



PEMERINTAH KABUPATEN JEPARA

DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN

Jl. Mangun Sarkoro No. 39 Jepara Telp. (0291) 598029 Fax. (0291) 598029

Website: disperkim.jepara.go.id

LAPORAN AKHIR

Penyusunan Naskah Akademik

RANPERDA PKP

(PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN)



KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga dokumen Laporan Akhir Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Jepara Tahun Anggaran 2023 dapat selesai disusun.

Dokumen Laporan Akhir Naskah Akademik ini berisi tentang pendahuluan; kajian teoretis dan praktek empiris; landasan filosofis, sosiologis dan yuridis; jangkauan, arah pengaturan dan ruang lingkup materi muatan; dan penutup

Penyusun menyampaikan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah membantu dalam pelaksanaan pekerjaan ini. Semoga buku Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman ini dapat memberi manfaat bagi Pemerintah Kabupaten Jepara, maupun bagi semua pihak yang membutuhkan.

Jepara, April 2023

DAFTAR ISI

Kata Pengantar	i
Daftar Isi	ii
Daftar Tabel	iv
Daftar Gambar	v
Daftar Istilah	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	5
1.3 Tujuan dan Kegunaan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik.....	6
1.4 Metode	7
1.5 Sistematikan Penulisan Laporan	7
BAB II KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTEK EMPIRIS.....	9
2.1. Kajian Teoretis	9
2.1.1 Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	9
2.1.2 Penyelenggaraan Perumahan	11
2.1.3 Perencanaan dan Perancangan Rumah	14
2.1.4 Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum	16
2.2. Kajian terhadap Asas/Prinsip yang terkait dengan Penyusunan Norma	17
2.3. Kajian terhadap Praktik Penyelenggaraan, Kondisi yang Ada, serta Permasalahan	18
2.3.1 Kajian Sosial Kependudukan.....	18
2.3.2 Kajian Pusat-Pusat Pertumbuhan Ekonomi.....	19
2.3.3 Kajian Backlog Rumah.....	22
2.3.4 Kajian Kebutuhan Rumah.....	23
2.3.5 Kajian Ketersediaan Lahan Perumahan dan Kawasan Permukiman	25
2.3.6 Kajian Karakteristik Perumahan dan Kawasan Permukiman	27
2.3.7 Kajian Kemampuan Keuangan Daerah	32
2.3.8 Kajian Kelembagaan Perumahan dan Kawasan Permukiman	36
2.3.9 Perumusan Permasalahan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	40
2.4. Kajian terhadap Implikasi Penerapan Sistem Baru	53
BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT	56
3.1 Evaluasi dan Analisis Vertikal Peraturan Perundang-Undangan Terkait Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman ..	56

3.2 Analisis dan Evaluasi Horisontal Peraturan Perundang-Undangan Terkait Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	69
BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS	71
4.1. Landasan Filosofis.....	71
4.2. Landasan Sosiologis	72
4.3. Landasan Yuridis	74
BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN	77
5.1. Jangkauan dan Arah Pengaturan	77
5.2. Ruang Lingkup Materi Muatan	79
BAB VI PENUTUP	186
6.1 Simpulan	186
6.2. Saran	189
 DAFTAR PUSTAKA	 192

DAFTAR TABEL

Tabel II.1.	Proyeksi Penduduk Kabupaten Jepara Tahun 2042	18
Tabel II.2.	Kajian Pengembangan Kawasan Permukiman Pendukung Pusat Pertumbuhan Ekonomi	21
Tabel II.3.	Persentase Rumah Tangga Menurut Status Kepemilikan Tempat Tinggal di Kabupaten Jepara	23
Tabel II.4.	Proyeksi Jumlah Kebutuhan Rumah Kabupaten Jepara Tahun 2042	25
Tabel II.5.	Proyeksi Luas Kebutuhan Lahan untuk Rumah di Kabupaten Jepara Tahun 2042	26
Tabel II.6.	Proyeksi Potensi Pengembangan Kawasan Permukiman di Kabupaten Jepara Tahun 2042	27
Tabel II.7.	Jumlah Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) Menurut Kecamatan di Kabupaten Jepara Tahun 2022	30
Tabel II.8	Daftar Inventarisasi Masalah dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Jepara.....	42

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1.	Peran Pelaku Pembangunan	36
Gambar 2.2.	Pembagian Kewenangan pada Sub Urusan Perumahan dan Kawasan Permukiman	37
Gambar 2.3.	Peran Pokja PKP	38

DAFTAR ISTILAH

1. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
2. 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.
3. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
4. Lingkungan Hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
5. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
6. 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.
7. Perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
8. 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.
9. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
10. Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
11. Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
12. Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

13. Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. Kaveling adalah bagian tanah yang sudah dipetak-petak dengan ukuran tertentu untuk bangunan atau tempat tinggal.
18. Kaveling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan.
19. Konsolidasi Tanah adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan Perumahan dan Permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.
20. 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.
21. 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.
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 disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan Pemerintah untuk memperoleh rumah.
26. Hunian Berimbang adalah Perumahan atau Lingkungan Hunian yang dibangun secara berimbang antara Rumah sederhana, Rumah menengah, dan Rumah mewah.
27. Dana Konversi adalah dana yang berupa dana kelola atau dana hibah yang diperoleh dari pelaku pembangunan sebagai alternatif kewajiban pembangunan Rumah sederhana bersubsidi dalam pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang yang dihitung berdasarkan rumus perhitungan konversi.
28. 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.
29. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.
30. Pemasaran adalah kegiatan yang direncanakan pelaku pembangunan untuk memperkenalkan, menawarkan, menentukan harga, dan menyebarkan informasi mengenai Rumah atau Perumahan dan satuan Rumah susun atau Rumah susun yang dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat sebelum atau dalam proses sebelum penandatanganan PPJB.
31. Rencana Kawasan Permukiman yang selanjutnya disebut RKP adalah dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan Lingkungan Hunian di perkotaan dan perdesaan serta tempat kegiatan pendukung yang dituangkan dalam rencana jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.
32. Rencana Pembangunan dan pengembangan Perumahan yang selanjutnya disebut RP3 adalah dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan penyediaan perumahan beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagai bagian dari perwujudan pemanfaatan tata ruang yang mengacu pada RKP.
33. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang selanjutnya disebut RTRW Kabupaten 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.

34. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten.
35. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
36. Kawasan Perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat Permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
37. Kawasan Perdesaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
38. Perencanaan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses perencanaan Lingkungan Hunian perkotaan, Lingkungan Hunian perdesaan, tempat pendukung kegiatan, Permukiman, Perumahan, Rumah, dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk menghasilkan dokumen RKP.
39. Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan RKP melalui pelaksanaan konstruksi.
40. Pemanfaatan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk memanfaatkan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan rencana yang ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
41. Pengendalian Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan tertib Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan Permukiman yang dilaksanakan pada tahap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan.
42. Perizinan Berusaha adalah legalitas yang diberikan kepada pelaku usaha untuk memulai dan menjalankan usaha dan/atau kegiatannya.
43. Persetujuan Bangunan Gedung adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang berlaku.
44. Koefisien Dasar Bangunan adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai Keterangan Rencana Kabupaten.

45. Koefisien Lantai Bangunan adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai Keterangan Rencana Kabupaten.
46. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
47. Pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau Pemerintah yang melakukan pembangunan Perumahan dan Permukiman.
48. Kelompok Swadaya Masyarakat yang selanjutnya disingkat KSM adalah kumpulan orang yang menyatukan diri secara sukarela dalam kelompok dikarenakan adanya ikatan pemersatu, yaitu adanya visi, kepentingan, dan kebutuhan yang sama, sehingga kelompok tersebut memiliki kesamaan tujuan yang ingin dicapai bersama.
49. Pemberdayaan Masyarakat adalah suatu strategi yang digunakan dalam pembangunan masyarakat sebagai upaya untuk mewujudkan kemampuan dan kemandirian dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam melaksanakan urusan Pemerintah Daerah, kepala daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) selaku penyelenggara pemerintahan daerah berwenang menetapkan Peraturan Daerah berdasarkan amanat Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa *“pemerintahan daerah berhak menetapkan Peraturan Daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.”* Peraturan Daerah dibentuk sebagai dasar hukum bagi Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan otonomi daerah sesuai dengan kondisi dan aspirasi masyarakat serta kekhasan dari daerah tersebut, dengan ketentuan:

1. Peraturan Daerah yang ditetapkan oleh daerah hanya berlaku dalam batas-batas yurisdiksi daerah yang bersangkutan;
2. Peraturan Daerah yang ditetapkan oleh daerah tidak boleh bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya sesuai dengan jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan; dan
3. Peraturan Daerah sebagai bagian dari sistem peraturan perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum sebagaimana diatur dalam kaidah penyusunan Peraturan Daerah.

Pelaksanaan otonomi daerah ditentukan dalam Pasal 12 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 melaksanakan urusan pemerintahan wajib bidang pelayanan dasar yang salah satunya adalah bidang urusan perumahan dan kawasan permukiman. Di dalam undang-undang tersebut juga mengatur ketentuan secara lebih rinci mengenai

pembagian kewenangan antara Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Kabupaten/Kota dalam urusan pemerintahan bidang perumahan dan kawasan permukiman yang terdapat di dalam Lampiran Huruf D. Adanya pengaturan pembagian kewenangan dalam urusan pemerintahan bidang perumahan dan kawasan permukiman tersebut merupakan bentuk jaminan kehadiran negara dalam rangka mewujudkan kesejahteraan warganya, sesuai dengan Pasal 28 dan Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Selanjutnya, bidang perumahan dan kawasan permukiman ini diatur 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. Secara filosofis pengaturan di bidang perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana disebutkan dalam undang-undang tersebut merupakan pemenuhan dari hak setiap orang untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia, dan mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif. Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

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.

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 Jepara mempunyai wewenang untuk menangani permasalahan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Jepara. 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 Jepara 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 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;

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 Jepara.

1.2 Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah dalam penyusunan Naskah Akademik tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Jepara adalah:

1. Masih adanya permasalahan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Jepara antara lain peningkatan kebutuhan rumah, backlog, rumah tidak layak huni, perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan PSU belum optimal, keterbatasan pendanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, serta keterbatasan keterjangkauan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

2. Peran Pemerintah Daerah saat ini masih belum optimal dalam melakukan penyelenggaraan perumahan dan Kawasan permukiman karena belum ada dukungan pengaturan berupa peraturan daerah.
3. Apa yang menjadi pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, yuridis pembentukan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Jepara.
4. Apa sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan dalam pembentukan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Jepara.

1.3 Tujuan dan Kegunaan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik

Tujuan penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Jepara dirumuskan 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 alasan 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 penyusunan Naskah Akademik adalah sebagai acuan atau referensi penyusunan dan pembahasan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

1.4 Metode

Penyusunan Naskah Akademik pada dasarnya merupakan suatu kegiatan penelitian sehingga digunakan metode penyusunan Naskah Akademik yang berbasiskan metode penelitian hukum. Penelitian hukum 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, putusan pengadilan, perjanjian, kontrak, atau dokumen hukum lainnya, serta hasil penelitian, hasil pengkajian, dan referensi lainnya. Metode yuridis normatif dapat dilengkapi dengan wawancara, diskusi, 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 yang mendalam untuk mendapatkan data faktor nonhukum yang terkait dan yang berpengaruh terhadap Peraturan Perundang-undangan yang diteliti.

1.5 Sistematikan Penulisan Laporan

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

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang, identifikasi masalah, tujuan dan kegunaan kegiatan penyusunan naskah akademik, metode, serta sistematika penulisan laporan.

BAB II KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTEK EMPIRIS

Bab ini menguraikan mengenai kajian teoretis, kajian asas dan prinsip, praktik empiris, serta kajian implikasi penerapan sistem

baru. Kajian Teoretis 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 Jepara.

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 Jepara.

BAB VI PENUTUP

Bab ini menjelaskan tentang simpulan dan saran dari kajian ini.

BAB II

KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

2.1. Kajian Teoretis

2.1.1. Perumahan dan Kawasan Permukiman

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pengertian 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. 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.

Pengertian permukiman menurut beberapa sumber dapat diuraikan seperti dibawah ini:

1. Bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan

yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (Kamus Tata Ruang, 1993: 81);

2. Kawasan yang didominasi oleh lingkungan hunian dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana, sarana lingkungan, dan tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja terbatas untuk mendukung perikehidupan dan penghidupan, sehingga fungsi permukiman tersebut dapat berdaya guna dan berhasil guna (Kamus Tata Ruang, 1998: 81);
3. Tempat atau daerah untuk bertempat tinggal, tempat untuk menetap (Kamus Tata Ruang, 1998: 87);
4. Menurut Soedarsono permukiman adalah suatu kawasan perumahan lengkap dengan prasarana lingkungan, prasarana umum, dan fasilitas sosial yang mengandung keterpaduan kepentingan dan keselarasan pemanfaatan sebagai lingkungan kehidupan.

Secara umum permukiman dapat dibatasi sebagai berikut (Djoko Sujarto, 1991):

1. Secara demografis, merupakan pemusatan penduduk yang tinggi dengan tingkat kepadatan yang tinggi dibandingkan dengan wilayah sekitarnya. Dari segi statistis ketentuan kota ini beragam diberbagai negara. Demikian pula di Indonesia selalu mengalami perubahan yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi pada saat suatu sensus dilakukan;
2. Secara sosiologis, selalu dikaitkan dengan batasan adanya sifat heterogen dari penduduknya serta budaya *urban* yang telah mengurangi budaya desa;
3. Secara ekonomis, suatu kota dicirikan dengan proporsi lapangan kerja yang dominan disektor non pertanian seperti industri, pelayanan dan jasa, transportasi dan perdagangan;
4. Secara fisik, suatu kota dicirikan dengan adanya dominasi wilayah terbangun dan struktur fisik binaan;
5. Secara geografis, kota diartikan dengan suatu pusat kegiatan yang dikaitkan dengan suatu lokasi strategis;

6. Secara administratif, pemerintah suatu kota dapat diartikan sebagai suatu wilayah wewenang yang dibatasi oleh suatu wilayah yuridiksi yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku.

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.

Rumah ditetapkan memiliki:

- a. Luas lantai minimal ditetapkan sebesar 36 m² (tiga puluh enam meter persegi).
- b. Luas Lahan Minimal 60 m² (enam puluh meter persegi).

Mengacu pada Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 7 Tahun 2022 dan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22/KPTS/M/2023, maka dikecualikan untuk:

- a. Rumah Umum dan/atau Rumah Swadaya yang dibangun oleh MBR:
 - Luas lantai minimal ditetapkan sebesar 21,6 m² (dua puluh satu koma enam meter persegi) dengan pertimbangan dapat dikembangkan menjadi 36 m² (tiga puluh enam meter persegi).
 - Luas Lahan Minimal 60 m² (enam puluh meter persegi).
- b. Rumah Khusus:
 - Luas lantai minimal ditetapkan sebesar 28 m² (dua puluh delapan meter persegi) dengan pertimbangan dapat dikembangkan menjadi 36 m² (tiga puluh enam meter persegi)
 - Luas Lahan Minimal 60 m² (enam puluh meter persegi).

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, tata ruang, 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.

Dalam konteks Kabupaten Jepara, telah terdapat peraturan perundang-undangan yang sangat berkaitan dengan PSU, yaitu: Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 8 Tahun 2021 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman, Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 1 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Tempat Pemakaman, dan Peraturan Bupati Jepara Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman (Berita Daerah Kabupaten Jepara Tahun 2021 Nomor 21).

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;
- 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.

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

2.3.1. Kajian Sosial Kependudukan

Perhitungan kebutuhan rumah di Kabupaten Jepara selama 20 tahun ke depan memerlukan perhitungan proyeksi penduduk selama 20 tahun ke depan. Proyeksi penduduk dilakukan untuk memperkirakan jumlah penduduk dalam kurun waktu tertentu agar mudah untuk memperkirakan kebutuhan rumah, beserta sarana prasarana di dalamnya. Untuk proyeksi jumlah penduduk 20 tahun ke depan, dihitung dengan menggunakan Metode Geometrik, dimana angka pertumbuhan penduduk dianggap sama setiap tahunnya. Metode ini sering dipakai karena mudah, dan mendekati kebenaran.

Jumlah penduduk di Kabupaten Jepara pada tahun 2022 mencapai 1.192.811 jiwa, dengan laju pertumbuhan rata-rata sebesar 0,27%. Dengan menggunakan rumus geometrik, dapat diketahui proyeksi penduduk di Kabupaten Jepara selama 20 tahun (tahun 2042) mencapai 1.259.153 jiwa. Proyeksi jumlah penduduk terbanyak terdapat di Kecamatan Tahunan, kemudian Kecamatan Bangsri. Berikut ini dapat dilihat jumlah proyeksi penduduk hingga tahun 2042 per kecamatan.

Tabel II.1.
Proyeksi Penduduk Kabupaten Jepara Tahun 2042

Kecamatan	Jumlah Penduduk 2022 (jiwa)	Laju Pertumbuhan (%)	Proyeksi Jumlah Penduduk 2042 (jiwa)
(a)	(b)	(c)	$(d=b*(1+c)^{20})$
Kedung	77.648	0,31	82.607
Pecangaan	83.368	0,22	87.114
Kalinyamatan	61.148	0,06	61.886
Welahan	76.632	0,35	82.178
Mayong	91.625	0,37	98.649
Nalumsari	75.337	0,32	80.308
Batealit	85.393	0,31	90.846
Tahunan	109.509	0,21	114.201

Kecamatan	Jumlah Penduduk 2022 (jiwa)	Laju Pertumbuhan (%)	Proyeksi Jumlah Penduduk 2042 (jiwa)
(a)	(b)	(c)	$(d=b*(1+c)^{20})$
Jepara	81.920	0,06	82.909
Mlonggo	84.207	0,23	88.166
Pakis Aji	60.738	0,39	65.655
Bangsri	100.341	0,16	103.601
Kembang	71.085	0,32	75.775
Keling	64.708	0,37	69.668
Donorojo	59.226	0,43	64.533
Karimunjawa	9.926	0,54	11.055
Kab Jepara	1.192.811	0,27	1.259.153

Sumber: Analisis Penyusun, 2023

Pada tahun 2022, penduduk miskin di Kabupaten Jepara menurun baik secara jumlah maupun persentase. Menurut Indikator Kesejahteraan Rakyat Kabupaten Jepara 2022, jumlah penduduk miskin pada tahun 2022 tercatat sebanyak 89,08 ribu jiwa atau sebanyak 6,88%. Angka ini menurun dibandingkan dengan tahun sebelumnya sebanyak 95,22 ribu jiwa (7,44%). Menurunnya angka kemiskinan pada tahun 2022 dimungkinkan karena telah berlalunya pandemi Covid-19 sehingga perekonomian kembali pulih.

2.3.2. Kajian Pusat-Pusat Pertumbuhan Ekonomi

Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah, pusat permukiman adalah kawasan perkotaan yang merupakan pusat kegiatan sosial ekonomi masyarakat, baik pada kawasan perkotaan maupun pada kawasan perdesaan. Maka sebaran permukiman dan perumahan dilakukan mengacu kepada pembentukan pusat-pusat permukiman secara hirarki berdasarkan rencana struktur ruang. Harapannya dengan adanya permukiman dan perumahan yang berada di sekitar pusat pertumbuhan ekonomi dapat menjadi pendukung kegiatan ekonomi kawasan.

Kawasan permukiman dikembangkan secara berhirarki sesuai dengan fungsinya. Hirarki Kawasan permukiman ini biasanya mengikuti hirarki rencana struktur ruang wilayah, sehingga pengembangan kawasan permukiman dapat mendukung fungsi dominan atau fungsi utama yang

diarahkan dalam rencana struktur ruang. Sebaran permukiman dan perumahan terdiri atas:

- a. sebaran Satuan Permukiman (SP) yang mendukung perwujudan Pusat Lingkungan (PL) dalam rencana sistem pusat kegiatan di wilayah kota, dan Pusat Pelayanan Lingkungan (PPL) dalam rencana sistem pusat kegiatan di wilayah Kabupaten; dan
- b. sebaran Perumahan (P) dalam permukiman merupakan 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.

Penentuan Lingkungan Hunian (LH) mendukung perwujudan Pusat Pelayanan Kawasan (PPK) dalam rencana sistem pusat kegiatan di wilayah kabupaten, dan Sub Pusat Pelayanan Kota (SPK) dalam rencana sistem pusat kegiatan di wilayah Kota.

Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jepara terbaru, sudah ditetapkan sistem pusat permukiman berdasarkan hirarki tingkat kekotaan dan skala pelayanan kegiatannya, yang terdiri atas:

1. Pusat Kegiatan Lokal (PKL) yaitu Kawasan Perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala kabupaten atau beberapa kecamatan, terdiri atas:
 - a. Kawasan Perkotaan Jepara terdiri atas Kecamatan Jepara;
 - b. Kawasan Perkotaan Kalinyamatan terdiri atas:
 1. Kecamatan Kalinyamatan; dan
 2. Kecamatan Pecangaan.
 - c. Kawasan Perkotaan Bangsri terdiri atas:
 1. Kecamatan Bangsri; dan
 2. Kecamatan Kembang.
2. Pusat Pelayanan Kawasan yaitu pusat permukiman yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala kecamatan, terdiri atas:
 - a. Kawasan Perkotaan Mlonggo;
 - b. Kawasan Perkotaan Tahunan;
 - c. Kawasan Perkotaan Mayong;
 - d. Kawasan Perkotaan Welahan;

- e. Kawasan Perkotaan Keling;
 - f. Kawasan Perkotaan Batealit; dan
 - g. Kawasan Perkotaan Karimunjawa.
3. Pusat Pelayanan Lingkungan yaitu pusat permukiman yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala antardesa, terdiri atas:
- a. Pusat Pelayanan Lingkungan Kedung;
 - b. Pusat Pelayanan Lingkungan Pakis Aji;
 - c. Pusat Pelayanan Lingkungan Donorojo; dan
 - d. Pusat Pelayanan Lingkungan Nalumsari.

Masing-masing kecamatan memiliki potensi dan karakter pengembangan sesuai dengan arahan fungsi yang direncanakan. Hirarki sistem perkotaan menjadi arahan pengembangan Lingkungan Hunian sesuai dengan potensi aktivitas unggulan.

Tabel II.2.
**Kajian Pengembangan Kawasan Permukiman Pendukung Pusat
Pertumbuhan Ekonomi**

No	Sistem Pusat Permukiman	Lokasi	Arahan Lingkungan Hunian
1	Pusat Pelayanan Kota	Kawasan Perkotaan Jepara	pusat pemerintahan Kabupaten, didukung kegiatan pariwisata dan industri
		Kawasan Perkotaan Kalinyamatan	sebagai pusat pelayanan lokal wilayah selatan yang didukung kegiatan industri dan agropolitan
		Kawasan Perkotaan Bangsri	pusat pelayanan lokal wilayah utara yang didukung kegiatan industri, pertanian, perikanan, dan pariwisata
2	Subpusat Pelayanan Kota	Kawasan Perkotaan Mlonggo	pusat kegiatan industri, minapolitan, dan agropolitan
		Kawasan Perkotaan Tahunan	kawasan peruntukan industri, pariwisata, dan minapolitan
		Kawasan Perkotaan Mayong	pusat kegiatan industri dan agropolitan;
		Kawasan Perkotaan Welahan	pusat agropolitan yang mendukung ketahanan pangan wilayah
		Kawasan Perkotaan Keling	pusat konservasi dan pariwisata
		Kawasan Perkotaan Batealit	pusat agrowisata dan konservasi

No	Sistem Pusat Permukiman	Lokasi	Arahan Lingkungan Hunian
		Kawasan Perkotaan Karimunjawa	pusat konservasi, pariwisata, dan minapolitan
3	Pusat Lingkungan	a. Pusat Pelayanan Lingkungan Kedung; b. Pusat Pelayanan Lingkungan Pakis Aji; c. Pusat Pelayanan Lingkungan Donorojo; dan d. Pusat Pelayanan Lingkungan Nalumsari	Pengembangan LH Skala Lingkungan Kelurahan/Desa, dengan fungsi utama untuk mendukung kegiatan pelayanan ekonomi, sosial dan/atau administrasi

Sumber: Analisis Penyusun, 2023

2.3.3. Kajian Backlog Rumah

Backlog perumahan merupakan salah satu permasalahan utama dalam kegiatan perumahan. Pertumbuhan penduduk dan kebutuhan rumah yang meningkat dan tidak diimbangi dengan kemampuan dalam penyediaan rumah menjadi salah satu faktor bertambahnya backlog perumahan. Adanya intervensi kebijakan pemerintah dalam penyediaan rumah terutama bagi MBR, serta adanya bantuan program penanganan dari pemerintah maupun *stakeholder* perumahan lainnya terkait pembangunan baru, menjadi faktor pengurang angka backlog perumahan yang ada di Kabupaten Jepara.

Berdasarkan hasil Susenas 2021, rumah tangga yang menempati rumah milik sendiri di Kabupaten Jepara sebesar 90,87%. Angka ini mengalami penurunan dibandingkan dengan tahun sebelumnya yang sebesar 91,21%. Selain menempati rumah milik sendiri, sebagian rumah tangga menempati rumah bebas sewa yang mencapai 7,67%, kemudian rumah kontrak/sewa sebesar 1,21% dan lainnya (0,25%). Masyarakat yang belum memiliki rumah sendiri dianggap sebagai backlog kepemilikan rumah, yaitu sekitar 9,13% dari jumlah rumah tangga di Kabupaten Jepara. Jika diasumsikan 1 rumah tangga adalah 4 jiwa, maka jumlah rumah tangga di Kabupaten Jepara sebesar 298.203 RT. Sehingga jumlah rumah tangga yang belum memiliki rumah sendiri sebesar 27.226 RT.

Tabel II.3.
Persentase Rumah Tangga Menurut Status Kepemilikan Tempat Tinggal di Kabupaten Jepara

Status Kepemilikan Tempat Tinggal	Persentase RT (%)
Milik sendiri	90,87
Kontrak/sewa	1,21
Bebas sewa (misal rumah dinas, rumah ortu)	7,67
Lainnya	0,25

Sumber: Indikator Kesejahteraan Rakyat Kab Jepara, 2022

Salah satu penyebab tingginya angka backlog perumahan disebabkan rendahnya pembiayaan sektor perumahan dari pemerintah maupun swasta. Peningkatan alokasi anggaran pemerintah untuk sektor perumahan dan perlunya skema-skema pembiayaan yang tepat merupakan salah satu cara untuk mengurangi backlog perumahan. Diperlukan peran aktif seluruh *stakeholder* di bidang perumahan untuk menyelesaikan backlog tersebut, antara lain Pemerintah Daerah dalam hal perijinan dan penetapan tata ruang, pengembang untuk meningkatkan pembangunan rumah dengan harga yang terjangkau, serta masyarakat itu sendiri untuk membangun rumah yang layak huni secara swadaya.

2.3.4. Kajian Kebutuhan Rumah

Kajian kebutuhan rumah dilakukan untuk menghitung proyeksi kebutuhan rumah selama 20 tahun ke depan. Dengan mengetahui jumlah kebutuhan perumahan di masa mendatang, pemerintah dapat mengambil kebijakan atau perencanaan dalam menyediakan lahan untuk permukiman sehingga perkembangan permukiman di masa mendatang tidak menyalahi peruntukannya dan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW). Menurut Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2013, setiap orang yang membangun perumahan dan kawasan permukiman wajib dengan hunian berimbang, kecuali seluruhnya diperuntukkan bagi rumah sederhana dan/atau rumah susun umum. Hunian Berimbang adalah perumahan dan kawasan permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu dalam bentuk rumah tunggal dan rumah deret antara rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah, atau dalam bentuk rumah susun

antara rumah susun umum dan rumah susun komersial, atau dalam bentuk rumah tapak dan rumah susun umum.

Proyeksi penduduk tahun 2042 di Kabupaten Jepara sebanyak 1.259.153 jiwa. Jika diasumsikan 1 KK adalah 4 jiwa maka jumlah KK di Kabupaten Jepara tahun 2042 sebanyak 314.788 KK. Jumlah kebutuhan rumah diasumsikan sama dengan penambahan jumlah keluarga/ rumah tangga (1 KK 1 rumah). Dengan asumsi tersebut maka jumlah kebutuhan rumah selama 20 tahun sebesar 16.585 unit.

Jumlah kebutuhan rumah total di tahun 2042 dihitung dari jumlah penambahan rumah selama 20 tahun, penambahan kebutuhan rumah karena faktor eksternal, dan jumlah backlog. Penambahan kebutuhan rumah karena faktor eksternal adalah faktor penambah kebutuhan rumah akibat migrasi dari kabupaten sekitar dan perkembangan kegiatan ekonomi yang mempengaruhi kebutuhan rumah (misal perkembangan kegiatan industri yang akan meningkatkan kebutuhan hunian untuk pekerja). Berdasarkan data migrasi antar kabupaten/kota di Provinsi Jawa Tengah (Statistik Migrasi Provinsi Jawa Tengah, 2022) diperoleh angka migrasi dari dan ke Kabupaten Jepara sebesar 1,84%, sehingga persentase tersebut yang akan diasumsikan sebagai penambah kebutuhan rumah akibat faktor eksternal (sebesar 305 unit).

Backlog diasumsikan sebesar 9,13% atau sebesar 27.226 unit rumah. Sehingga total jumlah kebutuhan rumah tahun 2042 sebesar 44.116 unit. Jumlah total kebutuhan rumah tersebut dibedakan menjadi rumah mewah, rumah menengah dan rumah sederhana, sesuai dengan konsep hunian berimbang (1:2:3). Jumlah kebutuhan rumah mewah sebesar 7.353 unit, rumah menengah 14.705 unit dan rumah sederhana 22.058 unit. Berikut perhitungan jumlah kebutuhan rumah per kecamatan di Kabupaten Jepara tahun 2042.

Tabel II.4.
Proyeksi Jumlah Kebutuhan Rumah Kabupaten Jepara Tahun 2042

Kecamatan	Jumlah Kebutuhan Rumah 20 th (unit)	Jumlah Keht Rumah Faktor Eksternal (unit)	Asumsi Backlog (unit)	Total Jumlah Kebutuhan Rumah 2042 (unit)	Jml Rmh Mewah (unit)	Jml Rmh Sedang (unit)	Jml Rmh Sederhana (unit)
(a)	(b)	(c=1,84%*b)	(d)	(e=b+c+d)	(f=1/6*e)	(g=2/6*e)	(h=3/6*e)
Kedung	1.240	23	1.772	3.035	506	1.012	1.517
Pecangaan	936	17	1.903	2.857	476	952	1.428
Kalinyamatan	184	3	1.396	1.584	264	528	792
Welahan	1.387	26	1.749	3.161	527	1.054	1.581
Mayong	1.756	32	2.091	3.880	647	1.293	1.940
Nalumsari	1.243	23	1.720	2.985	498	995	1.493
Batealit	1.363	25	1.949	3.337	556	1.112	1.669
Tahunan	1.173	22	2.500	3.694	616	1.231	1.847
Jepara	247	5	1.870	2.122	354	707	1.061
Mlonggo	990	18	1.922	2.930	488	977	1.465
Pakis Aji	1.229	23	1.386	2.638	440	879	1.319
Bangsri	815	15	2.290	3.120	520	1.040	1.560
Kembang	1.173	22	1.623	2.817	469	939	1.408
Keling	1.240	23	1.477	2.740	457	913	1.370
Donorojo	1.327	24	1.352	2.703	450	901	1.351
Karimunjawa	282	5	227	514	86	171	257
Kab Jepara	16.585	305	27.226	44.116	7.353	14.705	22.058

Sumber: Analisis Penyusun, 2023

2.3.5. Kajian Ketersediaan Lahan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Kebutuhan lahan untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dengan memperhatikan kebijakan hunian berimbang, diatur dalam Menurut Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2013, yang menyatakan bahwa setiap orang yang membangun perumahan dan kawasan permukiman wajib dengan hunian berimbang, kecuali seluruhnya diperuntukkan bagi rumah sederhana dan/atau rumah susun umum. Pembangunan hunian berimbang dilaksanakan bersamaan secara proporsional antara rumah mewah, rumah menengah, dan rumah sederhana. Kebutuhan lahan untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang di Kabupaten Jepara 20 tahun ke depan sebesar 487,49 ha yang terbagi kedalam luas kebutuhan kaveling rumah (baik rumah mewah,

rumah menengah dan rumah sederhana), dan luas PSU permukiman sebesar 30%.

Tabel II.5.
Proyeksi Luas Kebutuhan Lahan untuk Rumah di Kabupaten Jepara Tahun 2042

Kecamatan	Luas Rmh Mewah (ha)	Luas Rmh Sedang (ha)	Luas Rmh Sederhana (ha)	PSU 30%	Total Kebutuhan Lahan (ha)
(a)	(b=jml*150m2)	(c=jml*90m2)	(d=jml*60m2)	(e=40%*(b+c+d))	(f=b+c+d+e)
Kedung	7,59	9,10	9,10	7,74	33,53
Pecangaan	7,14	8,57	8,57	7,28	31,57
Kalinyamatan	3,96	4,75	4,75	4,04	17,50
Welahan	7,90	9,48	9,48	8,06	34,93
Mayong	9,70	11,64	11,64	9,89	42,87
Nalumsari	7,46	8,96	8,96	7,61	32,99
Batealit	8,34	10,01	10,01	8,51	36,88
Tahunan	9,24	11,08	11,08	9,42	40,82
Jepara	5,30	6,36	6,36	5,41	23,44
Mlonggo	7,33	8,79	8,79	7,47	32,38
Pakis Aji	6,60	7,91	7,91	6,73	29,15
Bangsri	7,80	9,36	9,36	7,96	34,48
Kembang	7,04	8,45	8,45	7,18	31,12
Keling	6,85	8,22	8,22	6,99	30,28
Donorojo	6,76	8,11	8,11	6,89	29,87
Karimunjawa	1,28	1,54	1,54	1,31	5,68
Kab Jepara	110,29	132,35	132,35	112,50	487,49

Sumber: Analisis Penyusun, 2023

Luasan eksisting perumahan di Kabupaten Jepara adalah 21.154,94 ha. Sedangkan luas rencana kawasan permukiman yang ditetapkan dalam RTRW Kabupaten Jepara seluas 15.023,91 ha. Jika dibandingkan dengan ketersediaan lahan maka lahan yang diperuntukan untuk kawasan permukiman di Kabupaten Jepara masih dapat mengakomodir luas lahan untuk perumahan selama 20 tahun ke depan, bahkan masih ada potensi pengembangan kawasan seluas 14.536,33 ha. Berikut ini dapat dilihat perhitungan ketersediaan lahan permukiman di Kabupaten Jepara.

Tabel II.6.
Proyeksi Potensi Pengembangan Kawasan Permukiman
di Kabupaten Jepara Tahun 2042

Kecamatan	Total Kebutuhan Lahan (ha)	Ketersediaan Rencana Kaw Permukiman (ha)	Sisa Potensi Pengembangan Kaw Permukiman (ha)
Kedung	33,53	631,56	598,03
Pecangaan	31,57	731,00	699,43
Kalinyamatan	17,50	296,73	279,23
Welahan	34,93	296,49	261,56
Mayong	42,87	702,61	659,74
Nalumsari	32,99	466,12	433,13
Batealit	36,88	1.548,05	1.511,17
Tahunan	40,82	1.439,48	1.398,66
Jepara	23,44	865,71	842,27
Mlonggo	32,38	1.195,71	1.163,33
Pakis Aji	29,15	1.408,75	1.379,60
Bangsri	34,48	1.147,85	1.113,37
Kembang	31,12	688,66	657,54
Keling	30,28	571,40	541,12
Donorojo	29,87	511,18	481,31
Karimunjawa	5,68	2.522,52	2.516,80
Kab Jepara	487,49	15.023,82	14.536,33

Sumber: Analisis Penyusun, 2023

2.3.6. Kajian Karakteristik Perumahan dan Kawasan Permukiman

Kawasan permukiman di Kabupaten Jepara memiliki karakteristik sebagai kawasan permukiman perkotaan dan kawasan permukiman pedesaan.

1. Kawasan Permukiman Perkotaan adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan di Kawasan Perkotaan. Kawasan Permukiman Perkotaan dengan luas kurang 21.741 (dua puluh satu ribu tujuh ratus empat puluh satu) hektar berada di seluruh kecamatan.
2. Kawasan Permukiman Perdesaan adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan di Kawasan Perdesaan.

Kawasan Permukiman Perdesaan dengan luas kurang lebih 12.743 (dua belas ribu tujuh ratus empat puluh tiga) hektar berada di Kecamatan Bangsri; Kecamatan Batealit; Kecamatan Donorojo; Kecamatan Kalinyamatan; Kecamatan Kedung; Kecamatan Keling; Kecamatan Kembang; Kecamatan Mayong; Kecamatan Mlonggo; Kecamatan Nalumsari; Kecamatan Pakis Aji; Kecamatan Pecangaan; Kecamatan Tahunan; Kecamatan Welahan; dan Kecamatan Karimunjawa.

Jenis rumah di Kabupaten Jepara jika dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian meliputi:

1. rumah komersial

Rumah komersial di Kabupaten Jepara berbentuk rumah bertingkat, rumah tidak bertingkat, dan rumah toko yang umumnya berada di kawasan permukiman perkotaan dan/atau kawasan perdagangan.

2. rumah umum

Rumah umum berbentuk rumah subsidi, yang dapat dibangun oleh pengembang maupun dari bantuan pemerintah.

3. rumah swadaya

Sebagian besar jenis rumah di Kabupaten Jepara merupakan rumah swadaya, yang dibangun dan diperbaiki secara mandiri oleh pemilik rumah.

4. rumah khusus

Rumah khusus diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus, seperti perumahan nelayan. Rumah khusus nelayan terdapat di Desa Kedungmalang Kecamatan Kedung. Rumah khusus ini dibangun oleh Pemerintah Pusat. Jumlah rusus di Desa Kedungmalang ini sebanyak 90 unit yang dibangun dalam 2 tahap, di tahun 2016 sebanyak 50 unit dan tahun 2017 sebanyak 40 unit. Sebagian besar penghuni rusus adalah warga asli wilayah tersebut yang sebagian besar berprofesi sebagai nelayan.

5. rumah negara.

Rumah Negara berbentuk rumah dinas pemerintah.

Jika dilihat dari bentuk rumah di Kabupaten Jepara meliputi:

1. rumah tunggal adalah rumah yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling. Biasanya rumah tunggal dibangun secara alami dan swadaya oleh masyarakat.
2. 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. Rumah deret berkembang di perumahan yang dibangun oleh developer.
3. 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.

Rumah susun di Kabupaten Jepara dikhususkan untuk MBR, meliputi:

- a. Rusunawa Kyai Mojo Berlokasi di Jl. Kyai Mojo Kelurahan Jobokuto Kecamatan Jepara, terdiri dari 3 Twins Blok yaitu : Blok A, Blok B dan Blok C.
- b. Rusunawa Ujung Batu berlokasi di Jl. Sidiq Harun Kelurahan Ujungbatu Kecamatan Jepara, terdiri dari 2 Twins Blok yaitu : Blok D dan Blok E.
- c. Rusunawa Pulodarat berlokasi di Desa Pulodarat Kecamatan Pecangaan, terdiri dari 1 Twins Blok yang memiliki 44 ruang dengan tipe 36

Rumah tidak layak huni (RTLH) di Kabupaten Jepara pada akhir tahun 2022 sejumlah 11.109 unit. Jumlah RTLH terbanyak berada di Kecamatan Kedung yaitu 1.600 unit, sedangkan jumlah RTLH yang paling sedikit berada di Kecamatan Karimunjawa yaitu 188 unit.

Penanganan RTLH di Kabupaten Jepara pada tahun 2022 sebanyak 2.191 unit yang tersebar di seluruh kecamatan. RTLH tertangani paling banyak terdapat di Kecamatan Pecangaan yaitu sebanyak 346 unit.

Untuk lebih jelasnya mengenai sebaran, jumlah dan intervensi RTLH dirinci menurut kecamatan di Kabupaten Jepara tahun 2022 dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel II.7.
Jumlah Rumah Tidak Layak Huni (RTLH) Menurut Kecamatan di Kabupaten Jepara Tahun 2022

No	Kecamatan	Awal 2022	Intervensi 2022	Akhir 2022
1	Bangsri	1.585	172	1.413
2	Batealit	1.230	140	1.090
3	Donorojo	606	85	521
4	Jepara	1.303	110	1.193
5	Kalinyamatan	310	91	219
6	Karimunjawa	197	9	188
7	Kedung	1.848	248	1.600
8	Keling	376	82	294
9	Kembang	1.110	169	941
10	Mayong	505	155	350
11	Mlonggo	768	89	679
12	Nalumsari	292	120	172
13	Pakis Aji	1.131	127	1.004
14	Pecangaan	787	346	441
15	Tahunan	851	125	726
16	Welahan	401	123	278
	JUMLAH	13.300	2.191	11.109

Sumber: Disperkim Kabupaten Jepara, 2023

Kondisi permukiman di Kabupaten Jepara ada yang memiliki kerawanan yang tinggi dengan bencana banjir dan tanah longsor. Kejadian di awal tahun 2021, permukiman dan sawah terendam banjir di Desa Dorang, Kecamatan Nalumsari, Kabupaten Jepara dengan kedalaman air rata-rata 50-130 centimeter. Berdasarkan data Badan Penanggulangan Bencana Daerah (BPBD) Kabupaten Jepara, sebanyak 150 hektar sawah dan area permukiman mencapai 100 hektar yang dihuni oleh 1.004 Kepala Keluarga (KK). Banjir tersebut dipicu limpasan Sungai Welahan Drainase (SWD) 1 yang pada lokasi tersebut sungai tak kuat menahan tingginya debit air dari arah Kabupaten Kudus. Sehingga, air bah memasuki sawah dan perkampungan. Selanjutnya kejadian banjir juga terjadi di akhir tahun 2021, banjir juga terjadi di permukiman warga Desa Tegalsambi, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara akibat luapan Sungai Sungapan

dengan ketinggian air bervariasi mulai dari 50 cm hingga 80 cm, tercatat 80 rumah di dua RT yang tergenang. Kejadian banjir juga terjadi di awal tahun 2022, yang melanda permukiman Desa Clering, Kecamatan Donorojo dengan jumlah 460 Kepala Keluarga (KK) jumlah warga 1.080 jiwa dengan ketinggian 40 sentimeter.

Pada awal tahun di 2022, Desa Sumberrejo dan Desa Clering di Kecamatan Donorojo terjadi tanah longsor yang menutup satu akses jalan penghubung Medani-Kaliombo di Kabupaten Jepara. BPBD serta lintas lembaga terkait masih melakukan penilaian untuk percepatan penanganan kerusakan tanggul dan material yang menutup akses transportasi akibat longsor.

Terdapat 9 Kecamatan (terdiri dari 31 desa / kelurahan) di Kabupaten Jepara yang memiliki garis pantai dan berisiko terhadap bencana abrasi. Berdasarkan overlay Garis Pantai dari BIG (Badan Informasi Geospasial) tahun 2013 dengan garis pantai dari Ranperda RTRW tahun 2023-2043 yang telah di validasi BIG, Rata-rata perubahan garis pantai di Kabupaten Jepara yang terparah sebesar 10-35 m/tahun. Perubahan garis pantai yang tinggi berada di desa-desa pesisir wilayah kecamatan Kedung serta beberapa desa di bagian utara Kabupaten Jepara. Potensi kerugian akibat abrasi di Kabupaten Jepara mencapai Rp. 110,16 Milyar (Dokumen Kajian Risiko Bencana Penyusunan Dokumen Pemutakhiran Peta Bahaya dan Kerentanan Skala Nasional, Provinsi Jawa Tengah Tahun 2020). Untuk menangani dan mencegah dampak abrasi di pesisir Pantai Jepara agar tidak semakin parah telah dilakukan penanaman pohon mangrove hingga membuat tanggul.

Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kabupaten Jepara berdasarkan SK Bupati Nomor 055/291 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Keputusan Bupati Nomor 055/362 Tahun 2021 tentang Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kabupaten Jepara, meliputi 15 lokasi, di 8 kecamatan, dengan luas total sebesar 67,73 hektar, merupakan satuan perumahan dan permukiman dalam lingkup wilayah kabupaten yang dinilai tidak laik huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta

sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat. Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kabupaten Jepara meliputi:

- Kawasan Bulu di Kecamatan Jepara,
- Kawasan Pecangaan di Kecamatan Pecangaan.
- Kawasan Bangsri di Kecamatan Bangsri.
- Kelurahan Saripan di Kecamatan Jepara.
- Desa Kancilan di Kecamatan Kembang.
- Desa Kelet di Kecamatan Keling.
- Desa Tulakan di Kecamatan Donorojo.
- Desa Mayong Lor di Kecamatan Mayong.
- Desa Karimunjawa di Kecamatan Karimunjawa.

2.3.7. Kajian Kemampuan Keuangan Daerah

Anggaran penyelenggaraan urusan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Jepara umumnya memiliki keterbatasan, mengingat APBD kabupaten juga digunakan untuk membiayai urusan pemerintahan lainnya. Oleh sebab itu Pemerintah Daerah mengoptimalkan sumber pendanaan lain yang dapat digunakan untuk mendukung perwujudan urusan perumahan dan kawasan permukiman, seperti sumber pendanaan dari APBN, APBD Provinsi Jawa Tengah, lembaga non pemerintah atau swasta, maupun sumber pendanaan lain. Keterbatasan anggaran menyebabkan tidak seluruh program perumahan dan kawasan permukiman dapat dilaksanakan, sehingga perlu ada prioritas indikasi program. Selain itu perlu dioptimalkan alternatif sumber pendanaan lain yang dapat digunakan.

Anggaran atau pendanaan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dapat bersumber dari:

- a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN);
- b. Pendanaan dari APBD Provinsi Jawa Tengah;
- c. Pendanaan dari APBD Kabupaten Jepara;
- d. Pendanaan lain yang tidak mengikat dari kalangan dunia usaha/ Program Tanggung Jawab Perusahaan/Program *Corporate Social Responsibility* (CSR);

- e. Pendanaan dari perguruan tinggi/ akademisi/ Pakar melalui Program Tri Dharma Perguruan Tinggi;
- f. Pendanaan dari lembaga swadaya masyarakat (baik dari dalam dan luar negeri);
- g. Swadaya masyarakat; dan/atau
- h. Sumber-sumber lain yang sah dan tidak mengikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-perundangan.

Pembiayaan yang dilakukan dengan APBD Kabupaten dapat digunakan untuk:

1. Program pengembangan perumahan,
2. Program kawasan permukiman,
3. Program perumahan dan kawasan permukiman kumuh,
4. Program peningkatan prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU),
5. Program peningkatan pelayanan sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi dan registrasi bidang perumahan dan kawasan permukiman.

Sedangkan pembiayaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dari lembaga non pemerintah dapat digunakan untuk:

1. Pembangunan rumah baru,
2. Perbaikan rumah tidak layak huni,
3. Peningkatan kualitas perumahan kumuh,
4. Penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU).

A. Pembiayaan Perumahan dan Kawasan Permukiman dari Swasta

Pembiayaan perumahan dapat berasal dari lembaga/*stakeholder* swasta. Sumber pembiayaan yang berasal dari swasta berupa *Corporate Social Responsibility* (CSR). CSR merupakan program dari suatu perusahaan sebagai perwujudan tanggung jawab sosial dalam bentuk kegiatan. Tanggung jawab sosial tersebut hanya ditujukan bagi badan usaha yang berbentuk Perseroan Terbatas yang menjalankan kegiatan usahanya di bidang dan/atau berkaitan dengan sumber daya alam (UU No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas). Tidak ada ketentuan besaran dana yang harus dialokasikan dan jenis kegiatan yang harus dilaksanakan oleh Perseroan untuk tanggungjawab sosial tersebut, hal ini tergantung

dari kebijakan Perseroan. Khusus untuk perusahaan milik negara (BUMN), tanggung jawab sosial perusahaan dilakukan melalui Program Kemitraan dan Bina Lingkungan (PKBL), dimana Program Bina Lingkungan dapat membiayai pembangunan infrastruktur pendukung perumahan dan permukiman. Pemanfaatan dana PKBL BUMN diatur melalui Peraturan Menteri BUMN Nomor 05/MBU/2007 tentang Program Kemitraan Badan Usaha Milik Negara Dengan Usaha Kecil dan Program Bina Lingkungan. Pemerintah Kabupaten/Kota dan Pemerintah Provinsi dapat langsung berkoordinasi dengan asosiasi perusahaan yang mempunyai kegiatan CSR didaerahnya masing-masing.

B. Pembiayaan Perumahan MBR

Salah satu permasalahan pembangunan rumah adalah keterjangkauan harga rumah terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Secara umum sistem pembiayaan perumahan melibatkan pihak penjual/pengembang rumah (developer) yang menyediakan pasokan rumah, pihak pembeli yang membutuhkan rumah, lembaga keuangan yang menyediakan pembiayaan, dan pemerintah selaku regulator dan pendukung. Pembangunan perumahan bagi MBR mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah antara lain berupa:

1. bantuan pembangunan rumah untuk masyarakat miskin.
2. subsidi perolehan rumah;
3. stimulan rumah swadaya.

Skema pembiayaan perumahan bagi MBR yang sudah ada saat ini berbentuk:

1. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Subsidi Selisih Bunga (SSB), Subsidi Uang Muka (SBUM)

FLPP memerlukan anggaran negara yang lebih besar untuk dana pokok pembiayaan kredit, namun sifatnya bergulir. FLPP sifatnya dana bergulir yang akan kembali (ke negara) sehingga makin lama dananya makin besar dan bisa menjamin pembiayaan perumahan dalam jangka panjang, karena dapat menjadi instrumen investasi. Sedangkan SSB

membutuhkan anggaran sangat kecil sebab hanya untuk membayar selisih bunga subsidi (5 persen per tahun) dengan bunga pasar yang berlaku pada tahun anggaran, namun terhitung sebagai pengeluaran yang hilang begitu saja. Pada skema FLPP, dana yang digunakan untuk membayar rumah yang kemudian diangsur oleh masyarakat dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR), sebagian besarnya berasal dari dana pemerintah melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang dikelola Kementerian PUPR.

Pada skema SSB, dana yang sama berasal sepenuhnya dari dana milik perbankan yang bersangkutan. KPR SSB (Subsidi Selisih Bunga) sumber dananya sebagian besar berasal dari bank penyalur, sementara pemerintah akan memberikan subsidi sebesar selisih bunga antara bunga KPR non subsidi dengan bunga KPR subsidi.

Pada Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), pemerintah memberikan bantuan uang muka sebesar Rp. 4 juta per unit kepada MBR. Biasanya SBUM dikombinasikan dengan KPR FLPP atau KPR SSB.

2. Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis Tabungan (BP2BT)

Kelompok sasaran BP2BT adalah MBR dan profesi (pekerja formal maupun pekerja informal) yang memiliki tabungan namun belum memiliki rumah atau memiliki lahan atau rumah satu-satunya yang rusak total, di atas tanah dengan hal yang sah, tidak dalam sengketa untuk pembangunan rumah swadaya.

3. Tabungan Perumahan Rakyat (TAPERA)

Program Tapera ini mempunyai tujuan untuk dapat mengumpulkan dana murah yang dapat digunakan untuk membantu pembiayaan perumahan, tanpa membebani anggaran pemerintah. Dana murah ini merupakan dana tabungan yang dihimpun dari iuran masyarakat pekerja di sektor formal dan informal. Dana yang terkumpul akan dikelola dan dijadikan dana bergulir, kemudian diberikan kepada masyarakat yang membutuhkan bantuan pembiayaan perumahan dengan bunga yang rendah.

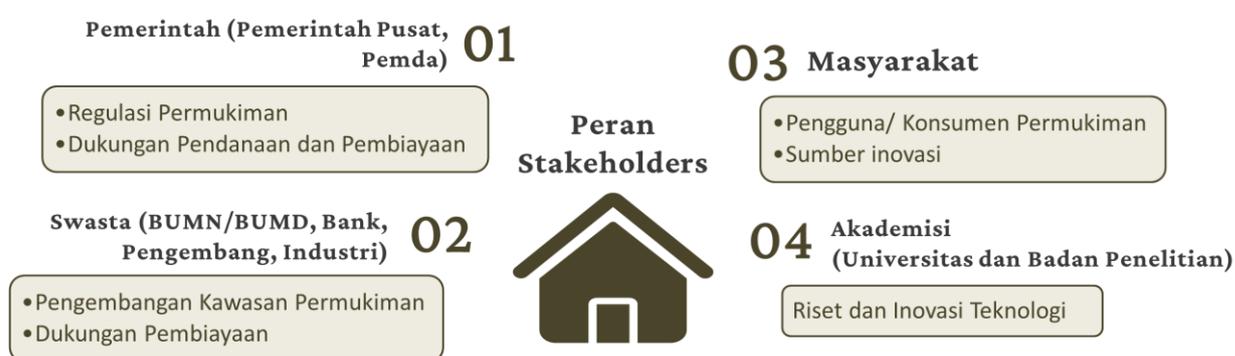
Skema pembiayaan perumahan bagi MBR tidak terbatas pada skema pembiayaan yang sudah ada saat ini, namun dapat dikembangkan skema pembiayaan lain sesuai dengan kerjasama yang dibentuk dengan lembaga jasa keuangan atau lembaga non keuangan lain.

2.3.8. Kajian Kelembagaan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bersifat multisektor oleh sebab itu perlu pelibatan antar pelaku dan kerjasama antarsektor untuk mewujudkan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang komprehensif. Tipologi kelembagaan perumahan dan kawasan permukiman ada dua yaitu:

1. Lembaga pemerintah, yang terdiri dari pemerintah pusat, pemerintah Provinsi Jawa Tengah dan pemerintah Kabupaten Jepara.
2. Lembaga non pemerintah, yang terdiri dari:
 - a. Badan usaha/swasta dan pengembang.
 - b. Akademisi
 - c. Masyarakat dan kelompok masyarakat.

Berikut ini merupakan peran pelaku pembangunan dalam pengembangan kawasan permukiman di Kabupaten Jepara.



Gambar 2.1.
Peran Pelaku Pembangunan

Sementara itu, pembagian urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman didasarkan pada Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, sebagaimana terlihat pada gambar berikut:

SUB URUSAN	PEMERINTAH	PROVINSI	KABUPATEN/KOTA
1. PERUMAHAN	<p>A. Penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR)</p> <p>B. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana nasional</p> <p>C. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program pemerintah Pusat</p> <p>D. Pengembangan sistem pembiayaan perumahan bagi MBR</p>	<p>A. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana provinsi</p> <p>B. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program pemerintah daerah provinsi</p>	<p>A. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/kota</p> <p>B. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program pemerintah daerah kabupaten/kota.</p> <p>C. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan.</p> <p>D. Penerbitan sertifikasi kepemilikan bangunan gedung (SKBG).</p>
2. KAWASAN PERMUKIMAN	<p>A. Penetapan sistem kawasan permukiman</p> <p>B. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 15 (lima belas) ha atau lebih.</p>	<p>Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 10 (sepuluh) ha sampai dengan dibawah 15 (lima belas) ha</p>	<p>A. Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman.</p> <p>B. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas dibawah 10 (sepuluh) ha.</p>

Gambar 2.2.
Pembagian Kewenangan pada Sub Urusan Perumahan dan Kawasan Permukiman

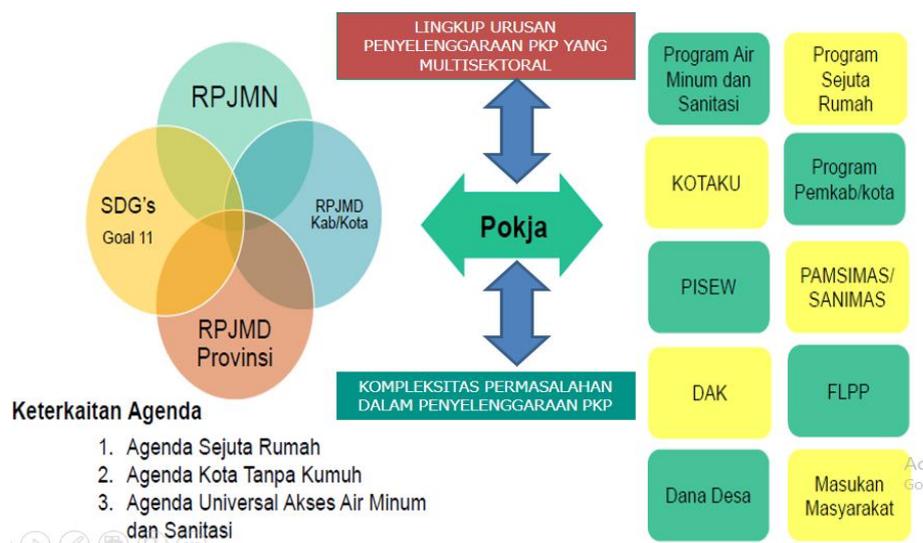
Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Jepara adalah Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selain itu telah terbentuk Kelompok Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman (Pokja PKP) Kabupaten Jepara (SK Bupati Jepara Nomor 600/109 Tahun 2021) dan Forum Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Jepara (SK Sekda Kabupaten Jepara Nomor 600/62/K5.2 Tahun 2021).

Manfaat adanya Pokja PKP adalah:

1. Manfaat langsung dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang lebih terkoordinasi, tersinergi dan terarah.
2. Manfaat praktis:
 - a. Daerah memiliki rencana PKP yang disepakati bersama, dan Perangkat Daerah memahami arah kebijakan pembangunan PKP.
 - b. Program dan kegiatan terkait dengan perumahan di masing-masing dinas akan selaras dengan rencana PKP yang disepakati.
 - c. Berkurangnya potensi tumpang tindihnya program perumahan dan kawasan permukiman diantara dinas terkait.
 - d. Terwujudnya keterpaduan, efisiensi dan efektivitas kegiatan pembangunan bidang PKP.

Peran Pokja PKP dalam lingkup urusan penyelenggaraan PKP yang multsektor dan bersifat kompleks, dengan keterkaitan agenda pencapaian

berupa Agenda Sejuta Rumah, Agenda Kota Tanpa Kumuh, Agenda Universal Akses Air Minum dan Sanitasi.



Gambar 2.3.
Peran Pokja PKP

Wujud kegiatan bidang kelembagaan perumahan dan kawasan permukiman berupa:

1. Pembinaan lembaga,

Bentuk pembinaan kelembagaan yang dapat dilakukan untuk meningkatkan kapasitas kelembagaan perumahan dan kawasan permukiman adalah:

Bentuk Pembinaan	Sasaran	Outcome
Pendampingan	Pokja PKP Prov/Kab	Percepatan pembangunan sektor PKP di daerah
Pelatihan, bimbingan teknis, sosialisasi, advokasi, diklat	Pemerintah daerah	Peningkatan kapasitas Pemerintah Daerah dalam pembangunan sektor PKP
	Lembaga non pemerintah	Peningkatan kapasitas Lembaga non pemerintah dalam pembangunan sektor PKP
Evaluasi penyelenggaraan	Pemerintah daerah	Pengendalian penyelenggaraan sektor PKP di daerah

2. Kemitraan/ kerjasama, dapat berupa:

- a. Pembangunan fisik rumah
- b. Pembangunan infrastruktur,
- c. Penyediaan perumahan,
- d. Pembiayaan perumahan.

Pemerintah Kabupaten Jepara dapat memberdayakan para pihak untuk berperan aktif membangun Kabupaten Jepara secara berkelanjutan dengan cara memberikan arahan program dan kegiatan untuk membantu Pemerintah Kabupaten Jepara dalam upaya pelaksanaan dan pencapaian indikator pembangunan. Beberapa upaya peningkatan partisipasi/ peran para pihak adalah:

1. Peningkatan peran kelembagaan pemerintah maupun non pemerintah,
2. Peningkatan kapasitas sumber daya manusia,
3. Peningkatan partisipasi masyarakat,
4. Kolaborasi atau kerjasama antar stakeholder, antar lintas sektor,
5. Pemberdayaan kelompok perempuan, kelompok rentan, kelompok tertinggal.

Arahan peningkatan peran lembaga non pemerintah dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman antara lain:

Lembaga Non Pemerintah	Peran
Badan usaha/ swasta	<ul style="list-style-type: none"> - Perbaiki kualitas rumah melalui CSR, - Penyediaan infrastruktur melalui CSR.
Lembaga jasa keuangan	<ul style="list-style-type: none"> - Bantuan pembiayaan perbaikan dan pembangunan rumah - Perbaiki kualitas rumah melalui CSR, - Penyediaan infrastruktur melalui CSR.
Pengembang/ developer	<ul style="list-style-type: none"> - Penyediaan rumah swadaya
Akademisi	<ul style="list-style-type: none"> - Kajian pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman, - Penelitian terkait inovasi dan teknologi perumahan dan kawasan permukiman - Pemberdayaan ekonomi masyarakat untuk mendukung pembangunan perumahan dan kawasan permukiman
Masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> - Pembangunan dan perbaikan rumah secara swadaya - Pemeliharaan lingkungan hunian - Pemeliharaan PSU pendukung perumahan
Kelompok masyarakat	<ul style="list-style-type: none"> - Perbaiki rumah - Pemeliharaan lingkungan hunian - Pemeliharaan PSU pendukung perumahan - Pemberdayaan ekonomi masyarakat

2.3.9. Perumusan Permasalahan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Permasalahan yang dihadapi dalam penyelenggaraan perumahan dan Kawasan permukiman di Kabupaten Jepara adalah:

1. Masih adanya backlog rumah

Pertumbuhan penduduk mengakibatkan peningkatan kebutuhan rumah, serta prasarana, sarana dan utilitasnya. Peningkatan jumlah penduduk di Kabupaten Jepara tersebut tidak diimbangi dengan peningkatan jumlah rumah dan PSU-nya. Hal ini mengakibatkan terjadinya backlog. Beberapa hal yang menyebabkan antara lain:

- Harga rumah yang masih relatif tinggi sehingga tidak terjangkau oleh masyarakat, khususnya MBR.
- Belum optimalnya peran pengembang dan lembaga keuangan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Hal ini antara lain disebabkan terbatasnya kemampuan penyediaan perumahan oleh pengembang perumahan. Sementara itu, keterbatasan peran lembaga jasa keuangan dirasakan dalam bantuan pembiayaan pembangunan rumah bagi masyarakat, khususnya MBR.

2. Perumahan dan kawasan permukiman yang tidak sesuai dengan tata ruang.

Kebutuhan lahan untuk perumahan akan meningkat seiring bertambahnya jumlah penduduk, sedangkan lahan yang ada terbatas. Selain itu masyarakat umumnya belum mengetahui rencana pola ruang yang sudah ditetapkan sehingga masih ada masyarakat yang membangun hunian tidak sesuai tata ruang seperti pada lahan sawah yang dilindungi, pada kawasan lindung baik itu sempadan sungai, rawan bencana maupun di kawasan lindung lainnya.

3. Permukiman kumuh

Luasan permukiman kumuh di Kabupaten Jepara mencapai 67,73 hektare. Permukiman kumuh yang ada salah satu faktor penyebabnya adalah faktor lingkungan seperti kepadatan bangunan yang tinggi,

jaringan drainase yang kurang memadai, sanitasi yang kurang layak dan lainnya.

4. Rumah Tidak Layak Huni (RTLH)

Selain backlog, permasalahan utama dalam perumahan dan kawasan permukiman adalah rumah tidak layak huni (RTLH). RTLH di Kabupaten Jepara tahun 2022 mencapai 11.109 unit yang tersebar di seluruh wilayah Kabupaten Jepara. Kemampuan masyarakat dalam penyediaan rumah layak huni menjadi faktor utama munculnya RTLH di Kabupaten Jepara.

5. Kondisi PSU yang rusak dan peningkatan kebutuhan PSU

Permasalahan perumahan dan kawasan permukiman tidak lepas dari ketersediaan maupun kondisi PSU yang ada. Beberapa timbulnya permasalahan di kawasan permukiman adalah karena kondisi PSU yang ada rusak, tidak sesuai dengan rumah layak huni, maupun kurang terawatnya PSU di kawasan permukiman tersebut. Oleh karena itu, perlu adanya kolaborasi baik dari pemerintah, swasta maupun masyarakat terkait dengan permasalahan ini. Selain itu dengan adanya peningkatan kebutuhan rumah, banyak pembangunan perumahan yang harus diiringi pula oleh keterpaduan penyediaan PSU.

6. Adanya trend penjualan kaveling tanah dan pengembangan perumahan skala kecil.

Trend ini berpotensi menimbulkan permasalahan karena banyak kaveling tanah dan perumahan skala kecil yang tidak mempunyai kelengkapan PSU yang memadai.

7. Kawasan permukiman yang belum tertata dengan baik.

Kawasan permukiman perlu mewujudkan konsep hunian berimbang, didukung dengan penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas pendukung permukiman secara terpadu.

8. Belum adanya pengaturan kepemilikan rumah tempat tinggal oleh orang asing di wilayah Kabupaten Jepara.

Kabupaten Jepara memiliki potensi pengembangan kegiatan industri, terutama industri furniture dengan skala pemasaran hingga

internasional, sehingga terdapat kepemilikan rumah tempat tinggal oleh orang asing yang memiliki usaha di Kabupaten Jepara.

9. Keterbatasan anggaran pemerintah

Keterbatasan anggaran pemerintah antara lain untuk penyediaan lahan bagi perumahan dan kawasan permukiman oleh Pemerintah dan anggaran untuk penyediaan rumah layak huni menjadikan faktor penanganan RTLH kurang maksimal dan berjalan secara bertahap. Oleh karena itu, perlu adanya kolaborasi pembiayaan di Kabupaten Jepara baik itu melalui APBN, APBD Provinsi maupun APBD kabupaten, serta pelibatan sektor swasta maupun *stakeholder* lain terkait dengan perumahan dan kawasan permukiman.

10. Peran kelembagaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, baik lembaga pemerintah dan lembaga non pemerintah, belum optimal.

Perlu peningkatan tugas dan wewenang Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di daerah, termasuk dalam hal pembinaan dan perencanaan. Salah satu akibat dari belum optimalnya peran ini menjadikan kurangnya peran/pelibatan masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, baik dari tahap perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, maupun pengendalian.

Tabel II.8.

Daftar Inventarisasi Masalah dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Jepara

No	Kata Kunci	Permasalahan	Saran/ Solusi
1	Pembinaan	Belum ada pengaturan pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman	Pengaturan Pembinaan meliputi: a. perencanaan; b. pengaturan; c. pengendalian; dan d. pengawasan.
2	Tugas dan wewenang	Belum ada pengaturan tugas dan wewenang Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan perumahan dan	Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas: a. menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten di bidang

No	Kata Kunci	Permasalahan	Saran/ Solusi
		kawasan permukiman	<p>perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi;</p> <p>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;</p> <p>c. menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten;</p> <p>d. menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan kabupaten dalam penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman;</p> <p>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;</p> <p>f. melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten;</p>

No	Kata Kunci	Permasalahan	Saran/ Solusi
			<p>g. melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten;</p> <p>h. melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten;</p> <p>i. melaksanakan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman;</p> <p>j. melaksanakan kebijakan dan strategi daerah provinsi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional;</p> <p>k. melaksanakan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman;</p> <p>l. mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional dan provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten;</p> <p>m. mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR;</p> <p>n. memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR;</p> <p>o. menetapkan lokasi Kasiba dan Lisiba; dan</p> <p>p. memberikan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukan pembangunan rumah swadaya.</p>

No	Kata Kunci	Permasalahan	Saran/ Solusi
			<p>Pemerintah Daerah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai wewenang:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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

No	Kata Kunci	Permasalahan	Saran/ Solusi
			<p>perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten; dan</p> <p>i. memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten.</p>
3	<p>pengecahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh</p>	<p>Masih terdapat perumahan kumuh dan permukiman kumuh</p>	<p>Sudah ada pengaturan melalui Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 7 Tahun 2022</p>
4	<p>Penyelenggaraan Perumahan</p>	<p>Belum ada pengaturan tentang jenis dan bentuk rumah</p>	<p>Jenis rumah dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dan penghunian yang meliputi:</p> <p>a. rumah komersial; Rumah komersial diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.</p> <p>b. rumah umum; Rumah umum diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi MBR. Rumah umum mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.</p> <p>c. rumah swadaya; Rumah swadaya diselenggarakan atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik secara sendiri maupun berkelompok. Rumah swadaya dapat memperoleh bantuan dan kemudahan dari</p>

No	Kata Kunci	Permasalahan	Saran/ Solusi
			<p>Pemerintah dan/atau pemerintah daerah</p> <p>d. rumah khusus; Rumah khusus diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah untuk kebutuhan khusus dan disediakan oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah.</p> <p>e. rumah negara. Rumah negara disediakan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.</p> <p>Bentuk rumah dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antar bangunan. Bentuk rumah meliputi:</p> <ol style="list-style-type: none"> rumah tunggal; rumah deret; dan rumah susun.
		Belum ada pengaturan dalam penyelenggaraan perumahan	Penyelenggaraan perumahan meliputi : a. Perencanaan; b. pembangunan perumahan; c. Pemanfaatan perumahan; d. Pengendalian perumahan.
		Belum ada pengaturan dalam perencanaan perumahan, dokumen dan kelengkapan apa saja yang perlu disusun	Perencanaan perumahan meliputi: a. perencanaan perumahan; b. perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan
		Belum ada pengaturan dalam pembangunan rumah dan peningkatan kualitas perumahan	a. pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau b. peningkatan kualitas perumahan.
		Belum ada pengaturan dalam pemanfaatan perumahan	Pemanfaatan perumahan digunakan sebagai fungsi hunian. Pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa

No	Kata Kunci	Permasalahan	Saran/ Solusi
			membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian. Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian.
		Belum ada pengaturan dalam pengendalian perumahan	Pengendalian perumahan meliputi : a. perizinan berusaha atau persetujuan; b. penertiban; dan/atau c. penataan
		Masih terdapat MBR yang sulit menjangkau rumah layak huni	Kemudahan dan/atau bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi MBR 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.
		Bagaimana pengaturan dalam membangun perumahan dengan konsep hunian berimbang, khususnya untuk perumahan dengan jumlah unit <100 (kurang dari seratus)	Perumahan dengan Hunian Berimbang meliputi: a. Perumahan skala besar, merupakan kumpulan Rumah yang terdiri paling sedikit 3.000 (tiga ribu) unit Rumah. b. Perumahan selain skala besar, merupakan kumpulan Rumah yang terdiri atas 100 (seratus) unit Rumah sampai dengan 3.000 (tiga ribu) unit Rumah. c. Perumahan dengan jumlah Rumah sekurangnya 15 (lima

No	Kata Kunci	Permasalahan	Saran/ Solusi
			belas) sampai dengan 100 (seratus) unit rumah Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang harus memenuhi kriteria: a. lokasi; b. klasifikasi Rumah; dan c. komposisi.
		Belum ada pengaturan dalam pembangunan PSU pendukung permukiman	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.
5	Penyelenggaraan Kawasan Permukiman	Belum ada pengaturan dalam penyelenggaraan Kawasan permukiman	Penyelenggaraan kawasan permukiman mencakup lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung perikehidupan dan penghidupan di perkotaan dan di perdesaan. Penyelenggaraan kawasan Permukiman dilakukan dalam: a. pengembangan yang telah ada; b. pembangunan baru; atau c. pembangunan kembali.
6	Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman	Belum ada pengaturan tentang bagaimana cara mewujudkan keterpaduan PSU	Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan dengan memperhitungkan kebutuhan pelayanan sesuai dengan standar teknis yang berlaku
7	Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau	Belum ada pengaturan pemilikan rumah	Pemberian, pelepasan, dan pengalihan hak atas pemilikan rumah tempat

No	Kata Kunci	Permasalahan	Saran/ Solusi
	Hunian Oleh Orang Asing	tinggal atau hunian oleh orang asing	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.
8	Penyediaan Tanah	Belum ada pengaturan dalam penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan Kawasan permukiman	<p>Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman dapat dilakukan melalui:</p> <ol style="list-style-type: none"> pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara; konsolidasi tanah oleh pemilik tanah; peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah; pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar; pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
9	Pendanaan dan Pembiayaan	Keterbatasan pendanaan dan pembiayaan penyelenggaraan perumahan dan Kawasan permukiman	<p>Sumber dana untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan berasal dari:</p> <ol style="list-style-type: none"> anggaran pendapatan dan belanja negara;

No	Kata Kunci	Permasalahan	Saran/ Solusi
			<p>b. anggaran pendapatan dan belanja daerah; dan/atau</p> <p>c. sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.</p> <p>Pemerintah Daerah harus melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, meliputi:</p> <p>a. lembaga pembiayaan;</p> <p>b. pengeralihan dan pemupukan dana;</p> <p>c. pemanfaatan sumber biaya;</p> <p>d. kemudahan atau bantuan pembiayaan.</p> <p>Sistem pembiayaan dilakukan berdasarkan prinsip konvensional atau prinsip syariah melalui:</p> <p>a. pembiayaan primer perumahan;</p> <p>b. pembiayaan sekunder perumahan.</p>
10	Kerjasama Pemerintah Daerah dengan Badan Usaha	Belum ada pengaturan tentang kerjasama pemerintah daerah dengan badan usaha	Bupati dapat bekerjasama dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur Perumahan dan Kawasan Permukiman. Kerjasama Bupati dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan melalui skema Kerjasama Pemerintah Daerah dengan Badan Usaha (KPBU)
11	Tanah Kaveling	Belum ada pengaturan untuk penjualan, pemecahan, dan pembelian tanah kaveling oleh orang perseorangan/pelaku usaha perorangan	<p>(1) Orang perseorangan diperbolehkan dengan syarat untuk menjual dan/atau memecah dan/atau membeli tanah kaveling untuk Rumah.</p> <p>(2) Tanah kaveling sebagaimana dimaksud</p>

No	Kata Kunci	Permasalahan	Saran/ Solusi
		Adanya trend penjualan tanah kaveling tanpa bangunan rumah oleh pelaku usaha perorangan.	<p>pada ayat (1) diperbolehkan untuk dijual dan/atau dipecah dan/atau dibeli untuk Rumah dengan syarat. Dipbolehkannya pelaku usaha perorangan untuk menjual tanah kaveling karena:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tanah kaveling bukan Lisiba • Kredit untuk kepemilikan tanah difasilitasi (Permen ATR 22/2017) • Mendukung kemudahan untuk MBR memiliki rumah • Luas 60 m² mengacu pada luas minimal Rumah Sederhana Sehat (Kepmenkimpraswil 403/2002) • Luas efektif ditetapkan 70% menggunakan <i>proxy</i> Perda Kab. Jepara No. 8/2021, dimana kebutuhan PSU ditetapkan minimal 30% • Batasan 15 unit menggunakan <i>proxy</i> skala terkecil perumahan untuk hunian berimbang yg diatur dalam pemenera 13/2013
12	Peran Masyarakat	Belum ada pengaturan peran masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman	Peran masyarakat dilakukan dengan memberikan masukan dalam: <ul style="list-style-type: none"> 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

No	Kata Kunci	Permasalahan	Saran/ Solusi
			kawasan permukiman; dan/atau e. pengendalian penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;

Sumber: Analisis Penyusun, 2023

2.4. Kajian terhadap Implikasi Penerapan Sistem Baru

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

1. Aspek Kehidupan Masyarakat

Adanya penambahan penduduk dan perkembangan urbanisasi akan mengakibatkan munculnya kebutuhan penyediaan rumah dan perumahan yang layak dan terjangkau oleh semua lapisan masyarakat. Oleh sebab itu, dengan hadirnya suatu peraturan daerah yang mengatur mengenai Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Jepara akan membawa dampak yang sangat positif bagi kehidupan masyarakat serta membawa dampak positif pula dalam menciptakan perumahan dan pemukiman yang layak dan terjangkau untuk dijadikan tempat tinggal. Dengan terciptanya peraturan daerah mengenai Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Jepara 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 para 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 tarikan urbanisasi, mendorong pertumbuhan wilayah, mendukung keterkaitan kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan secara baik, yang sekaligus dapat mewujudkan permukiman di kawasan perkotaan yang mendukung perwujudan pembangunan sosial, ekonomi dan lingkungan secara keseluruhan dan berkelanjutan.

2. Beban Keuangan Daerah

Beban keuangan daerah sebagaimana yang dapat dipahami secara bersama, bahwa penerapan akan sistem baru yang berupa peraturan daerah yang mengatur persoalan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Jepara tersebut dapat dipastikan memiliki dampak terhadap aspek beban keuangan daerah. Dalam hal ini dapat dikemukakan aspek-aspek sumber pembiayaan terhadap penanganan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Jepara bersumber dari anggaran pemerintah, swadaya masyarakat serta

pembiayaan swasta. Sumber-sumber pembiayaan tersebut dapat muncul ataupun terealisasi diakibatkan adanya kehendak atau persetujuan bersama antara pemerintah swasta maupun masyarakat. Maka dengan demikian sumber pembiayaan yang digunakan dalam menyelenggarakan program perumahan dan kawasan permukiman diantaranya adalah:

- A. Anggaran yang sejatinya bersumber dari pemerintah
 - Pembiayaan yang bersumber dari APBN
 - Pembiayaan yang bersumber dari APBD Provinsi
 - Pembiayaan yang bersumber dari APBD Kabupaten
- B. Segala anggaran yang bersumber dari swasta
- C. Segala anggaran yang bersumber dari swadaya masyarakat

Dengan demikian Pemerintah Kabupaten Jepara 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 di Kabupaten Jepara 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

Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman antara lain :

1. Undang-Undang 1945

Landasan fundamental untuk peningkatan kualitas permukiman kumuh 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 berlakuk 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.

2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia

Landasan fundamental berikutnya yang berkaitan dengan upaya peningkatan kualitas permukiman kumuh adalah Undang-undang No. 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. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

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 Jepara mempunyai wewenang untuk menangani permasalahan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Jepara. 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 Jepara 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 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.

Bentuk fasilitasi sebagaimana bagi MBR antara lain:

- a. Fasilitasi pencarian lahan untuk perumahan MBR;
- b. Fasilitasi akses terhadap KPR Bersubsidi (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, Subsidi Selisih Bunga/SSB, Subsidi Bantuan Uang Muka/SBUM, dan Subsidi Selisih Margin/SSM) dan/atau mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah lainnya;
- c. Fasilitasi bantuan dan/atau akses bantuan pembangunan rumah dan/atau bahan bangunan; dan

- d. Fasilitasi bantuan dan/atau akses bantuan pembangunan PSU.
- e. Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kemampuan keuangan daerah.

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 menghalangi 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).
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah
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:

- A. Pemerintah Pusat
 - a. Penetapan sistem pengembangan infrastruktur permukiman secara nasional.
 - b. Penyelenggaraan infrastruktur pada permukiman di kawasan strategis nasional
- B. Pemerintah Daerah Provinsi
 - a. Penyelenggaraan infrastruktur pada permukiman di kawasan strategis Daerah provinsi.
- C. Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota
 - a. Penyelenggaraan infrastruktur pada permukiman di Daerah kabupaten/kota.

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

- A. Pemerintah Pusat
 - a. Penetapan sistem kawasan permukiman.

- b. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 15 (lima belas) ha atau lebih.
- B. Pemerintah Daerah Provinsi
- a. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 10 (sepuluh) ha sampai dengan di bawah 15 (lima belas) ha.
- C. 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) ha.

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

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

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

5. Undang-Undang Pembentukan Daerah

Peraturan perundang-undangan lainnya yang menjadi dasar kewenangan pembentukan Peraturan Daerah adalah undang-undang pembentukan daerah. Undang-Undang pembentukan daerah Kabupaten Jepara yang menjadi acuan adalah Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 24 Berita Negara Tanggal 8 Agustus 1950). Dengan terbentuknya Kabupaten Jepara maka sebagai daerah otonom, sudah melekat pula berbagai urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Kabupaten Jepara, termasuk dalam hal pembentukan peraturan daerah.

6. 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.

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 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.

7. Peraturan Perundang-Undangan Terkait Lainnya

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

A. 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 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 84, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4739), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 2, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5490);
- d. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4851);
- e. 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);

- f. 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).
- B. 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 Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah

- Susun, Dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630);
- f. 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);
- C. Peraturan Presiden antara lain:
- a. 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);
- D. Peraturan Menteri antara lain :
- a. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 511).
- E. 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 9 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil di Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2009 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 24);
- c. 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);

- d. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 9 Tahun 2013 tentang Garis Sempadan (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2013 Nomor 9);
- e. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 7 Tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah Tahun 2019-2039;
- f. 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).

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

Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kabupaten Jepara antara lain :

1. Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 2 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jepara Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Jepara Tahun 2011 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Jepara Nomor 2);
2. Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 26 tahun 2011 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Jepara Tahun 2011 Nomor 26, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Jepara Nomor 23);
3. Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 8 Tahun 2021 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas

- Perumahan dan Permukiman (Lembaran Daerah Kabupaten Jepara Tahun 2021 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Jepara Nomor 8);
4. Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 1 Tahun 2022 tentang Pengelolaan Tempat Pemakaman (Lembaran Daerah Kabupaten Jepara Tahun 2022 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Jepara Nomor 1);
 5. Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh (Lembaran Daerah Kabupaten Jepara Tahun 2022 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Jepara Nomor 6); dan
 6. Peraturan Bupati Jepara Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman (Berita Daerah Kabupaten Jepara Tahun 2021 Nomor 21).

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 tanpa dikelola secara efektif dan efisien, serta dijaga dengan baik dipastikan dapat menimbulkan tragedi sumber daya umum (*tragedy of common*). Untuk itu perlu pengintegrasian penggunaan dan pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman sebagai pusat permukiman masyarakat baik di kawasan perkotaan maupun di kawasan perdesaan, baik di kota megapolitan, metropolitan, kota besar, kota menengah dan kota kecil serta kota perdesaan yang terus berkembang. Perumahan dan kawasan permukiman sebagai pusat permukiman juga pusat perekonomian, pusat sosial dan budaya. Penggunaan dan pemanfaatan perkotaan sebagai sumber daya publik untuk dapat di gunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan publik.

Perumahan dan kawasan permukiman masyarakat 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, 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 yang 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 baik yang mempunyai pekerjaan tetap maupun yang tidak mempunyai pekerjaan tetap.

Landasan fundamental untuk peningkatan kualitas permukiman kumuh 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 harus dijabarkan atau diterapkan melalui perundangan yang lain.

4.2. Landasan Sosiologis

Berdasarkan hasil kajian empiris perumahan dan kawasan permukiman, dapat disimpulkan bahwa Kabupaten Jepara memiliki potensi kecenderungan perkembangan perumahan dan kawasan permukiman yang tersebar di Kawasan perkotaan maupun Kawasan perdesaan. Eksisting saat ini, penyediaan perumahan sudah dilakukan oleh pemerintah, swasta, maupun swadaya masyarakat.

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Jepara dinilai belum optimal. Hal ini dapat disebabkan karena beberapa permasalahan yang dihadapi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Jepara, antara lain:

1. Peningkatan kebutuhan pembangunan rumah baru, yang mengakibatkan perlu alih fungsi lahan dan penyediaan tanah untuk perumahan baru.

2. Peningkatan kebutuhan pembangunan rumah baru mendorong munculnya “trend”/”fenomena” penjualan kaveling tanah matang dalam skala kecil (<100 unit).
3. Peningkatan kebutuhan rumah akan membutuhkan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas yang harus dilaksanakan secara terpadu.
4. Perlu peningkatan kualitas rumah dan penanganan perumahan dan kawasan permukiman kumuh.
5. Perlu peningkatan peran seluruh *stakeholder* dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, baik lembaga pemerintah, lembaga non pemerintah, dan masyarakat.
6. Sumber pembiayaan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman masih terbatas, keterlibatan pihak swasta maupun stakeholder non pemerintah lain belum maksimal. Dibutuhkan upaya pengembangan kerjasama antar stakeholder.
7. Keterbatasan keterjangkauan rumah layak huni bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

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 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 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: <ol style="list-style-type: none"> 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

Bab dan Pasal	Amanat Penyusunan Peraturan Daerah
	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

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 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 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 sebagai landasan bagi Pemerintah Daerah dan setiap orang dalam melaksanakan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Daerah. Rancangan Peraturan Daerah ini bertujuan untuk:

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

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

- a. pembinaan;
- b. tugas dan wewenang;
- c. penyelenggaraan perumahan;
- d. penyelenggaraan kawasan permukiman;
- e. pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- f. pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing;
- g. penyediaan tanah;

- h. pendanaan dan pembiayaan;
- i. kerja sama pemerintah daerah dengan badan usaha;
- j. tanah kaveling;
- k. hak dan kewajiban;
- l. peran masyarakat;
- m. larangan;
- n. ketentuan penyidikan; dan
- o. ketentuan pidana

5.2. Ruang Lingkup Materi Muatan

Ruang lingkup materi muatan yang akan diatur dalam rancangan peraturan daerah tentang penyelenggaraan perumahan dan Kawasan permukiman Kabupaten Jepara sebagai berikut:

1. Asas

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, maka 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.

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.

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.

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.

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 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.

Bentuk fasilitasi sebagaimana bagi MBR antara lain:

- a. Fasilitasi pencarian lahan untuk perumahan MBR;
- b. Fasilitasi akses terhadap KPR Bersubsidi (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, Subsidi Selisih Bunga/SSB, Subsidi Bantuan Uang Muka/SBUM, dan Subsidi Selisih Marjin/SSM) dan/atau mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah lainnya;
- c. Fasilitasi bantuan dan/atau akses bantuan pembangunan rumah dan/atau bahan bangunan; dan
- d. Fasilitasi bantuan dan/atau akses bantuan pembangunan PSU.

Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kemampuan keuangan daerah.

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.

Rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman disusun sesuai dengan rencana tata ruang wilayah. Rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman 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.

Pedoman digunakan untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan kawasan permukiman dalam jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang. Kedudukan rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Daerah sebagai:

- a. informasi yang memuat arahan dan rambu-rambu kebijaksanaan, serta rencana pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dalam suatu tingkatan wilayah dan kurun waktu tertentu;
- b. arahan untuk mengatur perimbangan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman; dan
- c. sarana mempercepat terbentuknya sistem kawasan permukiman yang terpadu.

Rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman ditetapkan dengan peraturan bupati.

4. 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.

Perumahan mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana, dan utilitas umum. Rumah dibedakan menurut jenis dan bentuknya.

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 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 dan disediakan oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

e. rumah negara.

Rumah negara disediakan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

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

a. rumah tunggal;

b. rumah deret; dan

c. rumah susun.

Luas lantai rumah tunggal dan rumah deret memiliki ukuran paling sedikit 36 (tiga puluh enam) meter persegi.

Rumah tunggal dan rumah deret ditetapkan memiliki:

- a. Luas lantai minimal ditetapkan sebesar 36 m² (tiga puluh enam meter persegi).
- b. Luas Lahan Minimal 60 m² (enam puluh meter persegi).

Mengacu pada Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 403/KPTS/M/2002 dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 7 Tahun 2022 dan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22/KPTS/M/2023, maka dikecualikan untuk:

- a. Rumah Umum dan/atau Rumah Swadaya yang dibangun oleh MBR:
 - Luas lantai minimal ditetapkan sebesar 21,6 m² (dua puluh satu koma enam meter persegi) dengan pertimbangan dapat dikembangkan menjadi 36 m² (tiga puluh enam meter persegi).
 - Luas Lahan Minimal 60 m² (enam puluh meter persegi).
- b. Rumah Khusus:
 - Luas lantai minimal ditetapkan sebesar 28 m² (dua puluh delapan meter persegi) dengan pertimbangan dapat dikembangkan menjadi 36 m² (tiga puluh enam meter persegi)
 - Luas Lahan Minimal 60 m² (enam puluh meter persegi).

Dalam hal penyelenggaraan Perumahan bagi MBR, Pemerintah Daerah dapat memberikan fasilitasi terhadap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan Perumahan. Fasilitasi tersebut dapat dilaksanakan oleh lembaga atau badan yang ditugasi oleh Pemerintah Daerah. Penugasan lembaga atau badan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bentuk fasilitasi antara lain berupa:

- Fasilitasi pencarian lahan untuk perumahan MBR;

- Fasilitasi akses terhadap KPR Bersubsidi (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, Subsidi Selisih Bunga/SSB, Subsidi Bantuan Uang Muka/SBUM, dan Subsidi Selisih Marjin/SSM) dan/atau mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah lainnya;
- Fasilitasi bantuan dan/atau akses bantuan pembangunan rumah dan/atau bahan bangunan; dan
- Fasilitasi bantuan dan/atau akses bantuan pembangunan PSU.

Penyelenggaraan perumahan meliputi:

- a. perencanaan perumahan;

Perencanaan Perumahan menghasilkan dokumen rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan yang mengacu pada dokumen RKP dan dokumen RP3KP. Rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, rencana pembangunan jangka menengah, dan rencana tahunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dokumen rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan disusun untuk memenuhi kebutuhan Rumah serta keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan. Dokumen rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan ditetapkan dengan peraturan bupati. Dokumen rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan ditinjau kembali paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.

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 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-undangan.

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.

Perancangan Rumah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrik, beserta perpipaan (*plumbing*) bangunan Rumah.

Perencanaan dan perancangan Rumah dilaksanakan melalui penyusunan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan oleh Perangkat Daerah yang membidangi urusan perumahan dan kawasan permukiman. 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. Ketentuan mengenai perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum diatur dan

dilaksanakan berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 8 Tahun 2021.

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.

b. 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 dilaksanakan melalui upaya penataan pola dan struktur ruang pembangunan Rumah beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang terpadu dengan penataan lingkungan sekitar.

Pembangunan Perumahan untuk peningkatan kualitas Perumahan dilaksanakan melalui upaya penanganan dan pencegahan terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh serta penurunan kualitas lingkungan. Pembangunan Perumahan dilakukan sesuai dengan status penguasaan atau kepemilikan tanah dan perizinan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pemerintah Daerah wajib memberikan kemudahan Perizinan Berusaha bagi Badan Hukum yang mengajukan rencana

pembangunan Perumahan untuk MBR sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang. Kewajiban dikecualikan untuk badan hukum yang membangun perumahan yang seluruhnya ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan rumah umum. Pembangunan Rumah umum harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.

A. Pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang

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 terdiri atas 100 (seratus) unit Rumah sampai dengan 3.000 (tiga ribu) unit Rumah.
- c. Perumahan dengan jumlah Rumah sekurang-kurangnya 15 (lima belas) sampai dengan 100 (seratus) 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.

Komposisi 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:

- 1) kawasan perkotaan besar, 1 (satu) Rumah sederhana subsidi berbanding 3 (tiga) Rumah sederhana nonsubsidi dengan perhitungan komposisi persentase 25% (dua puluh lima persen) Rumah sederhana subsidi berbanding 75% (tujuh puluh lima persen) Rumah sederhana nonsubsidi;
- 2) kawasan perkotaan sedang, 2 (dua) Rumah sederhana subsidi berbanding 2 (dua) Rumah sederhana nonsubsidi dengan perhitungan komposisi persentase 50% (lima puluh persen) Rumah sederhana subsidi berbanding 50% (lima puluh persen) Rumah sederhana nonsubsidi; atau
- 3) kawasan perkotaan kecil, 3 (tiga) Rumah sederhana subsidi berbanding 1 (satu) Rumah sederhana nonsubsidi dengan perhitungan komposisi persentase 75% (tujuh puluh lima persen) Rumah sederhana subsidi berbanding 25% (dua puluh lima persen) Rumah sederhana nonsubsidi.

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; atau

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 kepemilikan 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 kepemilikan rumah. Kredit atau pembiayaan kepemilikan 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. Ketentuan mengenai pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum diatur dan dilaksanakan berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 8 Tahun 2021.

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. Peningkatan kualitas Perumahan ditetapkan oleh bupati.

c. 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.

Harga sewa bagi Rumah sewa yang pembangunannya memperoleh kemudahan dari Pemerintah dan Pemerintah Daerah ditetapkan oleh Bupati sesuai kewenangannya berdasarkan pedoman yang ditetapkan oleh Menteri. Dalam menetapkan harga sewa, Bupati harus tetap memerhatikan spesifikasi Rumah dan lokasi Rumah yang disewakan serta kelangsungan usaha atau kegiatan sewa menyewa Rumah. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara mengenai penghunian Rumah dengan cara sewa menyewa atau cara bukan sewa menyewa diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

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.
- d. 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 Berusaha atau persetujuan;

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 perundangundangan.

- 3) penataan.

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

Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian Perumahan diatur dalam Peraturan Bupati.

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, PBG, 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 pemanfaatan 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.

- e. 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;
atau
Pengalihan kepemilikan dalam hal penghunian setelah jangka waktu paling sedikit 5 (lima) tahun, dapat dilakukan dengan berdasarkan bukti pembayaran Rumah umum dan surat pernyataan kepemilikan Rumah umum. Bukti pembayaran Rumah umum dan surat pernyataan 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. 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. Arahannya Pengembangan Kawasan Permukiman

Arahannya pengembangan kawasan Permukiman menjadi acuan dalam mewujudkan:

- a. hubungan antara pengembangan Perumahan sebagai bagian dari kawasan Permukiman; dan
- b. kemudahan penyediaan pembangunan Perumahan sebagai bagian dari kawasan Permukiman.

Arahannya pengembangan kawasan Permukiman meliputi:

- a. hubungan antar kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung;
Hubungan antarkawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung dilakukan untuk mewujudkan keterpaduan dan sinergi fungsi antarkawasan yang saling mendukung kegiatan budidaya. Hubungan antarkawasan fungsional bertujuan untuk:
 - 1) mengendalikan Lingkungan Hunian dalam kawasan budidaya lainnya sesuai dengan Peraturan Zonasi dalam rencana tata ruang agar tidak mengubah fungsi utama kawasan budidaya lainnya;
 - 2) mengembangkan kawasan Permukiman sebagai pendukung kegiatan pemanfaatan sumber daya pada kawasan budidaya lain di sekitarnya; dan

- 3) mengoptimalkan hasil budidaya secara terpadu dan berkelanjutan sesuai daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup.

Kawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung merupakan kawasan budidaya yang ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah. Hubungan antarkawasan fungsional dilakukan melalui:

- 1) pemanfaatan kawasan Permukiman sebagai Lingkungan Hunian sesuai Peraturan Zonasi dalam rencana tata ruang wilayah;
- 2) pemenuhan standar pelayanan minimal kawasan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- 3) keterpaduan akses Prasarana antara kawasan Permukiman dengan kawasan budidaya lainnya; dan
- 4) penyediaan Sarana untuk Lingkungan Hunian dengan kapasitas pelayanan berdasarkan hubungan fungsional yang terbentuk.

- b. keterkaitan Lingkungan Hunian perkotaan dengan Lingkungan Hunian perdesaan;

Keterkaitan Lingkungan Hunian perkotaan dengan Lingkungan Hunian perdesaan dilakukan untuk mewujudkan keserasian dan keseimbangan antara Lingkungan Hunian perkotaan dan Lingkungan Hunian perdesaan yang saling mendukung. Keterkaitan Lingkungan Hunian perkotaan dengan Lingkungan Hunian perdesaan bertujuan untuk menjaga:

- 1) hubungan fungsional antara peran perkotaan dengan perdesaan yang saling mendukung;
- 2) keserasian dan keseimbangan kualitas pembangunan perkotaan dengan perdesaan; dan
- 3) fungsi Kawasan Perdesaan dan Kawasan Perkotaan yang sesuai dengan arahan rencana tata ruang wilayah.

Lingkungan Hunian perkotaan merupakan Lingkungan Hunian dalam Kawasan Perkotaan yang mendukung kegiatan utama yang bukan pertanian. Lingkungan Hunian perdesaan merupakan Lingkungan Hunian dalam Kawasan Perdesaan yang mendukung kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam. Keterkaitan Lingkungan Hunian perkotaan dengan Lingkungan Hunian perdesaan dilakukan melalui penyediaan konektivitas:

- 1) fisik antara Lingkungan Hunian perkotaan dan Lingkungan Hunian perdesaan;
- 2) fungsional antara Lingkungan Hunian perkotaan dan Lingkungan Hunian perdesaan; dan
- 3) ekonomi antara Lingkungan Hunian perkotaan dan Lingkungan Hunian perdesaan.

- c. keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan pengembangan Kawasan Perkotaan;

Keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan pengembangan Kawasan Perkotaan dilakukan untuk mewujudkan pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan yang sesuai dengan rencana, kebijakan dan strategi pengembangan Kawasan Perkotaan yang telah ditetapkan. Keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan pengembangan Kawasan Perkotaan bertujuan untuk:

- 1) mengendalikan Lingkungan Hunian dalam Kawasan Perkotaan sesuai dengan Peraturan Zonasi dalam rencana tata ruang Kawasan Perkotaan agar tidak mengubah fungsi kawasan lainnya; dan
- 2) mengembangkan Lingkungan Hunian dalam Kawasan Perkotaan sebagai pendukung kegiatan pemanfaatan sumber daya pada kawasan budidaya lain secara efektif

dan efisien sesuai daya dukung dan daya tampung lingkungan.

Pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan merupakan upaya mengembangkan Lingkungan Hunian sebagai bagian dari Kawasan Perkotaan yang mendukung kegiatan utama bukan pertanian. Pengembangan Kawasan Perkotaan merupakan upaya mengembangkan Kawasan Perkotaan yang:

- 1) menjadi bagian wilayah kabupaten; atau
- 2) mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kota pada satu atau lebih wilayah provinsi.

Keterkaitan pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dengan pengembangan Kawasan Perkotaan dilakukan dengan:

- 1) perencanaan Lingkungan Hunian perkotaan yang sesuai dengan tujuan, kebijakan dan strategi dari rencana tata ruang Kawasan Perkotaan;
- 2) perencanaan Lingkungan Hunian perkotaan yang mendukung sistem pusat kegiatan dan sistem jaringan Prasarana Kawasan Perkotaan;
- 3) perencanaan Lingkungan Hunian perkotaan yang sesuai dengan pola ruang kawasan budi daya di Kawasan Perkotaan;
- 4) pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan yang sesuai dengan arahan pemanfaatan ruang Kawasan Perkotaan berupa indikasi program utama yang bersifat interdependen antarwilayah administratif; dan
- 5) pengendalian pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan sesuai dengan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang Kawasan Perkotaan.

- d. keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan dan pengembangan Kawasan Perdesaan;

Keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan dan pengembangan Kawasan Perdesaan dilakukan

untuk mewujudkan pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan yang sesuai dengan rencana, kebijakan dan strategi pengembangan Kawasan Perdesaan yang telah ditetapkan. Keterkaitan antara pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan dan pengembangan Kawasan Perdesaan bertujuan untuk:

- 1) mengendalikan Lingkungan Hunian dalam Kawasan Perdesaan sesuai dengan Peraturan Zonasi dalam rencana tata ruang Kawasan Perdesaan agar tidak mengubah fungsi kawasan lainnya melalui; dan
- 2) mengembangkan Lingkungan Hunian dalam Kawasan Perdesaan sebagai pendukung kegiatan pemanfaatan sumber daya pada kawasan budidaya lain secara efektif dan efisien sesuai daya dukung dan daya tampung lingkungan.

Pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan merupakan upaya mengembangkan Lingkungan Hunian sebagai bagian dari Kawasan Perdesaan yang mendukung kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam. Pengembangan Kawasan Perdesaan merupakan upaya mengembangkan Kawasan Perdesaan yang:

- a) menjadi bagian wilayah kabupaten; atau
- b) mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kota pada satu atau lebih wilayah provinsi.

Keterkaitan pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan dengan pengembangan Kawasan Perdesaan dilakukan dengan:

- 1) perencanaan Lingkungan Hunian perdesaan yang sesuai dengan tujuan, kebijakan dan strategi rencana tata ruang Kawasan Perdesaan;
- 2) perencanaan Lingkungan Hunian perdesaan yang mendukung sistem pusat kegiatan dan sistem jaringan Prasarana Kawasan Perdesaan;

- 3) perencanaan Lingkungan Hunian perdesaan yang sesuai dengan pola ruang kawasan budi daya di Kawasan Perdesaan;
 - 4) pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan yang sesuai dengan arahan pemanfaatan ruang Kawasan Perdesaan berupa indikasi program utama yang bersifat interdependen antardesa; dan
 - 5) pengendalian pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan sesuai ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang Kawasan Perdesaan.
- e. keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup; Keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup dilakukan untuk mewujudkan tata kehidupan manusia yang serasi dengan lingkungan hidup. Keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup bertujuan untuk menjaga berbagai kegiatan manusia dalam rangka mencapai keberlanjutan kehidupan manusia.
- f. keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan Setiap Orang; Keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang dilakukan untuk mewujudkan pembangunan yang berkeadilan antara pemenuhan kepentingan publik dengan kepentingan Setiap Orang. Keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan Setiap Orang merupakan sasaran Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dilakukan melalui:
- 1) pelibatan masyarakat dalam perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian;
 - 2) pemberian informasi rencana kawasan Permukiman secara terbuka kepada masyarakat;

- 3) pemberian hak ganti rugi bagi Setiap Orang yang terkena dampak Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan/atau
 - 4) pemberian insentif kepada Setiap Orang yang dengan sukarela memberikan haknya untuk dimanfaatkan bagi kepentingan umum.
- g. lembaga yang mengoordinasikan pengembangan kawasan Permukiman.

Lembaga yang mengoordinasikan pengembangan kawasan Permukiman merupakan kelompok kerja pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Kelompok kerja dibentuk ditingkat kabupaten. Pembentukan dan tugas kelompok kerja diatur dengan Keputusan Bupati.

B. 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 menghasilkan dokumen RKP.

Dokumen RKP menjadi acuan penyusunan rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan serta rencana induk masing-masing sektor. Dokumen RKP ditetapkan oleh bupati. Dokumen RKP ditinjau kembali paling sedikit 1(satu) kali dalam 5 (lima) tahun.

Dokumen RKP untuk memenuhi kebutuhan Lingkungan Hunian dan tempat kegiatan pendukung dalam jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang. Dokumen RKP terdiri atas:

- 1) kebijakan dan strategi pengembangan dan pembangunan kawasan Permukiman;
- 2) rencana Lingkungan Hunian perkotaan dan perdesaan;
Penyusunan rencana Lingkungan Hunian perkotaan dilakukan dengan:
 - a) menentukan sebaran Permukiman dan Perumahan perkotaan berdasarkan RTRW kabupaten/kota, RDTR, dan/atau Peraturan Zonasi; dan
 - b) merumuskan arahan pengembangan satuan Permukiman dan Perumahan perkotaan berdasarkan proyeksi pertumbuhan penduduk dan karakteristik kegiatan Kawasan Perkotaan.

Rencana Lingkungan Hunian perkotaan dilakukan melalui:

- a) perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan;
Perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dimaksudkan untuk mengembangkan dan meningkatkan kualitas dari Lingkungan Hunian perkotaan yang telah terbangun.

Perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan mencakup penyusunan rencana:

- (1) peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian perkotaan dengan memperhatikan fungsi dan peranan perkotaan;

Penyusunan rencana peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian perkotaan dengan memperhatikan fungsi dan peranan perkotaan dilakukan melalui:

- (a) kajian fungsi dan peranan perkotaan sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan Perkotaan;
- (b) identifikasi potensi Lingkungan Hunian perkotaan yang meliputi potensi sumber daya alam, potensi sumber daya manusia, potensi ekonomi, potensi sosial dan potensi budaya;
- (c) kajian kebijakan peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian perkotaan dalam mendukung fungsi dan peranan perkotaan, yang memanfaatkan sumber daya dan kegiatan sosial ekonomi setempat; dan
- (d) rumusan indikasi program efisiensi Lingkungan Hunian perkotaan.

- (2) peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan;

Rencana peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan berisi:

- (a) identifikasi pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan yang ada;
- (b) identifikasi kebutuhan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan sesuai alokasi rencana tata ruang Kawasan Perkotaan dan standar teknis;

- (c) arahan peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan yang ada;
 - (d) arahan penyediaan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan yang belum ada;
 - (e) indikasi program peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan yang ada berdasarkan arahan keterpaduan Sarana, Prasarana, dan Utilitas Umum; dan
 - (f) indikasi program peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan yang belum ada berdasarkan arahan keterpaduan Sarana, Prasarana, dan Utilitas Umum.
- (3) peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perkotaan;
Rencana peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perkotaan berisi:
- (a) identifikasi kinerja kapasitas Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perkotaan yang ada;
 - (b) kajian keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perkotaan sesuai rencana tata ruang Kawasan Perkotaan dan standar teknis;
 - (c) arahan peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perkotaan yang ada; dan
 - (d) indikasi program penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perkotaan yang belum ada secara terpadu.
- (4) pencegahan terhadap tumbuhnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;

Rencana pencegahan terhadap tumbuhnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh berisi:

- (a) arahan pencegahan tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh pada lokasi tidak kumuh;
 - (b) indikasi program pengawasan dan pengendalian terhadap kesesuaian perizinan, standar teknis, dan kelayakan fungsi; dan
 - (c) indikasi program pendampingan dan pelayanan informasi.
- (5) pencegahan tumbuh dan berkembangnya Lingkungan Hunian yang tidak terencana dan tidak teratur.

Rencana pencegahan tumbuh dan berkembangnya Lingkungan Hunian yang tidak terencana dan tidak teratur dilakukan melalui pemberian arahan pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.

- b) perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan;

Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan dimaksudkan untuk membangun Lingkungan Hunian baru perkotaan pada kawasan Permukiman sesuai RTRW kabupaten/kota. Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan mencakup penyusunan:

- (1) rencana penyediaan lokasi Permukiman;
Rencana penyediaan lokasi Permukiman mencakup:

- (a) identifikasi lokasi Permukiman baru perkotaan sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan Perkotaan;
 - (b) identifikasi pemilikan, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah pada lokasi Permukiman baru perkotaan;
 - (c) arahan penyediaan tanah Permukiman baru perkotaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau Setiap Orang; dan
 - (d) indikasi program penyediaan tanah untuk Permukiman baru perkotaan sesuai rencana tata ruang.
- (2) rencana penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman;
- Rencana penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman mencakup:
- (a) identifikasi kondisi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman di sekitar lokasi Permukiman baru perkotaan;
 - (b) identifikasi kebutuhan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman pada lokasi Permukiman baru perkotaan sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan Perkotaan;
 - (c) rencana integrasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman baru perkotaan dengan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah ada; dan
 - (d) indikasi program penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman pada lokasi Permukiman baru perkotaan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau Setiap Orang.
- (3) rencana lokasi pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Rencana lokasi pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi mencakup:

- (a) identifikasi rencana lokasi jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi pada lokasi Permukiman baru perkotaan sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan Perkotaan; dan
- (b) indikasi program penyediaan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi pada lokasi Permukiman baru perkotaan.

Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan meliputi perencanaan:

- (1) Lingkungan Hunian baru skala besar dengan Kasiba;
Lingkungan Hunian baru skala besar merupakan Lingkungan Hunian yang direncanakan secara menyeluruh dan terpadu yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap.
- (2) Lingkungan Hunian baru bukan skala besar dengan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.
Lingkungan Hunian baru bukan skala besar Lingkungan Hunian yang direncanakan secara menyeluruh dan terpadu yang pelaksanaannya diselesaikan dengan jangka waktu tertentu.

Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan didahului dengan penetapan lokasi pembangunan Lingkungan Hunian baru yang dapat diusulkan oleh Pemerintah Daerah. Lokasi pembangunan Lingkungan Hunian baru ditetapkan dengan keputusan bupati. Penetapan lokasi

pembangunan Lingkungan Hunian baru dilakukan berdasarkan hasil studi kelayakan:

- rencana pembangunan perkotaan atau perdesaan;
- rencana penyediaan tanah; dan
- analisis mengenai dampak lalu lintas dan lingkungan.

c) perencanaan pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan.

Perencanaan pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan dimaksudkan untuk memulihkan fungsi Lingkungan Hunian perkotaan. Perencanaan pembangunan kembali dilakukan dengan cara penyusunan:

(1) rencana rehabilitasi;

Rehabilitasi merupakan pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan melalui perbaikan dan/atau pembangunan baru untuk memulihkan fungsi hunian secara wajar sampai tingkat yang memadai. Rencana rehabilitasi mencakup:

- (a) identifikasi lokasi dari Lingkungan Hunian perkotaan yang membutuhkan rehabilitasi;
- (b) identifikasi aspek-aspek dari Lingkungan Hunian perkotaan yang membutuhkan rehabilitasi; dan
- (c) indikasi program pelaksanaan rehabilitasi Lingkungan Hunian perkotaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau Setiap Orang.

(2) rencana rekonstruksi;

Rekonstruksi merupakan pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan melalui perbaikan dan/atau pembangunan baru dengan sasaran utama menumbuh kembangkan kegiatan

perekonomian, sosial, dan budaya. Rencana rekonstruksi mencakup:

- (a) identifikasi lokasi dari Lingkungan Hunian perkotaan yang membutuhkan rekonstruksi;
- (b) identifikasi aspek-aspek dari Lingkungan Hunian perkotaan yang membutuhkan rekonstruksi; dan
- (c) indikasi program pelaksanaan rekonstruksi Lingkungan Hunian perkotaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau setiap orang.

(3) rencana peremajaan.

Peremajaan merupakan pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan yang dilakukan melalui penataan secara menyeluruh. Rencana peremajaan mencakup:

- (a) identifikasi lokasi dari Lingkungan Hunian perkotaan yang membutuhkan peremajaan;
- (b) identifikasi aspek-aspek dari Lingkungan Hunian perkotaan yang membutuhkan peremajaan; dan
- (c) indikasi program pelaksanaan peremajaan Lingkungan Hunian perkotaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau Setiap Orang.

Penyusunan rencana Lingkungan Hunian perdesaan dilakukan dengan:

- a) menentukan sebaran Permukiman dan Perumahan perdesaan berdasarkan rencana tata ruang dan Peraturan Zonasi; dan
- b) merumuskan arahan pengembangan satuan Permukiman dan Perumahan perdesaan berdasarkan

proyeksi pertumbuhan penduduk dan karakteristik kegiatan Kawasan Perdesaan.

Perencanaan Lingkungan Hunian perdesaan dilakukan melalui:

a) perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan;

Perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan dimaksudkan mengembangkan dan meningkatkan kualitas dari Lingkungan Hunian perdesaan yang telah terbangun. Perencanaan pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan mencakup penyusunan rencana:

(1) peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian perdesaan dengan memperhatikan fungsi dan peranan perdesaan;

Rencana peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian perdesaan dengan memperhatikan fungsi dan peranan perdesaan mencakup:

(a) identifikasi fungsi dan peranan perdesaan sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan Perdesaan;

(b) identifikasi potensi Lingkungan Hunian perdesaan yang meliputi potensi sumber daya alam, potensi sumber daya manusia, potensi ekonomi, potensi sosial dan potensi budaya;

(c) arahan peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian perdesaan dalam mendukung fungsi dan peranan perdesaan, melalui efisiensi pemanfaatan sumber daya dan efisiensi kegiatan produktif; dan

(d) indikasi program peningkatan efisiensi pemanfaatan sumber daya dan efisiensi kegiatan produktif.

(2) peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perdesaan;

Rencana peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perdesaan mencakup:

(a) identifikasi pelayanan Lingkungan Hunian perdesaan yang ada;

(b) identifikasi kebutuhan pelayanan Lingkungan Hunian perdesaan sesuai perhitungan dan proyeksi populasi rencana tata ruang Kawasan Perdesaan dan standar teknis;

(c) arahan peningkatan pelayanan lingkungan perdesaan yang ada;

(d) arahan penyediaan pelayanan lingkungan perdesaan yang belum ada;

(e) indikasi program peningkatan pelayanan lingkungan perdesaan yang ada sesuai arahan peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan

(f) indikasi program penyediaan pelayanan lingkungan perdesaan yang belum ada sesuai arahan peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum.

(3) peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perdesaan;

Rencana peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perdesaan mencakup:

(a) identifikasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perdesaan yang ada;

(b) identifikasi keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perdesaan sesuai rencana tata ruang Kawasan Perdesaan dan standar teknis;

- (c) arahan peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perdesaan yang ada; dan
 - (d) arahan penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perdesaan yang belum ada secara terpadu.
- (4) penetapan bagian Lingkungan Hunian perdesaan yang dibatasi dan yang didorong pengembangannya; Rencana penetapan bagian Lingkungan Hunian perdesaan yang dibatasi dan yang didorong pengembangannya mencakup:
- (a) identifikasi bagian Lingkungan Hunian perdesaan yang dibatasi dan didorong pengembangannya sesuai arahan tata ruang Kawasan Perdesaan;
 - (b) arahan pembatasan pengembangan bagian Lingkungan Hunian perdesaan berupa pembatasan intensitas dan pembatasan kegiatan tertentu melalui pengenaan disinsentif dan pengenaan sanksi; dan
 - (c) arahan pengembangan bagian Lingkungan Hunian perdesaan berupa peningkatan intensitas dan pengembangan kegiatan tertentu melalui pemberian insentif.
- (5) peningkatan kelestarian alam dan potensi sumber daya perdesaan.
- Rencana peningkatan kelestarian alam dan potensi sumber daya perdesaan mencakup:
- (a) identifikasi kondisi alam yang dimiliki;
 - (b) identifikasi potensi sumber daya perdesaan yang dimiliki;

- (c) arahan peningkatan kelestarian alam dan sumber daya perdesaan melalui pengendalian dampak lingkungan; dan
 - (d) indikasi program pengendalian dampak lingkungan.
- b) perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perdesaan;

Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perdesaan dimaksudkan membangun Lingkungan Hunian baru perdesaan yang belum terbangun pada kawasan peruntukan Permukiman sesuai rencana tata ruang wilayah. Perencanaan pembangunan Lingkungan Hunian baru perdesaan mencakup penyusunan:

- (1) rencana penyediaan lokasi Permukiman;
Rencana penyediaan lokasi Permukiman mencakup:
 - (a) identifikasi lokasi Permukiman baru perdesaan sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan Perdesaan;
 - (b) identifikasi penguasaan tanah pada lokasi Permukiman baru perdesaan;
 - (c) arahan penyediaan tanah Permukiman baru perdesaan oleh Pemerintah Daerah dan/atau setiap orang; dan
 - (d) indikasi program penyediaan tanah untuk Permukiman baru sesuai rencana tata ruang.
- (2) rencana penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman;
Rencana penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman mencakup:
 - (a) identifikasi kondisi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman di sekitar lokasi Permukiman baru perdesaan;

- (b) identifikasi kebutuhan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman pada lokasi Permukiman baru perdesaan sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan Perdesaan;
 - (c) rencana integrasi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman baru perdesaan dengan prasana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah ada; dan
 - (d) indikasi program penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman pada lokasi Permukiman baru perdesaan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Setiap Orang.
- (3) rencana penyediaan lokasi pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Rencana penyediaan lokasi pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi mencakup:

- (a) identifikasi rencana lokasi jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi pada lokasi Permukiman baru perdesaan sesuai arahan rencana tata ruang Kawasan Perdesaan; dan
 - (b) indikasi program penyediaan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi pada lokasi Permukiman baru perdesaan.
- c) perencanaan pembangunan kembali Lingkungan Hunian perdesaan.

Perencanaan pembangunan kembali Lingkungan Hunian perdesaan dimaksudkan untuk memulihkan fungsi Lingkungan Hunian perdesaan. Perencanaan pembangunan kembali dilakukan dengan cara penyusunan:

(1) rencana rehabilitasi;

Rencana rehabilitasi mencakup:

- (a) identifikasi lokasi dari Lingkungan Hunian perdesaan yang membutuhkan rehabilitasi;
- (b) identifikasi aspek-aspek dari Lingkungan Hunian perdesaan yang membutuhkan rehabilitasi;
- (c) arahan pelaksanaan rehabilitasi Lingkungan Hunian perdesaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau Setiap Orang; dan
- (d) indikasi program pelaksanaan rehabilitasi Lingkungan Hunian perdesaan.

(2) rencana rekonstruksi;

Rencana rekonstruksi mencakup:

- (a) identifikasi lokasi dari Lingkungan Hunian perdesaan yang membutuhkan rekonstruksi;
- (b) identifikasi aspek-aspek dari Lingkungan Hunian perdesaan yang membutuhkan rekonstruksi;
- (c) arahan pelaksanaan rekonstruksi Lingkungan Hunian perdesaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau Setiap Orang; dan
- (d) indikasi program rekonstruksi Lingkungan Hunian perdesaan.

(3) rencana peremajaan.

Rencana peremajaan mencakup:

- (a) identifikasi lokasi dari Lingkungan Hunian perdesaan yang membutuhkan peremajaan;
- (b) identifikasi aspek-aspek dari Lingkungan Hunian perdesaan yang membutuhkan peremajaan;

- (c) arahan pelaksanaan peremajaan Lingkungan Hunian perdesaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau Setiap Orang; dan
 - (d) indikasi program peremajaan Lingkungan Hunian perdesaan.
- 3) rencana keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
 - 4) indikasi program pembangunan dan pemanfaatan kawasan Permukiman.
- b. pembangunan;

Pembangunan kawasan Permukiman dilakukan sesuai dengan indikasi program dalam dokumen RKP yang telah ditetapkan. Selain memenuhi ketentuan, 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 dilakukan melalui sinkronisasi program dan anggaran pembangunan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Hukum.

Pembangunan kawasan Permukiman terdiri atas:

- 1) Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan;

Pembangunan Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan dilakukan untuk mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional. Pembangunan Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan dilakukan melalui pelaksanaan:

- a) pengembangan Lingkungan Hunian;

Pengembangan Lingkungan Hunian mencakup:

- (1) peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian perkotaan;
 - (2) peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perkotaan;
 - (3) pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan yang mendukung pengembangan kota layak huni, kota hijau, dan kota cerdas;
 - (4) peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum lingkungan hunian perkotaan;
 - (5) pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
 - (6) pengembangan Permukiman perkotaan yang berbasis pemberdayaan masyarakat; dan
 - (7) pengembangan tempat pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
- b) pembangunan Lingkungan Hunian baru;
Pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan mencakup:
- (1) penyediaan lokasi Permukiman perkotaan;
 - (2) penyediaan lokasi pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi;
 - (3) pembangunan Lingkungan Hunian perkotaan yang mendukung pembangunan kota layak huni, kota hijau, dan kota cerdas;
 - (4) pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman yang terpadu dan berketahanan terhadap perubahan iklim dan bencana; dan
 - (5) Pembangunan Permukiman perkotaan yang berbasis pemberdayaan masyarakat.
- c) pembangunan kembali Lingkungan Hunian.

Pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan mencakup:

- (1) rehabilitasi Lingkungan Hunian perkotaan;
 - (2) rekonstruksi Lingkungan Hunian perkotaan; dan/atau
 - (3) peremajaan Lingkungan Hunian perkotaan
- 2) Lingkungan Hunian perdesaan termasuk tempat kegiatan pendukung perdesaan.

Pembangunan Lingkungan Hunian perdesaan termasuk tempat kegiatan pendukung perdesaan dilakukan untuk:

- a) mendukung perwujudan Lingkungan Hunian perdesaan berkelanjutan yang memiliki ketahanan ekologi, sosial, dan ekonomi; dan
- b) meningkatkan konektivitas dan keterkaitan ekonomi Lingkungan Hunian perkotaan dengan Lingkungan Hunian perdesaan.

Pembangunan Lingkungan Hunian perdesaan termasuk tempat kegiatan pendukung perdesaan dilakukan melalui:

- a) pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan;
Pengembangan Lingkungan Hunian perdesaan mencakup:
 - (1) peningkatan kelestarian alam dan efisiensi potensi sumber daya pada Lingkungan Hunian perdesaan;
 - (2) pembatasan pengembangan dan/atau mendorong pengembangan bagian Lingkungan Hunian perdesaan;
 - (3) peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian perdesaan;
 - (4) peningkatan konektivitas Lingkungan Hunian perdesaan dengan Lingkungan Hunian perkotaan;
 - (5) peningkatan hubungan kegiatan ekonomi hulu di Lingkungan Hunian perdesaan dengan kegiatan ekonomi hilir di Lingkungan Hunian perkotaan;

- (6) peningkatan kualitas dan kuantitas serta keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian perdesaan;
 - (7) pengembangan Permukiman perdesaan yang berbasis pemberdayaan masyarakat; dan
 - (8) pengembangan tempat pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
- b) pembangunan Lingkungan Hunian baru perdesaan; Pembangunan Lingkungan Hunian baru perdesaan mencakup:
- (1) penyediaan lokasi Permukiman perdesaan;
 - (2) penyediaan lokasi pelayanan jasa Pemerintahan dan pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi;
 - (3) pembentukan konektivitas Lingkungan Hunian perdesaan dengan dengan Lingkungan Hunian perkotaan;
 - (4) pembangunan basis ekonomi hulu di Permukiman perdesaan untuk mendukung kegiatan ekonomi hilir Lingkungan Hunian perkotaan;
 - (5) pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perdesaan; dan
 - (6) pembangunan Permukiman perdesaan yang berbasis pemberdayaan masyarakat.
- c) pembangunan kembali Lingkungan Hunian perdesaan. Pembangunan kembali Lingkungan Hunian perdesaan mencakup:
- (1) rehabilitasi Lingkungan Hunian perdesaan;
 - (2) rekonstruksi Lingkungan Hunian perdesaan; atau
 - (3) peremajaan pada Lingkungan Hunian perdesaan.
- c. pemanfaatan;

Pemanfaatan kawasan Permukiman dilakukan untuk:

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

Pemanfaatan kawasan Permukiman terdiri atas:

- 1) pemanfaatan Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan;
- 2) pemanfaatan Lingkungan Hunian perdesaan termasuk tempat kegiatan pendukung perdesaan.

Pemanfaatan Lingkungan Hunian perkotaan termasuk tempat kegiatan pendukung perkotaan dan pemanfaatan Lingkungan Hunian perdesaan termasuk tempat kegiatan pendukung perdesaan dilakukan melalui:

- 1) pemanfaatan hasil pengembangan Lingkungan Hunian;
 - a) Pemanfaatan hasil pengembangan Lingkungan Hunian perkotaan dan perdesaan berupa:
 - b) peningkatan efisiensi potensi Lingkungan Hunian;
 - c) peningkatan pelayanan Lingkungan Hunian;
 - d) peningkatan keterpaduan Perumahan dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - e) peningkatan kinerja produktivitas ekonomi dan pelayanan sosial di perkotaan dan perdesaan.
- 2) pemanfaatan hasil pembangunan Lingkungan Hunian baru;
- 3) pemanfaatan hasil pembangunan kembali Lingkungan Hunian.

Pemanfaatan hasil pembangunan Lingkungan Hunian baru perkotaan dan perdesaan serta pemanfaatan hasil pembangunan kembali Lingkungan Hunian perkotaan dan perdesaan berupa:

- a) kesesuaian dan kelayakan tempat tinggal;
- b) keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk efisiensi dan efektivitas pelayanan; dan

c) 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 kabupaten;
- 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.

Pengendalian perencanaan kawasan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam penyusunan RKP yang mengacu pada rencana tata ruang wilayah.

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 RKP; 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;
 - (1) pengenaan disinsentif berupa:
 - (2) pengenaan retribusi daerah;
 - (3) pembatasan penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum;
 - (4) pengenaan kompensasi; dan/atau
 - (5) 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.

C. Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman

Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan sebagai pengikat satu kesatuan sistem Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan hierarkinya berdasarkan RTRW. Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan sesuai dengan rencana penyediaan tanah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan dengan memperhitungkan kebutuhan pelayanan sesuai dengan standar teknis yang berlaku. Ketentuan mengenai pedoman keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai hierarki

Perumahan dan Kawasan Permukiman, diatur dalam Peraturan Bupati.

Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman wajib dilaksanakan sesuai dengan rencana yang telah disahkan dan izin yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah. Pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau Setiap Orang. Dalam pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman dapat dilakukan melalui kerja sama antara:

- a. Pemerintah dengan Pemerintah Daerah;
- b. Pemerintah Daerah dengan Pemerintah Daerah lainnya;
- c. Pemerintah Daerah dengan Badan Hukum; dan/atau
- d. Badan Hukum dengan Badan Hukum lainnya.

Kerja sama dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

D. 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.

a. Pemeliharaan

Pemerintah Daerah menyusun pedoman pemeliharaan Rumah serta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Perumahan, Permukiman, Lingkungan Hunian dan kawasan Permukiman. 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. Rumah sebelum diserahterimakan kepada pemilik, pemeliharaan Rumah menjadi tanggung jawab pelaku pembangunan. Tanggung jawab pelaku pembangunan paling singkat selama 3 (tiga) bulan. Pemeliharaan Rumah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pemeliharaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum untuk Perumahan, dan Permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Setiap Orang. Pemeliharaan Sarana dan Utilitas Umum untuk Lingkungan Hunian wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Hukum. Pemeliharaan Prasarana untuk kawasan Permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Hukum.

Pemeliharaan dilakukan oleh Setiap Orang yang memiliki keahlian. Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeliharaan diatur dalam Peraturan Bupati.

b. Perbaikan

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 untuk Perumahan dan Permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah. Perbaikan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dilakukan terhadap Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah diserahkan kepada 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 Prasarana untuk Lingkungan Hunian dan kawasan Permukiman wajib dilakukan oleh Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya.

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. Ketentuan lebih lanjut mengenai perbaikan akan diatur dalam Peraturan Bupati.

6. Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing

- (1) Orang Asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian merupakan Orang Asing yang mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal Orang Asing meninggal dunia, rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diwariskan kepada ahli waris.
- (3) Dalam hal ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan Orang Asing, ahli waris harus mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Warga Negara Indonesia yang melaksanakan perkawinan dengan Orang Asing dapat memiliki Hak Atas Tanah yang sama dengan Warga Negara Indonesia lainnya.
- (5) Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (4), bukan merupakan harta bersama yang dibuktikan dengan perjanjian

pemisahan harta antara suami dan istri yang dibuat dengan akta notaris.

(6) 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 tanah 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.

(7) Rumah susun yang dibangun di atas Tanah hak pakai atau hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Satuan Rumah Susun yang dibangun di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, kawasan industri, dan kawasan ekonomi lainnya.

(8) Kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian Orang Asing sebagaimana dimaksud pada ayat (6) 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.

- (9) Tata cara pemberian dan batasan kepemilikan rumah tinggal atau hunian oleh orang asing dilaksanakan sesuai dengan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

7. Penyediaan Tanah

Pemerintah dan Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya bertanggung jawab atas ketersediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Ketersediaan tanah termasuk penetapannya di dalam rencana tata ruang wilayah merupakan tanggung jawab pemerintahan daerah. Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman dapat dilakukan melalui:

- a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;

Tanah yang langsung dikuasai negara yang digunakan untuk pembangunan Rumah, Perumahan, dan/atau Kawasan Permukiman diserahkan melalui pemberian hak atas tanah kepada Setiap Orang yang melakukan pembangunan Rumah, Perumahan, dan Kawasan Permukiman. Pemberian hak atas tanah didasarkan pada penetapan lokasi atau konfirmasi, persetujuan, atau rekomendasi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang. Dalam hal tanah yang langsung dikuasai negara terdapat garapan masyarakat, hak atas tanah diberikan setelah pelaku pembangunan Perumahan dan Permukiman selaku pemohon hak atas tanah menyelesaikan ganti rugi atas seluruh garapan masyarakat berdasarkan kesepakatan. Dalam hal tidak ada kesepakatan tentang ganti rugi, penyelesaiannya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;

Konsolidasi Tanah dilakukan untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal, melalui peningkatan efisiensi dan produktifitas penggunaan tanah. Dalam rangka peningkatan kualitas lingkungan dan sekaligus menyediakan tanah untuk

pembangunan Prasarana dan fasilitas umum dilaksanakan pengaturan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dalam bentuk konsolidasi tanah di wilayah perkotaan dan di pedesaan. Kegiatan Konsolidasi Tanah meliputi penataan kembali bidang-bidang tanah termasuk hak atas tanah dan/atau penggunaan tanahnya dengan dilengkapi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dengan melibatkan partisipasi para pemilik tanah dan/atau penggarap tanah. Konsolidasi Tanah dilakukan dalam rangka penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan RTRW kabupaten, sebagai upaya penyediaan tanah untuk Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Konsolidasi tanah dapat dilakukan di atas tanah milik pemegang hak atas tanah dan/atau di atas tanah Negara yang digarap oleh masyarakat. Konsolidasi tanah dilaksanakan berdasarkan kesepakatan:

- a) antarpemegang hak atas tanah;
- b) antarpenggarap tanah negara; atau
- c) antara penggarap tanah negara dan pemegang hak atas tanah.

Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan apabila paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari pemilik tanah yang luas tanahnya meliputi paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari luas seluruh areal tanah yang akan dikonsolidasi menyatakan persetujuannya. Kesepakatan paling sedikit 60% (enam puluh persen) tidak mengurangi hak masyarakat sebesar 40% (empat puluh persen) untuk mendapatkan aksesibilitas.

Konsolidasi Tanah dapat dilaksanakan bagi pembangunan Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah susun. Penetapan lokasi Konsolidasi Tanah dilakukan oleh bupati. Lokasi Konsolidasi Tanah yang sudah ditetapkan tidak memerlukan konfirmasi, persetujuan, atau rekomendasi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang.

Dalam pembangunan rumah umum dan rumah swadaya yang didirikan di atas tanah hasil konsolidasi, Pemerintah wajib memberikan kemudahan berupa:

- a) sertifikasi hak atas tanah;
- b) penetapan lokasi;
- c) desain konsolidasi; dan
- d) pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Sertifikasi terhadap pemilik tanah hasil konsolidasi tidak dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Sertifikasi terhadap penggarap tanah negara hasil konsolidasi dikenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Konsolidasi tanah dapat dilaksanakan melalui kerja sama dengan badan hukum. Kerja sama dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara penggarap tanah negara dan/atau pemegang hak atas tanah dan badan hukum dengan prinsip kesetaraan yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.

Konsolidasi Tanah bagi Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman diutamakan bagi:

- a) Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
- b) Permukiman yang tumbuh pesat secara alami;
- c) Permukiman yang mulai tumbuh;
- d) kawasan yang direncanakan menjadi Permukiman baru;
- e) kawasan yang relatif kosong di bagian pinggiran kota yang diperkirakan akan berkembang sebagai daerah Permukiman; dan/atau
- f) pembangunan kembali Perumahan dan Kawasan Permukiman yang terkena bencana alam, kebakaran, atau kerusuhan sosial.

Pelaksanaan Konsolidasi Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
Peralihan atau pelepasan hak atas tanah dilakukan setelah Badan Hukum memperoleh konfirmasi, persetujuan, atau rekomendasi

kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang. Peralihan hak atas tanah dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah setelah tercapai kesepakatan bersama. Pelepasan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang. Peralihan hak atas tanah atau pelepasan hak atas tanah wajib didaftarkan pada kantor pertanahan kabupaten sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- d. pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah bagi pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman diperuntukkan pembangunan rumah umum dan/atau rumah khusus. Pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- e. pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar;

Pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar bagi pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman diperuntukkan pembangunan rumah umum, rumah khusus, dan penataan permukiman kumuh. Pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- f. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum bagi pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman diperuntukkan pembangunan rumah umum, rumah khusus, dan penataan permukiman kumuh. Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

8. Pendanaan dan 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. pengeralahan dan pemupukan dana;

Pengeralahan 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 pengeralahan dan pemupukan dana bagi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman secara berkelanjutan. Pemerintah Daerah mendorong pemberdayaan lembaga keuangan bukan bank dalam pengeralahan dan pemupukan dana tabungan perumahan dan dana lainnya khusus untuk perumahan bagi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengeralahan 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.

9. Kerjasama Pemerintah Daerah dengan Badan Usaha

Bupati dapat bekerjasama dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur Perumahan dan Kawasan Permukiman. Kerjasama Bupati dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan melalui skema Kerjasama Pemerintah Daerah dengan Badan Usaha (KPBU) berdasarkan ketentuan dan tata cara sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.

KPBU dilakukan dengan tujuan untuk:

- a. Mencukupi kebutuhan pendanaan secara berkelanjutan dalam Penyediaan Infrastruktur Perumahan dan Kawasan Permukiman melalui pengerahan dana swasta;
- b. Mewujudkan Penyediaan Infrastruktur Perumahan dan Kawasan Permukiman yang berkualitas, efektif, efisien, tepat sasaran, dan tepat waktu;
- c. Menciptakan iklim investasi yang mendorong keikutsertaan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur Perumahan dan Kawasan Permukiman berdasarkan prinsip usaha secara sehat;
- d. Mendorong digunakannya prinsip pengguna membayar pelayanan yang diterima, atau dalam hal tertentu mempertimbangkan kemampuan membayar pengguna; dan/atau
- e. Memberikan kepastian pengembalian investasi Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur Perumahan dan Kawasan Permukiman melalui mekanisme pembayaran secara berkala oleh Pemerintah Daerah kepada Badan Usaha.

KPBU dilakukan berdasarkan prinsip:

- a. Kemitraan, yakni kerjasama antara Pemerintah Daerah dengan Badan Usaha dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan

- perundang-undangan dan persyaratan yang mempertimbangkan kebutuhan kedua belah pihak;
- b. Kemanfaatan, yakni Penyediaan Infrastruktur Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan Badan Usaha untuk memberikan manfaat sosial dan ekonomi bagi masyarakat;
 - c. Bersaing, yakni pengadaan mitra kerjasama Badan Usaha dilakukan melalui tahapan pemilihan yang adil, terbuka, dan transparan, serta memperhatikan prinsip persaingan usaha yang sehat;
 - d. Pengendalian dan pengelolaan risiko, yakni kerja sama Penyediaan Infrastruktur Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan dengan penilaian risiko, pengembangan strategi pengelolaan, dan mitigasi terhadap risiko;
 - e. Efektif, yakni kerja sama Penyediaan Infrastruktur Perumahan dan Kawasan Permukiman mampu mempercepat pembangunan sekaligus meningkatkan kualitas pelayanan pengelolaan dan pemeliharaan infrastruktur; dan
 - f. Efisien, yakni kerja sama Penyediaan Infrastruktur Perumahan dan Kawasan Permukiman mencukupi kebutuhan pendanaan secara berkelanjutan dalam Penyediaan Infrastruktur melalui dukungan dana swasta.

Infrastruktur Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dapat dikerjasamakan berdasarkan Peraturan Daerah ini adalah infrastruktur ekonomi dan infrastruktur sosial. Jenis Infrastruktur ekonomi dan infrastruktur sosial mencakup:

- a. infrastruktur transportasi;
- b. infrastruktur jalan;
- c. infrastruktur air minum;
- d. infrastruktur sistem pengelolaan air limbah terpusat;
- e. infrastruktur sistem pengelolaan air limbah setempat;
- f. infrastruktur sistem pengelolaan persampahan;
- g. infrastruktur telekomunikasi dan informatika;

- h. infrastruktur energi terbarukan;
- i. infrastruktur konservasi energi;
- j. infrastruktur fasilitas pendidikan;
- k. infrastruktur fasilitas sarana dan prasarana olahraga, serta kesenian;
- l. infrastruktur pariwisata; dan
- m. infrastruktur kesehatan.

KPBU dapat merupakan Penyediaan Infrastruktur yang merupakan gabungan dari 2 (dua) atau lebih jenis infrastruktur. Dalam rangka meningkatkan kelayakan KPBU dan/atau memberikan manfaat yang lebih besar kepada masyarakat, KPBU dapat mengikutsertakan kegiatan penyediaan sarana komersial. Ketentuan lebih lanjut mengenai jenis infrastruktur ekonomi dan infrastruktur sosial lainnya ditetapkan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan daerah.

Dalam pelaksanaan KPBU, Bupati bertindak selaku Penanggung Jawab Proyek Kerjasama (PJPK). Penentuan Bupati sebagai PJPK dilakukan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan di bidang sektor. Dalam hal KPBU merupakan gabungan dari 2 (dua) atau lebih jenis Infrastruktur, Bupati yang memiliki kewenangan terhadap sektor infrastruktur yang dikerjasamakan berdasarkan peraturan perundang-undangan, bertindak bersama-sama sebagai PJPK. Bupati yang memiliki kewenangan terhadap sektor Infrastruktur yang akan dikerjasamakan menandatangani nota kesepahaman mengenai PJPK. Nota kesepahaman paling kurang memuat:

- a. kesepakatan pihak yang menjadi koordinator PJPK;
- b. kesepakatan mengenai pembagian tugas dan anggaran dalam rangka penyiapan, transaksi, dan manajemen KPBU; dan
- c. jangka waktu pelaksanaan KPBU.

Badan Usaha Milik Negara dan/atau Badan Usaha Milik Daerah dapat bertindak sebagai PJPK, sepanjang diatur dalam peraturan

perundang-undangan sektor. Dalam hal Badan Usaha Milik Negara dan/atau Badan Usaha Milik Daerah menjadi PJPK, KPBU dilaksanakan melalui perjanjian dengan Badan Usaha Pelaksana.

Pengadaan tanah untuk KPBU diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pendanaan pengadaan tanah untuk KPBU bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Dalam hal PJPK adalah Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, pendanaan pengadaan tanah dapat bersumber dari anggaran Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah atau dari Badan Usaha melalui kerjasama dengan Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah yang bersangkutan. Dalam hal KPBU layak secara finansial, Badan Usaha Pelaksana dapat membayar kembali sebagian atau seluruh biaya pengadaan tanah yang telah dilaksanakan oleh Bupati. Ketentuan tersebut dapat dicantumkan dalam dokumen pengadaan Badan Usaha Pelaksana.

PJPK menetapkan bentuk pengembalian investasi yang meliputi penutupan biaya modal, biaya operasional, dan keuntungan Badan Usaha Pelaksana. Pengembalian investasi Badan Usaha Pelaksana atas Penyediaan Infrastruktur bersumber dari:

- a. pembayaran oleh pengguna dalam bentuk tarif;
- b. Pembayaran Ketersediaan Layanan (*Availability Payment*); dan/atau
- c. bentuk lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam hal pengembalian investasi Badan Usaha Pelaksana bersumber dari pembayaran oleh pengguna dalam bentuk tarif, PJPK menetapkan tarif awal atas penyediaan infrastruktur. Tarif awal dan penyesuaiannya, ditetapkan untuk memastikan pengembalian investasi yang meliputi penutupan biaya modal, biaya operasional, dan keuntungan dalam kurun waktu tertentu. Dalam hal berdasarkan

pertimbangan PJPk, tarif belum dapat ditetapkan untuk mengembalikan seluruh investasi Badan Usaha Pelaksana, tarif dapat ditentukan berdasarkan tingkat kemampuan pengguna. Dalam hal tarif ditentukan berdasarkan kemampuan pengguna, PJPk memberikan Dukungan Kelayakan sehingga Badan Usaha Pelaksana dapat memperoleh pengembalian investasi. Pemberian Dukungan Kelayakan, hanya diberikan bagi KPBU yang mempunyai kepentingan dan kemanfaatan sosial, setelah Bupati melakukan kajian yang lengkap dan menyeluruh atas kemanfaatan sosial.

Dalam hal pengembalian investasi Badan Usaha Pelaksana ditetapkan bersumber dari Pembayaran atas Ketersediaan Layanan, PJPk menganggarkan dana Pembayaran Ketersediaan Layanan untuk Penyediaan Infrastruktur yang dilakukan oleh Badan Usaha Pelaksana pada masa operasi selama jangka waktu yang diatur dalam Perjanjian Kerja Sama. Penganggaran dana Pembayaran Ketersediaan Layanan, dilakukan dengan memperhitungkan:

- a. biaya modal;
- b. biaya operasional; dan/atau
- c. keuntungan Badan Usaha Pelaksana.

Dalam hal Badan Usaha Pelaksana telah mengoperasikan Infrastruktur yang dikerjasamakan sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dalam perjanjian KPBU, Bupati melakukan Pembayaran Ketersediaan Layanan kepada Badan Usaha Pelaksana, melalui anggaran Pemerintah Daerah. PJPk melakukan Pembayaran Ketersediaan Layanan kepada Badan Usaha Pelaksana apabila telah memenuhi kondisi sebagai berikut:

- a. Infrastruktur yang dikerjasamakan telah dibangun dan dinyatakan siap beroperasi; dan
- b. Bupati menyatakan bahwa infrastruktur telah memenuhi indikator layanan infrastruktur sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kerja Sama.

Ketentuan lebih lanjut mengenai Pembayaran Ketersediaan Layanan, diatur dalam peraturan bupati.

Bupati memprakarsai Penyediaan Infrastruktur yang akan dikerjasamakan dengan Badan Usaha melalui skema KPBU. Dikecualikan dari ketentuan tersebut, Badan Usaha dapat mengajukan prakarsa KPBU kepada Bupati. Penyediaan Infrastruktur yang dapat diprakarsai Badan Usaha adalah yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. terintegrasi secara teknis dengan rencana induk pada sektor yang bersangkutan;
- b. layak secara ekonomi dan finansial; dan
- c. Badan Usaha yang mengajukan prakarsa memiliki kemampuan keuangan yang memadai untuk membiayai pelaksanaan Penyediaan Infrastruktur.

Badan Usaha pemrakarsa wajib menyusun studi kelayakan atas KPBU yang diusulkan. Terhadap Badan Usaha pemrakarsa KPBU dapat diberikan alternatif kompensasi sebagai berikut:

- a. pemberian tambahan nilai sebesar 10% (sepuluh per seratus);
- b. pemberian hak untuk melakukan penawaran oleh Badan Usaha pemrakarsa terhadap penawar terbaik (*right to match*), sesuai dengan hasil penilaian dalam proses pelelangan; atau
- c. pembelian prakarsa KPBU, antara lain hak kekayaan intelektual yang menyertainya oleh Bupati atau oleh pemenang lelang.

Pemberian kompensasi, dicantumkan dalam persetujuan Bupati. Dalam hal Badan Usaha pemrakarsa telah mendapatkan kompensasi, seluruh studi kelayakan dan dokumen pendukungnya, termasuk Hak Kekayaan Intelektual yang menyertainya beralih menjadi milik Bupati. Bupati dapat mengubah atau melakukan penambahan terhadap studi kelayakan dan dokumen pendukungnya tanpa memerlukan perijinan terlebih dahulu dari Badan Usaha pemrakarsa, terhadap seluruh studi kelayakan dan dokumen-dokumen pendukungnya, termasuk Hak Kekayaan Intelektual. KPBU yang diprakarsai Badan Usaha dapat

diberikan Jaminan Pemerintah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bupati dapat memberikan Dukungan Pemerintah Daerah terhadap KPBU sesuai dengan lingkup kegiatan KPBU. Dukungan Pemerintah Daerah, dicantumkan dalam dokumen pengadaan Badan Usaha Pelaksana. Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan dan aset daerah dapat menyetujui pemberian Dukungan Pemerintah Daerah dalam bentuk Dukungan Kelayakan dan/atau insentif perpajakan, sesuai dengan peraturan perundang-undangan berdasarkan usulan PJKP. Bentuk dan tata cara pemberian Dukungan Kelayakan, diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati. Bupati dapat memberikan Dukungan Pemerintah Daerah dalam bentuk lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pemerintah Daerah dapat memberikan Jaminan terhadap KPBU. Jaminan Pemerintah Daerah, diberikan dalam bentuk Penjaminan Infrastruktur. Jaminan Pemerintah Daerah diberikan dengan memperhatikan prinsip pengelolaan dan pengendalian risiko keuangan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Pengendalian dan pengelolaan risiko atas Jaminan Pemerintah Daerah, dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan dan aset daerah.

Perangkat Daerah di atas, dalam melaksanakan tugas dan fungsinya berwenang untuk:

- a. menetapkan kriteria pemberian Jaminan Pemerintah Daerah yang akan diberikan kepada KPBU;
- b. meminta dan memperoleh data serta informasi yang diperlukan dari pihak yang terkait dengan KPBU yang diusulkan untuk diberikan Jaminan Pemerintah Daerah;
- c. menetapkan bentuk, tata cara, dan mekanisme Jaminan Pemerintah Daerah yang diberikan kepada suatu KPBU; dan

- d. menetapkan pemberian Jaminan Pemerintah kepada Badan Usaha dalam rangka Penyediaan Infrastruktur.

Jaminan Pemerintah Daerah, harus disertakan dalam dokumen pelelangan. Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, tata cara dan mekanisme Jaminan Pemerintah Daerah, diatur lebih lanjut oleh Peraturan Bupati. Jaminan Pemerintah Daerah dapat diberikan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang keuangan dan aset daerah melalui badan usaha penjaminan Infrastruktur. Ketentuan lebih lanjut mengenai Jaminan Pemerintah Daerah, diatur dengan Peraturan Bupati tersendiri.

PJPK dapat membiayai sebagian Penyediaan Infrastruktur. Penyediaan Infrastruktur, dilaksanakan oleh Badan Usaha Pelaksana. Pemilihan Badan Usaha Pelaksana, dilakukan melalui pengadaan Badan Usaha Pelaksana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bupati merencanakan kegiatan Infrastruktur yang akan dikerjasamakan dengan Badan Usaha. Perencanaan KPBU antara lain:

- a. identifikasi dan penetapan KPBU;

Bupati mengidentifikasi Penyediaan Infrastruktur yang akan dikerjasamakan dengan Badan Usaha. Identifikasi Penyediaan Infrastruktur dilakukan dengan mempertimbangkan paling kurang:

- 1) kesesuaian dengan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah dan rencana strategis sektor infrastruktur;
- 2) kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang dan Wilayah;
- 3) keterkaitan antar sektor infrastruktur dan antar wilayah;
- 4) analisa biaya manfaat dan sosial; dan
- 5) analisa nilai manfaat uang (*Value for Money*).

Pengadaan Infrastruktur yang akan dikerjasamakan dengan Badan Usaha harus disertai dengan studi pendahuluan. Studi pendahuluan, memuat paling kurang:

- 1) rencana bentuk KPBU;

- 2) rencana skema pembiayaan proyek dan sumber dananya; dan
- 3) rencana penawaran kerjasama yang mencakup jadwal, proses, dan cara penilaian.

Dalam melakukan identifikasi KPBU, Bupati melakukan konsultasi publik.

Berdasarkan hasil studi pendahuluan dan konsultasi publik, Bupati menetapkan daftar usulan rencana KPBU. Daftar usulan rencana KPBU, disampaikan oleh Bupati kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan daerah.

Penyusunan daftar rencana KPBU dilakukan berdasarkan daftar usulan yang disampaikan oleh Bupati. Penetapan daftar rencana KPBU dilakukan berdasarkan tingkat kesiapan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan daerah. Daftar rencana KPBU, diumumkan dan disebarluaskan kepada masyarakat.

b. penganggaran KPBU;

Bupati/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah menganggarkan dana perencanaan, penyiapan, transaksi, dan manajemen KPBU sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

c. pengkategorian KPBU.

Bupati melakukan penyiapan KPBU, yang menghasilkan paling kurang:

- a. Prastudi kelayakan;
- b. Rencana Dukungan dan Jaminan Pemerintah Daerah;
- c. penetapan tata cara pengembalian investasi Badan Usaha Pelaksana; dan
- d. pengadaan tanah untuk KPBU.

Penyiapan KPBU dapat dilakukan bersama dengan Badan Usaha atau lembaga/institusi/organisasi nasional maupun internasional berdasarkan kesepakatan dengan Bupati. Dalam hal terdapat lebih dari satu Badan Usaha atau lembaga/institusi/organisasi nasional maupun internasional, Bupati melakukan Seleksi. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara Seleksi dalam rangka penyiapan KPBU, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Biaya penyiapan KPBU dengan bantuan Badan Usaha atau lembaga/institusi/organisasi nasional maupun internasional dibayarkan dengan tata cara pembayaran secara berkala (*retainer fee*), pembayaran secara penuh (*lump sum*), gabungan pembayaran secara berkala dan secara penuh, dan/atau tata cara lain yang disepakati antara Bupati dengan Badan Usaha/lembaga/institusi/organisasi nasional maupun internasional. Biaya penyiapan KPBU dan pengadaan Badan Usaha mitra KPBU yang dilakukan Bupati dengan bantuan Badan Usaha/lembaga/institusi/organisasi nasional maupun internasional, pelaksana penyiapan KPBU dapat dibebankan kepada Badan Usaha pemenang lelang baik sebagian atau seluruhnya. Biaya penyiapan KPBU yang dapat dibebankan kepada Badan Usaha pemenang lelang meliputi:

- a. biaya penyiapan prastudi kelayakan;
- b. biaya transaksi;
- c. imbalan terhadap Badan Usaha dan lembaga/institusi/organisasi nasional maupun internasional pelaksana penyiapan yang dibayarkan berdasarkan keberhasilan transaksi KPBU (*success fee*); dan
- d. biaya lain yang sah.

Bupati menyusun prastudi kelayakan atas Infrastruktur yang akan dikerjasamakan. Prastudi kelayakan, menghasilkan kesimpulan antara lain:

- a. sumber pembiayaan KPBU;
- b. identifikasi kerangka kontraktual, pengaturan, dan kelembagaan;

- c. rancangan KPBU dari aspek teknis;
- d. usulan Dukungan dan Jaminan Pemerintah Daerah yang diperlukan;
- e. identifikasi risiko dan rekomendasi mitigasi, serta pengalokasian risiko tersebut; dan
- f. bentuk pengembalian investasi Badan Usaha Pelaksana.

Dalam tahapan penyiapan prastudi kelayakan, Bupati menyusun dokumen sebagai berikut:

- a. dokumen studi lingkungan; dan
- b. dokumen perencanaan pengadaan tanah.

PJPK menyiapkan perjanjian KPBU. Perjanjian KPBU paling kurang memuat ketentuan mengenai:

- a. lingkup pekerjaan;
- b. jangka waktu;
- c. Jaminan pelaksanaan;
- d. tarif dan mekanisme penyesuaiannya;
- e. hak dan kewajiban termasuk alokasi risiko;
- f. standar kinerja pelayanan;
- g. pengalihan saham sebelum KPBU beroperasi secara komersial;
- h. sanksi dalam hal para pihak tidak memenuhi ketentuan perjanjian;
- i. keputusan atau pengakhiran perjanjian;
- j. status kepemilikan aset;
- k. mekanisme penyelesaian sengketa yang diatur secara berjenjang, yaitu musyawarah mufakat, mediasi, dan arbitrase/pengadilan;
- l. mekanisme pengawasan kinerja Badan Usaha Pelaksana dalam melaksanakan pengadaan;
- m. mekanisme perubahan pekerjaan dan/atau layanan;
- n. mekanisme hak pengambilalihan oleh Pemerintah Daerah dan pemberi pinjaman;
- o. penggunaan dan kepemilikan aset infrastruktur dan/atau pengelolaannya kepada PJPK;

- p. pengembalian aset infrastruktur dan/atau pengelolaannya kepada PJPK;
- q. keadaan memaksa;
- r. pernyataan dan jaminan para pihak bahwa perjanjian KPBU sah dan mengikat para pihak dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- s. penggunaan bahasa dalam Perjanjian, yaitu Bahasa Indonesia atau apabila diperlukan dapat dibuat dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris (sebagai terjemahan resmi/*official translation*), serta menggunakan Bahasa Indonesia dalam penyelesaian perselisihan di wilayah hukum Indonesia; dan
- t. hukum yang berlaku, yaitu hukum Indonesia.

Besaran jaminan pelaksanaan, setingginya-tingginya adalah 5% (lima per seratus) dari nilai investasi KPBU. Pengalihan saham Badan Usaha Pelaksana sebelum Penyediaan Infrastruktur beroperasi secara komersial, hanya dapat dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dan berdasarkan kriteria yang ditetapkan Bupati/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah. Pengalihan saham, tidak boleh menunda jadwal mulai beroperasinya KPBU.

Dalam hal terdapat penyerahan pengelolaan aset yang dimiliki atau dikuasai oleh Bupati kepada Badan Usaha Pelaksana untuk pelaksanaan KPBU, dalam perjanjian KPBU diatur:

- a. tujuan pemanfaatan aset dan larangan untuk memanfaatkan aset untuk tujuan selain yang telah disepakati;
- b. tanggung jawab pengoperasian dan pemeliharaan, termasuk pembayaran pajak dan kewajiban lain yang timbul akibat pemanfaatan aset;
- c. hak dan kewajiban pihak yang menguasai aset untuk mengawasi dan memelihara kinerja aset selama digunakan;
- d. larangan bagi Badan Usaha Pelaksana untuk mengagunkan aset sebagai jaminan kepada pihak ketiga;
- e. tata cara penyerahan dan/atau pengembalian aset;

- f. hal-hal lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam hal Perjanjian KPBU mengatur penyerahan pengelolaan aset yang diadakan oleh Badan Usaha Pelaksana selama jangka waktu perjanjian, perjanjian KPBU harus mengatur:

- a. kondisi aset yang akan dialihkan;
- b. tata cara pengalihan aset;
- c. status aset yang bebas dari segala jaminan kebendaan atau pembebanan dalam bentuk apapun pada saat aset diserahkan kepada Bupati;
- d. status aset yang bebas dari tuntutan pihak ketiga; dan
- e. pembebasan Bupati dari segala tuntutan yang timbul setelah penyerahan aset.

Dalam kaitannya dengan penggunaan Hak Kekayaan Intelektual, perjanjian KPBU harus memuat jaminan dari Badan Usaha Pelaksana bahwa:

- a. Hak Kekayaan Intelektual yang digunakan sepenuhnya terbebas dari segala bentuk pelanggaran hukum;
- b. Bupati akan dibebaskan dari segala gugatan atau tuntutan dari pihak ketiga manapun yang berkaitan dengan penggunaan Hak Kekayaan Intelektual dalam Penyediaan Infrastruktur;
- c. Dalam hal terdapat gugatan atau tuntutan atas Hak Kekayaan Intelektual, maka:
 - 1. kelangsungan Penyediaan Infrastruktur tetap dapat dilaksanakan; dan
 - 2. penggunaan Hak Kekayaan Intelektual tetap dapat berlangsung.

Transaksi KPBU terdiri dari kegiatan-kegiatan sebagai berikut:

- a. Pengadaan Badan Usaha Pelaksana;
- b. penandatanganan perjanjian KPBU; dan
- c. pemenuhan pembiayaan Penyediaan Infrastruktur oleh Badan Usaha Pelaksana.

Pengadaan Badan Usaha Pelaksana dalam rangka KPBU dilaksanakan setelah diperolehnya penetapan lokasi atas tanah yang diperlukan untuk pelaksanaan KPBU, kecuali ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan.

Bupati membentuk panitia pengadaan Badan Usaha Pelaksana. Pengadaan Badan Usaha Pelaksana dilakukan melalui Pelelangan atau Penunjukan Langsung. Pelelangan atau Penunjukan Langsung, dilakukan melalui prakualifikasi. Pengadaan Badan Usaha Pelaksana melalui Penunjukan Langsung dapat dilakukan apabila:

- a. merupakan KPBU kondisi tertentu; atau
- b. prakualifikasi Badan Usaha Pelaksana hanya menghasilkan satu peserta.

Kondisi tertentu, yaitu:

- a. Pengembangan atas Infrastruktur yang telah dibangun dan/atau dioperasikan sebelumnya oleh Badan Usaha Pelaksana yang sama;
- b. Pekerjaan yang hanya dapat dilaksanakan dengan penggunaan teknologi baru dan penyedia jasa yang mampu mengaplikasikannya hanya satu-satunya; atau
- c. Badan Usaha Pelaksana telah menguasai sebagian besar atau seluruh lahan yang diperlukan untuk melaksanakan KPBU.

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengadaan Badan Usaha Pelaksana melalui Pelelangan atau Penunjukan Langsung, diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Perjanjian KPBU ditandatangani oleh PJKP dengan Badan Usaha Pelaksana. Paling lama dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan setelah Badan Usaha Pelaksana menandatangani perjanjian KPBU, Badan Usaha Pelaksana harus telah memperoleh pembiayaan atas KPBU. Perolehan pembiayaan yang bersumber dari pinjaman dinyatakan telah terlaksana apabila:

- a. telah ditandatanganinya perjanjian pinjaman untuk membiayai seluruh KPBU; dan

- b. sebagian pinjaman, telah dapat dicairkan untuk memulai pekerjaan konstruksi.

Dalam hal KPBU terbagi dalam beberapa tahapan, perolehan pembiayaan dinyatakan terlaksana apabila:

- a. telah ditandatanganinya perjanjian pinjaman untuk membiayai salah satu tahapan KPBU; dan
- b. sebagian pinjaman telah dapat dicairkan untuk memulai pekerjaan konstruksi.

Jangka waktu dapat diperpanjang dari waktu ke waktu oleh Bupati apabila kegagalan memperoleh pembiayaan bukan disebabkan oleh kelalaian Badan Usaha Pelaksana, sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh Bupati. Setiap perpanjangan jangka waktu oleh Bupati, diberikan paling lama 6 (enam) bulan. Dalam hal jangka waktu atau jangka waktu perpanjangan tidak dapat dipenuhi oleh Badan Usaha Pelaksana, maka perjanjian KPBU berakhir dan jaminan pelaksanaan berhak dicairkan oleh Bupati.

Bupati menunjuk unit kerja di lingkungan Pemerintah Daerah sebagai Simpul KPBU. Simpul KPBU, bertugas untuk menyiapkan perumusan kebijakan, sinkronisasi, koordinasi, pengawasan, dan evaluasi pembangunan KPBU.

10. Tanah Kaveling

- Orang perseorangan diperbolehkan dengan syarat untuk menjual dan/atau memecah dan/atau membeli tanah kaveling untuk Rumah.
- Tanah kaveling diperbolehkan untuk dijual dan/atau dipecah dan/atau dibeli untuk Rumah dengan syarat:
 - a. sesuai dengan rencana tata ruang;
 - b. merupakan kaveling tanah matang;
 - c. luas per unit tanah kaveling paling sedikit 60 m² (enam puluh meter persegi);

- d. luas tanah efektif dalam satu hamparan yang dapat dimanfaatkan untuk kaveling paling banyak 70% (tujuh puluh persen) dari luas lahan keseluruhan dan/atau Koefisien Dasar Bangunan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.
 - e. dalam hal jumlah rumah yang dapat dibangun dalam satu hamparan tanah kaveling lebih dari 15 (lima belas) unit maka harus dilengkapi dengan rencana tapak yang disetujui dan disahkan oleh Perangkat Daerah yang menangani bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- Tata cara dan mekanisme penjualan, pemecahan, dan pembelian dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

11. Peran 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;

Peran masyarakat dilakukan dengan membentuk forum pengembangan perumahan dan kawasan permukiman kabupaten. Pembentukan forum pengembangan perumahan dan kawasan

permukiman kabupaten ditetapkan oleh Ketua Kelompok Kerja Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten.

Forum mempunyai fungsi dan tugas:

- a. menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat;
- b. membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- c. meningkatkan peran dan pengawasan masyarakat;
- d. memberikan masukan kepada Pemerintah Daerah; dan/atau
- e. melakukan peran arbitrase dan mediasi di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Forum, terdiri dari unsur:

- a. instansi Pemerintah Daerah yang terkait dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- b. asosiasi perusahaan penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
- c. asosiasi profesi penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
- d. asosiasi perusahaan barang dan jasa mitra usaha penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
- e. pakar di bidang perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
- f. lembaga swadaya masyarakat dan/atau yang mewakili konsumen yang berkaitan dengan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

Kelompok Kerja Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman memfasilitasi pembentukan Forum Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman melalui rapat pembentukan Forum Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Struktur organisasi Forum Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman paling sedikit terdiri atas:

- a. ketua;
- b. sekretaris; dan
- c. anggota.

Pemilihan ketua dan sekretaris dilakukan oleh calon anggota Forum Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan mekanisme musyawarah untuk mufakat. Dalam hal musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, dilakukan pemilihan suara terbanyak. Tugas dan fungsi Forum Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilaksanakan melalui rapat, dengar pendapat publik (*public hearing*), konsultasi, dan/atau kegiatan lain yang mendukung tugas dan fungsi Forum Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Mekanisme kerja Forum Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam menampung dan menyalurkan aspirasi Masyarakat meliputi:

- a. mengumpulkan masukan;
- b. mengelompokkan masukan;
- c. menyaring masukan sesuai bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- d. mengkaji masukan Masyarakat; dan
- e. menyampaikan masukan terpilih yang disertai hasil kajian kepada Pokja Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Mekanisme kerja Forum Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam membahas dan merumuskan pemikiran arah pengembangan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman meliputi:

- a. memahami agenda pembangunan pada tingkat nasional, provinsi, dan/atau kabupaten;
- b. memahami rencana pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman pada tingkat nasional, provinsi, dan/atau kabupaten;
- c. merumuskan agenda pembangunan dan rencana pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman pada tingkat nasional, provinsi, dan/atau kabupaten; dan
- d. menyimpulkan arah Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman pada tingkat kabupaten untuk Forum Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman kabupaten.

Mekanisme kerja Forum Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam meningkatkan peran dan pengawasan Masyarakat dilakukan dengan sosialisasi rencana pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman kepada Masyarakat.

Mekanisme kerja Forum Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam memberikan masukan kepada Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan menyerahkan masukan yang telah dikaji oleh Forum Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman kepada Pokja Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Masukan yang telah dikaji oleh Forum Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman berupa:

- a. hasil kajian dari masukan Masyarakat;
- b. kesimpulan arah Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman pada tingkat nasional, provinsi, atau kabupaten; dan/atau
- c. hasil sosialisasi rencana pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman terhadap Masyarakat.

Forum Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman melaksanakan peran arbitrase dan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman di luar pengadilan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Setiap orang dapat mengajukan permohonan bantuan penyelesaian sengketa perdata di bidang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman secara tertulis kepada Forum Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman kabupaten untuk sengketa perdata yang terjadi di dalam wilayah kabupaten. Dalam hal sengketa perdata terjadi di wilayah lintas kabupaten, permohonan bantuan penyelesaian sengketa diajukan secara tertulis kepada Forum Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman provinsi. Permohonan bantuan paling sedikit harus dilengkapi dengan:

- a. identitas para pihak yang bersengketa;
- b. uraian mengenai sengketa di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman; dan
- c. persetujuan tertulis para pihak untuk memilih Forum Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagai alternatif penyelesaian sengketa.

Dalam hal permohonan bantuan telah memenuhi ketentuan, permohonan bantuan diterima.

Ketua Forum Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman menetapkan upaya mediasi dengan penunjukan seorang atau lebih penasehat ahli bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman terhadap permohonan bantuan penyelesaian sengketa yang diterima. Forum Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman menyampaikan penetapan upaya mediasi kepada pihak yang bersengketa dengan memberitahukan hari, tanggal, waktu mediasi, dan/atau nama penasehat ahli dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari sejak permohonan diterima. Upaya mediasi dilaksanakan dengan tujuan mendamaikan pihak yang bersengketa. Upaya mediasi dilaksanakan melalui fasilitasi pertemuan pihak yang bersengketa dan/atau penasehat ahli di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang direkomendasikan oleh Forum Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Penasehat ahli paling sedikit harus memenuhi persyaratan:

- a. berumur paling rendah 35 (tiga puluh lima) tahun;
- b. memiliki pengalaman di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- c. tidak dalam pengampunan;
- d. tidak memiliki hubungan sedarah atau semenda sampai derajat ketiga dengan para pihak yang bersengketa;
- e. tidak memiliki hubungan suami atau istri meskipun telah bercerai; dan

- f. tidak memiliki kepentingan langsung atau tidak langsung dengan sengketa yang sedang diperiksa.

Upaya mediasi bersifat rahasia dan tertutup untuk umum. Hasil upaya mediasi dibuat dalam bentuk kesepakatan tertulis yang ditandatangani oleh para pihak. Apabila dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender upaya mediasi tidak berhasil mencapai kata sepakat atau tidak dapat mempertemukan kedua belah pihak yang bersengketa, Forum PKP menghentikan proses mediasi dan mengembalikan penyelesaian sengketa kepada pihak yang bersengketa. Upaya mediasi tidak dipungut biaya.

Peran arbitrase oleh Forum Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan dengan memberikan informasi dan rekomendasi kepada setiap orang untuk penyelesaian perkara melalui lembaga arbitrase atau arbitrase *ad hoc* di luar Forum Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Forum Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman melaporkan hasil pelaksanaan upaya arbitrase dan upaya mediasi kepada Pemerintah Daerah melalui Pokja Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan kewenangannya.

Pendanaan pelaksanaan tugas Forum Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman diperoleh dari Pokja Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan kewenangannya.

- Sanksi Administrasi

- A. Larangan

- Ketentuan larangan yang diatur dalam peraturan daerah ini mengacu pada ketentuan yang tercantum pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

- Setiap Orang dilarang menyelenggarakan pembangunan Perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi,

persyaratan, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang diperjanjikan.

Setiap orang dilarang menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya atas rumah umum kepada pihak lain.

Setiap orang dilarang menyelenggaraan lingkungan hunian atau Kasiba yang tidak memisahkan lingkungan hunian atau Kasiba menjadi satuan lingkungan perumahan atau Lisiba.

Setiap orang dilarang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya.

Badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun dilarang melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

Setiap orang dilarang membangun perumahan dan/atau permukiman di luar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman.

Setiap orang dilarang membangun, perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.

Setiap pejabat dilarang mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang.

Setiap orang dilarang menolak atau menghalang-halangi kegiatan pemukiman kembali rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang telah ditetapkan oleh pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah setelah terjadi kesepakatan dengan masyarakat setempat.

Setiap orang dilarang menginvestasikan dana dari pemupukan dana tabungan perumahan selain untuk pembiayaan kegiatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Badan Hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di luar fungsinya.

Badan hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah lingkungan hunian atau Lisiba, dilarang menjual satuan permukiman. Orang perseorangan dilarang membangun Lisiba.

Badan hukum yang membangun Lisiba dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah. Dalam hal pembangunan perumahan untuk MBR dengan kaveling tanah matang ukuran kecil, larangan tersebut dikecualikan.

B. Sanksi Administrasi

Ketentuan sanksi administrasi yang diatur dalam peraturan daerah ini mengacu pada ketentuan yang tercantum pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan perencanaan dan perancangan Rumah tidak memiliki sertifikat keahlian di bidang perencanaan dan perancangan Rumah dikenai sanksi administratif berupa:

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

Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif pada huruf d di atas dilakukan sebagai berikut:

- a. bagi orang perseorangan dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan paling banyak Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah); dan
- b. bagi Badan Hukum dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp. 100.000.000,00 (seratus juta

rupiah) dan paling banyak Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Tata cara pengenaan sanksi administratif di atas dilakukan sebagai berikut:

- a. Badan Hukum atau orang perseorangan sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 6 (enam) bulan;
- b. Badan Hukum atau orang perseorangan sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sesuai huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan usaha paling lama 1 (satu) tahun;
- c. Badan Hukum atau orang perseorangan sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembatasan kegiatan usaha sesuai huruf b dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 2 (dua) tahun; dan
- d. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sesuai huruf c dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Setiap orang perseorangan atau Badan Hukum yang melakukan perencanaan dan perancangan Rumah yang hasilnya tidak memenuhi standar dikenai sanksi administratif berupa:

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

Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenai pada orang perseorangan di atas dilakukan sebagai berikut:

- a. peringatan tertulis diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja; dan
- b. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sesuai huruf a dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Apabila perencanaan dan perancangan Rumah dilakukan oleh Badan Hukum, tata cara pengenaan sanksi administratif dilakukan sebagai berikut:

- a. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan berusaha;
- b. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembatasan kegiatan berusaha sesuai huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 6 (enam) bulan; dan
- c. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sesuai huruf b dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Setiap orang perseorangan atau Badan Hukum yang melakukan perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang tidak memenuhi standar dikenai sanksi administratif berupa:

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

Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenakan pada orang perseorangan di atas dilakukan sebagai berikut:

- a. peringatan tertulis diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja; dan
- b. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis dikenakan sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Apabila perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dilakukan oleh Badan Hukum, tata cara pengenaan sanksi administratif dilakukan sebagai berikut:

- a. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenakan sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan berusaha;
- b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sesuai huruf a dikenakan sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan usaha paling lama 1 (satu) tahun;
- c. Badan Hukum yang mengabaikan pembatasan kegiatan usaha sesuai huruf b dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 2 (dua) tahun; dan
- d. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sesuai huruf c dikenakan sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan perencanaan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum tidak memiliki sertifikat keahlian di bidang perencanaan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dikenakan sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;

- b. pembatasan kegiatan usaha;
- c. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
- d. denda administratif.

Tata cara dan mekanisme pengenaan denda administratif di atas dilakukan sebagai berikut:

- a. bagi orang perseorangan dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan paling banyak Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah); atau
- b. bagi Badan Hukum dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Tata cara pengenaan sanksi administratif di atas dilakukan sebagai berikut:

- a. orang perseorangan atau Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan berusaha;
- b. Badan Hukum yang mengabaikan pembatasan kegiatan usaha sesuai huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan perizinan Berusaha paling lama 2 (dua) tahun; dan
- c. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan perizinan Berusaha sesuai huruf b dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan yang tidak mewujudkan perumahan dengan Hunian Berimbang atau Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan skala

besar tidak mewujudkan Hunian Berimbang dalam 1 (satu) hamparan dikenai sanksi administratif berupa:

- a. Peringatan tertulis;
- b. pembatasan kegiatan pembangunan;
- c. pembekuan pembekuan PBG;
- d. pembekuan Perizinan Berusaha; dan
- e. pencabutan Perizinan Berusaha.

Tata cara dan mekanisme pengenaan administratif di atas dilaksanakan sebagai berikut:

- a. peringatan tertulis sesuai huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
- b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sesuai dalam huruf a dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan pembangunan;
- c. Badan Hukum yang mengabaikan pembatasan kegiatan pembangunan sesuai huruf b dikenai sanksi administratif berupa pembekuan PBG oleh Pemerintah Daerah dengan cara disegel paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja;
- d. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan PBG sesuai huruf c dikenai sanksi administratif berupa pencabutan PBG;
- e. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan PBG sesuai huruf d dikenai sanksi administratif berupa pembekuan perizinan Berusaha paling lama 2 (dua) tahun; dan
- f. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sesuai huruf e dikenai sanksi administratif berupa pencabutan Perizinan Berusaha dan denda administratif paling sedikit Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan paling banyak Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah).

Badan Hukum yang melakukan pembangunan Perumahan dengan Hunian Berimbang tidak dalam 1 (satu) hamparan, pembangunan

Rumah umum tidak dilaksanakan dalam 1 (satu) daerah kabupaten atau tidak menyediakan akses dari Rumah umum yang dibangun menuju pusat pelayanan atau tempat kerja dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembatasan kegiatan pembangunan;
- c. pembekuan PBG;
- d. pencabutan PBG;
- e. pembekuan perizinan Berusaha; dan
- f. pencabutan perizinan Berusaha.

Tata cara dan mekanisme pengenaan administratif di atas dilaksanakan sebagai berikut:

- a. peringatan tertulis sesuai huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
- b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sesuai huruf a dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan pembangunan;
- c. Badan Hukum yang mengabaikan pembatasan kegiatan pembangunan sesuai huruf b dikenai sanksi administratif berupa pembekuan PBG oleh Pemerintah Daerah dengan cara disegel paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja;
- d. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan PBG sesuai huruf c dikenai sanksi administratif berupa pencabutan PBG;
- e. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan PBG sesuai huruf d dikenai sanksi administratif berupa pembekuan perizinan Berusaha paling lama 2 (dua) tahun; dan
- f. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan perizinan Berusaha sesuai huruf e dikenai sanksi administratif berupa pencabutan Perizinan Berusaha dan denda administratif paling sedikit Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan paling banyak Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah).

Setiap orang atau badan hukum yang melakukan pembangunan Rumah dan perumahan tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembekuan PBG;
- c. pencabutan PBG; dan
- d. pembongkaran bangunan.

Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif di atas yang dikenai pada orang perseorangan dilaksanakan sebagai berikut:

- a. peringatan tertulis sesuai huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
- b. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sesuai huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan PBG oleh Pemerintah Daerah dengan cara disegel paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja;
- c. orang perseorangan yang mengabaikan pembekuan PBG sesuai huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan PBG; dan
- d. orang perseorangan yang mengabaikan pencabutan PBG sesuai huruf c dikenai sanksi administratif berupa pembongkaran bangunan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak perintah pembongkaran diberikan.

Sanksi administratif di atas yang dikenai terhadap Badan Hukum berupa:

- a. peringatan tertulis sesuai huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
- b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sesuai huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan PBG

oleh Pemerintah Daerah dengan cara disegel paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja;

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

Badan Hukum yang tidak melaksanakan penghitungan konversi dan tidak melaksanakan penyerahan dana hasil konversi dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembatasan kegiatan pembangunan;
- c. pembekuan PBG; dan
- d. pencabutan Perizinan Berusaha.

Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif di atas dilaksanakan sebagai berikut:

- a. peringatan tertulis sesuai huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
- b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sesuai huruf a dalam jangka waktu 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pembatasan kegiatan pembangunan;
- c. Badan Hukum yang mengabaikan pembatasan kegiatan pembangunan sesuai huruf b dikenai sanksi administratif berupa pembekuan PBG oleh Pemerintah Daerah dengan cara disegel paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja; dan
- d. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan PBG sesuai huruf c dikenai sanksi administratif berupa pencabutan Perizinan Berusaha dan denda sejumlah 1,5 (satu koma lima) kali dari jumlah kewajiban Dana Konversi.

Badan Hukum yang melakukan pembangunan Rumah tunggal dan/atau Rumah deret yang melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan dikenai sanksi administratif berupa:

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

Tata cara pengenaan sanksi administratif di atas dilakukan sebagai berikut:

- a. peringatan tertulis sesuai huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
- b. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan peringatan tertulis sesuai huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 1 (satu) tahun;
- c. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sesuai huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif; dan
- d. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pencabutan insentif sesuai huruf c dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan pembangunan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan tidak sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan atau tidak memenuhi persyaratan atau tidak menyerahkan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum yang telah selesai dibangun kepada pemerintah kabupaten dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. penghentian sementara pelaksanaan pembangunan;
- c. pencabutan insentif; dan
- d. perintah pembongkaran.

Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenai pada orang perseorangan di atas dilakukan sebagai berikut:

- a. peringatan tertulis sesuai huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
- b. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sesuai huruf a dikenai sanksi administratif berupa penghentian sementara pelaksanaan pembangunan;
- c. orang perseorangan yang mengabaikan penghentian sementara pelaksanaan pembangunan sesuai huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif; dan
- d. orang perseorangan yang mengabaikan pencabutan insentif sesuai huruf c dikenai sanksi administratif berupa pembongkaran bangunan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak perintah pembongkaran diberikan.

Dalam hal pembangunan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan dilakukan oleh Badan Hukum, tata cara pengenaan sanksi administratif dilakukan sebagai berikut:

- a. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sesuai huruf a paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa penghentian sementara pelaksanaan pembangunan paling lama 1 (satu) tahun;
- b. Badan Hukum yang mengabaikan penghentian sementara pelaksanaan pembangunan sesuai huruf a dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif;
- c. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan insentif sesuai huruf b dikenai sanksi administratif berupa denda administratif

- paling sedikit Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah); dan
- d. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan insentif sesuai huruf c dikenai sanksi administratif berupa pembongkaran bangunan paling lambat 3 (tiga) bulan sejak perintah pembongkaran diberikan kepada Badan Hukum.

Setiap orang perseorangan atau Badan Hukum yang melakukan pemanfaatan Rumah selain digunakan untuk fungsi hunian yang tidak memastikan terpeliharanya Perumahan dan Lingkungan Hunian dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembekuan surat bukti kepemilikan Rumah;
- c. denda administratif; dan
- d. pencabutan surat bukti kepemilikan Rumah.

Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif yang dikenakan pada orang perseorangan di atas dilakukan sebagai berikut:

- a. peringatan tertulis sesuai huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
- b. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sesuai huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan surat bukti kepemilikan Rumah paling lama 1 (satu) tahun;
- c. orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis sesuai huruf a dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah); dan
- d. orang perseorangan yang mengabaikan denda administratif sesuai huruf c dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pencabutan surat bukti kepemilikan Rumah.

Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif di atas yang dikenakan pada Badan Hukum dilakukan sebagai berikut:

- a. peringatan tertulis sesuai huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
- b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sesuai huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan surat bukti kepemilikan Rumah paling lama 1 (satu) tahun;
- c. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan surat bukti kepemilikan Rumah sesuai huruf b dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan paling banyak Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah); dan
- d. Badan Hukum yang mengabaikan denda administratif sesuai huruf c dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) hari kerja dikenai sanksi administratif berupa pencabutan surat bukti kepemilikan Rumah.

Badan Hukum yang melakukan penyelenggaraan Kawasan Permukiman yang tidak melalui tahapan dikenai sanksi administratif berupa:

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

Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif di atas dilakukan sebagai berikut:

- a. peringatan tertulis sesuai huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
- b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sesuai huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 1 (satu) tahun;

- c. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sesuai huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif; dan
- d. Badan Hukum sebagai pelaku pembangunan yang mengabaikan pencabutan insentif sesuai huruf c dikenai sanksi administratif berupa denda paling sedikit Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Badan Hukum yang melakukan penyelenggaraan Lingkungan Hunian atau Kasiba yang tidak memisahkan Lingkungan Hunian atau Kasiba menjadi satuan lingkungan Perumahan atau Lisiba dikenai sanksi administratif berupa:

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

Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif dilakukan sebagai berikut:

- a. peringatan tertulis sesuai huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
- b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis sesuai huruf a dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 1 (satu) tahun;
- c. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha sesuai huruf b dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif; dan
- d. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan insentif sesuai huruf c dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Badan Hukum yang melakukan pembangunan Kawasan Permukiman tidak mematuhi rencana dan izin pembangunan Lingkungan Hunian dan kegiatan pendukung dikenai sanksi administratif berupa:

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

Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif di atas dilaksanakan sebagai berikut:

- a. peringatan tertulis sesuai huruf a diberikan paling banyak 2 (dua) kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 (lima) hari kerja;
- b. Badan Hukum yang mengabaikan peringatan tertulis dikenai sanksi administratif berupa pembekuan Perizinan Berusaha paling lama 1 (satu) tahun;
- c. Badan Hukum yang mengabaikan pembekuan Perizinan Berusaha dikenai sanksi administratif berupa pencabutan insentif; dan
- d. Badan Hukum yang mengabaikan pencabutan insentif dikenai sanksi administratif berupa denda administratif paling sedikit Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan paling banyak Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

- **Ketentuan Pidana dan Penyidikan**

- A. **Ketentuan Pidana**

Ketentuan pidana yang diatur dalam peraturan daerah ini mengacu pada ketentuan yang tercantum pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp.

5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Selain pidana tersebut, pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

Setiap orang yang menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya atas rumah umum kepada pihak lain, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Setiap orang yang menyelenggaraan lingkungan hunian atau Kasiba yang tidak memisahkan lingkungan hunian atau Kasiba menjadi satuan lingkungan perumahan atau Lisiba, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Selain pidana, pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa pencabutan izin.

Setiap orang yang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Badan hukum yang dengan sengaja melakukan serah terima dan/atau menerima pembayaran lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

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 Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

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 Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

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 Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Setiap orang yang dengan sengaja menolak atau menghalang-halangi kegiatan pemukiman kembali rumah, perumahan, atau permukiman yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setelah terjadi kesepakatan dengan masyarakat setempat, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

Setiap orang yang dengan sengaja menginvestasikan dana dari pemupukan dana tabungan perumahan selain untuk pembiayaan kegiatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp. 50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah).

Orang perseorangan yang dengan sengaja membangun Lisiba, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Selain pidana tersebut, pelaku dapat dipidana dengan pidana tambahan berupa pembongkaran Lisiba yang biayanya ditanggung oleh pelaku.

Dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), Badan Hukum yang:

- a. mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum diluar fungsinya;
- b. menjual satuan permukiman; atau
- c. membangun lisiba yang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah.

Selain pidana bagi badan hukum tersebut, pengurus badan hukum dapat dijatuhi pidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun. Dalam hal perbuatan dilakukan oleh badan hukum, maka selain pidana penjara dan pidana denda terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang.

B. Ketentuan Penyidikan

Ketentuan penyidikan yang diatur dalam peraturan daerah ini mengacu pada ketentuan yang tercantum pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Penyidikan terhadap suatu kasus dilaksanakan setelah diketahui terjadi suatu peristiwa yang diduga merupakan tindak pidana dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman berdasarkan laporan kejadian.

PPNS di lingkungan Pemerintah Daerah dapat diberikan wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran ketentuan Peraturan Daerah ini sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penyidikan dugaan tindak pidana dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman tersebut, dilakukan oleh PPNS tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Wewenang Penyidik di atas adalah:

- a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang mengenai adanya tindak pidana atas pelanggaran Peraturan Daerah;
- b. melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan di tempat kejadian;

- c. menyuruh berhenti seseorang dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
- d. melakukan penggeledahan, pemeriksaan dan penyitaan benda atau surat;
- e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
- f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
- g. mendatangkan ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
- h. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk Penyidikan bahwa tidak mendapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui Penyidik Polisi Negara Republik Indonesia memberitahukan hal tersebut kepada Penuntut Umum, tersangka atau keluarganya; dan
- i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

Penyidik memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Kepolisian Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

BAB VI PENUTUP

6.1. Simpulan

Dari kajian terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Jepara 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. Pemberian, pelepasan, dan pengalihan hak atas kepemilikan 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;
6. Penyediaan tanah untuk pembangunan rumah, perumahan, dan kawasan permukiman dapat dilakukan melalui:
 - a. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara;
 - b. konsolidasi tanah oleh pemilik tanah;
 - c. peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah;
 - d. pemanfaatan dan pemindahtanganan tanah barang milik negara atau milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - e. pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar;
 - f. pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 7. Pemerintah Daerah memberikan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan untuk pembangunan dan perolehan rumah umum dan rumah swadaya bagi MBR;
 8. Kerja sama Pemerintah Daerah dengan badan usaha dalam Penyediaan Infrastruktur Perumahan dan Kawasan Permukiman dilakukan melalui skema Kerjasama Pemerintah Daerah dengan Badan Usaha (KPBU).
 9. Peran masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman merupakan pelibatan setiap pelaku pembangunan dalam upaya pemenuhan kebutuhan perumahan bagi seluruh masyarakat.

6.2. Saran

Ada beberapa saran yang dapat diberikan dari hasil kajian penyelenggaraan perumahan dan permukiman kumuh di Kabupaten Jepara, yaitu:

1. Perlu meningkatkan koordinasi dan kolaborasi, dengan 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 Jepara diharapkan dapat ditindaklanjuti dan ditetapkan sebagai Peraturan Daerah Kabupaten Jepara sehingga dapat menjadi landasan dan pedoman bagi pelaksanaan program pembangunan perumahan dan kawasan permukiman di Kabupaten Jepara.

DAFTAR PUSTAKA

- 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);
- 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);
- Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 10, 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);
- Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 7 Tahun 2019 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah Tahun 2019-2039 (Lembaran

- Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2019 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 112);
- Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 2 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kabupaten Jepara Tahun 2005-2025 (Lembaran Daerah Kabupaten Jepara Tahun 2007 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Jepara Nomor 1);
 - Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 2 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jepara Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Jepara Tahun 2011 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Jepara Nomor 2);
 - Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 26 tahun 2011 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Jepara Tahun 2011 Nomor 26, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Jepara Nomor 23);
 - Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 8 Tahun 2021 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman (Lembaran Daerah Kabupaten Jepara Tahun 2021 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Jepara Nomor 8);
 - Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 7 Tahun 2022 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.