penyelenggaraan perumahan mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Penyelenggaraan perumahan meliputi:

1. perencanaan perumahan;

Perencanaan Perumahan menghasilkan dokumen rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP).

RP3KP adalah dokumen perencanaan umum penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (PKP) yang terkoordinasi dan terpadu secara lintas sektoral dan lintas wilayah administratif. Dokumen RP3KP ditetapkan dengan peraturan bupati. Dokumen rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman ditinjau kembali paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.

Perencanaan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah. Perencanaan perumahan terdiri atas:

a. perencanaan dan perancangan rumah;

Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan untuk:

1) menciptakan rumah yang layak huni;

perencanaan dan perancangan rumah untuk menciptakan rumah layak huni dilakukan dalam rangka mewujudkan rumah yang sehat, aman, dan teratur.

2) mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dan pemerintah;

perencanaan dan perancangan rumah untuk mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah dilakukan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat.

3) meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.

perencanaan dan perancangan rumah untuk meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur dilakukan dalam rangka mewujudkan lingkungan yang fungsional, dan sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungan.

Perencanaan dan perancangan rumah dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan dan perancangan rumah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Setiap orang wajib memiliki sertifikat keahlian yang diterbitkan oleh lembaga sertifikasi. Sertifikat keahlian memenuhi klasifikasi dan kualifikasi perencanaan dan perancangan rumah. Sertifikat keahlian dan lembaga sertifikasi di bidang perencanaan dan perancangan Rumah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-perundangan.

Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi standar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Standar merupakan standar rumah meliputi:

1) ketentuan umum;

Ketentuan umum paling sedikit memenuhi:

a. aspek keselamatan bangunan;

b. kebutuhan minimum ruang; dan

c. aspek kesehatan bangunan.

2) standar teknis.

Standar teknis terdiri atas:

a. pemilihan lokasi rumah;

b. ketentuan luas dan dimensi kaveling; dan

c. perancangan rumah.

Ketentuan luas dan dimensi kaveling minimal ditetapkan berdasarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 995/KPTS/M/2021 tentang Batasan Penghasilan Tertentu, Suku Bunga/Marjin Pembiayaan Bersubsidi, Masa Subsidi, Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Luas Tanah, Batasan Luas Lantai, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dan Satuan Rumah Susun Umum, dan Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka, yaitu seluas 60 (enam puluh) meter persegi.

Perancangan rumah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrikal, beserta perpipaan bangunan rumah. Perencanaan dan perancangan rumah dilaksanakan melalui penyusunan dokumen rencana teknis. Penyusunan dokumen rencana teknis dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

b. perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.

Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan mengacu pada rencana keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan meliputi:

1) rencana penyediaan kaveling tanah untuk perumahan sebagai bagian dari permukiman;

Rencana penyediaan kaveling tanah digunakan untuk:

a) landasan perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan

b) meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah bagi kaveling siap bangun sesuai dengan rencana tapak (*site plan*) atau rencana tata bangunan dan lingkungan.

2) rencana kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan.

Rencana kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum digunakan untuk:

a) mewujudkan lingkungan perumahan yang layak huni; dan

b) membangun rumah.

Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum harus memenuhi standar yang diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Standar tersebut meliputi:

1) ketentuan umum;

Ketentuan umum 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 eksisting.

2) standar teknis.

Standar teknis meliputi:

a) standar prasarana;

Standar prasarana paling sedikit meliputi:

(1) jaringan jalan;

(2) saluran pembuangan air hujan atau drainase;

(3) penyediaan air minum;

(4) saluran pembuangan air limbah atau sanitasi; dan

(5) tempat pembuangan sampah.

Penyediaan air minum, wajib mengutamakan sumber air permukaan, sumber selain air permukaan diperbolehkan dengan syarat mendapatkan rekomendasi dari yang berwenang.

b) standar sarana;

Standar sarana paling sedikit meliputi:

(1) ruang terbuka hijau; dan

(2) sarana umum.

Ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a termasuk kewajiban menyediakan lahan pemakaman dengan luas minimal sebesar 2% dari total luas lahan pengembangan perumahan.

Dalam hal penyediaan lahan pemakaman sebagaimana dimaksud pada ayat (10) tidak dapat dilaksanakan, pemenuhannya dapat dikerjasamakan dengan Pemerintah Daerah atau Pemerintah Desa setempat dalam bentuk dana sebesar 2% dari total nilai lahan pengembangan perumahan yang disetorkan kepada rekening umum kas daerah atau rekening umum kas desa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

c) standar utilitas umum paling sedikit tersedianya jaringan listrik.

Ketentuan lain terkait perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Pemerintah Daerah wajib melaksanakan pengawasan standar prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai kewenangannya. Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dilakukan oleh setiap orang yang memiliki keahlian di bidang perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Setiap orang wajib memiliki sertifikat keahlian yang diterbitkan oleh lembaga sertifikasi. Sertifikat keahlian memenuhi klasifikasi dan kualifikasi perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Sertifikat keahlian dan lembaga sertifikasi di bidang perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-perundangan.

Pemerintah Daerah perlu menyusun ulang rencana tapak yang sudah disusun oleh pengembang, jika terdapat beberapa lokasi perumahan yang berdampingan, dengan tujuan memadukannya, sehingga tidak ada rencana tapak yang saling merugikan.

Jika di suatu lokasi telah terdapat perumahan yang dibangun oleh pengembang, maka rencana tapak pembangunan Perumahan baru harus menyesuaikan dengan rencana tapak yang ada, termasuk dalam hal peil banjir, saluran drainase dan lainnya, agar tidak saling merugikan.

Perencanaan perumahan merupakan bagian dari perencanaan permukiman yang terintegrasi dengan sistem prasarana, sarana, dan utilitas umum kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Perencanaan perumahan mencakup rumah sederhana, rumah menengah, dan/atau rumah mewah.

2. pembangunan perumahan;

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. Industri bahan bangunan wajib memenuhi Standar Nasional Indonesia.

Pembangunan perumahan meliputi:

1) pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau
2) peningkatan kualitas perumahan.

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. Industri bahan bangunan wajib memenuhi Standar Nasional Indonesia.

Pembangunan perumahan dilaksanakan melalui upaya penataan pola dan struktur ruang pembangunan rumah beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum yang terpadu dengan penataan lingkungan sekitar. Pembangunan perumahan dilakukan sesuai dengan status penguasaan atau kepemilikan tanah dan perizinan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

A. Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang

Badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang.

Kewajiban diatas dikecualikan untuk badan hukum yang membangun perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan rumah umum.

Pembangunan perumahan dengan hunian berimbang dilakukan oleh badan hukum yang sama. Dalam melaksanakan pembangunan perumahan dengan hunian berimbang, Badan hukum dapat bekerja sama dengan badan hukum lain. Perumahan dengan hunian berimbang dilaksanakan melalui penyusunan dokumen rencana tapak.

Perumahan dengan hunian berimbang meliputi:

a. Perumahan skala besar;

   Perumahan skala besar merupakan kumpulan rumah yang terdiri paling sedikit 3.000 (tiga ribu) unit rumah.

b. Perumahan selain skala besar.

   Perumahan selain skala besar merupakan kumpulan rumah yang kurang dari 3.000 (tiga ribu) unit rumah.

Pembangunan perumahan dengan hunian berimbang harus memenuhi kriteria:

a. lokasi;

   Lokasi merupakan tempat rumah umum dibangun. lokasi tersebut pada:

1) pembangunan perumahan skala besar dengan hunian berimbang harus dilakukan dalam 1 (satu) hamparan;

2) pembangunan perumahan selain skala besar dengan hunian berimbang dilakukan dalam 1 (satu) hamparan atau tidak dalam 1 (satu) hamparan.

Pembangunan perumahan selain skala besar dengan hunian berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan harus dilaksanakan dalam 1 (satu) daerah kabupaten/kota. permohonan pengesahan rencana tapak tiap hamparan pada pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan disampaikan secara bersamaan.

b. klasifikasi Rumah;

Klasifikasi rumah terdiri atas:

1) Rumah mewah;

Rumah mewah merupakan rumah yang harga jualnya di atas 15 (lima belas) kali harga rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.

2) Rumah menengah;

Rumah menengah merupakan rumah yang harga jualnya paling sedikit 3 (tiga) kali sampai dengan 15 (lima belas) kali harga jual rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.

3) Rumah sederhana.

Rumah sederhana merupakan rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas lantai dan harga jual sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

c. Komposisi rumah.

Komposisi rumah merupakan perbandingan jumlah rumah mewah, rumah menengah, dan rumah sederhana. komposisi tersebut pada:

1) 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

2) pembangunan perumahan selain skala besar terdiri atas:

a) 1 (satu) rumah mewah berbanding paling sedikit 2 (dua) rumah menengah dan berbanding paling sedikit 3 (tiga) rumah sederhana;

b) 1 (satu) rumah mewah berbanding paling sedikit 3 (tiga) rumah sederhana; atau

c) 2 (dua) rumah menengah berbanding paling sedikit 3 (tiga) rumah sederhana.

Paling sedikit 3 (tiga) rumah sederhana terdiri atas rumah sederhana subsidi dan rumah sederhana nonsubsidi dengan perbandingan untuk kawasan perkotaan kecil meliputi 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.

Dalam hal rumah sederhana 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;

   Penghitungan konversi rumah susun umum dilakukan dengan rnempertimbangkan:

   1) perbandingan komposisi persentase rumah sederhana subsidi dengan rumah sederhana nonsubsidi;
   2) jumlah kewajiban rumah sederhana;
   3) harga jual rumah sederhana bersubsidi yang ditetapkan pemerintah pusat; dan
   4) persentase harga pokok produksi terhadap harga jual.

   Harga jual rumah susun umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

b. bentuk dana untuk pembangunan rumah umum.

   Penghitungan konversi bentuk dana merupakan dana kelola atau hibah dihitung dengan mempertimbangkan:

   1) jumlah kewajiban rumah sederhana;
   2) harga jual rumah sederhana bersubsidi yang ditetapkan pemerintah pusat;
   3) persentase harga pokok produksi terhadap harga jual;
   4) faktor pengali dengan memperhitungkan nilai uang atas waktu (*time value of money*); dan
   5) dana imbal jasa pengelolaan.

   Penghitungan konversi dan tata cara pengelolaan hasil penghitungan konversi dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

B. Pembangunan rumah

Pembangunan rumah meliputi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun. Pembangunan rumah dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi pada tiap

daerah, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan. Pembangunan rumah dapat dilakukan oleh setiap orang, Pemerintah, dan/atau pemerintah daerah. Pembangunan rumah dan perumahan harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah bertanggung jawab dalam pembangunan rumah umum, rumah khusus, dan rumah negara. Pembangunan rumah khusus dan rumah Negara dibiayai melalui anggaran pendapatan dan belanja negara dan/atau anggaran pendapatan dan belanja daerah. Rumah khusus dan rumah negara menjadi barang milik negara/daerah dikelola sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam melaksanakan tanggung jawab, Pemerintah Pusat dan/ atau Pemerintah Daerah menugasi dan/atau membentuk lembaga atau badan yang menangani pembangunan Perumahan dan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Lembaga atau badan bertanggung jawab:

a. menyediakan tanah bagi perumahan; dan
b. melakukan koordinasi dalam proses perizinan dan pemastian kelayakan hunian.

Pembangunan rumah negara dilakukan untuk mewujudkan ketertiban penyediaan, penghunian, pengelolaan, serta pengalihan status dan hak atas rumah yang dimiliki negara. Pembangunan rumah negara diselenggarakan berdasarkan pada tipe dan kelas bangunan serta pangkat dan golongan pegawai negeri di atas tanah yang sudah jelas status haknya. Pengaturan mengenai pembangunan, penyediaan, penghunian, pengelolaan, serta pengalihan status dan hak atas rumah yang dimiliki Negara diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Rumah tunggal, Rumah deret, dan/ atau Rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sistem PPJB berlaku untuk Rumah umum milik dan Rumah komersial milik yang berbentuk Rumah tunggal, Rumah deret, dan Rumah susun. PPJB dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

a. status pemilikan tanah;
b. hal yang diperjanjikan;
c. Persetujuan Bangunan Gedung;
d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Pelaku pembangunan terdiri atas orang perseorangan dan/atau Badan Hukum. Ketentuan mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli dan keterbangunan perumahan diselenggarakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pembangunan untuk rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun, dapat dilakukan di atas tanah:

a. hak milik;
b. hak guna bangunan, baik di atas tanah negara maupun di atas hak pengelolaan; atau
c. hak pakai di atas tanah negara.

Pemilikan rumah dapat difasilitasi dengan kredit atau pembiayaan pemilikan rumah. Kredit atau pembiayaan pemilikan rumah dapat dibebani hak tanggungan. Kredit atau pembiayaan rumah umum tidak harus dibebani hak tanggungan.

Pembangunan rumah tunggal, rumah deret, rumah susun, dan/atau satuan rumah susun dapat dibebankan jaminan utang sebagai pelunasan kredit atau pembiayaan. Pelunasan kredit atau pembiayaan dilakukan untuk membiayai pelaksanaan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun. Badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli, sebelum memenuhi persyaratan.

C. Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum

Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau setiap orang. Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan. 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.

Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penyerahan dilakukan setelah berakhirnya masa pemeliharaan dan perawatan prasarana, sarana dan utilitas umum. Penyerahan dapat dilakukan secara bertahap.

D. Peningkatan kualitas perumahan

Peningkatan kualitas perumahan dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau Setiap Orang. Peningkatan kualitas perumahan dilakukan terhadap penurunan kualitas rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum.

3. Pemanfaatan perumahan

Pemanfaatan perumahan digunakan sebagai fungsi hunian. Pemanfaatan perumahan di lingkungan hunian meliputi:

1) pemanfaatan rumah;

Pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian. Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian.

Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni rumah. Hak untuk menghuni rumah dapat berupa:

a) hak milik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

b) cara sewa menyewa; atau

c) cara bukan sewa menyewa.

Penghunian rumah dengan cara sewa menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik rumah. Penghunian rumah dengan cara sewa menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa. Perjanjian tertulis paling sedikit mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa menyewa, dan besarnya harga sewa serta kondisi *force majeure*. Rumah yang sedang dalam sengketa tidak dapat disewakan.

Penghunian rumah negara diperuntukan sebagai tempat tinggal atau hunian untuk menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. Rumah negara hanya dapat dihuni selama yang bersangkutan menjabat atau menjalankan tugas kedinasan. Pengaturan mengenai penghunian rumah negara sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

2) pemanfaatan prasarana dan sarana perumahan;

Pemanfaatan prasarana dan sarana perumahan dilakukan:

a) berdasarkan jenis prasarana dan sarana perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan; dan

b) tidak mengubah fungsi dan status kepemilikan.

3) pelestarian rumah, perumahan, serta prasarana dan sarana perumahan diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

4. Pemeliharaan dan perbaikan.

Pemeliharaan dan perbaikan dimaksudkan untuk menjaga fungsi perumahan dan kawasan permukiman yang dapat berfungsi secara baik dan berkelanjutan untuk kepentingan kualitas hidup orang perorangan. Pemeliharaan dan perbaikan dilakukan pada rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan, permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman. Pemeliharaan dan perbaikan dilaksanakan oleh pemerintah daerah dan/atau setiap orang.

Pemeliharaan rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum dilakukan melalui perawatan dan pemeriksaan secara berkala.

Pemeliharaan rumah wajib dilakukan oleh setiap orang. pemeliharaan rumah dilakukan terhadap rumah yang telah selesai dibangun. Pemeliharaan rumah sebelum diserahterimakan kepada pemilik menjadi tanggung jawab pelaku pembangunan. Tanggung jawab pelaku pembangunan paling singkat selama 3 (tiga) bulan.

Pemeliharaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan, dan permukiman wajib dilakukan oleh pemerintah daerah dan/atau setiap orang. Perbaikan rumah dan prasarana, sarana dan utilitas umum dilakukan melalui rehabilitasi atau pemugaran.

Perbaikan rumah wajib dilakukan oleh setiap orang. perbaikan rumah dilakukan terhadap rumah milik setiap orang.

Perbaikan prasarana, sarana dan utilitas umum yang wajib dilakukan oleh pemerintah daerah, dilakukan terhadap prasarana, sarana dan utilitas umum yang telah menjadi aset pemerintah daerah. Pemerintah daerah dapat menunjuk atau bekerjasama dengan badan hukum untuk melakukan perbaikan prasarana, sarana dan utilitas umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal prasarana, sarana dan utilitas umum yang belum diserahkan kepada pemerintah daerah maka perbaikan merupakan kewajiban penyelenggara pembangunan.

Perbaikan sarana dan utilitas umum lingkungan hunian wajib dilakukan oleh pemerintah daerah dan/atau setiap orang. Perbaikan prasarana untuk kawasan permukiman wajib dilakukan oleh pemerintah daerah, dan/atau badan hukum. Perbaikan prasarana untuk kawasan permukiman dapat dilakukan melalui penunjukan atau bekerjasama dengan badan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Perbaikan yang mengakibatkan beban tambahan terhadap konstruksi bangunan wajib memperoleh pertimbangan penilai ahli bidang konstruksi.

5. Pengendalian perumahan

Pengendalian perumahan mulai dilakukan pada tahap:

1) perencanaan;
2) pembangunan; dan
3) pemanfaatan.

Pengendalian perumahan dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dalam bentuk:

1) perizinan;

   Pengendalian perumahan pada tahap perencanaan dalam bentuk perizinan dilakukan melalui pemberian izin yang efektif dan efisien.

2) penertiban; dan/atau

   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) penataan.

   Pengendalian perumahan pada tahap perencanaan dalam bentuk penataan dilakukan untuk menjamin kesesuaian perencanaan perumahan dengan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.

Pemerintah Daerah dapat membentuk atau menunjuk Perangkat Daerah untuk melaksanakan pengendalian perumahan. Pembentukan atau penunjukan Perangkat Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pengendalian perumahan pada tahap pembangunan dalam bentuk perizinan dilakukan melalui kesesuaian pembangunan dengan perizinan. Pengendalian perumahan pada tahap pembangunan dalam bentuk penertiban dilakukan untuk menjamin kesesuaian pembangunan perumahan dengan rencana tata ruang wilayah, perencanaan perumahan, izin mendirikan bangunan, dan persyaratan lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. 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.

Pengendalian perumahan pada tahap pemanfataan dalam bentuk perizinan dilakukan melalui pemberian arahan penerbitan sertifikat laik fungsi. Penerbitan sertifikat laik fungsi dilakukan untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan rumah dengan fungsinya. Pengendalian perumahan pada tahap pemanfaatan dalam bentuk penertiban dilakukan untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan perumahan dengan sertifikat laik fungsi. Pengendalian perumahan pada tahap pemanfaatan dalam bentuk penataan

dilakukan untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan perumahan dengan fungsi hunian.

6. Kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR

Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR. Untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR, Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan. Kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR dapat berupa:

1) subsidi perolehan rumah;
2) stimulan rumah swadaya;
3) insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan;
4) perizinan;
5) asuransi dan penjaminan;
6) penyediaan tanah;
7) sertifikasi tanah; dan/atau
8) prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Pemberian kemudahan dituangkan dalam akta perjanjian kredit atau pembiayaan untuk perolehan rumah bagi MBR. kemudahan dan/atau bantuan stimulan rumah swadaya diberikan berupa perbaikan dan pembangunan baru rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Kemudahan/bantuan insentif perpajakan dan asuransi dan penjaminan diberikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kemudahan perizinan diberikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pemberian kemudahan penyediaan tanah dilakukan melalui:

1) pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
2) konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
3) peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
4) pemanfaatan dan pemindah tanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
5) pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; dan/atau
6) pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sertifikasi tanah dilakukan melalui fasilitasi sertifikasi hak atas tanah. Bantuan pembangunan berupa penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dapat diberikan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

Bantuan pembangunan rumah bagi MBR dapat diberikan dalam bentuk:

1) dana;
2) bahan bangunan rumah; dan/atau
3) prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Bantuan pembangunan rumah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bantuan pembangunan rumah bagi MBR dapat diperoleh dari badan hukum melalui tanggung jawab sosial dan lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan kemudahan perolehan rumah bagi MBR diatur dalam Peraturan Bupati.

Orang perseorangan yang memiliki rumah umum dengan kemudahan yang diberikan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah hanya dapat menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikannya atas Rumah kepada pihak lain dalam hal:

1) pewarisan;

   Pengalihan kepemilikan rumah umum melalui pewarisan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2) penghunian setelah jangka waktu paling sedikit 5 (lima) tahun;

   Pengalihan kepemilikan dalam hal penghunian setelah jangka waktu paling sedikit 5 (lima) tahun, dapat dilakukan dengan berdasarkan bukti pembayaran rumah umum dan surat penyataan kepemilikan Rumah umum. Bukti pembayaran rumah umum dan surat penyataan kepemilikan rumah umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal dilakukan pengalihan kepemilikan, pengalihannya wajib dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah dalam bidang perumahan dan permukiman.

3) pindah tempat tinggal karena tingkat sosial ekonomi yang lebih baik.

   Pengalihan kepemilikan karena pindah tempat tinggal dilakukan karena:

   a) pindah kota tempat tugas; atau
   b) memiliki rumah baru.

   Pengalihan kepemilikan karena pindah tempat tinggal 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.

Dalam hal dilakukan pengalihan kepemilikan, pengalihannya wajib dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang ditunjuk atau dibentuk oleh Pemerintah Daerah dalam bidang perumahan dan permukiman. Ketentuan lebih lanjut mengenai penunjukan Perangkat Daerah diatur dalam keputusan bupati.

Jika pemilik meninggalkan rumah secara terus menerus dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun tanpa memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian, Pemerintah Daerah berwenang mengambil alih kepemilikan rumah tersebut. Rumah yang telah diambil alih oleh Pemerintah Daerah wajib didistribusikan kembali kepada MBR.

Ketentuan lebih lanjut mengenai kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan Rumah bagi MBR diatur dalam Peraturan Bupati.

5.2.5. Penyelenggaraan Kawasan Permukiman

Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang. Penyelenggaraan kawasan permukiman bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim. Penyelenggaraan kawasan permukiman mencakup lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung perikehidupan dan penghidupan di perkotaan dan di perdesaan.

A. Penyelenggaraan

Penyelenggaraan kawasan permukiman wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan permukiman yang terpadu dan berkelanjutan. Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan dalam:

a. pengembangan yang telah ada;
b. pembangunan baru; atau
c. pembangunan kembali.

Penyelenggaraan kawasan Permukiman dilaksanakan melalui tahapan:

a. perencanaan;

Perencanaan kawasan permukiman harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah. Perencanaan kawasan permukiman harus mencakup:

1) peningkatan sumber daya perkotaan atau perdesaan;
2) mitigasi bencana; dan
3) penyediaan atau peningkatan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Perencanaan kawasan Permukiman dapat dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan Setiap Orang. Perencanaan kawasan permukiman bertujuan untuk memenuhi kebutuhan rencana lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukungnya, yang disusun dalam jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.

Rencana lingkungan hunian meliputi:

1) perencanaan pengembangan lingkungan hunian;
2) perencanaan pembangunan lingkungan hunian baru; dan/atau
3) perencanaan pembangunan kembali lingkungan hunian.

b. Pembangunan;

Pembangunan kawasan permukiman harus mematuhi rencana dan izin pembangunan lingkungan hunian dan kegiatan pendukung. Pembangunan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Hukum. Pembangunan kawasan permukiman terdiri atas pembangunan lingkungan hunian dan pembangunan tempat kegiatan pendukung.

Pembangunan lingkungan hunian dilakukan melalui:

1) pelaksanaan pengembangan lingkungan hunian;
2) pelaksanaan pembangunan lingkungan hunian baru; atau
3) pelaksanaan pembangunan kembali lingkungan hunian.

Pelaksanaan pembangunan lingkungan hunian baru mencakup:

1) pembangunan pemukiman;
2) pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum permukiman; dan
3) pembangunan lokasi pelayanan jasa pemerintahan dan pelayanan sosial.

Pembangunan tempat kegiatan pendukung meliputi pembangunan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, kegiatan ekonomi, dan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

c. pemanfaatan;

Pemanfaatan kawasan permukiman dilakukan untuk:

1) menjamin kawasan permukiman sesuai dengan fungsinya sebagaimana ditetapkan dalam RTRW; dan
2) mewujudkan struktur ruang sesuai dengan perencanaan kawasan permukiman.

Pemanfaatan kawasan permukiman terdiri atas pemanfaatan lingkungan hunian dan pemanfaatan tempat kegiatan pendukung.

Pemanfaatan lingkungan hunian dilakukan melalui:

1) pemanfaatan hasil pengembangan lingkungan hunian;
2) pemanfaatan hasil pembangunan lingkungan hunian baru; atau
3) pemanfaatan hasil pembangunan kembali lingkungan hunian.

Pemanfaatan hasil pengembangan lingkungan hunian berupa:

1) peningkatan efisiensi potensi lingkungan hunian;
2) peningkatan pelayanan lingkungan hunian;
3) peningkatan keterpaduan perumahan dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
4) peningkatan kinerja produktivitas ekonomi dan pelayanan sosial.

Pemanfaatan hasil pembangunan lingkungan hunian baru berupa:

1) kesesuaian dan kelayakan tempat tinggal;
2) keterpaduan perumahan dan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk efisiensi dan efektivitas pelayanan; dan
3) kesesuaian lokasi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.

d. Pengendalian.

Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab dalam pengendalian penyelenggaraan kawasan permukiman. Pengendalian dalam penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan pada tahap:

1) perencanaan;

   Pengendalian pada tahap perencanaan dilakukan untuk menjamin:

   a) pemenuhan kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan proyeksi pertumbuhan penduduk, daya dukung dan daya tampung lingkungan, serta alokasi ruang yang ditetapkan dalam RTRW;
   b) kesesuaian peruntukan dan intensitas perumahan dan kawasan permukiman dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi; dan
   c) keterpaduan rencana penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum berdasarkan hirarkinya sesuai dengan struktur ruang dan standar pelayanan minimal.

   Pengendalian perencanaan kawasan permukiman dilakukan dengan:

   a. mengawasi rencana penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan standar pelayanan minimal; dan
   b. memberikan batas zonasi lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung.

2) pembangunan;

Pengendalian pada tahap pembangunan dilakukan dengan mengawasi pelaksanaan pembangunan kawasan permukiman. Pengendalian dilakukan melalui kegiatan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan. Pengendalian dilakukan untuk:

a) menjamin kualitas fisik dan fungsional kawasan permukiman;

b) menjaga kesesuaian proses pembangunan kawasan permukiman dengan RP3KP; dan

c) menjaga kesesuaian proses pembangunan kawasan permukiman dengan perizinan yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.

Pengendalian pada tahap pembangunan yang dilakukan dengan mengawasi pelaksanaan pembangunan meliputi kegiatan:

a) pemantauan;

Pemantauan merupakan kegiatan pengamatan terhadap pembangunan kawasan permukiman yang dilakukan secara:

(1) langsung;

Pemantauan secara langsung dilakukan dengan memverifikasi kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan kawasan permukiman dengan perizinan yang diberikan.

(2) tidak langsung;

Pemantauan secara tidak langsung dilakukan dengan memverifikasi kesesuaian antara rencana pembangunan yang disusun oleh pelaku pembangunan dengan rencana pembangunan yang disahkan oleh Pemerintah Daerah.

(3) melalui laporan masyarakat.

Pemantauan melalui laporan masyarakat dilakukan sesuai dengan mekanisme peran masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Pemantauan tersebut merupakan tanggung jawab Pemerintah Daerah. Pemantauan tersebut selanjutnya ditindaklanjuti melalui evaluasi untuk menilai tingkat pencapaian penyelenggaraan kawasan permukiman secara terukur dan objektif.

b) evaluasi;

Evaluasi dilakukan dengan menilai hasil pemantauan. Evaluasi menghasilkan rekomendasi yang dikeluarkan oleh Perangkat Daerah yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman. Rekomendasi disusun dalam bentuk pelaporan.

c) pelaporan.

Pelaporan dilakukan oleh Pemerintah Daerah secara berjenjang sesuai dengan kewenangannya.

3) pemanfaatan.

Pengendalian pada tahap pemanfaatan dilakukan dengan:

a) pemberian insentif untuk mendorong pengembangan kawasan permukiman sesuai rencana tata ruang;

Pemberian insentif berupa:

(1) insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan;

(2) pemberian kompensasi;

(3) subsidi silang;

(4) pembangunan serta pengadaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau

(5) kemudahan prosedur perizinan.

Pemberian insentif dilakukan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

b) pengenaan disinsentif untuk membatasi pengembangan kawasan Permukiman sesuai rencana tata ruang;

Pengenaan disinsentif berupa:

(1) pengenaan retribusi daerah;

(2) pembatasan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;

(3) pengenaan kompensasi; dan/atau

(4) pengenaan sanksi sesuai undang-undang di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Pemberian disinsentif dilakukan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

c) pengenaan sanksi terhadap setiap pelanggaran penyelenggaraan kawasan permukiman.

Pemberian insentif dan pemberian disinsentif dilakukan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

5.2.6. Rumah Susun

Rumah susun meliputi rumah susun umum; rumah susun khusus; rumah susun negara; dan rumah susun komersial. Pelaku pembangunan

dalam membangun rumah susun harus mengikuti standar pembangunan rumah susun. Standar pembangunan rumah susun meliputi:

1. Persyaratan administratif meliputi:
   - status hak atas tanah; dan
   - Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).
2. Persyaratan teknis meliputi:
   - tata bangunan yang meliputi ketentuan arsitektur serta ketentuan peruntukan dan intensitas; dan
   - keandalan bangunan yang meliputi ketentuan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
3. Persyaratan ekologis mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.

Pelaksanaan standar pembangunan rumah susun dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pelaku pembangunan rumah susun wajib melengkapi lingkungan rumah susun dengan prasarana, sarana dan utilitas umum. Prasarana, sarana, dan utilitas umum pada rumah susun harus mempertimbangkan:

1. kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari;
2. pengamanan jika terjadi hal yang membahayakan; dan
3. struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.

Prasarana, sarana, dan utilitas umum harus memenuhi standar pelayanan minimal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi hunian atau fungsi campuran. Fungsi campuran merupakan campuran antara fungsi hunian dan bukan hunian. Fungsi campuran dapat dikembangkan dalam satu bangunan rumah susun atau berbeda bangunan rumah susun dalam satu tanah bersama.

Setiap orang yang rnenempati, menghuni, atau memiliki Sarusun wajib memanfaatkan Sarusun sesuai dengan fungsinya. Pemanfaatan rumah susun dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi campuran karena perubahan rencana tata ruang wilayah. Perubahan fungsi yang diakibatkan oleh perubahan rencana tata ruang wilayah menjadi dasar mengganti sejumlah rumah susun dan/atau memukimkan kembali pemilik yang dialihfungsikan. Pihak yang melakukan perubahan fungsi rumah susun wajib menjamin hak kepemilikan sarusun. Perubahan fungsi rumah susun karena perubahan rencana tata ruang wilayah wajib mendapatkan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan rumah Susun (PPPSRS) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama,

tanah bersama, dan penghunian. PPPSRS dalam melakukan pengelolaan dapat membentuk atau menunjuk pengelola.Pengelola yang di bentuk atau ditunjuk oleh PPPSRS harus berbadan hukum, terdaftar, dan memiliki izin usaha. Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan rumah susun diatur dalam Peraturan Bupati.

5.2.7. Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas

Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum di perumahan dan permukiman.

Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan permukiman dilakukan:

1. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
2. sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.

Penyerahan PSU dapat dilakukan secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan secara bertahap; atau sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

Penyerahan prasarana dan utilitas pada perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan. Penyerahan sarana pada perumahan tidak bersusun berupa tanah siap bangun, atau tanah beserta bangunan di atasnya. Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas rumah susun berupa tanah siap bangun yang berada di satu lokasi dan di luar hak milik atas Sarusun.

Persyaratan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman meliputi:

1. Persyaratan umum meliputi:
   a. lokasi prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui Pemerintah Daerah; dan
   b. sesuai dengan dokumen perijinan.
2. Persyaratan teknis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman.
3. Persyaratan administrasi meliputi:
   a. salinan dokumen rencana tapak yang telah disetujui Pemerintah Daerah;
   b. salinan dokumen PBG bagi bangunan yang dipersyaratkan;
   c. asli dokumen Sertipikat Hak Guna Bangunan prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan;

d. asli dokumen akta pelepasan hak atas tanah prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan.

Persyaratan administrasi huruf c dapat dikecualikan apabila hak atas tanah prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan telah dilepaskan sebelumnya kepada negara.

Untuk memproses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan kawasan permukiman, Bupati membentuk Tim Verifikasi. Susunan dan tugas Tim Verifikasi diatur dalam Peraturan Bupati.

Tata cara penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman dilakukan melalui:

a. persiapan;
b. pelaksanaan penyerahan; dan
c. pasca penyerahan.

Tata cara persiapan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas meliputi:

a. Bupati menerima permohonan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas;
b. Bupati menugaskan Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan prasarana, sarana dan utilitas;
c. Tim Verifikasi melakukan inventarisasi prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan, meliputi rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran prasarana, sarana, dan utilitas; dan
d. Tim Verifikasi menyusun jadwal kerja dan instrumen penilaian.

Tata cara pelaksanaan penyerahan prasarana, sarana dan utilitas meliputi:

a. Tim Verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis, dan administrasi;
b. Tim Verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik prasarana, sarana, dan utilitas;
c. 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;
d. Prasarana, sarana dan utilitas yang tidak layak diterima diberikan kesempatan untuk dilakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
e. hasil perbaikan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada huruf d dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
f. Prasarana, sarana dan utilitas yang layak diterima dituangkan dalam berita acara pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati;

g. Bupati menetapkan prasarana, sarana dan utilitas yang diterima;

h. Tim Verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan Perangkat Daerah yang berwenang mengelola;

i. penandatanganan berita acara serah terima prasarana, sarana dan utilitas dilakukan oleh pemohon yang menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas, dan Bupati, dengan melampirkan daftar prasarana, sarana dan utilitas, dokumen teknis dan administrasi.

Tata cara pasca penyerahan prasarana, sarana dan utilitas meliputi:

a. Bupati menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan prasarana, sarana dan utilitas dilaksanakan;

b. pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas prasarana, sarana dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD);

c. Perangkat Daerah yang menerima aset prasarana, sarana dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP);

d. Perangkat Daerah yang menerima aset prasarana, sarana dan utilitas menginformasikan kepada masyarakat mengenai prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan.

Dalam hal prasarana, sarana dan utilitas ditelantarkan dan belum diserahkan, Pemerintah Daerah melalui PD yang membidangi perumahan permukiman membuat berita acara perolehan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman. Pemerintah Daerah membuat pernyataan aset atas tanah prasarana, sarana dan utilitas sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat. Bupati menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah Kantor Pertanahan menerbitkan hak atas tanah. Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas prasarana, sarana dan utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD). Perangkat Daerah yang menerima aset prasarana, sarana dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP).

Pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah. Pembiayaan pemeliharaan prasarana, sarana dan utilitas setelah penyerahan menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah. Pemerintah Daerah dapat bekerja sama dengan pemerintah desa, badan usaha dan/atau masyarakat dalam pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerja sama pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas, pemeliharaan fisik dan pendanaan prasarana, sarana dan utilitas menjadi tanggung jawab pengelola. Pengelola prasarana,

sarana dan utilitas tidak dapat merubah peruntukan prasarana, sarana dan utilitas.

5.2.8. Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing

Pemberian, pelepasan, dan pengalihan hak atas pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki oleh orang asing berdasarkan pada asas bahwa macam hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh seseorang mengikuti status subyek hak atas tanahnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pengaturan pemilikan rumah tinggal atau hunian oleh orang asing ini bertujuan untuk:

a. memberikan kepastian hukum atas pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing; dan
b. mencegah peralihan hak yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau di luar sistem hukum administrasi pertanahan di indonesia oleh orang asing dengan Warga Negara Indonesia.

Orang asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak pakai. Orang asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian adalah orang asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal orang asing meninggal dunia, rumah tempat tinggal atau hunian dapat diwariskan. Dalam hal ahli waris merupakan orang asing, ahli waris harus mempunyai izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Warga Negara Indonesia yang melaksanakan perkawinan dengan orang asing dapat memiliki hak atas tanah yang sama dengan Warga Negara Indonesia lainnya. Hak atas tanah, bukan merupakan harta bersama yang dibuktikan dengan perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri, yang dibuat dengan akta notaris.

Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing merupakan:

a. Rumah tunggal di atas tanah:
    1. hak pakai;

       Rumah tunggal yang diberikan di atas tanah hak pakai, diberikan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun. Hak pakai dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun. Dalam hal jangka waktu perpanjangan berakhir, hak pakai dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.

    2. Hak pakai di atas hak milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai di atas hak milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Rumah tunggal di atas tanah hak pakai di atas hak milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian diberikan hak pakai untuk jangka waktu yang disepakati tidak lebih lama dari 30 (tiga puluh) tahun. Dalam hal jangka waktu berakhir, hak pakai dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun sesuai kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah. Dalam hal jangka waktu perpanjangan berakhir, hak pakai dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun sesuai kesepakatan dengan pemegang hak atas tanah.

3. hak pakai yang berasal dari perubahan hak milik atau hak guna bangunan.

   Rumah tempat tinggal di atas hak pakai yang berasal dari hak milik diberikan dengan jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun. Hak pakai dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun. Dalam hal jangka waktu perpanjangan berakhir, hak pakai dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.

   Rumah tempat tinggal di atas hak pakai yang berasal dari hak guna bangunan diberikan dengan jangka waktu selama sisa jangka waktu berlakunya hak guna bangunan dimaksud. Hak pakai dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun. Dalam hal jangka waktu perpanjangan berakhir, hak pakai dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.

b. Satuan rumah susun yang :

   1. dibangun di atas bidang tanah hak pakai; atau

   2. berasal dari perubahan hak milik atas satuan rumah susun.

Perjanjian wajib dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Rumah tempat tinggal atau hunian diberikan dengan batasan harga minimal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Selain batasan harga minimal, untuk rumah tempat tinggal juga dibatasi dengan ketentuan:

a. 1 (satu) bidang tanah per orang/keluarga; dan

b. tanahnya paling luas 2.000 (dua ribu) meter persegi.

Dalam keadaan tertentu yang mempunyai dampak positif luar biasa terhadap ekonomi, maka pemberian rumah tempat tinggal dapat diberikan dengan luas lebih dari 2.000 (dua ribu) meter persegi, dengan izin Menteri.

Rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki oleh orang asing dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan hak tanggungan. Rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki oleh orang asing dapat beralih dan/atau dialihkan kepada pihak lain. Pembebanan dengan hak tanggungan dan peralihan hak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

5.2.9. Kerja Sama

Pemerintah Daerah dapat mengadakan kerjasama dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Pemerintah Daerah melakukan kerjasama dengan badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, pemerintah desa, badan usaha swasta, lembaga sosial, komunitas masyarakat dan/atau setiap orang dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Pelaksanaan kerjasama penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan

5.2.10. Pendanaan dan Sistem Pembiayaan

Pendanaan dan sistem pembiayaan dimaksudkan untuk memastikan ketersediaan dana dan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan. Pemerintah Daerah mendorong pemberdayaan sistem pembiayaan tersebut.

Sumber dana untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan berasal dari:

a. anggaran pendapatan dan belanja negara;
b. anggaran pendapatan dan belanja daerah; dan/atau
c. sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dana tersebut dapat dimanfaatkan untuk mendukung:

a. penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
b. kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR sesuai dengan standar pelayanan minimal.

Pemerintah Daerah harus melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pengembangan sistem pembiayaan meliputi:

a. lembaga pembiayaan;

   Pemerintah Daerah dapat menugasi atau membentuk badan hukum pembiayaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman. Badan hukum pembiayaan bertugas menjamin ketersediaan dana murah jangka panjang untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Dalam hal pembangunan dan pemilikan rumah umum dan swadaya, badan hukum pembiayaan wajib menjamin:
   1) ketersediaan dana murah jangka panjang;
   2) kemudahan dalam mendapatkan akses kredit atau pembiayaan; dan

3) keterjangkauan dalam membangun, memperbaiki, atau memiliki rumah.

Penugasan dan pembentukan badan hukum pembiayaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

b. pengerahan dan pemupukan dana;

Pengerahan dan pemupukan dana meliputi:

1) dana masyarakat;
2) dana tabungan perumahan termasuk hasil investasi atas kelebihan likuiditas; dan/atau
3) dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pemerintah Daerah bertanggung jawab mendorong pemberdayaan bank dalam pengerahan dan pemupukan dana bagi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman secara berkelanjutan. Pemerintah Daerah mendorong pemberdayaan lembaga keuangan bukan bank dalam pengerahan dan pemupukan dana tabungan perumahan dan dana lainnya khusus untuk perumahan bagi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengerahan dan pemupukan dana diatur dalam Peraturan Bupati.

c. pemanfaatan sumber biaya;

Pemanfaatan sumber biaya digunakan untuk pembiayaan:

1) konstruksi;
2) perolehan rumah;
3) pembangunan rumah, rumah umum, atau perbaikan rumah swadaya;
4) pemeliharaan dan perbaikan rumah;
5) peningkatan kualitas perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
6) kepentingan lain di bidang perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

d. kemudahan atau bantuan pembiayaan.

Pemerintah Daerah memberikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan untuk pembangunan dan perolehan rumah umum dan rumah swadaya bagi MBR. Dalam hal pemanfaatan sumber biaya yang digunakan untuk pemenuhan kebutuhan rumah umum atau rumah swadaya, MBR selaku pemanfaat atau pengguna yang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan wajib mengembalikan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan

perundang-undangan. Kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan dapat berupa:

1) skema pembiayaan;
2) penjaminan atau asuransi; dan/atau
3) dana murah jangka panjang.

Ketentuan lebih lanjut mengenai kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan diatur dengan Peraturan Bupati.

Sistem pembiayaan dilakukan berdasarkan prinsip konvensional atau prinsip syariah melalui:

a. pembiayaan primer perumahan;

   Pembiayaan primer perumahan dilaksanakan oleh badan hukum. Badan hukum merupakan lembaga keuangan sebagai penyalur kredit atau pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

b. pembiayaan sekunder perumahan.

   Pembiayaan sekunder perumahan berfungsi memberikan fasilitas pembiayaan untuk meningkatkan kapasitas dan kesinambungan pembiayaan perolehan rumah. Pembiayaan sekunder perumahan dilaksanakan oleh lembaga keuangan bukan bank. Lembaga keuangan bukan bank dapat melakukan sekuritisasi aset pembiayaan perolehan rumah yang hasilnya sepenuhnya diperuntukkan keberlanjutan fasilitas pembiayaan perolehan rumah untuk MBR. Sekuritisasi aset pembiayaan perolehan rumah dilaksanakan melalui pasar modal.

Pemerintah Daerah dapat menugasi atau membentuk badan hukum pembiayaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman. Badan hukum pembiayaan bertugas menjamin ketersediaan dana murah jangka panjang untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Dalam hal pembangunan dan pemilikan rumah umum dan swadaya, badan hukum pembiayaan wajib menjamin:

1. ketersediaan dana murah jangka panjang;
2. kemudahan dalam mendapatkan akses kredit atau pembiayaan; dan
3. keterjangkauan dalam membangun, memperbaiki, atau memiliki rumah.

Penugasan dan pembentukan badan hukum pembiayaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pengerahan dan pemupukan dana meliputi:

a. dana masyarakat;
b. dana tabungan perumahan termasuk hasil investasi atas kelebihan likuiditas; dan/atau

c. dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pemerintah Daerah bertanggung jawab mendorong pemberdayaan bank dalam pengerahan dan pemupukan dana bagi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman secara berkelanjutan. Pemerintah Daerah mendorong pemberdayaan lembaga keuangan bukan bank dalam pengerahan dan pemupukan dana tabungan perumahan dan dana lainnya khusus untuk perumahan sebagaimana dimaksud pada huruf b dan huruf c bagi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengerahan dan pemupukan dana diatur dalam Peraturan Bupati.

Pemanfaatan sumber biaya digunakan untuk pembiayaan:

1. konstruksi;
2. perolehan rumah;
3. pembangunan rumah;
4. pemeliharaan dan perbaikan rumah;
5. peningkatan kualitas perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
6. kepentingan lain di bidang perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pemerintah Daerah memberikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan untuk pembangunan dan perolehan rumah umum dan rumah swadaya bagi MBR. Dalam hal pemanfaatan sumber biaya yang digunakan untuk pemenuhan kebutuhan rumah umum atau rumah swadaya, MBR selaku pemanfaat atau pengguna yang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan wajib mengembalikan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan dapat berupa:

a. skema pembiayaan;
b. penjaminan atau asuransi; dan/atau
c. dana murah jangka panjang.

Ketentuan lebih lanjut mengenai kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan diatur dalam Peraturan Bupati.

5.2.11. Peran Serta Masyarakat

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah dengan melibatkan peran masyarakat. Peran masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman merupakan pelibatan setiap pelaku pembangunan dalam upaya pemenuhan kebutuhan perumahan bagi seluruh masyarakat. Peran masyarakat dilakukan dengan memberikan masukan dalam:

a. penyusunan rencana pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
b. pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
c. pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman;
d. pemeliharaan dan perbaikan perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
e. pengendalian penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Ketentuan lebih lanjut mengenai peran serta masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

5.2.12. Larangan

Larangan untuk Setiap Orang:

1. Setiap Orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.
2. Setiap Orang dilarang menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya atas rumah umum kepada pihak lain.
3. Setiap Orang dilarang menyelenggarakan lingkungan hunian atau Kasiba yang tidak memisahkan lingkungan hunian atau Kasiba menjadi satuan lingkungan perumahan atau Lisiba.
4. Setiap Orang dilarang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya.
5. Setiap Orang dilarang membangun perumahan dan/atau permukiman di luar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman.
6. Setiap Orang dilarang membangun perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.
7. Setiap Orang dilarang menginvestasikan dana dari pemupukan dana tabungan perumahan selain untuk pembiayaan kegiatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Larangan untuk Badan Hukum:

1. Badan Hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di luar fungsinya.
2. Badan Hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah lingkungan hunian atau lisiba, dilarang menjual satuan permukiman.
3. Badan Hukum yang membangun Lisiba dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah.

4. Dalam hal pembangunan perumahan untuk MBR dengan kaveling tanah matang ukuran kecil, larangan sebagaimana dimaksud pada poin (3) dikecualikan.

Orang Perseorangan dilarang membangun Lisiba.

Setiap pejabat dilarang mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang.

5.2.13. Sanksi Administratif

Sanksi administratif diberlakukan bagi Setiap Orang yang melanggar ketentuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Sanksi administratif dapat berupa:

a. peringatan tertulis;
b. pembatasan kegiatan pembangunan;
c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;
e. penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel);
f. kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
g. pembatasan kegiatan usaha;
h. pembekuan izin mendirikan bangunan;
i. pencabutan izin mendirikan bangunan;
j. pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
k. perintah pembongkaran bangunan rumah;
l. pembekuan izin usaha;
m. pencabutan izin usaha;
n. pengawasan;
o. pembatalan izin;
p. kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
q. pencabutan insentif;
r. pengenaan denda administratif; dan/atau
s. penutupan lokasi

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

5.2.14. Ketentuan Pidana

Pidana dikenakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI
PENUTUP

6.1. Kesimpulan

Dari kajian terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Batang ini, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Pembinaan meliputi perencanaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
2. Tugas dan wewenang

   Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas:

   a. menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten 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 kabupaten;
   d. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan kabupaten 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 kabupaten;
   g. melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten;
   h. melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten;
   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 kabupaten;

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.

Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:

a. menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten;

b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten bersama DPRD;

c. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten;

d. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten;

e. mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR;

f. menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat kabupaten;

g. memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten antara pemerintah kabupaten dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;

h. menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten; dan

i. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten.

3. Penyelenggaraan perumahan meliputi:
    a. Perencanaan: perencanaan perumahan dan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan;
    b. pembangunan perumahan:
        - pembangunan rumah dan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau
        - peningkatan kualitas perumahan.
    c. Pemanfaatan perumahan;
    d. Pengendalian perumahan:
        - perizinan berusaha atau persetujuan;
        - penertiban;dan/atau
        - penataan.
4. Penyelenggaraan kawasan permukiman meliputi:
    a. pengembangan yang telah ada;
    b. pembangunan baru; atau
    c. pembangunan kembali.
5. Orang Asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan batasan minimal harga, luas bidang tanah, jumlah bidang tanah atau unit satuan rumah susun, dan batasan peruntukan untuk rumah tinggal atau hunian.
6. Perumahan dan permukiman harus dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas. Pemerintah daerah meminta pengembang menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman, dengan tujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman.
7. Pemerintah Daerah dapat mengadakan kerjasama dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Pemerintah Daerah melakukan kerjasama dengan badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, pemerintah desa, badan usaha swasta, lembaga sosial, komunitas masyarakat dan/atau setiap orang dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.
8. Pelaku pembangunan dalam membangun rumah susun harus mengikuti standar pembangunan rumah susun. Standar pembangunan rumah susun meliputi:
    a. persyaratan administratif;
    b. persyaratan teknis; dan
    c. persyaratan ekologis.

Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi hunian atau fungsi campuran. Fungsi campuran merupakan campuran antara fungsi hunian dan bukan hunian.

9. Pendanaan dan pembiayaan dimaksudkan untuk memastikan ketersediaan dana jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan.
10. Pemerintah Daerah memberikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan untuk pembangunan dan perolehan rumah umum dan rumah swadaya bagi MBR.
11. Peran masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman merupakan pelibatan setiap pelaku pembangunan dalam upaya pemenuhan kebutuhan perumahan bagi seluruh masyarakat.

6.2. Rekomendasi

Beberapa rekomendasi yang dapat diberikan dari hasil kajian penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Batang, yaitu:

1. Perlu meningkatkan koordinasi dan kolaborasi dengan seluruh *stakeholder,* baik lembaga pemerintah dan lembaga non pemerintah, dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
2. Optimalisasi sumber pembiayaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
3. Rancangan peraturan daerah tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman Kabupaten Batang diharapkan dapat ditindaklanjuti dan ditetapkan sebagai Peraturan Daerah Kabupaten Batang sehingga dapat menjadi payung hukum dan pedoman bagi pelaksanaan program pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Batang.

LAMPIRAN

PENYUSUNAN NASKAH AKADEMIK RANCANGAN PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN KABUPATEN BATANG

BUPATI BATANG
PROVINSI JAWA TENGAH

RANCANGAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BATANG
NOMOR ..... TAHUN 2025

TENTANG

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BATANG,

Menimbang:
a. bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal, berkehidupan yang layak, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat sebagai kebutuhan dasar manusia;
b. bahwa pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memerhatikan keseimbangan bagi kepentingan Masyarakat Berpenghasilan Rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau beserta prasarana sarana utilitas yang memadai;
c. bahwa berdasarkan ketentuan huruf D Lampiran Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, Pemerintah Daerah berwenang untuk menyusun Peraturan Daerah di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Mengingat:
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Batang dengan mengubah Undang- Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2757);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) sebagaimana telah

diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);

4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883) 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);
7. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Batang Tahun 2014 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Batang Nomor 1);
8. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Pemakaman (Lembaran Daerah Kabupaten Batang Tahun 2016 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Batang Nomor 2);
9. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Air Limbah Domestik (Lembaran Daerah Kabupaten Batang Tahun 2016 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Batang Nomor 7);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 5 Tahun 2018 tentang Ruang Terbuka Hijau (Lembaran Daerah Kabupaten Batang Tahun 2018 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Batang Nomor);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 13 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Batang Tahun 2019-2039 (Lembaran Daerah Kabupaten Batang Tahun 2019 Nomor 13, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Batang Nomor 11);
12. Peraturan Daerah Kabupaten Batang Nomor 10 Tahun 2023 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh (Lembaran Daerah Kabupaten Batang Tahun 2023 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Batang Nomor 10); dan

13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BATANG
dan
BUPATI BATANG

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu
Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Batang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Batang.
4. 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.
5. Perangkat Daerah yang selanjutnya disebut PD adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
6. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan Menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
7. Pemerintah Provinsi adalah Pemerintah Provinsi Jawa Tengah.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Lingkungan Hunian adalah bagian dari Kawasan Permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
12. 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.

13. 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.
14. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
15. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
16. Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Sarusun adalah unit Rumah Susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
17. 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.
18. 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 kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
19. Pendanaan adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
20. Pembiayaan adalah setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/atau setiap pengeluaran yang akan diterima kembali untuk kepentingan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman baik yang berasal dari dana masyarakat, tabungan perumahan, maupun sumber dana lainnya.
21. 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.
22. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik Lingkungan Hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
23. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
24. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian.
25. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah untuk memperoleh Rumah.
26. 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.
27. Setiap Orang adalah Orang Perseorangan atau Badan Hukum.
28. Orang Perseorangan adalah orang yang kegiatannya di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

29. Badan Hukum adalah Badan Hukum yang didirikan oleh Warga Negara Indonesia yang kegiatannya di bidang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
30. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman.
31. Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia yang selanjutnya disebut Orang Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaanya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia.
32. Hunian Berimbang adalah Perumahan atau Lingkungan Hunian yang dibangun secara berimbang antara Rumah sederhana, Rumah menengah, dan Rumah mewah.
33. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut RP3KP adalah dokumen perencanaan umum penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang terkoordinasi dan terpadu secara lintas sektoral dan lintas wilayah administratif.
34. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disebut RTRW adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kabupaten, yang merupakan penjabaran dari rencana tata ruang wilayah provinsi, dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah kabupaten, rencana struktur ruang wilayah kabupaten, rencana pola ruang wilayah kabupaten, penetapan kawasan strategis kabupaten, arahan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten.
35. 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.

Bagian Kedua
Maksud, Tujuan, Asas, dan Ruang Lingkup

Pasal 2
Peraturan Daerah ini dimaksudkan untuk memberikan landasan dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.

Pasal 3
Peraturan Daerah ini bertujuan untuk:
a. mewujudkan ketertiban dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
b. memberikan kepastian hukum dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
c. mewujudkan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang layak huni dalam lingkungan yang sehat, aman teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan.

Pasal 4
Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman berasaskan:
a. kesejahteraan;
b. keadilan dan pemerataan;
c. kenasionalan;
d. keefisienan dan kemanfaatan;
e. keterjangkauan dan kemudahan;
f. kemandirian dan kebersamaan;
g. kemitraan;
h. keserasian dan keseimbangan;
i. keterpaduan;
j. kesehatan;
k. kelestarian dan keberlanjutan; dan

l. keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Pasal 5

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi:
a. pembinaan;
b. tugas dan wewenang;
c. penyelenggaraan Perumahan;
d. penyelenggaraan Kawasan Permukiman;
e. Rumah Susun;
f. penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas;
g. pemilikan Rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing;
h. kerja sama;
i. pendanaan dan sistem pembiayaan;
j. peran serta masyarakat;
k. larangan;
l. sanksi administratif; dan
m. ketentuan pidana.

BAB II
PEMBINAAN

Pasal 6

(1) Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a meliputi:
    a. perencanaan;
    b. pengaturan;
    c. pengendalian; dan
    d. pengawasan.
(2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan terhadap penyusunan:
    a. perencanaan program dan kegiatan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman pada tingkat kabupaten yang ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, jangka menengah, tahunan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
    b. perencanaan pembangunan dan pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman tingkat kabupaten.
(3) Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
    a. penyediaan tanah;
    b. pembangunan;
    c. pemanfaatan;
    d. pemeliharaan; dan
    e. pendanaan dan pembiayaan.
(4) Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi pengendalian:
    a. Rumah;
    b. Perumahan;
    c. Permukiman;
    d. Lingkungan Hunian; dan
    e. Kawasan Permukiman.
(5) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi pemantauan, evaluasi, dan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(6) Bupati dapat melimpahkan kewenangan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman untuk melakukan koordinasi lintas sektoral, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan, baik vertikal maupun horizontal.

BAB III
TUGAS DAN WEWENANG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 7

(1) Bupati dalam melaksanakan pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman mempunyai tugas dan wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b, sesuai kewenangan Pemerintahan Daerah.
(2) Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai tugas:
    a. menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten 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 RP3KP pada tingkat kabupaten;
    d. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan kabupaten 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 kabupaten;
    g. melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten;
    h. melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman pada tingkat kabupaten;
    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 kabupaten;
    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.
(3) Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempunyai wewenang:
    a. menyusun dan menyediakan basis data Perumahan dan Kawasan Permukiman pada tingkat kabupaten;
    b. menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman pada tingkat kabupaten bersama DPRD;
    c. memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman pada tingkat kabupaten;

d. melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman pada tingkat kabupaten;
e. mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan Perumahan dan Permukiman bagi MBR;
f. menyediakan Prasarana dan Sarana pembangunan Perumahan bagi MBR pada tingkat kabupaten;
g. memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten antara pemerintah kabupaten dan Badan Hukum dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
h. menetapkan lokasi Perumahan dan Permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten; dan
i. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten.

Bagian Kedua
Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Pasal 8

(1) RP3KP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 Ayat (2) huruf c disusun sesuai dengan RTRW.
(2) RP3KP dimaksudkan untuk menghasilkan dokumen perencanaan sektoral di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagai pedoman bagi seluruh pemangku kepentingan dalam pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Daerah.
(3) RP3KP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

BAB IV
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 9

(1) Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf c dilakukan untuk memenuhi kebutuhan Rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
(2) Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau Setiap Orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki Rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.
(3) Penyelenggaraan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
    a. perencanaan Perumahan;
    b. pembangunan Perumahan;
    c. pemanfaatan Perumahan; dan
    d. pengendalian Perumahan.
(4) Penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mencakup Rumah atau Perumahan beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

Bagian Kedua
Perencanaan Perumahan

Paragraf 1
Umum

Pasal 10

(1) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) huruf a mengacu pada dokumen RP3KP.
(2) Perencanaan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
    a. perencanaan dan perancangan Rumah; dan
    b. perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.

Paragraf 2
Perencanaan dan Perancangan Rumah

Pasal 11

(1) Perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 ayat (2) 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 yang serasi dan selaras dengan lingkungan.

Pasal 12

(1) Perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 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 13

(1) Hasil perencanaan dan perancangan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 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) Ketentuan luas dan dimensi kaveling sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b minimal seluas 60 (enam puluh) meter persegi.

(6) Perancangan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c dilaksanakan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrikal, beserta perpipaan bangunan Rumah.

Pasal 14

(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.

Paragraf 3

Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan

Pasal 15

(1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf b mengacu pada rencana keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

(2) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
   a. rencana penyediaan kaveling tanah untuk Perumahan sebagai bagian dari Permukiman; dan
   b. rencana kelengkapan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.

(3) Rencana penyediaan kaveling tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a digunakan untuk:
   a. landasan perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
   b. meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah bagi kaveling siap bangun sesuai dengan rencana tapak atau rencana tata bangunan dan lingkungan.

(4) Rencana kelengkapan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b digunakan untuk:
   a. mewujudkan lingkungan Perumahan yang layak huni; dan
   b. membangun Rumah.

Pasal 16

(1) Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 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 eksisting.

(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.
(8) Jaringan jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a, terintegrasi dan tidak menutup akses dengan lingkungan hunian.
(9) Penyediaan air minum sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf c, wajib mengutamakan sumber air permukaan, sumber selain air permukaan diperbolehkan dengan syarat mendapatkan rekomendasi dari yang berwenang.
(10) Ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a termasuk kewajiban menyediakan lahan pemakaman dengan luas minimal sebesar 2% dari total luas lahan pengembangan perumahan.
(11) Dalam hal penyediaan lahan pemakaman sebagaimana dimaksud pada ayat (10) tidak dapat dilaksanakan, pemenuhannya dapat dikerjasamakan dengan Pemerintah Daerah atau Pemerintah Desa setempat dalam bentuk dana sebesar 2% dari total nilai lahan pengembangan perumahan yang disetorkan kepada rekening umum kas daerah atau rekening umum kas desa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(12) Ketentuan lain terkait perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 17

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

Pasal 18

(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 (2) wajib memiliki sertifikat keahlian yang diterbitkan oleh lembaga sertifikasi.
(3) Sertifikat keahlian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) 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 (3) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-perundangan.

Pasal 19

(1) Pemerintah Daerah perlu menyusun ulang rencana tapak yang sudah disusun oleh Pengembang, jika terdapat beberapa lokasi Perumahan yang berdampingan, dengan tujuan memadukannya, sehingga tidak ada rencana tapak yang saling merugikan.
(2) Jika di suatu lokasi telah terdapat Perumahan yang dibangun oleh Pengembang, maka rencana tapak pembangunan Perumahan baru harus menyesuaikan dengan rencana tapak yang ada, termasuk dalam hal peil banjir, saluran drainase dan lainnya, agar tidak saling merugikan.

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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.
(4) Pembangunan Perumahan dilaksanakan melalui upaya penataan pola dan struktur ruang pembangunan Rumah beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang terpadu dengan penataan lingkungan sekitar.
(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 kebutuhan Rumah umum.

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) 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 (3) meliputi:
    a. Perumahan skala besar; dan
    b. 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 kurang dari 3.000 (tiga ribu) unit Rumah.

Pasal 24

(1) Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) harus memenuhi kriteria:
    a. lokasi;
    b. klasifikasi Rumah; dan
    c. komposisi Rumah.
(2) Lokasi sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (1) huruf a merupakan tempat Rumah umum dibangun.
(3) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
(4) Pembangunan Perumahan selain skala besar dengan Hunian Berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b harus dilaksanakan dalam 1 (satu) Daerah.
(5) Permohonan pengesahan rencana tapak tiap hamparan pada pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang tidak dalam 1 (satu)

hamparan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan secara bersamaan.

(6) Klasifikasi Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas:
   a. Rumah mewah;
   b. Rumah menengah; dan/atau
   c. Rumah sederhana.

(7) Komposisi Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan perbandingan jumlah Rumah mewah, Rumah menengah, dan Rumah sederhana.

(8) Komposisi Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (7) meliputi:
   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.

(9) Paling sedikit 3 (tiga) Rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf a terdiri atas Rumah sederhana subsidi dan Rumah sederhana nonsubsidi dengan perbandingan 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 25

(1) Dalam hal Rumah sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (9) 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) Ketentuan lebih lanjut tentang konversi Rumah sederhana sesuai peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2
Pembangunan Rumah

Pasal 26

(1) Pembangunan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) huruf b meliputi pembangunan Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah Susun.

(2) Pembangunan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikembangkan berdasarkan tipologi, ekologi, budaya, dinamika ekonomi pada tiap Daerah, serta mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan.

(3) Pembangunan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh setiap orang, Pemerintah, dan/atau pemerintah daerah.

(4) Pembangunan Rumah dan Perumahan harus dilakukan sesuai dengan RTRW.

Pasal 27

(1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah bertanggung jawab dalam pembangunan Rumah umum, Rumah khusus, dan Rumah negara.

(2) Pembangunan Rumah khusus dan Rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibiayai melalui anggaran pendapatan dan belanja negara dan/atau anggaran pendapatan dan belanja daerah.

(3) Rumah khusus dan Rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi barang milik negara/daerah dikelola sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 28

(1) Pembangunan Rumah negara dilakukan untuk mewujudkan ketertiban penyediaan, penghunian, pengelolaan, serta pengalihan status dan hak atas Rumah yang dimiliki negara.
(2) Pembangunan Rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan berdasarkan pada tipe dan kelas bangunan serta pangkat dan golongan pegawai negeri di atas tanah yang sudah jelas status haknya.
(3) Pengaturan mengenai pembangunan, penyediaan, penghunian, pengelolaan, serta pengalihan status dan hak atas Rumah yang dimiliki negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 29

(1) Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah Susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui Sistem PPJB.
(2) Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk Rumah umum milik dan Rumah komersial milik yang berbentuk Rumah tunggal, Rumah deret, dan Rumah susun.
(3) Sistem PPJB diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 30

(1) Pembangunan untuk Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah Susun, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) dapat dilakukan di atas tanah:
    a. hak milik;
    b. hak guna bangunan, baik di atas tanah negara maupun di atas hak pengelolaan; atau
    c. hak pakai di atas tanah negara.
(2) Pemilikan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat difasilitasi dengan kredit atau pembiayaan pemilikan Rumah.
(3) Kredit atau pembiayaan pemilikan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibebani hak tanggungan.
(4) Kredit atau pembiayaan Rumah umum tidak harus dibebani hak tanggungan.

Pasal 31

(1) Pembangunan Rumah tunggal, Rumah deret, Rumah Susun, dan/atau Sarusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) dapat dibebankan jaminan utang sebagai pelunasan kredit atau pembiayaan.
(2) Pelunasan kredit atau pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk membiayai pelaksanaan pembangunan Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah Susun.
(3) Badan Hukum yang melakukan pembangunan Rumah tunggal, Rumah deret, dan/atau Rumah Susun tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli.

Paragraf 3
Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum

Pasal 32

(1) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau Setiap Orang wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan.

(2) Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.

Paragraf 4
Peningkatan Kualitas Perumahan

Pasal 33

(1) Peningkatan kualitas Perumahan dilakukan oleh Pemerintah, 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.

Bagian Keempat
Pemanfaatan Perumahan

Paragraf 1
Umum

Pasal 34

(1) Pemanfaatan Perumahan digunakan sebagai fungsi hunian.
(2) Pemanfaatan Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di Lingkungan Hunian meliputi:
   a. pemanfaatan Rumah;
   b. pemanfaatan Prasarana dan Sarana Perumahan; dan
   c. pelestarian Rumah, Perumahan, serta Prasarana dan Sarana Perumahan diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2
Pemanfaatan Rumah

Pasal 35

(1) Pemanfaatan rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) 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.

Paragraf 3
Pemanfaatan Prasarana dan Sarana Perumahan

Pasal 36

Pemanfaatan Prasarana dan Sarana Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf b dilakukan:
a. berdasarkan jenis Prasarana dan Sarana Perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
b. tidak mengubah fungsi dan status kepemilikan.

Paragraf 4
Penghunian

Pasal 37

(1) Setiap Orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni Rumah.
(2) Hak untuk menghuni Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 (2) 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 (2) huruf b dan huruf c dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa.
(5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling sedikit 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 38

(1) Penghunian Rumah negara diperuntukan sebagai tempat tinggal atau hunian untuk menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
(2) Rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dihuni selama yang bersangkutan menjabat atau menjalankan tugas kedinasan.
(3) Pengaturan mengenai penghunian Rumah negara sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima
Pemeliharaan dan Perbaikan

Paragraf 1
Umum

Pasal 39

(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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Setiap Orang.

Paragraf 2
Pemeliharaan

Pasal 40

Pemeliharaan Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui perawatan dan pemeriksaan secara berkala.

Pasal 41

(1) Pemeliharaan Rumah wajib dilakukan oleh Setiap Orang.
(2) Pemeliharaan Rumah dilakukan terhadap Rumah yang telah selesai dibangun.
(3) Pemeliharaan rumah sebelum diserahterimakan kepada pemilik menjadi tanggung jawab pelaku pembangunan.
(4) Tanggung jawab pelaku pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling singkat selama 3 (tiga) bulan.

Pasal 42

Pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan, dan Permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Setiap Orang.

Paragraf 3
Perbaikan

Pasal 43

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

Pasal 44

(1) Perbaikan Rumah wajib dilakukan oleh Setiap Orang.
(2) Perbaikan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap Rumah milik Setiap Orang.

Pasal 45

(1) Perbaikan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Setiap Orang.
(2) Perbaikan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum yang telah menjadi aset 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 dengan 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 46

(1) Perbaikan Sarana dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Setiap Orang.
(2) Perbaikan Prasarana untuk kawasan Permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Hukum.
(3) Perbaikan Prasarana untuk kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui penunjukan atau bekerjasama dengan Badan Hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(4) Perbaikan yang mengakibatkan beban tambahan terhadap konstruksi bangunan wajib memperoleh pertimbangan penilai ahli bidang konstruksi.

Paragraf 4
Pengendalian Perumahan

Pasal 47

(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 dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam bentuk:
    a. Perizinan;
    b. penertiban; dan/atau
    c. penataan.

Pasal 48

(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 RTRW 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 49

(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 RTRW, perencanaan Perumahan, Persetujuan Bangunan Gedung, dan persyaratan lain sesuai dengan ketentuan 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 50

(1) Pengendalian Perumahan pada tahap pemanfataan 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 teknis dan 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 Pembangunan dan Perolehan Rumah bagi MBR

Pasal 51

(1) Pemerintah wajib memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR.
(2) Untuk memenuhi kebutuhan Rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah wajib memberikan kemudahan pembangunan dan perolehan Rumah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dan berkelanjutan.
(3) Kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan Rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
(4) Pemberian kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dituangkan dalam akta perjanjian kredit atau pembiayaan untuk perolehan rumah bagi MBR.
(5) Kemudahan dan/atau bantuan stimulan Rumah swadaya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b diberikan berupa perbaikan dan pembangunan baru Rumah dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
(6) Kemudahan/bantuan insentif perpajakan dan asuransi dan penjaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dan huruf e diberikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(7) Kemudahan perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d diberikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(8) Pemberian kemudahan penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf f 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 pemindah tanganan tanah barang milik negara atau 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.
(9) Sertifikasi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf g dilakukan melalui fasilitasi sertifikasi hak atas tanah.
(10) Bantuan pembangunan berupa penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf h dapat diberikan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

Pasal 52

(1) Bantuan pembangunan Rumah bagi MBR dapat diberikan dalam bentuk:
   a. dana;
   b. bahan bangunan Rumah; dan/atau
   c. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
(2) Bantuan pembangunan Rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(3) Bantuan pembangunan Rumah bagi MBR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperoleh dari Badan Hukum melalui tanggung jawab sosial dan lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan kemudahan perolehan Rumah bagi MBR diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 53

(1) Orang Perseorangan yang memiliki Rumah Umum dengan kemudahan yang diberikan Pemerintah atau 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB V
PENYELENGGARAAN KAWASAN PERMUKIMAN

Bagian Kesatu
Penyelenggaraan

Paragraf 1
Umum

Pasal 54

(1) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf d wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan Kawasan Permukiman yang terpadu dan berkelanjutan.
(2) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam:
   a. pengembangan yang telah ada;
   b. pembangunan baru; atau
   c. pembangunan kembali.

(3) Penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui tahapan:
   a. perencanaan;
   b. pembangunan;
   c. pemanfaatan; dan
   d. pengendalian.

Paragraf 2
Perencanaan

Pasal 55

(1) Perencanaan Kawasan Permukiman harus dilakukan sesuai dengan RTRW.
(2) Perencanaan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mencakup:
   a. peningkatan sumber daya perkotaan atau perdesaan;
   b. mitigasi bencana; dan
   c. penyediaan atau peningkatan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
(3) Perencanaan kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan Setiap Orang.
(4) Perencanaan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bertujuan untuk memenuhi kebutuhan Rencana Lingkungan Hunian dan tempat kegiatan pendukungnya, yang disusun dalam jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.
(5) Rencana Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) meliputi:
   a. perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian;
   b. perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru; dan/atau
   c. perencanaan pembangunan kembali Lingkungan Hunian.

Paragraf 3
Pembangunan

Pasal 56

(1) Pembangunan Kawasan Permukiman harus mematuhi rencana dan izin pembangunan Lingkungan Hunian dan kegiatan pendukung.
(2) Pembangunan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Hukum.
(3) Pembangunan Kawasan Permukiman terdiri atas pembangunan Lingkungan Hunian dan pembangunan tempat kegiatan pendukung.
(4) Pembangunan Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dilakukan melalui:
   a. pelaksanaan pengembangan Lingkungan Hunian;
   b. pelaksanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru; atau
   c. pelaksanaan pembangunan kembali Lingkungan Hunian.
(5) Pelaksanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) huruf b mencakup:
   a. pembangunan Pemukiman;
   b. pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman; dan
   c. pembangunan lokasi pelayanan jasa pemerintahan dan pelayanan sosial.
(6) Pembangunan tempat kegiatan pendukung sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) meliputi pembangunan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, kegiatan ekonomi, dan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Paragraf 4
Pemanfaatan

Pasal 57

(1) Pemanfaatan Kawasan Permukiman dilakukan untuk:
   a. menjamin Kawasan Permukiman sesuai dengan fungsinya sebagaimana ditetapkan dalam RTRW; dan

b. mewujudkan struktur ruang sesuai dengan perencanaan Kawasan Permukiman.

(2) Pemanfaatan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri atas pemanfaatan Lingkungan Hunian dan pemanfaatan tempat kegiatan pendukung.

(3) Pemanfaatan Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dilakukan melalui:
a. pemanfaatan hasil pengembangan Lingkungan Hunian;
b. pemanfaatan hasil pembangunan Lingkungan Hunian baru; atau
c. pemanfaatan hasil pembangunan kembali Lingkungan Hunian.

(4) Pemanfaatan hasil pengembangan Lingkungan Hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a berupa:
a. peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian;
b. peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian;
c. peningkatan keterpaduan Perumahan dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
d. peningkatan kinerja produktivitas ekonomi dan pelayanan sosial.

(5) Pemanfaatan hasil pembangunan Lingkungan Hunian baru sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dan huruf c berupa:
a. kesesuaian dan kelayakan tempat tinggal;
b. keterpaduan Perumahan dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk efisiensi dan efektivitas pelayanan; dan
c. kesesuaian lokasi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.

Paragraf 5
Pengendalian

Pasal 58

(1) Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab melaksanakan pengendalian dalam penyelenggaraan Kawasan Permukiman.

(2) Pengendalian dalam penyelenggaraan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap:
a. perencanaan;
b. pembangunan; dan
c. pemanfaatan.

(3) Pengendalian pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan dengan:
a. mengawasi rencana penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai dengan standar pelayanan minimal; dan
b. memberikan batas zonasi Lingkungan Hunian dan tempat kegiatan pendukung.

(4) Pengendalian pada tahap pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi kegiatan:
a. pemantauan;
b. evaluasi; dan
c. pelaporan.

(5) Pengendalian pada tahap pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilakukan dengan:
a. pemberian insentif untuk mendorong pengembangan Kawasan Permukiman sesuai rencana tata ruang;
b. pengenaan disinsentif untuk membatasi pengembangan Kawasan Permukiman sesuai rencana tata ruang; dan
c. pengenaan sanksi terhadap setiap pelanggaran penyelenggaraan Kawasan Permukiman.

Pasal 59

Pemberian insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (5) huruf a berupa:

a. insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan;

b. pemberian kompensasi;
c. subsidi silang;
d. pembangunan serta pengadaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan/atau
e. kemudahan prosedur perizinan.

Pasal 60

Pengenaan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (5) huruf b berupa:
a. pengenaan retribusi daerah;
b. pembatasan penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
c. pengenaan kompensasi; dan/atau
d. pengenaan sanksi sesuai undang-undang di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pasal 61

Pemberian insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 dan pemberian disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 dilakukan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV
RUMAH SUSUN

Pasal 62

Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf e meliputi:
a. Rumah Susun umum;
b. Rumah Susun khusus;
c. Rumah Susun negara; dan
d. Rumah Susun komersial.

Pasal 63

(1) Pelaku pembangunan yang membangun Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 harus mengikuti standar pembangunan Rumah Susun, meliputi:
    a. persyaratan administratif;
    b. persyaratan teknis; dan
    c. persyaratan ekologis.
(2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
    a. status hak atas tanah; dan
    b. PBG.
(3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
    a. tata bangunan yang meliputi ketentuan arsitektur serta ketentuan peruntukan dan intensitas; dan
    b. keandalan bangunan yang meliputi ketentuan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
(4) Persyaratan ekologis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.
(5) Pelaksanaan standar pembangunan Rumah Susun dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 64

(1) Pelaku pembangunan Rumah Susun wajib melengkapi lingkungan Rumah Susun dengan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum.
(2) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum pada Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan:
    a. kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari;
    b. pengamanan jika terjadi hal yang membahayakan; dan
    c. struktur, ukuran, dan kekuatan sesuai dengan fungsi dan penggunaannya.

(3) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar pelayanan minimal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 65

(1) Pemanfaatan Rumah Susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi hunian atau fungsi campuran.
(2) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan campuran antara fungsi hunian dan bukan hunian.
(3) Fungsi campuran dapat dikembangkan dalam satu bangunan Rumah Susun atau berbeda bangunan Rumah Susun dalam satu Tanah Bersama.

Pasal 66

(1) Setiap Orang yang menempati, menghuni, atau memiliki Sarusun wajib memanfaatkan Sarusun sesuai dengan fungsinya.
(2) Pemanfaatan Rumah Susun dapat berubah dari fungsi hunian ke fungsi campuran karena perubahan RTRW.
(3) Perubahan fungsi yang diakibatkan oleh perubahan RTRW sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar mengganti sejumlah Rumah Susun dan/atau memukimkan kembali pemilik Sarusun yang dialihfungsikan.
(4) Pihak yang melakukan perubahan fungsi Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib menjamin hak kepemilikan Sarusun.
(5) Perubahan fungsi Rumah Susun karena perubahan RTRW wajib mendapatkan PBG.

Pasal 67

(1) Pengelolaan Rumah Susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
(2) Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan rumah Susun (PPPSRS) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dan penghunian.
(3) PPPSRS dalam melakukan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola.
(4) Pengelola yang dibentuk atau ditunjuk oleh PPPSRS harus berbadan hukum, terdaftar, dan memiliki izin usaha.
(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan Rumah Susun diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB VII
PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS;

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 68

(1) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah selesai dibangun oleh Setiap Orang harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(2) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Perumahan dan Permukiman.

Pasal 69

(1) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman dilakukan:
    a. paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan; dan
    b. sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.

(2) Penyerahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b dilakukan:
a. secara bertahap, apabila rencana pembangunan dilakukan secara bertahap; atau
b. sekaligus, apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

Pasal 70

(1) Penyerahan Prasarana dan Utilitas pada Perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan.
(2) Penyerahan Sarana pada Perumahan tidak bersusun berupa tanah siap bangun, atau tanah beserta bangunan di atasnya.

Pasal 71

(1) Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Rumah Susun berupa tanah siap bangun.
(2) Tanah siap bangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada di satu lokasi dan di luar hak milik atas Sarusun.

Bagian Kedua
Persyaratan dan Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Paragraf 1
Persyaratan Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Pasal 72

(1) Persyaratan penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman meliputi:
a. persyaratan umum;
b. persyaratan teknis; dan
c. persyaratan administrasi.
(2) Persyaratan umum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a meliputi:
a. lokasi Prasarana, Sarana dan Utilitas sesuai dengan rencana tapak yang telah disetujui pemerintah daerah; dan
b. sesuai dengan dokumen perijinan.
(3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pembangunan perumahan dan permukiman.
(4) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c meliputi:
a. salinan dokumen rencana tapak yang telah disetujui Pemerintah Daerah;
b. salinan dokumen PBG bagi bangunan yang dipersyaratkan;
c. asli dokumen Sertipikat Hak Guna Bangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan;
d. asli dokumen akta pelepasan hak atas tanah prasarana, sarana, dan utilitas yang akan diserahkan.
(5) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) huruf c dapat dikecualikan apabila hak atas tanah Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan telah dilepaskan sebelumnya kepada Negara.

Pasal 73

(1) Untuk memproses penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Bupati membentuk Tim Verifikasi.
(2) Susunan dan tugas Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 2
Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Pasal 74

(1) Tata cara penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman dilakukan melalui:
    a. persiapan;
    b. pelaksanaan penyerahan; dan
    c. pasca penyerahan.
(2) Tata cara persiapan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a meliputi:
    a. Bupati menerima permohonan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas;
    b. Bupati menugaskan Tim Verifikasi untuk memproses penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas;
    c. Tim Verifikasi melakukan inventarisasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang akan diserahkan, meliputi rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, tata letak bangunan dan lahan, serta besaran Prasarana, Sarana, dan Utilitas; dan
    d. Tim Verifikasi menyusun jadwal kerja dan instrumen penilaian.
(3) Tata cara pelaksanaan penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b meliputi:
    a. Tim Verifikasi melakukan penelitian atas persyaratan umum, teknis, dan administrasi;
    b. Tim Verifikasi melakukan pemeriksaan lapangan dan penilaian fisik Prasarana, Sarana, dan Utilitas;
    c. 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;
    d. Prasarana, Sarana dan Utilitas yang tidak layak diterima diberikan kesempatan untuk dilakukan perbaikan paling lambat 1 (satu) bulan setelah dilakukan pemeriksaan;
    e. hasil perbaikan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada huruf d dilakukan pemeriksaan dan penilaian kembali;
    f. Prasarana, Sarana dan Utilitas yang layak diterima dituangkan dalam berita acara pemeriksaan untuk disampaikan kepada Bupati;
    g. Bupati menetapkan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang diterima;
    h. Tim Verifikasi mempersiapkan berita acara serah terima, penetapan jadwal penyerahan dan Perangkat Daerah yang berwenang mengelola;
    i. penandatanganan berita acara serah terima Prasarana, Sarana dan Utilitas dilakukan oleh pemohon yang menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas, dan Bupati, dengan melampirkan daftar Prasarana, Sarana dan Utilitas, dokumen teknis dan administrasi.
(4) Tata cara pasca penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c meliputi:
    a. Bupati menyerahkan Prasarana, Sarana dan Utilitas kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas dilaksanakan;
    b. pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas Prasarana, Sarana dan Utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD);
    c. Perangkat Daerah yang menerima aset Prasarana, Sarana dan Utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP);
    d. Perangkat Daerah yang menerima aset Prasarana, Sarana dan Utilitas menginformasikan kepada masyarakat mengenai Prasarana, Sarana dan Utilitas yang telah diserahkan.

Pasal 75

(1) Dalam hal Prasarana, Sarana dan Utilitas ditelantarkan dan belum diserahkan, Pemerintah Daerah melalui PD yang membidangi perumahan permukiman membuat berita acara perolehan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman.

(2) Pemerintah Daerah membuat pernyataan aset atas tanah prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai dasar permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat.
(3) Bupati menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas kepada Perangkat Daerah yang berwenang mengelola dan memelihara paling lambat 3 (tiga) bulan setelah Kantor Pertanahan menerbitkan hak atas tanah.
(4) Pengelola barang milik daerah melakukan pencatatan aset atas Prasarana, Sarana dan Utilitas ke dalam Daftar Barang Milik Daerah (DBMD);
(5) Perangkat Daerah yang menerima aset prasarana, sarana dan utilitas melakukan pencatatan ke dalam Daftar Barang Milik Pengguna (DBMP).

Bagian Ketiga
Pengelolaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

Pasal 76

(1) Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang telah diserahkan sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
(2) Pembiayaan pemeliharaan Prasarana, Sarana dan Utilitas setelah penyerahan menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah.
(3) Pemerintah Daerah dapat bekerja sama dengan Pemerintah Desa, Badan Usaha dan/atau Masyarakat dalam pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
(4) Dalam hal Pemerintah Daerah melakukan kerja sama pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemeliharaan fisik dan pendanaan Prasarana, Sarana dan Utilitas menjadi tanggung jawab pengelola.
(5) Pengelola Prasarana, Sarana dan Utilitas tidak dapat merubah peruntukan Prasarana, Sarana dan Utilitas.

BAB VIII
PEMILIKAN RUMAH TEMPAT TINGGAL ATAU HUNIAN OLEH ORANG ASING

Bagian Kesatu
Pemberian Hak Pakai Untuk Orang Asing

Pasal 77

(1) Orang Asing dapat memiliki Rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak pakai.
(2) Orang Asing yang dapat memiliki Rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah orang asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(3) Dalam hal Orang Asing meninggal dunia, rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diwariskan.
(4) Dalam hal ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan Orang Asing, ahli waris harus mempunyai izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 78

(1) Warga Negara Indonesia yang melaksanakan perkawinan dengan Orang Asing dapat memiliki hak atas tanah yang sama dengan Warga Negara Indonesia lainnya.
(2) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bukan merupakan harta bersama yang dibuktikan dengan perjanjian pemisahan harta antara suami dan istri, yang dibuat dengan akta notaris.

Pasal 79

(1) Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1) merupakan:
    a. Rumah tunggal di atas tanah:
        1. hak pakai;

2. hak pakai di atas hak milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai di atas hak milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah; atau

b. Sarusun yang:
   1. dibangun di atas bidang tanah hak pakai; atau
   2. berasal dari perubahan hak milik atas sarusun.

(2) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 2 wajib dicatat dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

(3) Rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan batasan harga minimal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(4) Selain batasan harga minimal sebagaimana dimaksud pada ayat (2), untuk rumah tempat tinggal juga dibatasi dengan ketentuan:
   a. 1 (satu) bidang tanah per orang/keluarga; dan
   b. luas tanah maksimal 2.000 (dua ribu) meter persegi.

(5) Dalam keadaan tertentu yang mempunyai dampak positif luar biasa terhadap ekonomi, maka pemberian rumah tempat tinggal dapat diberikan dengan luas lebih dari 2.000 (dua ribu) meter persegi, dengan izin Menteri.

Pasal 80

(1) Rumah tunggal yang diberikan di atas tanah hak pakai sebagaimana dimaksud dalam pasal 64 ayat (1) huruf a angka 1, diberikan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.

(2) Hak pakai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.

(3) Dalam hal jangka waktu perpanjangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir, hak pakai dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.

Bagian Ketiga
Pelepasan dan Pengalihan Hak Pakai Orang Asing

Pasal 81

(1) Rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki oleh Orang Asing dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan hak tanggungan.

(2) Rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki oleh Orang Asing dapat beralih dan/atau dialihkan kepada pihak lain.

(3) Pembebanan dengan hak tanggungan dan peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX
KERJA SAMA

Pasal 82

(1) Pemerintah Daerah dapat mengadakan kerjasama dalam Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

(2) Pemerintah Daerah melakukan kerjasama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, pemerintah desa, badan usaha swasta, lembaga sosial, komunitas masyarakat dan/atau Setiap Orang dalam Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

(3) Pelaksanaan kerjasama Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

BAB X
PENDANAAN DAN SISTEM PEMBIAYAAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 83

(1) Pendanaan dan sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf i dimaksudkan untuk memastikan ketersediaan dana dan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan Rumah, Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian, dan Kawasan Permukiman.
(2) Pemerintah Daerah mendorong pemberdayaan sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Kedua
Pendanaan

Pasal 84

(1) Pendanaan untuk pemenuhan kebutuhan Rumah, Perumahan, Permukiman, serta Lingkungan Hunian dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (1) bersumber dari:
    a. anggaran pendapatan dan belanja negara;
    b. anggaran pendapatan dan belanja daerah; dan/atau
    c. sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(2) Pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimanfaatkan untuk mendukung:
    a. penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan/atau
    b. kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan Rumah bagi MBR.

Bagian Ketiga
Sistem Pembiayaan

Paragraf 1
Umum

Pasal 85

(1) Pemerintah Daerah melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (2) untuk penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
(2) Pengembangan sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
    a. lembaga pembiayaan;
    b. pengerahan dan pemupukan dana;
    c. pemanfaatan sumber biaya; dan
    d. kemudahan atau bantuan pembiayaan.
(3) Sistem pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan prinsip konvensional atau prinsip syariah melalui:
    a. pembiayaan primer Perumahan; dan/atau
    b. pembiayaan sekunder Perumahan.

Paragraf 2
Lembaga Pembiayaan

Pasal 86

(1) Pemerintah Daerah dapat menugasi atau membentuk Badan Hukum pembiayaan di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
(2) Badan Hukum pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas menjamin ketersediaan dana murah jangka panjang untuk penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
(3) Dalam hal pembangunan dan pemilikan Rumah umum dan swadaya, Badan Hukum pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menjamin:
    a. ketersediaan dana murah jangka panjang;
    b. kemudahan dalam mendapatkan akses kredit atau pembiayaan; dan

c. keterjangkauan dalam membangun, memperbaiki, atau memiliki rumah.

(4) Penugasan dan pembentukan Badan Hukum pembiayaan di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3
Pengerahan dan Pemupukan Dana

Pasal 87

(1) Pengerahan dan pemupukan dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2) huruf b meliputi:
   a. dana Masyarakat;
   b. dana tabungan perumahan termasuk hasil investasi atas kelebihan likuiditas; dan/atau
   c. dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Pemerintah Daerah bertanggung jawab mendorong pemberdayaan bank dalam pengerahan dan pemupukan dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bagi penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman secara berkelanjutan.

(3) Pemerintah Daerah mendorong pemberdayaan lembaga keuangan bukan bank dalam pengerahan dan pemupukan dana tabungan perumahan dan dana lainnya khusus untuk Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c bagi penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengerahan dan pemupukan dana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 4
Pemanfaatan Sumber Biaya

Pasal 88

Pemanfaatan sumber biaya digunakan untuk pembiayaan:
a. konstruksi;
b. perolehan Rumah;
c. pembangunan Rumah;
d. pemeliharaan dan perbaikan Rumah;
e. peningkatan kualitas Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan/atau
f. kepentingan lain di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 5
Kemudahan dan Bantuan Pembiayaan

Pasal 89

(1) Pemerintah Daerah memberikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan untuk pembangunan dan perolehan Rumah umum dan Rumah swadaya bagi MBR.

(2) Dalam hal pemanfaatan sumber biaya yang digunakan untuk pemenuhan kebutuhan Rumah umum atau Rumah swadaya, MBR selaku pemanfaat atau pengguna yang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan wajib mengembalikan pembiayaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(3) Kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
   a. skema pembiayaan;
   b. penjaminan atau asuransi; dan/atau
   c. dana murah jangka panjang.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB XI
PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 90

(1) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf j dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan dengan memberikan masukan dalam:
   a. penyusunan RP3KP;
   b. pelaksanaan pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
   c. pemanfaatan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
   d. pemeliharaan dan perbaikan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan/atau
   e. pengendalian penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XII
LARANGAN

Pasal 91

(1) Setiap Orang dilarang menyelenggarakan pembangunan Perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang diperjanjikan.
(2) Setiap Orang dilarang menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya atas rumah umum kepada pihak lain.
(3) Setiap Orang dilarang menyelenggarakan Lingkungan Hunian atau Kasiba yang tidak memisahkan Lingkungan Hunian atau Kasiba menjadi satuan lingkungan perumahan atau Lisiba.
(4) Setiap Orang dilarang menjual satuan Lingkungan Perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya.
(5) Setiap Orang dilarang membangun Perumahan dan/atau Permukiman di luar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi Perumahan dan Permukiman.
(6) Setiap Orang dilarang membangun Perumahan, dan/atau Permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.
(7) Setiap Orang dilarang menginvestasikan dana dari pemupukan dana tabungan perumahan selain untuk pembiayaan kegiatan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pasal 92

(1) Badan Hukum yang menyelenggarakan pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman, dilarang mengalihfungsikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di luar fungsinya.
(2) Badan Hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah Lingkungan Hunian atau Lisiba, dilarang menjual satuan permukiman.
(3) Badan Hukum yang membangun Lisiba dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah.
(4) Dalam hal pembangunan Perumahan untuk MBR dengan kaveling tanah matang ukuran kecil, larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan.

Pasal 93

Orang Perseorangan dilarang membangun Lisiba.

Pasal 94

Setiap pejabat dilarang mengeluarkan izin pembangunan Rumah, Perumahan, dan/atau Permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang.

BAB XIII
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 95

(1) Setiap Orang yang melanggar ketentuan Pasal 13, Pasal 16, Pasal 18, Pasal 24, Pasal 25, Pasal 26 ayat (4), Pasal 31 ayat (3), Pasal 32 ayat (1), Pasal 54 ayat (3), Pasal 55 ayat (1), dan Pasal 56 ayat (1) dikenai sanksi administratif.
(2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
    a. peringatan tertulis;
    b. pembatasan kegiatan pembangunan;
    c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
    d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;
    e. penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel);
    f. kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
    g. pembatasan kegiatan usaha;
    h. pembekuan izin mendirikan bangunan;
    i. pencabutan izin mendirikan bangunan;
    j. pembekuan/pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
    k. perintah pembongkaran bangunan rumah;
    l. pembekuan izin usaha;
    m. pencabutan izin usaha;
    n. pengawasan;
    o. pembatalan izin;
    p. kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
    q. pencabutan insentif;
    r. pengenaan denda administratif; dan/atau
    s. penutupan lokasi
(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

BAB XIV
KETENTUAN PIDANA

Pasal 96

Pidana dikenakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XV
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 97

(1) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka semua ketentuan dan/atau dokumen yang telah ditetapkan atau dikeluarkan atau diterbitkan sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan, selama masih sesuai dengan Peraturan Daerah ini dinyatakan tetap berlaku.
(2) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka semua ketentuan dan/atau dokumen yang telah ditetapkan atau dikeluarkan atau diterbitkan sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan, namun bertentangan dan/atau tidak sesuai dengan Peraturan Daerah ini harus disesuaikan.

BAB XVI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 98

Semua peraturan pelaksanaan yang ditentukan dalam Peraturan Daerah ini harus ditetapkan paling lama 3 (tiga) tahun sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 99

Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Batang
pada tanggal

BUPATI BATANG

M. FAIZ KURNIAWAN

Diundangkan di Batang
pada tanggal .....

Pj. SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BATANG,

SRI PURWANINGSIH, S.H., M.M.

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BATANG TAHUN 2025 NOMOR .....
NOMOR REGISTER PERATURAN DAERAH KABUPATEN BATANG PROVINSI JAWA TENGAH (.....)

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BATANG
NOMOR ..... TAHUN 2025

TENTANG

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

I. UMUM

Pelaksanaan penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah sebagaimana yang dimaksudkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengemban tujuan-tujuan untuk diupayakan perwujudannya. Pertama, memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Kedua, mendukung penataan dan pengembangan wilayah, serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan Lingkungan Hunian dan Kawasan Permukiman sesuai dengan arahan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Ketiga, 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. Keempat, memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Kelima, menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya. Keenam, menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Berdasarkan Pasal 18 huruf b Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011, Pemerintah Kabupaten mempunyai wewenang untuk menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten bersama DPRD. Dalam upaya Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pemerintah Daerah perlu menetapkan kebijakan, strategi, perencanaan, pembangunan, pemanfaatan serta pengendalian perumahan dan Kawasan permukiman yang manusiawi, berbudaya, berkeadilan, dan ekonomis.

Selain itu, sesui ketentuan huruf D angka 3 Lampiran Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 disebutkan Pemerintah Daerah berwenang melaksanakan urusan pemerintahan wajib bidang pelayanan dasar yang salah satunya pada bidang urusan perumahan dan kawasan permukiman. Sesuai pembagian kewenangan antara Pemerintah dan Pemerintah Daerah dalam urusan perumahan dan kawasan permukiman, maka 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. Pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau.

Hal inilah yang menjadikan Pemerintah Kabupaten Batang mempunyai kewajiban untuk menangani permasalahan penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Batang. Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan permukiman meliputi: perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian perumahan dan Kawasan permukiman. Untuk mendukung penyelenggaraan perumahan dan Kawasan permukiman juga perlu pengaturan mengenai pembinaan, tugas dan wewenang, pendanaan dan pembiayaan, kerjasama pemerintah daerah dengan badan usaha, peran masyarakat, sanksi administrasi, maupun ketentuan pidana dan penyidikan.

Atas dasar hal-hal tersebut dan demi kepastian hukum, perlu ditetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan dan Kawsan Permukiman.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Huruf a

Yang dimaksud dengan “asas kesejahteraan” adalah 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.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “asas keadilan dan pemerataan” adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “asas kenasionalan” adalah memberikan landasan agar hak kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga negara Indonesia, sedangkan hak menghuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “asas keefisienan dan kemanfaatan” adalah 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 kesejahteraan rakyat.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “asas keterjangkauan dan kemudahan” adalah 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.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “asas kemandirian dan kebersamaan” adalah 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.

Huruf g

Yang dimaksud dengan “asas kemitraan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan

menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung.

Huruf h

Yang dimaksud dengan “asas keserasian dan keseimbangan” adalah 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.

Huruf i

Yang dimaksud dengan “asas keterpaduan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian, baik intra- maupun antarinstansi serta sektor terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang, dan saling mengisi.

Huruf j

Yang dimaksud dengan “asas kesehatan” adalah memberikan landasan agar pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

Huruf k

Yang dimaksud dengan “asas kelestarian dan keberlanjutan” adalah 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.

Huruf l

Yang dimaksud dengan “keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memperhatikan masalah keselamatan dan keamanan bangunan beserta infrastrukturnya, keselamatan dan keamananan lingkungan dari berbagai ancaman yang membahayakan penghuninya, ketertiban administrasi, dan keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Ayat (1) cukup jelas.

Ayat (2) cukup jelas.

Ayat (3) huruf a

Perencanaan perumahan merupakan bagian dari perencanaan perumahan dan kawasan permukiman, yaitu suatu proses perencanaan Lingkungan Hunian perkotaan, Lingkungan Hunian perdesaan, tempat pendukung kegiatan, permukiman, Perumahan, Rumah, dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

Ayat (3) huruf b

Pembangunan perumahan adalah suatu proses untuk mewujudkan perumahan sesuai dengan RP3KP melalui pelaksanaan konstruksi.

Ayat (3) huruf c

Pemanfaatan perumahan adalah suatu proses untuk memanfaatkan perumahan sesuai dengan rencana yang ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.

Ayat (3) huruf d

Pengendalian perumahan adalah suatu proses untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan perumahan yang dilaksanakan pada tahap perencanaan, pembangunan dan pemanfaatan.

Ayat (4) cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Ayat (1) cukup jelas.

Ayat (2)

Rumah yang sehat adalah rumah yang memenuhi aspek kesehatan bangunan yaitu memenuhi ketentuan sistem penghawaan, sistem pencahayaan, sistem sanitasi, dan bahan bangunan yang sesuai dengan ketentuan standar.

Ayat (3) cukup jelas.

Ayat (4) cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Ayat (1) cukup jelas.

Ayat (2)

Rumah umum adalah pembangunan rumah yang dilaksanakan dengan memperhatikan kebutuhan MBR dan/atau program penyediaan perumahan yang dilaksanakan pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah.

Ayat (3) cukup jelas.

Ayat (4) cukup jelas.

Ayat (5) cukup jelas.

Ayat (6) cukup jelas.

Rumah mewah merupakan Rumah yang harga jualnya di atas 15 (lima belas) kali harga Rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.

Rumah menengah merupakan Rumah yang harga jualnya paling sedikit 3 (tiga) kali sampai dengan 15 (lima belas) kali harga jual Rumah umum yang ditetapkan Pemerintah Pusat.

Rumah sederhana merupakan Rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas lantai dan harga jual sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ayat (7) cukup jelas.

Ayat (8) cukup jelas.

Ayat (9) cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Ayat (1)

Rumah tunggal adalah rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling.

Rumah deret adalah beberapa rumah yang satu atau lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau rumah lain, tetapi masing-masing mempunyai kaveling sendiri.

Ayat (2) cukup jelas.

Ayat (3) cukup jelas.

Ayat (4) cukup jelas.

Pasal 27

Ayat (1)

Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.

Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

Ayat (2) cukup jelas.

Ayat (3) cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Ayat (1) cukup jelas.

Ayat (2)

Pengembangan yang telah ada dimaksudkan untuk dimaksudkan untuk mengembangkan dan meningkatkan kualitas dari lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan yang telah terbangun.

Pembangunan baru dilakukan pada kawasan yang belum terbangun, untuk membangun lingkungan hunian baru perkotaan dan perdesaan pada kawasan Permukiman sesuai RTRW kabupaten.

Pembangunan kembali dapat dilakukan apabila kawasan sudah tidak sesuai sebagai peruntukan permukiman atau mengalami kerusakan, kemunduran atau degradasi, dengan maksud untuk memulihkan fungsi Lingkungan Hunian perkotaan dan perdesaan.

Ayat (3) cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.

Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Cukup jelas.

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Cukup jelas.

Pasal 85

Cukup jelas.

Pasal 86

Cukup jelas.

Pasal 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Cukup jelas.

Pasal 89

Cukup jelas.

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Cukup jelas.

Pasal 95

Cukup jelas.

Pasal 96

Cukup jelas.

Pasal 97

Cukup jelas.

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BATANG ..... TAHUN 2025 NOMOR .....