



**GUBERNUR JAWA TENGAH**

**PERATURAN DAERAH PROVINSI JAWA TENGAH**

**NOMOR 7 TAHUN 2019**

**TENTANG**

**RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN  
DAN KAWASAN PERMUKIMAN PROVINSI JAWA TENGAH  
TAHUN 2019-2039**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR JAWA TENGAH,

- Menimbang :
- a. bahwa guna menjamin terselenggaranya pembangunan, pengembangan perumahan dan kawasan permukiman yang berkelanjutan serta bermanfaat bagi kesejahteraan rakyat perlu disusun dokumen perencanaan pembangunan dan pengembangan permukiman;
  - b. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 17 huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pemerintah Provinsi dalam melaksanakan pembinaan urusan perumahan dan kawasan permukiman berwenang untuk menyusun dan menyempurnakan peraturan perundang-undangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat Provinsi;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah Tahun 2019-2039;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 18 ayat (6);
  2. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1950 tentang Pembentukan Provinsi Jawa Tengah (Himpunan Peraturan-Peraturan Negara Tahun 1950 Halaman 86-92);

3. 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);
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
5. 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);
6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82)
7. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 102, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
8. 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 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);

11. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6004);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73);
13. Peraturan Pemerintah 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6042);
14. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 5 Tahun 2019 tentang Rencana Program Jangka Menengah Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2018–2023 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2019 Nomor 5, Tambahan Lembar Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 110);
15. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2009 – 2029 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2010 Nomor 6, Tambahan Lembar Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 28);
16. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 13 Tahun 2018 tentang Rencana Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil Provinsi Jawa Tengah Tahun 2018-2038 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2018 Nomor 13 Tambahan Lembar Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 105);
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri

Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH PROVINSI JAWA TENGAH  
dan  
GUBERNUR JAWA TENGAH

MEMUTUSKAN:

Manetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN PROVINSI JAWA TENGAH TAHUN 2019-2039.

## BAB I

### KETENTUAN UMUM

#### Bagian Kesatu

#### Pengertian

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Provinsi Jawa Tengah.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Provinsi Jawa Tengah.
3. Gubernur adalah Gubernur Jawa Tengah.
4. Perangkat Daerah adalah perangkat daerah pada Pemerintah Provinsi Jawa Tengah;
5. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah Tahun 2016-2035, yang selanjutnya disingkat dengan RP3KP adalah dokumen perencanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman untuk periode 20 (dua puluh) tahun.
6. 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.
7. 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.

8. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
9. Lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
10. 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.
11. 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.
12. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk didalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
13. Prasarana, Sarana dan Utilitas yang selanjutnya disingkat dengan PSU merupakan infrastruktur penunjang keberlangsungan lingkungan hunian.
14. Kawasan strategis provinsi yang selanjutnya disingkat dengan KSP merupakan wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup provinsi terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.
15. Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi yang selanjutnya disingkat RTRW Provinsi adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah Provinsi Jawa Tengah.

## Bagian Kedua

### Tujuan

#### Pasal 2

RP3KP diselenggarakan dengan tujuan:

- a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan perumahan dan

kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan;

- c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dan kawasan permukiman 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 perumahan dan kawasan permukiman yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan.

Bagian Ketiga  
Asas dan Prinsip  
Pasal 3

RP3KP diselenggarakan dengan berasaskan:

- a. kesejahteraan;
- b. keadilan dan pemerataan;
- c. kenasionalan;
- d. keefisienan dan kemanfaatan;
- e. keterjangkauan dan kemudahan;
- f. kemandirian dan kebersamaan;
- g. kemitraan;
- h. keserasian dan keseimbangan;
- i. keterpaduan;
- j. kesehatan;
- k. kelestarian dan keberlanjutan; dan
- l. keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Pasal 4

Prinsip RP3KP meliputi:

- a. merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan/atau komplemen dari sistem perencanaan pembangunan daerah dan rencana tata ruang wilayah;
- b. mengintegrasikan kegiatan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah, Pemerintah Kabupaten/Kota, antar sektor, antara dunia usaha dan masyarakat;
- c. sesuai dengan kondisi kependudukan dan potensi yang dimiliki masing-masing daerah, dinamika perkembangan ekonomi dan sosial budaya;

- d. menerapkan kebijakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dengan pola hunian berimbang;
- e. melibatkan peran serta masyarakat setempat, dunia usaha, dan pemangku kepentingan lainnya.

#### Pasal 5

- (1) Penyusunan RP3KP mempertimbangkan :
  - a. aspek ideologi, politik, ekonomi, sosial, budaya, lingkungan, teknologi, serta pertahanan dan keamanan;
  - b. pendekatan pengembangan wilayah terpadu;
  - c. peran dan fungsi perumahan dan kawasan permukiman;
  - d. keterkaitan antar perumahan dan kawasan permukiman;
  - e. keterpaduan antara perumahan dan kawasan permukiman dengan lingkungan buatan, serta daya dukung lingkungan alami;
  - f. pembiayaan pemenuhan kebutuhan rumah bagi penduduk kawasan perkotaan dan kawasan bagian wilayah perkotaan.
- (2) Penyusunan RP3KP dilaksanakan secara terintegrasi antara matra ruang dan program sektoral lainnya.

#### Bagian Keempat

#### Fungsi

#### Pasal 6

- (1) RP3KP berfungsi sebagai:
  - a. dokumen perencanaan pelaksanaan kewenangan Pemerintah Daerah pada urusan pelayanan dasar bidang perumahan dan kawasan permukiman;
  - b. perwujudan RTRW Provinsi untuk kawasan peruntukan Permukiman;
  - c. pedoman di tingkat Provinsi untuk mengatasi permasalahan perumahan dan kawasan permukiman, dan menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman secara teratur dan terorganisasikan.
- (2) Fungsi RP3KP sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a merupakan RP3KP sebagai dokumen perencanaan pelaksanaan kewenangan Pemerintah Daerah yang meliputi:
  - a. penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana di Daerah;
  - b. fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah;
  - c. penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan 10 (sepuluh) Ha sampai dengan 15 (lima belas) Ha;
  - d. penyelenggaraan PSU permukiman;

- e. sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan PSU tingkat kemampuan menengah.
- (3) Fungsi RP3KP sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b merupakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan RTRW yang berada pada:
- a. KSP;
  - b. lintas batas Kabupaten/Kota;
  - c. kawasan rawan bencana di Daerah;
  - d. perumahan dan kawasan permukiman Kabupaten/Kota;
  - e. kawasan lainnya yang membutuhkan.
- (4) Fungsi RP3KP sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c merupakan pedoman di tingkat Daerah dalam:
- a. penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
  - b. pengembangan dan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
  - c. pengembangan investasi pembangunan prasarana dan sarana berskala pelayanan regional;
  - d. perlindungan dan peningkatan kualitas perumahan dan kawasan permukiman di perkotaan maupun perdesaan;
  - e. penyelenggaraan PSU permukiman di perkotaan maupun perdesaan;
  - f. pengembangan kerjasama dan pembiayaan perumahan dan kawasan permukiman antara Pemerintah, Pemerintah Daerah, Pemerintah Kabupaten/Kota, serta pemangku kepentingan lainnya;
  - g. pengadaan tanah dalam rangka penyediaan perumahan dan kawasan permukiman;
  - h. pengembangan kelembagaan yang mendukung penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
  - i. pembinaan, pengawasan dan pengendalian penyelenggaraan keterpaduan program antar sektor dan antar lokasi perumahan dan kawasan permukiman terhadap kawasan fungsional lainnya.

#### Bagian Kelima

#### Kedudukan

#### Pasal 7

Kedudukan RP3KP dalam sistem perencanaan pembangunan sebagai berikut:

- a. merupakan bagian integral dari rencana pembangunan Daerah;
- b. merupakan jabaran dan pengisian RTRW dalam bentuk rencana untuk peruntukan perumahan dan kawasan permukiman yang selanjutnya akan diacu oleh seluruh sektor terkait;
- c. mempunyai kedudukan yang sama dengan rencana sektoral lainnya;

- d. penyusunan RP3KP mengacu pada dokumen kebijakan daerah meliputi:
  - 1. Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah;
  - 2. Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah;
  - 3. RTRW Provinsi khususnya ruang untuk perumahan dan kawasan permukiman.
- e. dokumen RP3KP merupakan dokumen perencanaan yang bersifat umum;
- f. dokumen RP3KP menjadi acuan dalam rangka penyusunan rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman, rencana kawasan permukiman, dan/atau rencana pembangunan dan pengembangan perumahan Kabupaten/Kota.

Bagian Keenam  
Ruang Lingkup Perencanaan  
Pasal 8

Ruang Lingkup RP3KP mencakup wilayah daratan dan lautan sesuai dengan RTRW Provinsi dan Rencana Zonasi Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil Provinsi Jawa Tengah.

Pasal 9

Ruang Lingkup pengaturan Peraturan Daerah ini meliputi :

- a. Sistematika RP3KP;
- b. Penyelenggaraan RP3KP;
- c. Jangka Waktu RP3KP;
- d. Peran serta masyarakat;
- e. Kerja Sama;
- f. Pembinaan dan Pengawasan;
- g. Pendanaan.

BAB II  
SISTEMATIKA RP3KP  
Pasal 10

- (1) RP3KP sebagai dokumen pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman memuat:
  - a. Visi dan Misi;
  - b. Tujuan dan Sasaran;
  - c. Kebijakan dan Strategi;
  - d. Rencana Pembangunan dan Pengembangan;
  - e. Rencana Peningkatan Kualitas Kawasan Permukiman Kumuh;
  - f. Rencana Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan Hunian Berimbang;

- g. Rencana Penyelenggaraan PSU Permukiman;
  - h. Rencana Penyediaan Tanah;
  - i. Rencana Pembiayaan Pembangunan;
  - j. Rencana Kerjasama Pembangunan dan Pengembangan;
  - k. Rencana Pembentukan, Pengembangan dan Pengelolaan Kelembagaan.
- (2) Dokumen RP3KP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

### BAB III PENYELENGGARAAN RP3KP

#### Bagian Kesatu Kebijakan Strategis Pasal 11

- (1) Kebijakan Strategis RP3KP meliputi:
- a. penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana di Daerah;
  - b. fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah;
  - c. penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh 10 (sepuluh) Ha sampai dengan 15 (lima belas) Ha;
  - d. penyelenggaraan PSU di lingkungan hunian dan kawasan permukiman;
  - e. fasilitasi perencanaan dan penyelenggaraan penyediaan perumahan dan kawasan permukiman di KSP dan Daerah perbatasan;
  - f. penyediaan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat yang tidak memenuhi syarat pembiayaan perumahan.
- (2) Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana di Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. penetapan daerah rawan bencana, terdampak bencana dan penetapan bencana tingkat Daerah;
  - b. penyusunan grand desain penanganan daerah terdampak bencana;
  - c. penyediaan rumah susun, rumah tapak dan PSU;
  - d. rehabilitasi rumah dan PSU lingkungannya menjadi layak huni;
  - e. fasilitasi rehabilitasi rumah secara swadaya;
  - f. penyediaan tanah bagi masyarakat terkena relokasi akibat bencana.
- (3) Fasilitasi Penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. penetapan program Pemerintah Daerah;

- b. penyusunan grand desain relokasi akibat program Pemerintah Daerah;
  - c. penyediaan rumah dan/atau PSU;
  - d. penyediaan tanah bagi masyarakat terkena relokasi akibat program Pemerintah Daerah.
- (4) Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh 10 (sepuluh) Ha sampai dengan 15 (lima belas) Ha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
- a. penetapan kawasan permukiman kumuh tingkat Daerah;
  - b. penyusunan grand desain penangan kawasan kumuh;
  - c. penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh perkotaan dengan cara pengembangan yang sudah ada, pembangunan baru dan pembangunan kembali;
  - d. peningkatan kualitas bangunan rumah dan PSU;
  - e. penyediaan rumah susun dan atau rumah tapak dan PSU;
  - f. pemberdayaan kelompok masyarakat penghuni kawasan permukiman kumuh.
- (5) Penyelenggaraan PSU di lingkungan hunian dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi:
- a. penetapan lokasi prioritas penanganan yang didasarkan pada kepentingan strategis Daerah;
  - b. pembentukan, pemanfaatan dan pemberdayaan kelompok masyarakat yang berbadan hukum;
  - c. peningkatan kualitas kawasan permukiman perkotaan dan perdesaan;
  - d. pelibatan Pemerintah Kabupaten/Kota dan pemangku kepentingan terkait.
- (6) Fasilitasi perencanaan dan penyelenggaraan penyediaan perumahan dan kawasan permukiman di KSP dan Daerah perbatasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi:
- a. penetapan kawasan permukiman;
  - b. penyusunan grand desain penanganan kawasan;
  - c. penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman dengan cara pengembangan yang sudah ada, pembangunan baru dan pembangunan kembali;
  - d. peningkatan kualitas bangunan rumah dan PSU;
  - e. penyediaan rumah susun dan atau rumah tapak dan PSU;
  - f. pemberdayaan kelompok masyarakat penghuni kawasan permukiman.

- (7) Penyediaan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat yang tidak memenuhi syarat pembiayaan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f meliputi:
- a. pemetaan potensi pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dan masyarakat yang tidak memenuhi syarat pembiayaan;
  - b. penyusunan grand desain;
  - c. penyediaan tanah;
  - d. fasilitasi penyediaan perumahan dan kawasan permukiman;
  - e. peningkatan kualitas permukiman.

Bagian Kedua  
Penyediaan Tanah  
Pasal 12

- (1) Penyediaan tanah untuk pembangunan dan pengembangan Perumahan dan kawasan permukiman di Daerah dilakukan meliputi:
- a. pengadaan tanah;
  - b. pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai oleh negara;
  - c. konsolidasi tanah;
  - d. peralihan hak atas tanah;
  - e. pemanfaatan dan pemindahan tanah milik negara atau milik daerah;
  - f. pendayagunaan tanah negara bekas tanah terlantar;
  - g. pemindahan hak bangun atas tanah.
- (2) Penyediaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan untuk memenuhi ketersediaan tanah bagi pengembangan dan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman sebagai berikut:
- a. pelaksanaan kewenangan Pemerintah Daerah dibidang perumahan dan kawasan permukiman;
  - b. fasilitasi penyediaan tanah bagi masyarakat yang tidak memenuhi syarat akses pembiayaan perumahan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Gubernur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga  
Kewajiban  
Pasal 13

- (1) Pemerintah Daerah bertanggung jawab terhadap pelaksanaan RP3KP.

- (2) Pemerintah Daerah melakukan fasilitasi pelaksanaan RP3KP yang dilaksanakan Pemerintah Kabupaten/Kota dan pihak ketiga yang terkait.

#### Bagian Keempat Kelembagaan

##### Pasal 14

- (1) Pengembangan dan pengelolaan kelembagaan dalam rangka pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman kewenangan Pemerintah Daerah dilaksanakan melalui:
  - a. Perangkat Daerah yang memiliki tugas di bidang perumahan dan kawasan permukiman;
  - b. pembentukan forum dan/atau kelompok kerja perumahan dan kawasan permukiman;
  - c. peningkatan peran Badan Usaha Milik Daerah;
  - d. inventarisasi, pembentukan dan pemanfaatan kelompok masyarakat yang berbadan hukum;
  - e. pengembangan jejaring pemangku kepentingan bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (2) Pelaksanaan pengembangan dan pengelolaan kelembagaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan cara peningkatan kapasitas kelembagaan.

#### BAB IV JANGKA WAKTU Pasal 15

- (1) Masa berlaku RP3KP yaitu 20 (dua puluh) tahun dan dapat ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun sekali.
- (2) RP3KP Provinsi Jawa Tengah dapat ditinjau kembali sebelum 5 (lima) tahun dalam hal RP3KP mengalami perubahan mendasar.

#### BAB V PERAN SERTA MASYARAKAT Pasal 16

- (1) Masyarakat baik secara perseorangan maupun kelompok dapat berperan serta dalam proses:
  - a. perencanaan RP3KP;
  - b. pelaksanaan RP3KP; dan
  - c. pengawasan RP3KP.

- (2) Peran serta masyarakat dalam proses perencanaan RP3KP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat dilakukan dalam bentuk pemberian gagasan, data dan informasi tertulis.
- (3) Peran serta masyarakat dalam pelaksanaan RP3KP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat dilakukan melalui:
  - a. pembangunan perumahan dan kawasan permukiman secara swadaya
  - b. melakukan kerjasama secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan para pihak dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, yang dikoordinasikan oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Peran serta masyarakat dalam pengawasan RP3KP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat dilakukan melalui penyampaian data dan informasi.
- (5) Gagasan, data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (4) disampaikan secara langsung dan/atau tertulis kepada Gubernur melalui Perangkat Daerah yang melaksanakan urusan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran serta masyarakat diatur lebih lanjut dengan Peraturan Gubernur.

BAB VI  
KERJASAMA  
Pasal 17

- (1) Dalam pelaksanaan RP3KP, Pemerintah Daerah dapat melaksanakan kerjasama dengan Pemerintah Kabupaten/Kota, Pemerintah Provinsi lainnya dan Pihak Ketiga.
- (2) Kerjasama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VII  
PEMBINAAN DAN PENGAWASAN  
Pasal 18

- (1) Gubernur melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan RP3KP.
- (2) Pelaksanaan pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Tim Pembinaan dan Pengawasan RP3KP yang ditetapkan dengan Keputusan Gubernur.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Gubernur.

BAB VIII  
PEMBIAYAAN  
Pasal 19

Pembiayaan penyelenggaraan RP3KP di Provinsi Jawa Tengah bersumber dari:

- a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah
- b. sumber pembiayaan lain yang sah dan tidak mengikat

BAB IX  
KETENTUAN PENUTUP  
Pasal 20

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan Pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah.

Ditetapkan di Semarang  
pada tanggal **22 April 2019**  
GUBERNUR JAWA TENGAH,  
TTD.

GANJAR PRANOWO

Diundangkan di Semarang  
pada tanggal **22 April 2019**  
SEKRETARIS DAERAH PROVINSI  
JAWA TENGAH,  
TTD.

SRI PURYONO KARTO SOEDARMO

LEMBARAN DAERAH PROVINSI JAWA TENGAH TAHUN 2019 NOMOR 7

NOREG PERATURAN DAERAH PROVINSI JAWA TENGAH: (7-106/2019)

SALINAN SESUAI DENGAN ASLINYA

Pt. KEPALA BIRO HUKUM  
KEPADA BAGIAN BANTUAN HUKUM  
DAN HAM

  
IWANUDDIN ISKANDAR, SH, MHum  
Pembina Tk. I  
NIP. 19711207 199503 1 003

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH PROVINSI JAWA TENGAH  
NOMOR 7 TAHUN 2019  
TENTANG  
RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN  
DAN KAWASAN PERMUKIMAN PROVINSI JAWA TENGAH  
TAHUN 2019-2039

I. UMUM

Rumah sebagai bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya memiliki peranan strategis bagi peningkatan kesejahteraan rakyat. Oleh karenanya negara memiliki tanggung jawab melindungi segenap bangsa melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau.

Perumahan dan kawasan permukiman sebagai 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 memerlukan peran pemerintah untuk memujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang ideal.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, kewenangan Pemerintah Provinsi dalam urusan perumahan dan kawasan permukiman sebagai berikut:

- d. penyediaan dan rehabilitasi rumah kawasan bencana;
- e. penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program pemerintah daerah provinsi;
- f. penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 10 (sepuluh) Ha sampai dengan di bawah 15 (lima belas) Ha;
- g. penyelenggaraan PSU di lingkungan hunian dan kawasan permukiman;
- h. sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan PSU tingkat kemampuan kecil.

Bahwa dalam rangka melaksanakan kewenangan sebagaimana telah diamanatkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah perlu disusun dokumen Rencana Pembangunan Dan

Pengembangan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah Tahun 2019-2039.

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka perlu dibentuk Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah tentang Rencana Pembangunan Dan Pengembangan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah Tahun 2019-2039.

## II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Ayat (1)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

Cukup jelas.

huruf d

Cukup jelas.

huruf e

Cukup jelas.

huruf f

yang dimaksud dengan “bagi masyarakat yang tidak memenuhi syarat pembiayaan perumahan adalah antara lain:

a. masyarakat yang tidak memenuhi syarat untuk dibiayai oleh lembaga perbankan;

b. masyarakat tidak mampu.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Cukup jelas.

huruf c

yang dimaksud “peningkatan peran Badan Usaha Milik Daerah” adalah Pemerintah Provinsi Jawa Tengah dapat membentuk Badan Usaha Milik Daerah baru atau merestrukturisasi Badan Usaha Milik Daerah yang sudah ada.

huruf d

Cukup jelas.

huruf e

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 15

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “perubahan mendasar” adalah adanya perubahan kebijakan nasional maupun kebijakan Daerah.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “Pihak Ketiga” adalah perseorangan, badan usaha yang berbadan hukum dan organisasi kemasyarakatan yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH PROVINSI JAWA TENGAH NOMOR 112

LAMPIRAN  
PERATURAN DAERAH PROVINSI JAWA TENGAH  
NOMOR 7 TAHUN 2019  
TENTANG  
RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN  
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN PROVINSI  
JAWA TENGAH TAHUN 2019-2039

BAB I  
PENDAHULUAN

**1.1 Latar Belakang**

Perumahan dan Permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Hak dasar rakyat tersebut pada saat ini masih belum sepenuhnya terpenuhi. Salah satu penyebabnya adalah adanya kesenjangan pemenuhan kebutuhan perumahan (backlog) yang relatif masih besar. Hal tersebut terjadi antara lain karena masih kurangnya kemampuan daya beli masyarakat khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam memenuhi kebutuhan akan rumahnya. Permasalahan yang dihadapi sesungguhnya tidak terlepas dari aspek yang berkembang dalam dinamika kehidupan masyarakat maupun kebijakan pemerintah dalam mengelola persoalan yang ada. Dalam mengatasi permasalahan perumahan dan permukiman, setiap prosesnya dilaksanakan secara bertahap yakni melalui tahap persiapan, perencanaan, pelaksanaan, pengelolaan, pemeliharaan, dan pengembangan.

Pembangunan perumahan dan permukiman jika dilakukan secara benar akan memberikan kontribusilangsung terhadap peningkatan kesejahteraan dan pengentasan kemiskinan. Hal tersebut disebabkan karena pembangunan perumahan dapat mendorong pertumbuhan wilayah dan ekonomi daerah, mendukung pembangunan sosial budaya dan memberikan efek multiplier terhadap sektor lain seperti penciptaan lapangan kerja baik yang langsung maupun yang tidak langsung.

Pembangunan perumahan dan permukiman di Indonesia telah diselenggarakan berdasarkan prinsip :

1. Pemenuhan kebutuhan akan rumah layak merupakan tugas dan tanggung jawab masyarakat sendiri.
2. Pemerintah mendukung melalui penciptaan iklim yang memungkinkan masyarakat mandiri dalam mencukupi kebutuhannya akan rumah layak. Dukungan diberikan melalui penyediaan prasarana dan sarana, perbaikan lingkungan permukiman, peraturan, perundangan yang bersifat memayungi, layanan kemudahan dalam perijinan bagi kelompok masyarakat berpenghasilan rendah dll.

Agar penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman berjalan optimal, tertib dan terorganisasi dengan baik, diperlukan suatu skenario umum, yang dapat mengakomodasikan berbagai kepentingan, rencana sektor terkait, peraturan serta berbagai hal yang perlu diketahui, dipedomani, dan disepakati bersama. Pembangunan perumahan dan permukiman harus didukung oleh suatu kebijakan, strategi dan program yang komprehensif dan terpadu sehingga selain mampu memenuhi hak dasar rakyat juga akan menghasilkan suatu lingkungan perumahan dan permukiman yang sehat,

serasi, harmonis, aman dan nyaman. Solusi perencanaan pembangunan perumahan dan permukiman yang komprehensif dapat dilaksanakan dengan penyusunan RP3KP (Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman).

Pemerintah Provinsi Jawa Tengah perlu memprioritaskan rencana penyusunan dokumen tersebut, karena sebagai wilayah sedang berkembang memiliki arus perkembangan penduduk tergolong cukup tinggi. Pertambahan penduduk dan aktivitas masyarakat perlu didukung dengan ketersediaan lahan yang memadai. Jumlah penduduk yang besar dapat melampaui daya dukung yang dapat memberikan pelayanan serta penyebaran yang merata dalam mendukung aktifitas penduduk. Fasilitas tersebut tentu berada di lingkungan permukiman yang mendukung aktivitasnya secara efektif dan efisien.

Sesuai dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa RP3KP merupakan acuan/payung bagi seluruh pelaku pembangunan perumahan dan permukiman di daerah. RP3KP merefleksikan akomodasi terhadap aspirasi masyarakat dalam pembangunan perumahan dan permukiman. Muatan pokok RP3KP di tingkat provinsi, merupakan acuan untuk mengatur dan mengkoordinasikan pembangunan perumahan dan permukiman khususnya yang menyangkut dua atau lebih kabupaten/kota yang berbatasan. Sedangkan dalam konteks penataan ruang, RP3KP merupakan penjabaran RTRW di sektor perumahan dan permukiman. RP3KP mencakup rencana penanganan sektor perumahan dan permukiman, baik yang terkait dengan peningkatan kualitas lingkungan, revitalisasi/optimalisasi kawasan, maupun pengembangan kawasan baru yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana dasar, termasuk prioritas implementasi dan rencana kebutuhan investasinya.

Oleh karena itu, maka Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Provinsi Jawa Tengah sebagai salah satu langkah untuk menyamakan persepsi dan meningkatkan peran pelaku pembangunan di daerah, khususnya aparat pemerintah dalam rangka penyusunan skenario pembangunan perumahan dan permukiman di daerah. Di samping itu, dokumen ini juga diharapkan dapat memacu terwujudnya keterpaduan prasarana dan sarana kawasan perumahan dan permukiman sehingga dapat menciptakan permukiman yang responsif yang mendukung kehidupan dan penghidupan bagi penghuninya.

## **1.2 Maksud dan Tujuan**

Maksud penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) sebagai pedoman dan skenario pemerintah daerah dalam menyelenggarakan kegiatan di bidang perumahan dan permukiman. RP3KP sebagai suatu alat untuk mewujudkan keterpaduan prasarana dan sarana untuk mendukung kebijakan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.

Sedangkan tujuan yang ingin dicapai yaitu untuk merumuskan arahan kebijakan pembangunan pengembangan permukiman dan sarana dasar pelayanan permukiman Provinsi Jawa Tengah yang terkoordinasi, aman, nyaman, layak huni dan berkelanjutan.

### **1.3 Sasaran**

Sasaran yang ingin diwujudkan adalah:

1. Tersedianya basis data perumahan dan kawasan permukiman;
2. Terumuskannya tujuan, kebijakan, dan strategi pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
3. Terumuskannya perencanaan perumahan dan kawasan permukiman;
4. Terumuskannya indikasi program pembangunan perumahan baru, peningkatan kualitas perumahan dan permukiman dan penunjang perumahan dan permukiman

### **1.4 Landasan Hukum**

Landasan literatur kebijakan yang dipedomani antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional;
2. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007, tentang Penataan Ruang;
3. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah;
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Perencanaan, Pengendalian Dan Evaluasi Pembangunan Daerah, Tata Cara Evaluasi Rancangan Peraturan Daerah Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah, Serta Tata Cara Perubahan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah, Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah, Dan Rencana Kerja Pemerintah Daerah;
9. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah;
10. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Provinsi Jawa Tengah;
11. Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 61 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah.

## 1.5 Gambaran Umum Provinsi Jawa Tengah

### 1.5.1 Administratif Provinsi Jawa Tengah

Jawa Tengah sebagai salah satu provinsi di Pulau Jawa, letaknya diapit oleh dua provinsi besar, yaitu Jawa Barat dan Jawa Timur. Letaknya antara 5°40' dan 8°30' Lintang Selatan dan antara 108°30' dan 111°30' Bujur Timur (termasuk Pulau Karimunjawa). Jarak terjauh dari Barat ke Timur adalah 263 Km dan dari Utara ke Selatan 226 Km (tidak termasuk Pulau Karimunjawa).

Sebelah Utara : Laut Jawa

Sebelah Selatan : Samudra Hindia dan Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

Sebelah Timur : Provinsi Jawa Timur

Sebelah Barat : Provinsi Jawa Barat

Provinsi Jawa Tengah, terbagi dalam 29 kabupaten dan 6 Kota. Wilayah tersebut terdiri dari 573 kecamatan dan 8.577 desa/kelurahan. Luas wilayah Jawa Tengah pada tahun 2017 tercatat sebesar 3,25 juta hektar atau sekitar 25,04% dari luas Pulau Jawa (1,70% dari luas Indonesia). Luas Wilayah terbesar terdapat di Kabupaten Cilacap dengan 2.138,51 Km<sup>2</sup> sedangkan luas wilayah paling kecil terdapat di Kota Magelang dengan luas 18,12 Km<sup>2</sup>.

*Tabel-1 Wilayah Administrasi Provinsi Jawa Tengah*

No	Kabupaten/Kota	Luas Wilayah(Km <sup>2</sup> )	No	Kabupaten/Kota	Luas Wilayah(Km <sup>2</sup> )
1	Kabupaten Cilacap	2.138,51	19	Kabupaten Kudus	425,17
2	Kabupaten Banyumas	1.327,59	20	Kabupaten Jepara	1.004,16
3	Kabupaten Purbalingga	777,65	21	Kabupaten Demak	897,43
4	Kabupaten Banjarnegara	1.069,74	22	Kabupaten Semarang	946,86
5	Kabupaten Kebumen	1.282,74	23	Kabupaten Temanggung	870,23
6	Kabupaten Purworejo	1.034,82	24	Kabupaten Kendal	1.002,27
7	Kabupaten Wonosobo	984,68	25	Kabupaten Batang	788,95
8	Kabupaten Magelang	1.085,73	26	Kabupaten Pekalongan	836,13
9	Kabupaten Boyolali	1.015,07	27	Kabupaten Pemasang	1.011,90
10	Kabupaten Klaten	655,56	28	Kabupaten Tegal	879,70
11	Kabupaten Sukoharjo	466,66	29	Kabupaten Brebes	1.657,73
12	Kabupaten Wonogiri	1.822,37	30	Kota Magelang	18,12
13	Kabupaten Karanganyar	772,20	31	Kota Surakarta	44,03

No	Kabupaten/Kota	Luas Wilayah(Km <sup>2</sup> )	No	Kabupaten/Kota	Luas Wilayah(Km <sup>2</sup> )
14	Kabupaten Sragen	946,49	32	Kota Salatiga	52,96
15	Kabupaten Grobogan	1.975,85	33	Kota Semarang	373,67
16	Kabupaten Blora	1.794,40	34	Kota Pekalongan	44,96
17	Kabupaten Rembang	1.014,10	35	Kota Tegal	34,49
18	Kabupaten Pati	1.491,20	Jumlah		32.544,12

*Sumber: Jawa Tengah Dalam Angka, 2017*

### 1.5.2 Ketinggian/Kemiringan

Provinsi Jawa Tengah memiliki relief yang beraneka ragam. Ada daerah pegunungan dan dataran tinggi yang membujur sejajar dengan panjang pulau Jawa di bagian tengah. Ada daerah dataran rendah yang hampir tersebar di seluruh Jawa Tengah, ada juga daerah pantai yaitu Pantai Utara dan Selatan. Provinsi Jawa Tengah sebagian besar berada pada ketinggian 100–500 mdpl. Adapun kabupaten/kota yang keseluruhan wilayahnya berada pada ketinggian kurang dari 500 meter di atas permukaan laut adalah Kabupaten Sragen, Sukoharjo, Demak, Grobogan, Kota Semarang, Kota Tegal, Kota Pekalongan, Klaten, dan Rembang.

Menurut tingkat kemiringan lahan di Jawa Tengah, 38% lahan memiliki kemiringan 0-2%, 31% lahan memiliki kemiringan 2-15%, 19% lahan memiliki kemiringan 15-40% dan sisanya 12% lahan memiliki kemiringan lebih dari 40%. Kemiringan tanah di Provinsi Jawa Tengah terkait dengan fungsi penggunaan lahan. Rata-rata kemiringan tanah 0 – 15% yang mudah untuk digunakan sebagai kawasan terbangun.

### 1.5.3 Hidrologi

Sungai yang melalui wilayah Jawa Tengah adalah Kali Pemali, Sungai Bengawan Solo, Kali Serayu, dan Kali Lusi. Sedangkan untuk lokasi pos duga air yang berfungsi untuk mengetahui debit air yakni Kali Pemali - Rengas Pendawa, Kali Pemali - Brebes, Sungai Bengawan Solo - Jurug, Kali Serayu - Banyumas, Kali Serayu - Rawalo, dan Kali Lusi - Tawang Harjo. Sungai dengan luas daerah terbesar adalah Sungai Bengawan Solo, dan Kali Serayu khususnya pada Pos Duga Air Kali Serayu - Rawalo yang sering mengalami bencana banjir. Bengawan Solo merupakan sungai terpanjang di Pulau Jawa, memiliki mata air di Pegunungan Sewu (Kabupaten Wonogiri), sungai ini mengalir ke utara, melintasi Kota Surakarta, dan akhirnya menuju ke Jawa Timur dan bermuara di daerah Gresik (dekat Surabaya). Sedang sungai-sungai yang bermuara di Samudra Hindia diantaranya adalah Serayu dan Kali Progo.

## BAB II ISU DAN PERMASALAHAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

### **2.1. Permasalahan dan Isu Provinsi**

#### 2.1.1. Pendanaan

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Bab X menyebutkan bahwa 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. Sumber dana berasal dari : (a) anggaran pendapatan dan belanja negara; (b) anggaran pendapatan dan belanja daerah (c) sumber dana lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Secara umum, isu permasalahan pembiayaan perumahan adalah sebagai berikut:

1) Affordability (tingkat keterjangkauan MBR)

Tingkat keterjangkauan MBR untuk memenuhi kebutuhan rumah masih rendah, baik membeli dari pengembang, membangun secara swadaya maupun meningkatkan kualitas rumah yang tidak layak huni.

2) Availability (ketersediaan dana)

Ketersediaan dana maupun pola/skema untuk bantuan pembiayaan perumahan bagi MBR masih terbatas

3) Sustainability (sumber dana)

Sumber dana pembiayaan perumahan masih bersifat jangka pendek sehingga tidak dapat berkelanjutan untuk KPR yang bersifat jangka panjang (maturity mismatch)

4) Accessibility (akses MBR)

Akses MBR ke sumber pembiayaan perumahan (lembaga keuangan) untuk mendapat KPR masih terbatas

Permasalahan pembiayaan perumahan memiliki fokus utama akses MBR dalam penyediaan rumah. Sebagian besar, masyarakat (MBR) tidak mengetahui proses pembiayaan rumah subsidi (subsidi uang muka, subsidi bunga). Selain itu, adanya perbedaan biaya pembelian rumah subsidi, serta perbedaan UMR dan angsuran KPR Subsidi. Untuk itu, diperlukan peran pemerintah dalam memberikan informasi dan akses MBR dalam penyediaan rumah.

Pemerintah pusat memberikan bantuan pembiayaan perumahan seperti dalam bentuk Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Subsidi Selisih Bunga (SSB), dan Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM). Hal ini terkait dengan skema pembiayaan KPR. Selain itu, juga terdapat bantuan pembiayaan perumahan berbasis tabungan (BP2BT), tabungan perumahan rakyat (Tapera), dan pembiayaan swadaya mikro perumahan (PSMP). Akan tetapi, pemerintah daerah sebagai pelaksana atau pelayanan daerah bidang perumahan ada yang

belum mengetahui program pemerintah pusat ini. Oleh karena itu, perlu pembuatan sistem informasi pembiayaan PKP sebagai pusat informasi pembiayaan perumahan PKP dan forum komunikasi antar pokja tentang pembiayaan perumahan.

### 2.1.2. Lahan

Salah satu ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah penyediaan lahan. Hal ini tertuang dalam Pasal 4 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pada prakteknya, terdapat beberapa permasalahan dalam penyediaan lahan perumahan dan kawasan permukiman terutama pada pembangunan PKP baru seperti berikut ini.

1. Menurunnya ketersediaan lahan untuk pembangunan PKP;
2. Harga lahan yang tidak terjangkau untuk pembangunan PKP;
3. Kurangnya aksesibilitas menuju kawasan peruntukan permukiman.

## 2.2. Permasalahan dan Isu KSP

Kawasan strategis provinsi merupakan bagian wilayah provinsi yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup provinsi, baik di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan. Kawasan strategis provinsi di Provinsi Jawa Tengah terbagi menjadi KSP fungsi dan daya dukung lingkungan, KSP sosial budaya, dan KSP pertumbuhan ekonomi.

Identifikasi PKP pada KSP telah dilakukan melalui workshop RP3KP untuk mengetahui isu dan permasalahan PKP pada masing-masing KSP. Isu dan permasalahan PKP pada KSP Ekonomi di kabupaten/kota di Provinsi Jawa Tengah adalah sebagai berikut.

- Pembangunan PKP pada KSP tidak terlepas dari permasalahan ketersediaan lahan yang semakin sedikit di Provinsi Jawa Tengah. Adanya tekanan peruntukan lahan ke arah perdagangan dan jasa sehingga lahan untuk permukiman menjadi semakin sedikit. Hal ini kemudian berdampak pada harga lahan yang semakin mahal dan tidak terjangkau oleh masyarakat.
- Permasalahan penurunan kualitas dan produktivitas daya dukung permukiman dan kawasan agropolitan pada KSP, tidak terlepas dari perilaku bermukim masyarakat yang buruk terhadap lingkungan. Menurunnya kualitas lingkungan hunian karena polusi dan pencemaran suara, menghasilkan limbah yang mencemari air, tanah dan udara.
- Meningkatnya arus urbanisasi di Provinsi Jawa Tengah menyebabkan peningkatan pada jumlah penduduk. Hal tersebut berdampak pada tumbuhnya permukiman dengan ketidakteraturan bangunan yang mengarah ke urban sprawl serta akses yang rendah terhadap PKP yang layak, menyebabkan tumbuhnya permukiman kumuh baru terutama pada Kawasan perkotaan.
- Pemenuhan lahan dalam pembangunan PKP tidak terlepas dari adanya gesekan dengan LPPB. Alih fungsi lahan pertanian menjadi PKP yang berdampak terhadap peningkatan run off dan penurunan cadangan air tanah, serta menyebabkan terputusnya aliran irigasi pada Kawasan pertanian.

- Permasalahan rendahnya kualitas dan ketersediaan PSU PKP pada KSP masih sering terjadi. Permasalahan tersebut mempengaruhi terhadap produktivitas Kawasan agropolitan yang ada di dalam PKP pada KSP. Sehingga perlu adanya pembangunan dan pengelolaan PSU di kawasan agropolitan

Isu dan permasalahan PKP pada KSP Sosial Budaya di kabupaten/kota di Provinsi Jawa Tengah adalah sebagai berikut.

- Berdasarkan RTRW pada KSP terdapat permukiman yang termasuk kedalam kawasan rawan bencana. Diantaranya permukiman yang berada di Kawasan lindung, yaitu di sekitar Kawasan Candi Dieng, Kawasan Candi Gedongsongo, Kawasan Candi Cetho – Sukuh. Selain itu terdapat permukiman yang berada di Kawasan perkotaan yang termasuk ke dalam kawasan rawan bencana banjir, yaitu di sekitar Kawasan Masjid Demak.
- Permasalahan PKP pada KSP tidak terlepas dari permasalahan akses jalan yang kurang memadai. Sehingga dibutuhkan pembangunan prasarana wilayah guna mendorong pengembangan kegiatan daerah.
- Permasalahan PKP pada KSP tidak terlepas dari tingkat SDM masyarakat yang rendah. Sehingga diperlukan meningkatkan rasa kecintaan masyarakat terhadap, serta menerapkan nilai – nilai budaya pada kehidupan sehari – hari.

Isu dan permasalahan PKP pada KSP Fungsi dan Daya Dukung Lingkungan di kabupaten/kota di Provinsi Jawa Tengah adalah sebagai berikut.

- Permasalahan PKP pada KSP tidak terlepas dari kemampuan pola pikir SDM terhadap fungsi dan daya dukung lingkungan. Dimana pola pikir masyarakat yang sederhana dapat mempengaruhi fungsi dan daya dukung, diantaranya pola pikir masyarakat yang sederhana dapat berdampak pada kerusakan lingkungan, serta kurangnya kemampuan SDM dalam mengelola lingkungan.
- Permasalahan PKP pada KSP di kawasan rawan bencana dipengaruhi oleh pola perilaku manusia yang tinggal di dalamnya. Fungsi dan daya dukung lingkungan dapat dimanfaatkan oleh masyarakat. Sehingga masyarakat memiliki pola pemikiran untuk tetap tinggal di kawasan rawan bencana guna memanfaatkan fungsi dan daya dukung lingkungan yang tersedia.
- Permasalahan PKP pada KSP tidak terlepas dari kelayakan rumah sebagai tempat tinggal. Kelayakan tempat tinggal dapat ditinjau dari system sanitasi pada KSP, sehingga perlunya pembangunan, pengelolaan sanitasi pada setiap KSP.
- Isu dan permasalahan PKP pada KSP mengenai sarana dan prasarana pendukung yang kurang memenuhi kebutuhan masyarakat terutama sarana dan prasarana persampahan. Sehingga perlu adanya pembangunan, pengelolaan sistem TPA regional baik controlled landfill maupun sanitary landfill, seperti yang kita ketahui masalah – masalah di KSP salah satunya adalah keterbatasan lahan yang dapat digunakan sebagai TPA. Sehingga dengan adanya kerja sama antar kota/kabupaten dapat membantu dalam penyelesaian masalah dan pertimbangan solusi.

### **2.3. Permasalahan Lintas Daerah Kabupaten/Kota**

Kawasan lintas batas merupakan kawasan yang menjadi batas antar daerah kabupaten-kota di Jawa Tengah dan perbatasan Jawa Tengah dengan provinsi tetangga. Kawasan Lintas batas yang menjadi lingkup spasial RP3KP Provinsi adalah perbatasan yang memiliki PKP dan dilalui jaringan jalan kewenangan provinsi. Parameter permasalahan PKP lintas daerah kabupaten/kota dapat dilihat dari tipologi wilayah perbatasan, penyediaan PSU lintas kabupaten/kota, dan kerja sama.

#### **2.3.1. Tipologi Wilayah Perbatasan**

Wilayah perbatasan merupakan wilayah yang lokasinya berada diantara dua atau lebih wilayah administrasi baik antar dua kabupaten/kota dalam konteks lintas daerah provinsi maupun antar kecamatan dalam konteks lintas daerah kabupaten/kota. Tipologi wilayah perbatasan cukup beragam, diantaranya adalah:

Wilayah perbatasan menurut tingkat interaksi memiliki tipologi sebagai berikut:

1) Wilayah buntu

Merupakan wilayah yang letaknya berada di ujung jaringan atau bahkan belum terlayani oleh sistem jaringan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang merangkai tempat tersebut. Biasanya merupakan lahan marjinal yang dibatasi oleh kondisi fisik alamnya.

2) Wilayah perbatasan jalur perifer

Merupakan wilayah yang terlewati sistem jaringan jalan yang merangkai tempat tersebut, serta berada pada wilayah dengan tingkat ekonomi sedang.

3) Wilayah perbatasan kontak tinggi

Merupakan wilayah yang posisinya sangat strategis dan dilewati oleh jalur utama penghubung wilayah, yang ditandai dengan intensitas kegiatan ekonomi baik pada satu maupun kedua sisi, serta kepadatan penduduknya relatif tinggi.

Selain itu, jika ditinjau dari profil kawasan, tipologi wilayah perbatasan meliputi:

1) Permukiman di dataran rendah/perkotaan

2) Permukiman di pinggir Rel

3) Permukiman di perbukitan

4) Permukiman Industri

5) Permukiman Sungai

Permasalahan PKP di wilayah perbatasan secara umum meliputi permukiman yang tidak sesuai dengan peruntukan permukiman (daya dukung permukiman), kawasan permukiman berada di kawasan rawan bencana, adanya permukiman kumuh di kawasan perbatasan, dan tingginya pertumbuhan luas permukiman perbatasan. Hal ini dikarenakan adanya ledakan penduduk di perkotaan, sehingga memicu pemenuhan kebutuhan rumah di kawasan pinggiran mengingat harga lahan lebih murah. Selain itu, kualitas serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum juga cenderung buruk dan kurang dari standar pelayanan minimal yang seharusnya. Seperti contoh, pada kawasan permukiman di Kecamatan

Bantarkawung, Kabupaten Brebes yang berbatasan dengan Kecamatan Karangpucung, Kabupaten Cilacap sangat mengalami krisis air bersih untuk memenuhi kebutuhan sehari-harinya.

### 2.3.2. Penyediaan PSU lintas kabupaten/kota atau regional

Di kawasan perbatasan, terdapat adanya ketimpangan PSU yakni perbedaan kondisi PSU pada kabupaten/kota yang berbatasan seperti misalnya yang terjadi di Purworejo – Kulonprogo (adanya pembangunan NYIA). PSU di Kulonprogo kondisinya lebih baik dibandingkan dengan yang ada di Purworejo dikarenakan PSU yang ada di Kulonprogo untuk mendukung adanya New Yogyakarta International Airport. Hal ini juga terjadi di perbatasan Brebes dengan Jawa Barat dengan adanya pembangunan Bandara Internasional Husein Sastranegara. Kondisi Cirebon ke arah bandara lebih bagus dibandingkan sudah masuk wilayah Brebes.

Disparitas PSU ini mengakibatkan PKP sulit berkembang dengan baik dan layak. Selain itu, Sarana prasarana PSU skala regional pada perumahan padat di lintas perbatasan belum tersedia secara optimal. Dengan demikian, perlu adanya pengembangan PSU regional pada wilayah perbatasan.

### 2.3.3. Pola Kerjasama

Penanganan wilayah perbatasan membutuhkan kerja sama antar dua daerah yang berbatasan. Akan tetapi, masih minimnya koordinasi antar daerah yang berbatasan serta belum adanya kerja sama perencanaan dan penataan kawasan perbatasan. Selain itu, perselisihan perbatasan yang mengakibatkan bias atau tumpang tindih kepentingan pengelolaan perbatasan.

Begitu juga dalam hal PKP dan PSU, belum ada koordinasi dan penanganan PKP dan PSU di kawasan perbatasan. Oleh karena itu, diperlukan keterpaduan RTRWN, RTRWP, dan RTRW Kab/Kota, dilihat dari jangka waktu dan substansi sebagai payung hukum. Hal ini sebagai konsep/solusi Pembangunan dan Pengembangan PKP di Lintas Daerah Kabupaten/Kota.

Beberapa usulan pola kerja sama ideal dari pemerintah kabupaten-kota di Jawa Tengah adalah sebagai berikut.

- Komunikasi antar pokja PKP Kab/Kota dengan Pokja PKP Provinsi
- Komunikasi pembangunan PKP baru dengan kab/kota yang berbatasan secara komprehensif termasuk penganggaran
- Koordinasi tim pengambil kebijakan dan tim pelaksana (top down dan bottom up)
- Pertemuan/sinkronisasi lembaga legislatif dan eksekutif antar kab/kota yang berdekatan dan antar kab/kota dengan provinsi sebelah Jateng (Jabar, Jatim, DIY)

## **2.4. Permasalahan Pembangunan dan Pengembangan PKP Provinsi di Kabupaten/Kota**

Ruang lingkup RP3KP Provinsi salah satunya meliputi pembangunan dan pengembangan PKP Provinsi yang ada di Kabupaten/Kota. Berdasarkan desk pada workshop RP3KP Provinsi Jawa Tengah, terdapat beberapa parameter masalah pembangunan dan pengembangan PKP Provinsi yang ada di Kabupaten/kota yakni meliputi permasalahan Backlog, RTLH serta Lahan untun perumahan dan kawasan permukiman.

#### 2.4.1. Backlog

Backlog atau kekurangan jumlah rumah merupakan selisih antara kebutuhan rumah pada jumlah anggota rumah tangga yang ideal dibanding dengan ketersediaan atau jumlah rumah yang ada. Backlog rumah dapat diukur dari dua perspektif yaitu dari sisi kepenghunian maupun dari sisi kepemilikan. Backlog rumah dari perspektif kepenghunian dihitung dengan mengacu pada perhitungan ideal: 1 keluarga menghuni 1 rumah. Backlog kepemilikan dihitung berdasarkan angka *home ownership rate* / persentase rumah tangga (ruta) yang menempati rumah milik sendiri.

Hasil dari olahan data backlog (SNVT Penyediaan Perumahan Provinsi Jawa Tengah) diketahui bahwa daerah di Provinsi Jawa Tengah yang memiliki backlog tertinggi yaitu di Kota Semarang, Tegal, Surakarta, Kabupaten Brebes, dan Sukoharjo. Untuk itu, diperlukan penyediaan rumah - tidak harus berupa landed housing tetapi juga vertical housing tergantung kondisi lahan di masing-masing wilayah - dalam pemenuhan kebutuhan rumah.

Selain adanya backlog, permasalahan PKP yaitu adanya rumah tidak layak huni (RTLH). Berbagai upaya telah dilakukan oleh pemerintah untuk meningkatkan kualitas rumah. Beberapa upaya yang sudah dilakukan dalam pengentasan RTLH adalah sebagai berikut.

- Rehabilitasi total
- Tenaga swadaya dan gotong royong
- Bedah rumah dari dana apel bersama Kapolres (studi kasus: Demak)
- Sumber dana pemerintah = APBD kab, Basnas kab, badan zakat
- Sumber dana dari masyarakat = pokmas, yayasan, arisan bahan bangunan (tingkat RT dan RW)
- Sumber dana dari swasta = Bank yakni berupa CSR (BPD/Jateng, BRI, Bank Mega, Semen Indonesia)
- Bankeu (Bantuan Keuangan) Provinsi sebesar 3 unit rumah/desa
- ADD (Alokasi Dana Desa) = 10 unit rumah/desa. Masing-masing senilai Rp 10 juta untuk tenaga swadaya dan bahan bangunan.

Dalam upaya pengentasan RTLH, tidak terlepas dari peran lembaga dan pembiayaannya. Seluruh program pengentasan RTLH sudah ada di dalam RPJMD masing-masing kabupaten/kota. Selain itu, juga terdapat Program pengentasan RTLH se-jateng dengan anggaran masing-masing Rp 50 juta untuk kabupaten/kota, dimana Rp 30 juta untuk RTLH (bedah rumah) dan Rp 20 juta untuk pemberdayaan/ketahanan masyarakat. Program ini memiliki koordinator yaitu Bappeda, dengan pelaksana kegiatan yakni Dinas Perkim dan Permasdes. Terdapat Tim Pengelola Kegiatan (TPK) tingkat desa yang disahkan melalui SK Kepala Desa. Program pengentasan RTLH se-jateng ini diawasi oleh PPK Desa dan Pemda.

Selain program pengentasan RTLH se-jateng, diperlukan asosiasi untuk mendukung program sejuta rumah dari pemerintah pusat. Asosiasi perumahan yang ada di Provinsi Jawa Tengah belum terdengar aksinya hingga kabupaten/kota. Oleh karena itu, perlu adanya koordinasi atau sinergitas asosiasi pengembang di kabupaten/kota.

#### 2.4.2. Lahan

Permasalahan lahan provinsi di kabupaten/kota untuk pembangunan dan pengembangan PKP lebih ditekankan pada lahan milik pemerintah provinsi

yang digunakan untuk pembangunan dan pengembangan PKP. Studi kasus di Jepara, di Kawasan Lemah Abang terdapat lahan (berupa tambak) milik Dinas Perikanan Provinsi Jawa Tengah disewakan kepada warga Jepara (oknum yang menyewakan belum jelas). Lahan tersebut kini menjadi kawasan kumuh di Jepara. Pemkab Jepara sudah membangun rusunawa di Kelurahan Jobokuto, tetapi warga di Kawasan Lemah Abang tersebut tidak mau pindah ke rusunawa.

Contoh masalah lahan di Jepara tersebut erat kaitannya dengan masalah kelembagaan. Dalam hal ini, perlu kejelasan lahan dengan Disperakim Provinsi Jawa Tengah sehingga juga terdapat kejelasan penanganan dari sisi kelembagaan. Selain itu, diperlukan koordinasi dengan kotaku untuk permasalahan kumuh karena termasuk kumuh provinsi dan lahan milik provinsi.

## **2.5. Permasalahan PKP Kumuh**

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. Dalam lingkup wilayah provinsi, perumahan kumuh dan permukiman kumuh memiliki luasan sebesar 10 – 15 ha dalam satu hamparan. Parameter permasalahan PKP Kumuh Provinsi dapat dilihat dari konstelasi permukiman kumuh terhadap ruang kota dan potensi permasalahan meliputi karakteristik sosial, ekonomi, budaya, fisik dan kelembagaan.

### **2.5.1. Konstelasi permukiman kumuh terhadap ruang kota/perkotaan**

Perkembangan kawasan perkotaan di Provinsi Jawa Tengah tidak terlepas dengan adanya kawasan permukiman kumuh. Berkembangnya kawasan perkotaan di Jawa Tengah sebagai daerah industri, ekonomi dan perdagangan jasa mampu menarik minat masyarakat untuk bekerja hingga tinggal di perkotaan Provinsi Jawa Tengah. Daya tarik kota menyebabkan penduduk desa ingin mengadu nasib untuk hidup di kota walaupun pada umumnya tidak memiliki alasan yang kuat dan belum memiliki modal untuk membeli unit hunian di wilayah yang sesuai serta memiliki standar rumah sehat.

Kecenderungan pendatang akan memilih wilayah pinggiran Provinsi Jawa Tengah untuk dijadikan tempat bermukim. Dikarenakan di wilayah tersebut mereka tidak terlalu sulit menyesuaikan diri, selain itu mereka masih bisa melakukan kebiasaan hidup ditempat asalnya. Berbagai informasi juga tata cara mencari nafkah baik dalam jangka waktu sementara maupun jangka panjang, serta harga lahan yang masih murah. Terlepas dari aktivitas sosial yang timbul ketidaksiapan kota menghadapi urbanisasi menciptakan permasalahan permukiman kumuh di Kawasan perkotaan Provinsi Jawa Tengah, sehingga dapat merusak struktur ruang perkotaan.

### **2.5.2. Potensi dan Permasalahan (karakteristik sosial, ekonomi, budaya, fisik dan kelembagaan)**

Identifikasi PKP kumuh telah dilakukan melalui workshop RP3KP untuk mengetahui potensi dan permasalahan PKP kumuh pada masing – masing daerah. potensi dan permasalahan tersebut dapat dilihat baik secara sosial, ekonomi, budaya, fisik serta kelembagaan pada Kawasan permukiman kumuh tersebut yang ditunjukkan dengan adanya potensi maupun permasalahan yang timbul.

Apabila dilihat berdasarkan potensi yang ada berdasarkan (1) karakteristik sosial dan budaya, yaitu masyarakat pendatang akan cenderung mengubah pola pikir masyarakat desa menyesuaikan masyarakat perkotaan; (2) karakteristik ekonomi, yaitu menambah hasil pendapatan masyarakat desa, selain itu masyarakat desa yang datang ke kawasan perkotaan bertujuan untuk mencari lapangan pekerjaan maupun bersekolah, dengan mereka tinggal di perkotaan akan cenderung menghemat biaya yang harus dikeluarkan.

Apabila dilihat berdasarkan permasalahan permukiman kumuh yang ada berdasarkan (1) Karakteristik sosial dan budaya, urbanisasi, perilaku bermukim masyarakat yang buruk, pola berfikir masyarakat yang kurang mumpuni; (2) karakteristik ekonomi, kurang sinkron pemberian bantuan RTLH oleh pemerintah provinsi atau APBD provinsi, serta bantuan dana infrastruktur; (3) karakteristik fisik, akan menimbulkan menurunnya kualitas lingkungan akibat pencemaran limbah rumah tangga, tumbuhnya permukiman kumuh baru, ketidakteraturan bangunan yang mengarah pada urban sprawl, kurangnya ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; (4) karakteristik kelembagaan, yaitu kurangnya koordinasi antar Lembaga, pembagian peran yang belum jelas dan terprioritaskan, serta keterlibatan pemerintah kota dalam pembangunan infrastruktur.

BAB III  
RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN  
PERMUKIMAN

**3.1. Visi Pembangunan dan Pengembangan PKP Jawa Tengah**

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

**“Terwujudnya perumahan dan Kawasan permukiman yang layak,  
berkeadilan dan berkelanjutan bagi masyarakat Jawa Tengah”**

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

1. **Perumahan dan kawasan permukiman yang layak**, yaitu terciptanya lingkungan perumahan dan kawasan permukiman yang memenuhi persyaratan kebutuhan dasar bagi masyarakat secara merata di seluruh wilayah di Provinsi Jawa Tengah, serta meningkatkan kualitas perumahan dan kawasan permukiman yang layak.
2. **Perumahan dan kawasan yang berkeadilan**, yaitu terwujudnya hasil pembangunan dibidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional bagi seluruh warga negara Indonesia di Provinsi Jawa Tengah.
3. **Perumahan dan kawasan yang berkelanjutan**, yaitu kondisi perumahan dan kawasan permukiman yang sesuai dengan daya dukung dan daya tampung permukiman Provinsi Jawa Tengah guna mewujudkan pembangunan berkelanjutan.

**3.2. Misi Pembangunan dan Pengembangan PKP**

Dengan mengacu kepada hakekat bahwa keberadaan perumahan dan kawasan permukiman yang layak akan sangat menentukan kualitas masyarakat dan lingkungannya di masa depan, serta prinsip pemenuhan kebutuhan akan perumahan dan kawasan permukiman yang layak adalah merupakan tanggung jawab masyarakat sendiri, maka penempatan masyarakat sebagai pelaku utama dengan strategi pemberdayaan merupakan upaya yang sangat strategis. Sehingga Misi yang harus dilaksanakan dalam rangka mewujudkan Visi penyelenggaraan perumahan dan permukiman di Provinsi Jawa Tengah, adalah sebagai berikut :

1. Menyelenggarakan perumahan dan Kawasan permukiman yang layak huni dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta berkelanjutan;

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang layak sesuai Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman harus diikuti dengan kelengkapan prasarana lingkungan sebagai kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman. Dengan demikian, tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman Provinsi Jawa Tengah yakni untuk menjamin

terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan sesuai Pasal 3 UU. No. 1 Tahun 2011.

Misi ini jika dikaitkan dengan rencana pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman Jawa Tengah yakni meliputi pada kewenangan PKP Kumuh Provinsi dan PKP rawan bencana. Hal ini sebagai perwujudan PKP yang layak huni dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur di PKP kumuh dan rawan bencana.

2. Menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman dengan prinsip keseimbangan yang dapat diakses oleh semua pihak;

Perumahan dan kawasan permukiman Provinsi Jawa Tengah diselenggarakan untuk mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR. Hal ini maksudkan agar, seluruh masyarakat di Jawa Tengah mampu mengakses pemenuhan perumahan dan kawasan permukiman.

Misi ini merupakan untuk mewujudkan misi pada kewenangan PKP lintas batas dan PKP Kabupaten/kota. Hal ini bertujuan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dapat diakses oleh seluruh wilayah (kabupaten/kota) di Jawa Tengah termasuk di wilayah perbatasan.

3. Menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang berwawasan lingkungan, mendukung kegiatan perekonomian dan sosial budaya masyarakat;

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang layak termasuk bagian dari proses pembangunan berkelanjutan. Kegiatan ini juga mampu mendorong kegiatan perekonomian dan fungsi daya dukungan serta keberlangsungan sosial budaya. Hal ini terkait untuk mendukung fungsi nilai strategis kawasan, terutama fungsi strategis provinsi.

4. Menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman pada lintas sektoral, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan;

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman merupakan kegiatan sektor yang terpadu dengan sektor lainnya. Hal ini senada dengan penyelenggaraannya yang dilakukan antar stakeholder (pemerintah, pelaku usaha/ swasta, dan masyarakat). Selain itu penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan asas kemitraan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yakni memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung.

### **3.3. Tujuan Pembangunan dan Pengembangan PKP Jawa Tengah**

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

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

#### **3.4. Sasaran Pembangunan dan Pengembangan PKP Jawa Tengah**

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

1. Pembangunan dan Pengembangan PKP yang berada pada kawasan lintas batas kabupaten/kota yang memiliki potensi tumpang tindih atau inabsensia perencanaan
2. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang tertib
3. Pencegahan terhadap tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh baru;
4. Peningkatan Kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh; dan
5. Peningkatan kerja sama, peran masyarakat, dan Kearifan Lokal dalam upaya pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman kumuh
6. Perencanaan, pembangunan dan rehabilitasi perumahan dan kawasan permukiman dengan mempertimbangkan mitigasi bencana dengan mengurangi risiko bencana, baik melalui pembangunan fisik maupun penyadaran dan peningkatan kemampuan masyarakat menghadapi ancaman bencana
7. Mewujudkan PKP di KSP Pertumbuhan Ekonomi untuk mendorong pengembangan perekonomian daerah yang produktif, efisien, dan mampu bersaing dikawasan industry,
8. PKP di KSP Sosial Budaya untuk mendukung pelestarian dan peningkatan sosial dan budaya di kawasan masjid Demak, Kawasan Candi Dieng,

Kawasan Gedongsongo, Kawasan candi Cetho – Sுகuh dan kawasan Keraton Solo

9. PKP di KSP Fungsi dan Daya Dukung Lingkungan dengan menyesuaikan aspek pelestarian dan peningkatan fungsi dan daya dukung lingkungan hidup di Kawasan Taman Nasional Gunung Merbabu, Kawasan Dataran Tinggi Dieng, Kawasan Rawa Pening, Kawasan Gunung Sindoro – Sumbing, Kawasan Gunung Lawu Dan Kawasan Gunung Slamet.
10. Keterpaduan penyelenggaraan PKP oleh pemerintah, masyarakat dan pelaku usaha dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan baik langsung maupun tidak langsung

### **3.5. Kebijakan Pembangunan dan Pengembangan PKP Jawa Tengah**

Kebijakan pembangunan dan pengembangan PKP Jawa Tengah merupakan turunan dari misi, tujuan, dan sasaran pembangunan dan pengembangan PKP Jawa Tengah. Kebijakan di bawah ini dapat dikelompokkan dari tiap sasaran.

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

### **3.6. Strategi Pembangunan dan Pengembangan PKP Jawa Tengah**

1. Penyediaan kebutuhan pemenuhan Perumahan dan Kawasan Permukiman melalui perencanaan dan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang;
2. Keterjangkauan pembiayaan dan pendayagunaan teknologi;
3. Penyelenggaraan PSU skala regional;
4. Pelaksanaan keterpaduan kebijakan Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman antar pemangku lintas sektor, lintas batas, dan masyarakat;
5. Peningkatan kapasitas kelembagaan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman lintas batas;
6. Peningkatan efisiensi potensi PKP perkotaan dan perdesaan dengan memperhatikan fungsi dan peranan perkotaan atau perdesaan;
7. Peningkatan pelayanan PKP perkotaan atau perdesaan;
8. Peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum PKP atau perdesaan;
9. Pencegahan terhadap tumbuhnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
10. Pencegahan tumbuh dan berkembangnya atau perdesaan yang tidak terencana dan tidak teratur;
11. Perencanaan pembangunan PKP baru;
12. Pengawasan dan pengendalian dilakukan atas kesesuaian terhadap perizinan, standar teknis dan kelayakan fungsi dilakukan pada tahap perencanaan dan tahap pembangunan Perumahan dan Permukiman.
13. Kesesuaian terhadap kelaikan fungsi dilakukan pada tahap pemanfaatan Perumahan dan Permukiman berdasarkan perizinan;
14. Pencegahan melalui pemberdayaan masyarakat dengan cara pendampingan dan pelayanan informasi;
15. Pengawasan dan pengendalian terhadap tumbuh dan berkembangnya Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh;
16. Peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh berdasarkan penyebab kekumuhan kawasan yang meliputi : bangunan gedung; jalan lingkungan; penyediaanair minum; drainase lingkungan; pengelolaan air limbah; pengelolaan persampahan; dan proteksi kebakaran;
17. Kerja sama Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah dengan pihak swasta, organisasi kemasyarakatan, lembaga nonpemerintah lainnya dalam upaya pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
18. Perencanaan perumahan dan kawasan permukiman berbasis mitigasi bencana dengan memperhatikan:
  - a. jenis bahaya alam yang berada pada lokasi atau di sekitar perumahan dan kawasan permukiman;
  - b. lokasi perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan rencana tata ruang wilayah;

- c. sesuai standar kualitas lingkungan, daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup
  - d. rencana dan rancangan perumahan dan kawasan permukiman tanggap terhadap bencana alam terutama yang berlokasi yang rawan bencana; dan peta mikrozonasi bencana alam pada lokasi perumahan dan kawasan permukiman
  - e. melibatkan peran serta masyarakat dan meningkatkan pengetahuan, pemahaman, keterampilan, dan kemandirian masyarakat dalam mengelola risiko bencana alam
19. Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman berbasis mitigasi bencana harus memperhatikan:
- a. pemilihan lokasi, dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota dan/atau rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman;
  - b. pembatasan intensitas penggunaan lahan melalui Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Luas Bangunan (KLB) Koefisien Daerah Hijau (KDH), ketinggian bangunan, dan kepadatan bangunan.
  - c. struktur konstruksi bangunan, bahan bangunan sesuai dengan kearifan lokal dan standar konstruksi
  - d. penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai cakupan layanan yang mendukung tindakan mitigasi dan tanggap darurat terhadap bencana alam; dan
  - e. pengendalian pembangunan perumahan dan kawasan permukiman sesuai perizinan
20. Peningkatan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai kebutuhan mitigasi bencana alam;
21. Pengaturan dan zonasi kawasan rawan bencana
22. Pelibatan peran serta masyarakat dalam penentuan risiko bencana alam, mitigasi bencana; dan penyusunan rencana kontijensi berbasis masyarakat
23. penataan daerah aliran sungai, pantai, serta wilayah rawan bencana alam
24. Pelibatan peran serta masyarakat dalam penentuan risiko bencana alam, mitigasi bencana; dan penyusunan rencana kontijensi berbasis masyarakat
25. Penataan daerah aliran sungai, pantai, serta wilayah rawan bencana alam
26. Pelibatan peran masyarakat ditiap penyelenggaraan PKP;
27. Konsolidasi tanah dalam penyelenggaraan PKP;
28. Koordinasi pemerintah, masyarakat dan swasta dalam penyelenggaraan PKP.
29. Pembangunan PKP di kawasan agropolitan untuk mendukung peningkatan nilai aktivitas pertanian
30. Pembangunan PKP di kawasan industri yang mampu mendorong pertumbuhan ekonomi
31. Pembangunan PKP yang mampu menciptakan iklim investasi
32. Pengembangan PKP di kawasan sosial budaya dalam rangka meningkatkan kelestarian kawasan cagar budaya yang menjadi warisan budaya dunia

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

### **3.7. Rencana Pembangunan dan Pengembangan**

Rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Jawa Tengah dilaksanakan dengan mengacu kepada :

- a. Kewenangan pemerintah provinsi yang diamanatkan oleh Undang-Undang 23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang meliputi :
  1. Urusan Pemerintahan yang lokasinya lintas Daerah kabupaten/kota;
  2. Urusan Pemerintahan yang penggunaanya lintas Daerah kabupaten/kota;
  3. Urusan Pemerintahan yang manfaat atau dampak negatifnya lintas Daerah kabupaten/kota; dan/atau
  4. Urusan Pemerintahan yang penggunaan sumber dayanya lebih efisien apabila dilakukan oleh Daerah Provinsi.

Selanjutnya substansi yang menjadi kewenangan dalam urusan pemerintahan wajib pelayanan dasar bidang perumahan dan kawasan permukiman meliputi :

- penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana provinsi;
- fasilitasi Penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Provinsi;
- penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh 10 ha s/d 15 ha;
- penyelenggaraan PSU Permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman;
- Sertifikasi Dan Registrasi Bagi Orang Atau Badan Hukum Yang Melaksanakan Perancangan Dan Perencanaan Rumah Serta Perencanaan PSU Tingkat Kemampuan Menengah

Mendasarkan pada hal tersebut maka definisi kawasan yang akan menjadi wilayah perencanaan dalam pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman adalah :

1. Kawasan Strategis Provinsi yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi

- Kawasan strategis Provinsi dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi, yaitu :
  - a. Kawasan Industri Terpadu meliputi:
    - Kawasan Industri Kendal – Semarang - Demak;
    - Kawasan Industri Brebes;
    - Kawasan Industri Rembang;
    - Kawasan Industri Cilacap; dan
    - Kawasan Industri Kebumen.
  - b. Kawasan agropolitan meliputi:
    - Kawasan agropolitan MANGGA EMAS (Pemalang, Purbalingga, Tegal, Brebes, Banyumas);
    - Kawasan agropolitan GIRISUKA (Wonogiri, Sukoharjo, Karanganyar);
    - Kawasan agropolitan SEMARBOYONG (Semarang, Boyolali, Magelang); dan
    - Kawasan agropolitan SOBOBANJAR (Wonosobo, Banjarnegara).
  - c. Kawasan perkotaan meliputi:
    - Kawasan Perkotaan Subosuka Wonosraten; dan
    - Kawasan Perkotaan Bregasmalang.
  - d. Kawasan strategis pariwisata terpadu meliputi:
    - Kawasan Surakarta dan sekitarnya;
    - Kawasan Borobudur - Kebumen - Dieng dan sekitarnya; dan
    - Kawasan Lereng Gunung Slamet dan sekitarnya.
- Kawasan strategis Provinsi dari sudut kepentingan fungsi dan daya dukung lingkungan hidup, yaitu :
  - a. Kawasan Taman Nasional Gunung Merbabu;
  - b. Kawasan Taman Nasional Karimunjawa;
  - c. Kawasan Dataran Tinggi Dieng;
  - d. Kawasan Rawa Pening;
  - e. Kawasan Gunung Sindoro – Sumbing;
  - f. Kawasan Gunung Lawu;
  - g. Kawasan Gunung Slamet;
  - h. Daerah Aliran Sungai Garang;
  - i. Kawasan Daerah Aliran Sungai kritis lintas kabupaten/kota;
  - j. Kawasan Kebun Raya Baturraden;
  - k. Kawasan Karangsambung;
  - l. Kawasan Kars Sukolilo;
  - m. Kawasan Kars Gombang;
  - n. Kawasan Kars Wonogiri;
  - o. Kawasan Bledug Kuwu; dan
  - p. Kawasan Pantai Ujung Negro – Roban.

- Kawasan strategis Provinsi dari sudut kepentingan sosial dan budaya, yaitu :
  - a. Kawasan Masjid Demak;
  - b. Kawasan Candi Dieng;
  - c. Kawasan Candi Gedongsongo;
  - d. Kawasan Candi Cetho – Suku;
  - e. Kawasan Keraton Solo.
- 2. Kawasan lintas Daerah kabupaten/kota, adalah PKP pada kawasan perbatasan kabupaten/kota, baik pada kawasan yang diperbolehkan maupun kawasan yang tidak diperbolehkan
- 3. Perumahan dan kawasan permukiman kabupaten/kota, yaitu berisi arahan pembangunan dan pengembangan PKP kabupaten/kota sebagai tindak lanjut dari terbitnya RP3KP Provinsi Jawa Tengah ini
- 4. Kawasan rawan bencana provinsi sesuai dengan penetapan pada rencana tata ruang wilayah
- 5. Kawasan lain yang membutuhkan mendasarkan pada tingkat kepentingan strategis provinsi antara lain :
  - kawasan permukiman kumuh provinsi,
  - perumahan dan kawasan permukiman yang berada di kawasan yang dilarang sebagai kawasan perumahan dan kawasan permukiman
  - kawasan lain yang ditentukan kemudian, yang memiliki kepentingan strategis provinsi atau kepentingan strategis lainnya.

### 3.7.1. KSP Provinsi

Secara umum RP3KP di KSP Provinsi diarahkan untuk mendukung fungsi ruang yang ada agar lebih optimal, serta mewujudkan fungsi ruang secara berkelanjutan. Secara lebih rinci RP3KP di KSP Provinsi adalah sebagai berikut :

#### A. KSP Pertumbuhan Ekonomi

1. Identifikasi kondisi serta persebaran perumahan dan kawasan permukiman dalam wilayah KSP Sudut Kepentingan Pertumbuhan Ekonomi.
2. Penyusunan roadmap rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman KSP Sudut Kepentingan Pertumbuhan Ekonomi
3. Penyusunan Juklak dan Juknis perencanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman KSP Sudut Kepentingan Pertumbuhan Ekonomi
4. Pengendalian dan Pengembangan PKP Perkotaan dan Perdesaan
  - Penanganan kawasan kumuh
  - Penataan bangunan dan lingkungan
  - Relokasi permukiman di kawasan rawan bencana
  - Relokasi permukiman di kawasan yang dilarang untuk PKP
5. Pengembangan Permukiman Perkotaan dan Perdesaan
  - Peningkatan kualitas PKP yang layak huni
  - Pengembangan PSU permukiman di kawasan perdesaan
  - Pengembangan PSU permukiman di kawasan perkotaan

- Pengembangan Rumah Susun

#### 6. Pembangunan Baru Perumahan dan Kawasan Permukiman

- Penyediaan rumah layak huni
- Penyediaan PKP yang sehat dan berkualitas
- Pembangunan rumah susun
- Pembangunan perumahan baru
- Pembangunan pusat-pusat permukiman baru
- Pembangunan hunian berimbang

#### B. KSP Sosial Budaya

1. Identifikasi kondisi serta persebaran perumahan dan kawasan permukiman dalam wilayah KSP Sudut Kepentingan Sosial Budaya.
2. Penyusunan roadmap rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman KSP Sudut Kepentingan Sosial Budaya.
3. Penyusunan Juklak dan Juknis perencanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman KSP Sudut Kepentingan Sosial Budaya
4. Pengendalian dan pengembangan PKP di kawasan sosial budaya
5. Pengembangan PSU pendukung keberlanjutan kawasan sosial budaya

#### C. KSP Daya Dukung Lingkungan Hidup

1. Identifikasi kondisi serta persebaran perumahan dan kawasan permukiman dalam wilayah KSP Sudut Kepentingan Daya Dukung Lingkungan Hidup
2. Penyusunan roadmap rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman KSP Sudut Kepentingan Daya Dukung Lingkungan Hidup
3. Penyusunan Juklak dan Juknis perencanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman KSP Sudut Kepentingan Daya Dukung Lingkungan Hidup
4. Pembangunan dan pengembangan PKP yang mendukung pencegahan pemanfaatan ruang yang berpotensi mengurangi fungsi lindung kawasa
5. Pembangunan dan pengembangan PKP yang mendorong pembatasan pemanfaatan ruang yang berpotensi mengurangi fungsi lindung kawasan
6. Pembangunan dan pengembangan PKP yang mendukung rehabilitasi fungsi lindung kawasan yang menurun akibat dampak pemanfaatan ruang yang berkembang
7. Pemanfaatan rekayasa teknologi dalam pengembangan perumahan dan kawasan permukiman
8. Relokasi dan rehabilitasi rumah layak huni dan ramah lingkungan

### 3.7.2. RP3KP pada PKP di lintas batas kabupaten dan kota

1. Identifikasi kondisi serta persebaran perumahan dan kawasan permukiman pada wilayah perbatasan antar kabupaten/kota dalam wilayah Provinsi Jawa Tengah
2. Penyusunan roadmap rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada wilayah perbatasan antar kabupaten/kota dalam wilayah Provinsi Jawa Tengah
3. Penyusunan Juklak dan Juknis perencanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada wilayah perbatasan antar kabupaten/kota dalam wilayah Provinsi Jawa Tengah
4. Koordinasi dan kerjasama pembangunan dan pengembangan PKP, terkait dengan penyediaan lahan, penyediaan hunian, penyediaan PSU regional
5. Penyediaan rumah layak huni di lintas daerah kabupaten/kota
6. Penyelenggaraan PSU Permukiman, Lingkungan Hunian dan Kawasan Permukiman sebagai media penghubung dan peningkatan pelayanan pemerintah daerah
7. Penanganan PKP di kawasan rawan bencana alam
8. Peningkatan kualitas PKP
9. Pengendalian dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada wilayah perbatasan antar kabupaten/kota dalam wilayah Provinsi Jawa Tengah

### 3.7.3. RP3KP pada PKP Kabupaten/Kota

1. Penyusunan rencana peningkatan efisiensi potensi PKP perkotaan atau perdesaan dengan memperhatikan fungsi dan peranan perkotaan melalui:
  - a. kajian fungsi dan peranan PKP sesuai arahan rencana tata ruang;
  - a. identifikasi potensi PKP perkotaan atau perdesaan yang meliputi potensi sumber daya alam, potensi sumber daya manusia, potensi ekonomi, potensi sosial dan potensi budaya;
  - b. kajian kebijakan peningkatan efisiensi potensi PKP perkotaan atau perdesaan dalam mendukung fungsi dan peranan perdesaan dan perkotaan, yang memanfaatkan sumber daya dan kegiatan sosial ekonomi setempat; dan
2. Rencana peningkatan pelayanan PKP perkotaan atau perdesaan berisi:
  - a. identifikasi pelayanan PKP perkotaan atau perdesaan yang ada;
  - b. identifikasi kebutuhan pelayanan PKP perkotaan atau perdesaan sesuai alokasi rencana tata ruang Kawasan dan standar teknis;
  - c. peningkatan pelayanan PKP perkotaan atau perdesaan yang ada;
  - d. arahan penyediaan pelayanan PKP perkotaan atau perdesaan yang belum ada;
3. Rencana peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum PKP perkotaan atau perdesaan berisi:

- a. identifikasi kinerja kapasitas Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum PKP perkotaan atau perdesaan yang ada;
  - b. kajian keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Lingkungan Hunian PKP perkotaan atau perdesaan rencana tata ruang Kawasan Perkotaan dan standar teknis;
  - c. arahan peningkatan keterpaduan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum PKP perkotaan atau perdesaan yang ada; dan
4. 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. pengawasan dan pengendalian terhadap kesesuaian perizinan, standar teknis, dan kelayakan fungsi; dan
    - c. pendampingan dan pelayanan informasi.
  5. Rencana pencegahan tumbuh dan berkembangnya PKP perkotaan atau perdesaan yang tidak terencana dan tidak teratur dilakukan melalui pemberian arahan pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
  6. Perencanaan pembangunan PKP baru dengan
    - a. rencana penyediaan lokasi Permukiman;
    - b. rencana penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Permukiman; dan
    - c. rencana lokasi pelayanan jasa Pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
    - d. Rencana pengembangan PKP dengan pola hunian berimbang
  7. Penetapan wilayah yang dilarang untuk perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan arahan rencana pola ruang dalam RTRW Kabupaten/Kota.
  8. Pelaksanaannya sesuai dengan kewenangan dan Standar Pelayanan Minimal (SPM) PKP.
  9. Penyusunannya berpedoman pada Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan PKP Daerah Kabupaten/Kota serta memperhatikan dokumen RP3KP Provinsi.

#### 3.7.4. RP3KP pada Kawasan Permukiman Kumuh

1. Pendampingan untuk meningkatkan kapasitas masyarakat melalui fasilitasi pembentukan dan fasilitasi peningkatan kapasitas Kelompok Swadaya Masyarakat dengan:
  - a. Penyuluhan
  - b. Pembimbingan
  - c. Bantuan teknis meliputi fasilitasi:
    - 1) penyusunan perencanaan;
    - 2) penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria;
    - 3) penguatan kapasitas kelembagaan;

- 4) pengembangan alternatif pembiayaan; dan/atau
  - 5) persiapan pelaksanaan kerja sama Pemerintah Daerah dengan swasta.
2. Membuka akses informasi bagi masyarakat dalam bentuk pemberitaan dan pemberian informasi hal-hal terkait upaya penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh.
  3. Pemantauan ulang lokasi perumahan kumuh dan kawasan permukiman kumuh paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun untuk menilai pengurangan jumlah lokasi dan/atau luasan Kawasan Permukiman Kumuh sebagai hasil dari penanganan yang telah dilakukan, serta pengurangan tingkat kekumuhan
  4. Peninjauan, pemantauan dan penegasan izin pemanfaatan ruang permukiman pada kawasan peruntukan permukiman dan mengacu pada peraturan zonasi yang berlaku
  5. Perencanaan penataan dan peningkatan kawasan permukiman kumuh
  6. Penyusunan rencana penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh
  7. Pengendalian kawasan permukiman kumuh
  8. Penetapan rencana peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dalam bentuk peraturan bupati/walikota
  9. Pembentukan Kelompok Swadaya Masyarakat untuk mengoptimalkan peran masyarakat dalam mengelola Perumahan dan Permukiman layak huni dan berkelanjutan serta untuk mengoptimalkan peran masyarakat dalam Penataan dan Peningkatan Kualitas terhadap kawasan permukiman kumuh.
  10. Pemeliharaan dan Perbaikan untuk menjaga kondisi Perumahan dan Permukiman yang layak huni dan berkelanjutan.

#### 3.7.5. Rencana PKP Kawasan Rawan Bencana

1. Identifikasi mitigasi bencana alam bidang perumahan dan kawasan permukiman, mencakup jenis bahaya alam; jenis kerentanan; dan jenis ketahanan.
2. Penyusunan roadmap penanganan, pengelolaan, serta rencana pengembangan atau relokasi PKP pada kawasan rawan bencana.
3. Penyusunan juklak dan juknis perencanaan pembangunan kembali (rehabilitasi, rekonstruksi, peremajaan)
4. Pelibatan masyarakat sesuai dengan budaya dan pelatihan
5. Pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman berbasis mitigasi bencana gempa bumi
  - a. perencanaan penempatan perumahan dan kawasan permukiman untuk mengurangi tingkat kepadatan hunian di daerah rawan bencana;
  - b. pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dengan perkuatan struktur dan konstruksi bangunan tahan getaran/gempa;
  - c. pemanfaatan penerapan zonasi daerah rawan bencana dan pengaturan penggunaan lahan; dan

- d. pemeliharaan perumahan dan kawasan permukiman dengan mengikutsertakan peran serta masyarakat dalam pelatihan program penyelamatan dan kewaspadaan terhadap gempa bumi
6. Pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman berbasis mitigasi bencana tsunami bidang perumahan dan kawasan permukiman dilakukan terhadap rumah serta prasarana, sarana, dan utilitas umum, melalui pembangunan tempat evakuasi yang cukup tinggi dan mudah diakses, serta aman di sekitar daerah permukiman.
7. Pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman berbasis mitigasi bencana gunung meletus terhadap perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan sekurang-kurangnya:
  - a. Perencanaan perumahan dan kawasan permukiman menghindari kawasan rawan bencana gunung meletus terutama yang masih aktif serta lokasi yang cenderung dialiri lava;
  - b. Menyediakan lokasi evakuasi dan pengungsian prasarana jalan yang memadai menuju lokasi pengungsian, serta alat transportasi
8. Pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman berbasis mitigasi bencana tanah longsor bidang perumahan dan kawasan permukiman melalui :
  - a. Identifikasi dan pemanfaatan peta mikrozonasi kerawanan bencana tanah longsor;
  - b. Mengembangkan lokasi penyangga antara lokasi rawan longsor dengan lokasi yang akan dikembangkan sebagai perumahan dan kawasan permukiman;
  - c. Rekonstruksi terhadap bangunan dan prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memadai yang dapat mencegah terjadinya peristiwa tanah longsor;
  - d. Penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum untuk dapat mendukung mitigasi bencana seperti penyediaan alat *early warning sistem*, *signage* rute evakuasi, serta penyediaan bangunan sebagai tempat penampungan sementara;
  - e. Relokasi perumahan dan kawasan permukiman yang sudah tidak layak huni ke lokasi yang lebih aman.
9. Pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman berbasis mitigasi bencana banjir bidang perumahan dan kawasan permukiman, meliputi:
  - a. Sesuai tata ruang wilayah serta tata bangunan dan lingkungan;
  - b. Pengelolaan perumahan dan kawasan permukiman secara swadaya melalui pemeliharaan dan perawatan secara berkala
  - c. Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum berbasis mitigasi bencana banjir
10. Rehabilitasi dan Pemantapan Fungsi Kawasan Rawan Bencana
  - a. Pemantapan Fungsi Kawasan melalui Penyusunan Rencana Penanganan dan Pengelolaan Kawasan Rawan Bencana Kota/Kabupaten
  - b. Pemantapan Fungsi Kawasan melalui Penyusunan Model Penataan Ruang Berbasis Mitigasi

- c. Pemantapan Fungsi Kawasan melalui Penyusunan DED Kawasan dan Shelter sebagai Tempat Evakuasi Mitigasi Bencana
  - d. Pemantapan Fungsi Kawasan melalui Rehabilitasi/Penataan Kawasan Lindung yang Rusak
  - e. Rehabilitasi Kawasan Rawan Longsor dan Patahan melalui Penetapan Kawasan Sempadan Bencana sebagai Jalur Hijau
11. Pengendalian dan pengelolaan kawasan
    - a. Penataan dan relokasi kawasan permukiman yang berada dalam kawasan zona bahaya
    - b. Pengendalian Kawasan rawan bencana melalui Penguatan Sistem Informasi dan Kelembagaan
    - c. pengelolaan Kawasan Rawan Bencana melalui Penguatan dan penataan Kelembagaan
    - d. Pengelolaan Kawasan melalui Penataan Jalur Evakuasi, Area Penyelamatan dan Jalur Bantuan
  12. Peningkatan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas umum sesuai kebutuhan mitigasi bencana;
  13. Pembatasan intensitas penggunaan lahan melalui pengaturan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Luas Bangunan (KLB) Koefisien Daerah Hijau (KDH), ketinggian bangunan, dan kepadatan bangunan terutama wilayah rentan bencana;
  14. Sosialisasi mengenai lokasi rawan gempa bumi, cara penyelamatan; dan meningkatkan kewaspadaan dan kesiapsiagaan dalam menghadapi gempa bumi; dan
  15. Memberikan bimbingan teknis, pendidikan dan pelatihan, serta pendampingan; dan
  16. Meningkatkan kerjasama dengan masyarakat untuk mengetahui tanda-tanda bencana.
  17. Penataan dan relokasi kawasan permukiman yang berada dalam kawasan zona bencana

#### 3.7.6. Rencana PKP yang berada di Kawasan Yang Dilarang

Kawasan ini merupakan kawasan yang secara karakteristik fisik wilayahnya memiliki beberapa kriteria, diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Kawasan rawan bencana alam yang memiliki kejadian bencana rutin, terutama longsor dan gempa bumi
2. Kawasan lindung yang ditetapkan oleh rencana tata ruang, tidak boleh digunakan sebagai tempat hunian
3. Kawasan yang memiliki ancaman/berbahaya terhadap kegiatan tempat tinggal bagi manusia

Pengembangan dan pembangunan PKP pada kawasan ini secara keseluruhan diorientasikan pada pencegahan pengembangan baru PKP dan upaya pembatasan serta relokasi PKP dari kawasan ini ke kawasan lain yang lebih tepat. Sehingga kegiatan utamanya adalah :

1. Identifikasi kondisi serta persebaran perumahan dan kawasan permukiman yang berada pada kawasan yang dilarang dan tidak sesuai untuk peruntukkan kawasan permukiman
2. Penyusunan roadmap rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan yang dilarang dan tidak sesuai untuk peruntukkan kawasan permukiman
3. Penyusunan Juklak dan Juknis perencanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kawasan yang dilarang dan tidak sesuai untuk peruntukkan kawasan permukiman
4. Relokasi PKP ke kawasan yang diperbolehkan
5. Pengembangan rekayasa teknologi dalam rangka perlindungan PKP

### 3.7.7. Kawasan Kepentingan Strategis

Pengembangan dan pembangunan PKP pada kawasan ini adalah upaya mengakomodasikan pengembangan yang bersifat dinamis terhadap program pembangunan nasional maupun daerah. Kawasan kepentingan strategis ini diputuskan oleh Gubernur sebagai kawasan yang diprioritaskan penanganannya. Pengembangan dan pembangunan PKP pada kawasan ini terdiri dari :

1. Pengembangan PKP yang sudah ada dengan memperhatikan aspek fungsi kawasan yang ada saat itu
2. Peningkatan kualitas PKP
3. Pembangunan PKP Baru dengan pola hunian berimbang
4. Penyelenggaraan PSU permukiman
5. Pelaksanaan pembangunan dan pengembangan PKP yang sesuai dengan kewenangan dan SPM

### **3.8. Kebijakan Strategis**

Dalam melaksanakan proses pembangunan dan pengembangan PKP, dibutuhkan langkah-langkah atau kebijakan strategis yang dilakukan agar dapat mencapai tujuan RP3KP Provinsi Jawa Tengah. Kebijakan strategis tersebut diantaranya adalah:

1. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana provinsi;
2. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program pemerintah provinsi;
3. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh 10 ha sampai dengan 15 ha;
4. Penyelenggaraan psu di lingkungan hunian dan kawasan permukiman;
5. Fasilitasi perencanaan dan penyelenggaraan penyediaan perumahan dan kawasan permukiman di kawasan strategis provinsi dan daerah perbatasan;
6. Penyediaan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat yang tidak memenuhi syarat pembiayaan perumahan.

### 3.8.1. Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana provinsi

Pelaksanaan dan rehabilitasi rumah korban bencana provinsi dilakukan melalui program dan kegiatan sebagai berikut:

- a. penetapan daerah rawan bencana, terdampak bencana dan penetapan bencana tingkat provinsi;
- b. penyusunan grand desain penanganan daerah terdampak bencana;
- c. penyediaan rumah susun, rumah tapak dan PSU;
- d. rehabilitasi rumah dan psu lingkungannya menjadi layak huni;
- e. fasilitasi rehabilitasi rumah secara swadaya;
- f. penyediaan tanah bagi masyarakat terkena relokasi akibat bencana.

### 3.8.2. Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Provinsi

Dalam melaksanakan pembangunan yang menjadi ranah kepentingan provinsi, tidak menutup kemungkinan akan menggunakan lahan yang pada kondisi eksistingnya digunakan sebagai tempat untuk bermukim. Untuk itu, pemerintah daerah Provinsi Jawa Tengah sesuai dengan ketentuan yang berlaku akan menyediakan rumah relokasi layak huni dengan terlebih dahulu melakukan proses penetapan program pemerintah provinsi, penyusunan grand design relokasi akibat program pemerintah, penyediaan tanah serta penyediaan rumah dan atau prasarana sarana utilitas umum pendukungnya.

### 3.8.3. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh 10 Ha sampai dengan 15 Ha

Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh yang menjadi kewenangan Pemerintah Provinsi meliputi berbagai program/kegiatan yakni:

- a. Penetapan kawasan permukiman kumuh provinsi
- b. Penyusunan grand desain penanganan kawasan kumuh
- c. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh perkotaan dengan cara pengembangan yang sudah ada, pembangunan baru dan pembangunan kembali
- d. Peningkatan kualitas bangunan rumah dan psu
- e. Penyediaan rumah susun dan atau rumah tapak dan psu
- f. Pemberdayaan kelompok masyarakat penghuni kawasan permukiman kumuh.

### 3.8.4. Penyelenggaraan PSU di lingkungan hunian dan kawasan permukiman

Penyelenggaraan PSU baik berupa penyediaan, perbaikan, maupun peningkatan di lingkungan hunian dan kawasan permukiman dilakukan dengan mempertimbangkan beberapa aspek diantaranya adalah:

- a. Penetapan lokasi prioritas penanganan yang didasarkan pada kepentingan strategis provinsi

- b. Pembentukan, pemanfaatan dan pemberdayaan kelompok masyarakat yang berbadan hukum
- c. Peningkatan kualitas kawasan permukiman perkotaan dan perdesaan
- d. Pelibatan pemerintah kabupaten/kota dan pemangku kepentingan terkait.

#### 3.8.5. Fasilitasi perencanaan dan penyelenggaraan penyediaan perumahan dan kawasan permukiman di Kawasan Strategis Provinsi dan Daerah Perbatasan

Kebijakan strategis ini dilakukan dengan pelaksanaan beberapa program/kegiatan yang meliputi:

- a. Penetapan kawasan permukiman
- b. Penyusunan grand desain penanganan kawasan
- c. Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman dengan cara pengembangan yang sudah ada, pembangunan baru dan pembangunan kembali
- d. Peningkatan kualitas bangunan rumah dan PSU
- e. Penyediaan rumah susun dan atau rumah tapak dan PSU
- f. Pemberdayaan kelompok masyarakat penghuni kawasan permukiman.

#### 3.8.6. Penyediaan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat yang tidak memenuhi syarat pembiayaan perumahan

Salah satu urusan wajib pemerintah adalah menyediakan rumah yang layak menjadi tempat tinggal masyarakatnya, khususnya pada masyarakat yang tidak memenuhi syarat pembiayaan perumahan. Dalam proses pelaksanaannya, kebijakan penyediaan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat yang tidak memenuhi syarat pembiayaan perumahan meliputi berbagai program/kegiatan yaitu:

- a. Pemetaan potensi pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dan masyarakat yang tidak memenuhi syarat pembiayaan
- b. Penyusunan grand desain
- c. Penyediaan tanah
- d. Fasilitasi penyediaan perumahan dan kawasan permukiman
- e. Peningkatan kualitas permukiman.

BAB IV  
RENCANA PENATAAN DAN PENINGKATAN KUALITAS KAWASAN PERMUKIMAN  
KUMUH

**4.1. Kawasan Permukiman Kumuh**

Permukiman kumuh merupakan masalah yang dihadapi oleh hampir semua kota-kota besar di Indonesia, bahkan kota-kota besar di negara berkembang lainnya. Telaah tentang permukiman kumuh (slum), pada umumnya mencakup tiga segi, yaitu, pertama, kondisi fisiknya. Kondisi fisik tersebut antara lain tampak dari kondisi bangunannya yang sangat rapat dengan kualitas konstruksi rendah, jaringan jalan tidak berpola dan tidak diperkeras, sanitasi umum dan drainase tidak berfungsi serta sampah belum dikelola dengan baik. Kedua, kondisi sosial ekonomi budaya komunitas yang bermukim di permukiman tersebut. Kondisi sosial ekonomi masyarakat yang berada di kawasan permukiman kumuh antara lain mencakup tingkat pendapatan rendah, norma sosial yang longgar, budaya kemiskinan yang mewarnai kehidupannya yang antara lain tampak dari sikap dan perilaku yang apatis. Ketiga, dampak oleh kedua kondisi tersebut. Kondisi tersebut sering juga mengakibatkan kondisi kesehatan yang buruk, sumber pencemaran, sumber penyebaran penyakit dan perilaku menyimpang, yang berdampak pada kehidupan keseluruhannya.

Kawasan permukiman kumuh dianggap sebagai penyakit kota yang harus diatasi. Pertumbuhan penduduk merupakan faktor utama yang mendorong pertumbuhan permukiman. Sedangkan kondisi sosial ekonomi masyarakat dan kemampuan pengelola kota akan menentukan kualitas permukiman yang terwujud. Permukiman kumuh adalah produk pertumbuhan penduduk kemiskinan dan kurangnya pemerintah dalam mengendalikan pertumbuhan dan menyediakan pelayanan kota yang memadai.

Kawasan permukiman kumuh dalam RP3KP ini adalah kawasan kumuh Provinsi yang memiliki luas antara 10 Ha sampai dengan 15 Ha. Kawasan kumuh ini akan ditetapkan dengan Peraturan/Keputusan Gubernur, setelah dilakukan studi komprehensif (Grand Desain) dengan kesepakatan bersama para pihak yang terkait.

Penanganan kawasan permukiman kumuh ini dilakukan secara bersama-sama dengan pemangku kepentingan secara komprehensif dengan upaya utama adalah peningkatan standard PKP yang layak, menjadi PKP yang berkelanjutan dan tidak menjadi kumuh kembali.

**4.2. Penataan dan Peningkatan Kualitas Kawasan Permukiman Kumuh**

Mewujudkan kawasan permukiman kumuh menjadi PKP yang layak huni dan berkelanjutan merupakan tantangan yang harus dihadapi oleh pemerintah Provinsi Jawa Tengah ke depan. Upaya-upaya peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh Provinsi harus segera dilaksanakan, agar tidak berkembang dan pada akhirnya akan menjadi lebih sulit untuk diperbaiki. Tugas pemerintah provinsi dalam peningkatan kualitas adalah memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh tingkat provinsi serta memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi.

Sementara itu, tugas pemerintah kabupaten/kota dalam peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh adalah memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh tingkat kabupaten/kota, memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota, serta memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota. Upaya-upaya yang perlu dilakukan antara lain dapat terwujud dalam penyediaan pembangunan prasarana dan sarana dasar permukiman seperti air minum, sanitasi, jalan lingkungan, revitalisasi kawasan, dan peningkatan kualitas permukiman serta penyediaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa). Pelaksanaan pembangunan prasarana dan sarana dasar permukiman tersebut juga dilaksanakan dengan model pemberdayaan yang melibatkan masyarakat sejak perencanaan sampai dengan operasi dan pemeliharaan infrastruktur.

Peningkatan kualitas terhadap permukiman kumuh dapat dilakukan dengan 3 (tiga) pola yaitu pola pemugaran, pola peremajaan, dan pola permukiman kembali. Pemugaran adalah pola penanganan yang dilakukan pada wilayah dengan tingkat klasifikasi kekumuhan ringan dengan status tanah yang legal. Peremajaan merupakan pola penanganan yang dilakukan pada wilayah dengan klasifikasi kekumuhan sedang sampai berat dengan status tanah legal. Sedangkan pola permukiman kembali dilakukan pada wilayah dengan klasifikasi kekumuhan dari ringan sampai berat, namun status tanahnya ilegal.

Dalam hal penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh ini bisa dilaksanakan oleh pemerintah provinsi, maka pola penanganan berbasis komunitas adalah pilihan utama yang harus dilaksanakan. Hal ini dilaksanakan agar pola pendanaan dengan APBD Provinsi bisa dianggarkan dengan pola belanja hibah maupun bansos untuk aset yang dimiliki oleh masyarakat, sedangkan terkait aset yang dimiliki oleh pemerintah kabupaten/kota dilaksanakan dengan pola bantuan keuangan.

#### **4.3. Rencana Penataan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Kawasan Permukiman Kumuh**

Pola penanganan peningkatan kualitas terdiri atas :

- **Pemugaran**

Perbaikan dan/atau pembangunan kembali perumahan dan permukiman menjadi perumahan permukiman layak huni. Dalam pelaksanaannya pola penanganan pemugaran dilakukan melalui kegiatan perbaikan bangunan gedung, prasarana, sarana, dan/atau utilitas umum yang dilakukan tanpa perombakan mendasar dan bersifat parsial.

- **Peremajaan**

Mewujudkan permukiman yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan masyarakat sekitar dengan terlebih dahulu menyediakan tempat tinggal bagi masyarakat. Pola ini dilakukan melalui pembongkaran dan penataan secara menyeluruh terhadap bangunan gedung, prasarana, sarana, dan/atau utilitas umum

▪ **Pemukiman kembali/Relokasi**

Permukiman kembali dilakukan untuk mewujudkan kondisi bangunan gedung, perumahan, dan permukiman yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan penghuni dan masyarakat. Pola ini dilakukan dengan memindahkan masyarakat dari lokasi yang tidak mungkin dibangun kembali/ tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan/ atau rawan bencana serta menimbulkan bahaya bagi barang ataupun manusia.

Rencana peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh provinsi dilaksanakan dengan beberapa hal berikut :

1. Penyusunan Grand Desain penataan dan peningkatan perumahan dan kawasan permukiman kumuh
2. Peningkatan kualitas bangunan rumah tinggal
3. Penyelenggaraan PSU permukiman
4. Relokasi PKP kumuh dengan memperhatikan syarat dan ketentuan yang ada

BAB V  
RENCANA PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN  
DENGAN HUNIAN BERIMBANG

**5.1. Pengertian Hunian Berimbang**

Menurut pengertiannya, 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.

**5.2. Penyelenggaraan Hunian Berimbang**

Penyelenggaraan hunian berimbang ini dilakukan disebabkan beberapa hal berikut :

1. Untuk menjamin tersedianya rumah mewah, rumah menengah dan rumah sederhana bagi masyarakat yang dibangun dalam satu hamparan atau tidak dalam satu hamparan untuk rumah sederhana;
2. Mewujudkan kerukunan antar berbagai golongan masyarakat dari berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial dalam perumahan, pemukiman, lingkungan hunian dan kawasan pemukiman;
3. Mewujudkan subsidi silang untuk penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum serta pembiayaan pembangunan perumahan;
4. Menciptakan keserasian tempat bermukim baik secara sosial dan ekonomi;
5. Mendayagunakan penggunaan lahan yang diperuntukkan bagi perumahan dan kawasan pemukiman.

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, dan pengendalian.

**5.3. Lokasi Dan Komposisi**

Setiap orang yang membangun perumahan dan kawasan pemukiman wajib melakukan Hunian Berimbang, kecuali seluruhnya diperuntukkan bagi rumah sederhana dan/atau rumah susun umum. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman selanjutnya harus memenuhi persyaratan lokasi Hunian Berimbang.

Lokasi pengembangan hunian berimbang ini didasarkan pada kawasan peruntukkan permukiman pada RTRW Provinsi Jawa Tengah yang telah ditetapkan. Lokasi yang dimaksud adalah pada lokasi pembangunan baru, baik yang dilaksanakan oleh pengembang maupun oleh pemerintah. Lokasi untuk hunian berimbang dapat dilaksanakan dalam satu kabupaten/kota pada satu hamparan; atau tidak dalam satu hamparan. Lokasi Hunian Berimbang dalam satu hamparan sekurang-kurangnya menampung 1000 (seribu) rumah dan untuk lokasi yang tidak dalam satu hamparan sekurang-kurangnya menampung 50 (lima puluh) rumah.

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman dengan Hunian Berimbang dilaksanakan di perumahan, pemukiman, lingkungan hunian dan kawasan pemukiman dengan skala sebagai berikut:

- Perumahan dengan jumlah rumah sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) sampai dengan 1000 (seribu) rumah;
- Pemukiman dengan jumlah rumah sekurang-kurangnya 1000 (seribu) sampai dengan 3000 (tiga ribu) rumah;

- Lingkungan hunian dengan jumlah rumah sekurang-kurangnya 3000 (tiga ribu) sampai dengan 10000 (sepuluh ribu) rumah; dan
- Kawasan pemukiman dengan jumlah rumah lebih dari 10000 (sepuluh ribu) rumah.

Komposisi pengembangan hunian berimbang ini didasarkan pada peraturan perundangan yang berlaku, dengan tetap mengupayakan hunian yang terbuka.

#### **5.4. Tanggung Jawab**

Pemerintah daerah provinsi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan hunian berimbang mempunyai tanggung jawab :

- a. merumuskan dan menetapkan kebijakan penyelenggaraan hunian berimbang;
- b. melaksanakan pembinaan dan koordinasi kepada pemerintah daerah kabupaten/kota, yang menyelenggarakan hunian berimbang
- c. melaksanakan pemantauan kepada pemerintah daerah kabupaten/kota melalui kegiatan pengamatan terhadap penyelenggaraan hunian berimbang secara langsung dan/atau tidak langsung;
- d. melaksanakan evaluasi kepada pemerintah daerah kabupaten/kota melalui kegiatan penilaian terhadap tingkat pencapaian penyelenggaraan hunian berimbang secara terukur dan objektif.

#### **5.5. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Hunian Berimbang**

Proses pelaksanaan pembangunan dan pengembangan hunian berimbang dilakukan melalui beberapa tahap yang meliputi:

- a. Identifikasi kondisi perumahan dan kawasan permukiman
- b. Menyusun rencana pembangunan dan pengembangan hunian berimbang
- c. Melaksanakan pembangunan dan pengembangan hunian berimbang
- d. Evaluasi dan melakukan pengawasan terhadap pembangunan dan pengembangan hunian berimbang

BAB VI  
RENCANA PENYELENGGARAAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS  
PERMUKIMAN

Pembangunan dan pengembangan permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman dapat dilakukan dengan penyelenggaraan prasarana, sarana dan utilitas (PSU) yang memadai dan berkelanjutan. Sesuai dengan kewenangan provinsi, maka penyelenggaraan PSU permukiman akan dapat dilaksanakan dengan tetap memperhatikan peraturan perundangan yang berlaku. Penyelenggaraan PSU dilaksanakan dalam rangka beberapa hal berikut :

1. Pengembangan ekonomi wilayah
  - Kawasan Strategis Provinsi
  - Kawasan Lintas Batas Kabupaten/Kota
  - Kawasan Lain yang ditetapkan memiliki kepentingan strategis provinsi
2. Peningkatan daya dukung lingkungan
  - Kawasan Strategis Provinsi
  - Kawasan Lintas Batas Kabupaten/Kota
  - Kawasan Rawan Bencana
  - Kawasan Lain yang ditetapkan memiliki kepentingan strategis provinsi
3. Perlindungan lingkungan sosial khas lainnya
  - Kawasan Strategis Provinsi
  - Kawasan Lintas Batas Kabupaten/Kota
  - Kawasan Lain yang ditetapkan memiliki kepentingan strategis provinsi

Penyelenggaraan PSU permukiman dilaksanakan untuk meningkatkan kualitas permukiman non kumuh, tetapi dilaksanakan pada kawasan permukiman perkotaan dan perdesaan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

### **6.1. Jenis-Jenis PSU**

Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman. Prasarana terdiri atas :

- a. jaringan jalan;
- b. jaringan saluran pembuangan air limbah;
- c. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase); dan
- d. tempat pembuangan sampah.

Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Sarana terdiri atas :

- a. sarana perniagaan/perbelanjaan;

- b. sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
- c. sarana pendidikan;
- d. sarana kesehatan;
- e. sarana peribadatan;
- f. sarana rekreasi dan olah raga;
- g. sarana pemakaman/tempat pemakaman umum;
- h. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
- i. sarana parkir.

Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian. Utilitas perumahan terdiri atas :

- a. jaringan air bersih;
- b. jaringan listrik;
- c. jaringan telepon;
- d. jaringan gas;
- e. jaringan transportasi dan halte;
- f. sarana pemadam kebakaran; dan
- g. sarana penerangan jalan umum.

## **6.2. Rencana Penyelenggaraan PSU**

Rencana penyelenggaraan PSU permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman dilaksanakan dalam beberapa bentuk berikut :

1. Rencana Pembiayaan penyelenggaraan PSU
2. Rencana Peningkatan Kualitas Kawasan Permukiman Perkotaan dan Perdesaan
3. Rencana Pengembangan Kawasan Permukiman Tematik

### **6.2.1. Rencana Pembiayaan Penyelenggaraan PSU**

Secara umum Pembiayaan Penyelenggaraan PSU di provinsi Jawa Tengah menggunakan anggaran APBD Provinsi dengan menggunakan belanja langsung maupun tidak langsung yaitu belanja hibah, belanja sosial dan belanja bantuan keuangan. Selanjutnya dalam pelaksanaannya penyelenggaraan PSU dapat dalam beberapa program strategis sebagai berikut :

1. Program peningkatan kualitas kawasan permukiman perkotaan dan perdesaan, dalam bentuk pelaksanaan dukungan peningkatan kualitas kepada pemerintah kabupaten/kota dan atau kelompok masyarakat.
2. Lomba Hari Habitat, sebagai insentif atas gerak pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah kabupaten/kota dan atau pemangku kepentingan yang terkait dalam mendukung penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman

Selain anggaran APBD Provinsi, terdapat anggaran lain yang sah bisa diperoleh dari sumber pemerintah lainnya maupun sumber lain yang tidak mengikat, diantaranya adalah :

1. APBN

Pemanfaatan anggaran kementerian terkait dalam rangka penyelesaian permasalahan permukiman.

2. APBD Kabupaten/Kota

3. Kelompok Masyarakat

4. KKN Tematik

5. CSR

Serta anggaran yang dikerjakan bersama-sama dengan pihak lain seperti KPBU, maupun pembangunan yang dilaksanakan oleh BUMD

- 6.2.2. Rencana Peningkatan Kualitas Kawasan Permukiman Perkotaan dan Perdesaan

Rencana peningkatan kualitas kawasan permukiman perkotaan dan perdesaan secara umum mengacu pada ketentuan pengembangan kawasan permukiman perkotaan dan permukiman perdesaan. Permukiman perkotaan pengembangannya diarahkan sesuai dengan kebijakan penataan ruang di masing-masing wilayah kabupaten/kota.

- 6.2.3. Rencana Pengembangan Kawasan Permukiman Tematik

Rencana pengembangan kawasan permukiman tematik dilakukan berdasarkan kesesuaian dengan kondisi fisik dan non-fisik serta karakteristik yang khas pada masing-masing wilayah.

## BAB VII RENCANA PENYEDIAAN TANAH

Rencana penyediaan tanah dalam rangka pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Provinsi Jawa Tengah dapat dilakukan dengan beberapa metode berikut :

1. Pengadaan tanah;
2. Pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai oleh negara;
3. Konsolidasi tanah;
4. Peralihan hak atas tanah;
5. Pemanfaatan dan pemindahan tanah milik negara atau milik daerah;
6. Pendayaan tanah negara bekas tanah terlantar;
7. Pemindahan hak bangun atas tanah.

Pengadaan tanah dilaksanakan untuk memenuhi ketersediaan tanah bagi pengembangan dan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman sebagai berikut:

1. pelaksanaan kewenangan pemerintah provinsi dibidang perumahan dan kawasan permukiman;
2. fasilitasi penyediaan tanah bagi masyarakat yang tidak memenuhi syarat akses pembiayaan perumahan.

Ketentuan lebih lanjut mengenai pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada poin (1) dan poin (2) diatur dengan Peraturan Gubernur atau sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **7.1. Mekanisme Pengadaan tanah**

#### **7.1.1. Pembelian Tanah Secara Langsung**

Dalam rangka pemenuhan kebutuhan tanah bagi penyediaan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat dapat dilakukan dengan metode pengadaan tanah. Hal ini lebih dikhususkan kepada kepentingan strategis provinsi yang akan dilaksanakan, seperti :

1. Penyediaan tanah bagi pemenuhan lokasi relokasi akibat program pembangunan pemerintah provinsi
2. Penyediaan tanah bagi relokasi akibat bencana
3. Penyediaan tanah bagi pemenuhan kebutuhan rumah untuk masyarakat yang tidak atau sulit memiliki akses ke lembaga pembiayaan.

Arahan pengadaan tanah atau lahan melalui ganti kerugian dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Untuk pembangunan PKP dan PSU kewenangan provinsi dan atau kebijakan provinsi;
2. Dilakukan melalui proses dan prosedur yang sesuai dengan aturan yang berlaku;

### **7.1.2. Land Banking**

*Land banking* merupakan konsep pengadaan tanah dengan cara “menabung” tanah dengan luasan tertentu dan pada daerah tertentu dengan konsep menyerupai bank. Konsep ini belum memiliki dasar hukum namun dapat dijadikan alternative dalam pengadaan tanah untuk pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Konsep land banking memiliki karakteristik sebagai berikut:

1. Lahan yang masuk dalam pencatatan dapat disubtitusikan dengan nilai uang atau lahan dengan nilai yang sama seperti lahan yang ditabung;
2. Debitur lahan dapat dilakukan oleh pemerintah, swasta maupun masyarakat;
3. Nasabah atau debitur dapat melakukan pengambilan atau klaim atas tanah yang telah dia tabung;
4. Pihak pengelola land banking atau administrator dapat menggunakan lahan yang ditabung untuk kepentingan perekonomian dengan skema selaian hak milik kepada pihak ketiga dengan persetujuan dari sang debitur atau pemilik.

Konsep land banking ini sangat bermanfaat untuk pengembangan perumahan dan kepentingan umum lainnya. Jika konsep ini akan diadopsi oleh pemerintah Indonesia khususnya Provinsi Jawa Tengah maka perlu penyesuaian agar selaras dengan UUD pasal 33 ayat 1 yang mengamanatkan penguasaan atas tanah dan sumberdaya harus dilakukan oleh negeri untuk kemakmuran rakyatnya. Untuk itu arahan pengadaan tanah melalui land banking yang sesuai di Indonesia adalah sebagai berikut:

1. Debitur lahan adalah pemerintah baik pusat maupun daerah;
2. Tanah yang menjadi target pembelian adalah tanah yang memiliki potensi untuk pengembangan PKP;
3. Tanah yang menjadi target utama pembelian adalah tanah yang masuk dalam tata ruang peruntukan permukiman;
4. Tanah tersebut dibeli sebelum implementasi rencana pembangunan jaringan prasarana wiayah;

5. Pembeli atas lahan dapat berupa pemerintah (BUMN/D), swasta maupun masyarakat yang memiliki kepentingan untuk mengembangkan perumahan dan permukiman;
6. Difokuskan untuk pengembangan PKP Kawasan Perbatasan; KSP Daya Dukung Lingkungan Hidup dan PKP Kabupaten/Kota.

## **7.2. Mekanisme Pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai negara**

Hak Menguasai dari Negara

Sebelumnya kami ingin meluruskan bahwa baik dalam Undang-Undang Dasar 1945 maupun Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”) tidak ada istilah tanah milik Negara, yang ada adalah tanah yang dikuasai Negara.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Selain itu, hak menguasai dari Negara ini juga terdapat Pasal 2 UUPA sebagai berikut:

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:
  - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
  - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
  - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

### Tentang Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Yang dapat mempunyai hak milik adalah:

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan-badan Hukum yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah.

### Tata Cara Pemberian Hak Milik Atas Tanah Negara

Mengenai tata cara pemberian hak milik atas tanah Negara, secara umum diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ("Permen Agraria 9/1999"). Pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri Agraria dan Pertanahan/Kepala Badan Pertanahan Nasional ("Menteri"). Pemberian dan pembatalan hak ini, Menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk. Lebih lanjut mengenai pelimpahan kewenangan ini dapat dilihat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Permohonan hak milik atas tanah negara diajukan secara tertulis.

Permohonan Hak Milik diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Permohonan hak milik atas tanah negara memuat:

1. Keterangan mengenai pemohon:
  - a. apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
  - b. apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang, tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
  - a. dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
  - b. letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
  - c. jenis tanah (pertanian/non pertanian);
  - d. rencana penggunaan tanah;
  - e. status tanahnya (tanah hak atau tanah Negara);
3. Lain-lain:
  - a. keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
  - b. keterangan lain yang dianggap perlu.

Perlu diketahui bahwa penerima hak atas tanah mempunyai kewajiban antara lain:

1. membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) dan uang pemasukan kepada Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. memelihara tanda-tanda batas;
2. menggunakan tanah secara optimal;
3. mencegah kerusakan-kerusakan dan hilangnya kesuburan tanah;
4. menggunakan tanah sesuai kondisi lingkungan hidup;
5. kewajiban yang tercantum dalam sertifikatnya

Pengadaan tanah melalui pemberian hak atas tanah negara kepada individu atau badan hukum dalam hal ini adalah dalam rangka menyelenggarakan perumahan dan Kawasan permukiman. Pada sisi ini, Pemerintah Provinsi Jawa Tengah merencanakan untuk menggunakan skema ini dalam hal memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak mampu untuk mengakses pembiayaan PKP melalui skema perbankan. Dengan demikian kebijakan pengadaan tanah melalui pemberian hak atas tanah negara ini dipergunakan untuk situasi yang mendesak dan dengan sasaran khusus. Karakteristik arahan rencana pengadaan lahan pada skema ini adalah sebagai berikut:

1. Tanah negara yang akan diminta pengelolaannya memiliki tingkat kesuburan yang rendah;
2. Tanah negara tersebut berada pada peruntukan ruang permukiman;
3. Pemerintah Provinsi memberentuk badan baik berupa BLUD maupun badan hukum lain untuk mengelola tanah yang dimintakan hak tersebut;
4. Pembangunan perumahan bersifat vertikal baik berupa rumah susun maupun kamung susun sesuai dengan kondisi sosial budaya masyarakat;
5. Diselenggarakan dalam bentuk sewa;
6. Sasaran kebijakan adalah masyarakat dengan penghasilan rendah yang tidak mampu mengakses skema perbankan dalam pemenuhan hunian;
7. Sasaran lokasi PKP Kewenangan Provinsi adalah PKP Kumuh Provinsi untuk penanganan permukiman kembali, PKP Kawasan Strategis Ekonomi, PKP Perbatasan;

### **7.3. Mekanisme Konsolidasi Tanah**

Konsolidasi lahan merupakan mekanisme penyediaan lahan untuk perumahan dan kawasan permukiman dengan jalan menata ulang komposisi dan proporsi peruntukan lahan. Dalam upaya konsolidasi tersebut dilakukan perumusan kriteria lahan yang dapat dikonsolidasikan yaitu sebagai berikut:

Tabel -1 Kriteria untuk Konsolidasi Lahan

No	Tujuan	Sasaran	Objek Potensi
1	Pengembangan Wilayah	Penataan tanah dalam rangka pengadaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rencana jalan dan RTRW yang menjadi prioritas Pemda (jalan lingkar luar, jalan penghubung)</li> </ul>

No	Tujuan	Sasaran	Objek Potensi
		fasilitas umum/fasilitas sosial	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rencana pengadaan tanah fasos (pasar, terminal) yang telah menjadi program prioritas Pemda</li> </ul>
2		Penataan wilayah pengembangan kota	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Daerah di luar pusat kota yang sudah mulai berkembang ditandai dengan adanya kegiatan pengembangan kota yang sifatnya sporadik (sudah ada pengkavlingan oleh pemilik tanah dan pembangunan rumah oleh pengembang)</li> <li>▪ Wilayah yang hendak dikembangkan oleh Pemda dalam rangka kebutuhan permukiman dan pembangunan lainnya</li> <li>▪ Wilayah yang direncanakan menjadi kota pendukung pusat kota (pusat desa, pusat kecamatan)</li> <li>▪ Wilayah yang dikembangkan karena sudah ada sentra/pusat yang terbangun (universitas, terminal</li> </ul>
3		Penataan daerah terisolir (tidak terhubung jaringan jalan ke wilayah lain)	Daerah yang terisolir fasum /fasosnya akibat adanya kegiatan pengembangan kota/ pengembangan permukiman oleh developer yang sifatnya sporadik
4	Penataan Kawasan	Penataan wilayah kumuh	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Daerah yang kondisi sarana prasarannya tidak sesuai kesehatan lingkungan</li> <li>2. Daerah yang padat penduduk dan kepadatan/ kerapatan bangunan tinggi</li> <li>3. Daerah yang ada kecenderungan menjadi kumuh : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daerah yang bangunannya tidak teratur</li> <li>• Daerah yang memiliki kualitas rumah rendah</li> <li>• Daerah yang memiliki luasan RTH yang rendah</li> <li>• Daerah yang rawan kemacetan</li> </ul> </li> </ol>

No	Tujuan	Sasaran	Objek Potensi
			<p>transportasi darat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daerah yang kepadatan penduduknya tinggi</li> <li>• Daerah yang penduduknya mempunyai mata pencaharian yang beragam (tidak homogen)</li> <li>• Daerah di sempadan sungai atau danau</li> <li>• Daerah yang terletak di kawasan SUTET dan sempadan rel KA</li> <li>• Daerah yang penduduknya memiliki pendidikan dan penghasilan rendah</li> <li>• Daerah yang memiliki kondisi bangunan rumah yang tidak permanen dan tidak memenuhi syarat</li> <li>• Daerah rawan banjir, keamanan, kebakaran, penyakit, dan keamanan</li> </ul>

Kebijakan pengadaan tanah yang dalam hal ini adalah konsolidasi tanah merupakan kebijakan yang tidak dapat dilakukan sendiri oleh Pemerintah Provinsi. Dalam pelaksanaan konsolidasi tanah terdapat tata aturan dan tahapan yang harus melibatkan BPN atau Kanwil ATR/BPN daerah. Dalam hal ini pemerintah provinsi sebatas memberikan kebijakan berupa rekomendasi dan mengimisiyasi wilayah yang dapat dilakukan konsolidasi tanah untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang lebih baik. Detail rencana pengedaaan tanah melalui konsolidasi tanah adalah sebagai berikut :

1. Tanah yang akan dikonsolidasikan berada pada peruntukan permukiman sedangkan untuk PSU, tanah memiliki pengaturan zonasi yang memperbolehkan adanya dibangunnya PSU pada tanah tersebut baik secara bersyarat maupun terbatas;
2. Pemerintah Provinsi bekerjasama dengan kanwil ATR/BPN daerah untuk melakukan penilaian dan kelayakan konsolidasi tanah sesuai dengan POKT;
3. Pembangunan perumahan dapat bersifat horizontal maupun vertical sesuai dengan kebtuhan dan tingkat aturan;
4. Mematuhi aturan zonasi bangunan yang diberlakukan oleh pemerintah daerah seperti KDB dan KDH yang berlaku pada wilayah tersebut;

5. Diselenggarakan dalam hak milik pada lahan permukiman yang APABILA sejak awal telah memiliki SHM;
6. Diselenggarakan dalam bentuk sewa pada tanah yang tidak memiliki SHM;
7. Sasaran kebijakan adalah masyarakat dengan penghasilan rendah;
8. Sasaran lokasi PKP Kewenangan Provinsi adalah PKP Kumuh Provinsi untuk penanganan peremajaan dan PKP Kawasan Strategis Ekonomi;

#### **7.4. Mekanisme Peralihan dan pelepasan hak atas lahan**

Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penguasaan atas tanah. Hak - hak atas tanah yang dimaksud diatur dalam Pasal 16 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA), yaitu antara lain :

1. Hak milik.
2. Hak guna usaha.
3. Hak guna bangunan.
4. Hak pakai.
5. Hak sewa.
6. Hak membuka tanah.
7. Hak memungut hasil hutan.
8. Hak - hak lain yang tidak termasuk dalam hak - hak tersebut di atas yang ditetapkan dalam undang - undang serta hak - hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53, yaitu :
  - a. Hak gadai.
  - b. Hak usaha bagi hasil.
  - c. Hak menumpang.
  - d. Hak sewa tanah pertanian.

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

##### **a. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan.**

Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau

ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris. Menurut Pasal 20 PP No. 10 Tahun 1961, menyatakan bahwa jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya orang itu. Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997.

Dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa :

2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
3. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Pendaftaran peralihan hak diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada ahli waris dan sebagai keterangan di tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan yang disajikan selalu menunjukkan keadaan yang sesungguhnya. UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan 2 (dua) kewajiban pokok, yaitu

1. Kewajiban bagi pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah (Pasal 19 ayat (2) UUPA) yang meliputi :
  - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan.
  - b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya.
  - c. Pembuatan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
2. Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak atas tanahnya, demikian pula peralihan hak atas tanah yang dipegang. Adapun peralihan hak atas tanah yang wajib didaftarkan tersebut adalah hak milik (Pasal 23 UUPA), hak guna usaha (Pasal 32 UUPA), hak guna bangunan (Pasal 38 UUPA).

Berdasarkan penjelasan di atas, maka setiap terjadi perubahan data, baik mengenai haknya ataupun mengenai tanahnya, harus dilaporkan kepada Kantor Pertanahan untuk dicatat. Inilah yang menjadi kewajiban si ahli waris yang akan menjadi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya.

#### b. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pihak pembeli

untuk selama - lamanya pada waktu pihak pembeli membayar harga tanah tersebut kepada pihak penjual, meskipun harga yang dibayarkan baru sebagian. Dengan demikian, sejak saat itulah hak atas tanah telah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, artinya pihak pembeli telah mendapatkan hak milik atas tanah sejak saat terjadinya jual beli tanah. Untuk menjamin tidak adanya pelanggaran terhadap pelaksanaan jual beli tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan di muka Kepala Adat (Kepala Desa), dan masyarakat harus turut mengakui keabsahannya.

Berdasarkan pada bunyi Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPerdara, dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak - hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Ada 4 (empat) syarat yang menentukan sahnyanya suatu perjanjian jual beli tanah, antara lain :

1. Syarat sepakat yang mengikat dirinya. Artinya, kedua pihak yang telah sama - sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli tanah, membuat akta atau perjanjian tertulis di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Syarat cakap. Artinya, pihak - pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tanah adalah orang-orang yang dianggap cakap, yaitu orang - orang yang telah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada di bawah pengampuan.
3. Syarat hal tertentu. Artinya, apa yang telah diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik mengenai luas tanah, letaknya, sertifikat, hak yang melekat di atasnya, maupun hak - hak dan kewajiban - kewajiban kedua belah pihak.
4. Syarat kausal atau sebab tertentu. Artinya, dalam pengadaan suatu perjanjian, harus jelas isi dan tujuan dari perjanjian itu. Dalam hal ini, isi dan tujuan perjanjian harus berdasarkan pada keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian.

### C. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah.

Menurut Pasal 1666 KUHPerdara, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma - cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Pada dasarnya setiap orang dan/atau badan hukum diperbolehkan untuk diberi/menerima hibah, kecuali penerima hibah tersebut oleh undang - undang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Adapun syarat - syarat sahnya pemberian hibah, antara lain :

1. Penerima hibah sudah dewasa dan cakap melakukan tindakan hukum.
2. Pemberi hibah memiliki harta atau barang yang sudah ada untuk dihibahkan, bukan harta atau barang yang akan ada di masa mendatang.
3. Pemberi hibah dan penerima hibah bukan merupakan suami-istri dalam suatu perkawinan.
4. Penerima hibah harus sudah ada pada saat penghibahan terjadi.

Peralihan hak atas tanah karena hibah tidak serta - merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang - undangan yang berlaku.

Dalam Pasal 1684 KUHPerdara dinyatakan bahwa penghibahan - penghibahan yang diberikan kepada seorang perempuan yang bersuami, barang yang dihibahkan tersebut tidak dapat diterima. Pada Pasal 1685 KUHPerdara ditetapkan bahwa penghibahan kepada orang - orang yang belum dewasa yang masih berada di bawah kekuasaan orangtua, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh orangtua yang menguasai penerima hibah tersebut. Sama halnya dengan penghibahan kepada orang - orang di bawah perwalian dan pengampuan, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh wali atau pengampu dengan diberi kuasa oleh Pengadilan Negeri.

Menurut Pasal 1672 KUHPerdara, pemberi hibah berhak mengambil kembali barang yang telah dihibahkan apabila penerima hibah dan keturunan - keturunannya meninggal lebih dulu daripada si pemberi hibah, dengan ketentuan telah dibuatnya perjanjiannya yang disepakati oleh kedua belah pihak.

#### D. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang.

Lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli. Berdasarkan sifatnya, lelang dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu lelang eksekutorial dan lelang non-eksekutorial. Lelang eksekutorial yaitu lelang dalam rangka putusan pengadilan yang berkaitan dengan hak tanggungan, sita pajak, sita yang dilakukan oleh Kejaksaan atau Penyidik dan sita yang dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara. Lelang non-eksekutorial yaitu lelang terhadap barang yang dikuasai atau dimiliki oleh instansi pemerintah pusat maupun daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan lelang terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.

Dalam prakteknya, pada lelang eksekutorial hak atas tanah akan sering sekali timbul permasalahan, dimana si tereksekusi akan menolak untuk menyerahkan sertifikat asli hak atas tanah yang akan dilelang. Namun, hal tersebut tidak menjadi halangan untuk dilakukannya lelang. Dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekutorial, maka bukti untuk pendaftaran tanah tersebut adalah surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang yang berisi tentang alasan tidak diberikannya sertifikat tersebut kepada pembeli lelang. Dalam hal tanah yang menjadi obyek lelang tersebut belum terdaftar, maka dokumen yang digunakan sehubungan dengan pendaftaran peralihan hak tersebut adalah surat keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan tentang penguasaan hak atas tanah, dan surat keterangan mengenai tanah tersebut.

Peralihan hak atas tanah melalui lelang hanya dapat didaftarkan kepada Kantor Pertanahan jika dibuktikan melalui kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang. Dalam waktu 7 (tujuh) hari sebelum dilakukannya lelang, Kepala Kantor Lelang mempunyai kewajiban untuk meminta keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah dari Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan kemudian menyampaikan keterangan tersebut kepada Kepala Kantor Lelang dalam waktu 5 (lima) hari sejak permintaan tersebut diterima. Keterangan tersebut diperlukan untuk menghindari terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas obyek tanahnya, sehingga pejabat lelang akan mempunyai keyakinan untuk melelang tanah tersebut.

Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan dokumen - dokumen sebagai berikut :

1. Kutipan risalah lelang.
2. Sertifikat hak milik atas tanah maupun satuan rumah susun, apabila hak atas tanah yang akan dilelang sudah terdaftar.
3. Surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang tentang alasan tidak diberikannya sertifikat, apabila sertifikat hak atas tanah tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang.
4. Jika tanah tersebut belum terdaftar, maka dapat melampirkan :
  - a. Surat bukti hak, seperti bukti - bukti tertulis mengenai hak atas tanah, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan mengenai kepemilikan tanah yang akan dinilai oleh Panitia Ajudikasi/Kepala Kantor Pertanahan atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan mengenai penguasaan tanah.
  - b. Surat keterangan dari Kantor Pertanahan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat.
5. Bukti identitas pembeli lelang.
6. Bukti pelunasan harga pembelian.
7. Bukti pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
8. Bukti pelunasan Pajak Penghasilan (PPH).

Dalam skema pelepasan hak atas tanah secara individu pemerintah dalam hal ini pemerintah Provinsi Jawa Tengah tidak memiliki kewenangan untuk melakukan engaturan. Namun apabila melalui hibahmaupun lelang atas tana hast daerah atau tanah miik negara maka pemerintah daerah dapat menjadi pelaku maupun mediator. Pada RP3KP Jawa Tengah ini rencana peralihan dan pelepasan ha katas tanah dilakukan untuk memenuhi pernyediaan dan pembangunan perumahan. Berikut merupakan rencana pengadaan tanah melalui perlepasan ha katas tanah.

Tabel -2 Arahan Peralihan Hak Atas Tanah

No	Rencana Pengadaan	Sasaran PKP	Melalui/Oleh
1	Jual Beli	Pemenuhan Kebutuhan PKP untuk masyarakat MBR, Kawasan Rawan Bencana dan Peremajaan Perumahan Kumuh	Pembelian Lahan Dari Masyarakat atau Swasta untuk pengembangan Rusun melalui BLUD

No	Rencana Pengadaan	Sasaran PKP	Melalui/Oleh
2	Hibah	Pemenuhan Kebutuhan PKP untuk masyarakat MBR	Hibah dari Pemerintah Pusat Kepada Pemerintah Provinsi maupun Pemerintah Provinsi Kepada Pemerintah Daerah
3	Lelang	Pemenuhan Kebutuhan Rumah untuk masyarakat MBR	Lelang asset tanah daerah pada kawasan yang memiliki potensi pengembangan perumahan untuk MBR kepada pihak swasta maupun BUMN yang memiliki kepentingan untuk mengembangkan perumahan MBR

### **7.5. Mekanisme Pemanfaatan Dan Pemindahan Tanah Milik Negara Atau Milik Daerah**

Sebutan untuk “Tanah” ( land ) dapat mempunyai arti yang berbeda tergantung dari sudut pandang keilmuan untuk pengartikannya. Dalam konsep hukum tanah tidak sekedar permukaan bumi, namun mempunyai tiga dimensi yakni ruang angkasa, permukaan bumi dan dibawah tubuh bumi. Dalam konteks hukum tanah, tanah diartikan sebagai “permukaan bumi” “Tanah Negara” seperti hal sebutan tanah yang lain - misalnya tanah milik dan sebagainya - hal ini menunjukkan suatu status hubungan hukum tertentu antara obyek dan subyeknya yang dalam konteks ini lebih kepada hubungan kepemilikan atau kepunyaan antara subyek dan obyek yang bersangkutan. Dalam pengertian tersebut maka jika kita menyebutkan tanah Negara artinya adalah tanah sebagai obyek dan Negara sebagai subyeknya dimana Negara sebagai subyek mempunyai hubungan hukum tertentu dengan obyeknya yakni tanah. adapun hubungan hukum itu dapat berupa hubungan kepemilikan kekuasaan atau kepunyaan.

Atas pemahaman konsep dan peraturan perundangan tentang pengertian tanah Negara dapat ditarik kesimpulan dalam tataran yuridis bahwa terdapat dua kategori tanah Negara dilihat dari asal usulnya:

1. Tanah Negara yang berasal dari tanah yang benar-benar belum pernah ada hak atas tanah yang melekatinya atau disebut sebagai tanah Negara bebas;

2. Tanah Negara yang berasal dari tanah-tanah yang sebelumnya ada haknya, karena sesuatu hal atau adanya perbuatan hukum tertentu menjadi tanah Negara. Tanah bekas hak barat, tanah dengan hak atas tanah tertentu yang telah berakhir jangka waktunya, tanah yang dicabut haknya, tanah yang dilepaskan secara sukarela oleh pemiliknya.

Dalam pemanfaatan dan pemindahan tanah negara ini, wewenang ada pada kantor BN/ATR. Hak milik dapat diberikan oleh pejabat berwenang (Kepala kantor pertanahan kabupaten / Kota) sebagai berikut:

1. pemberian hak milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih 2.000 m<sup>2</sup>
2. pemberian hak milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000m<sup>2</sup>, kecuali mengenai tanah bekas hak guna usaha;
3. pemberian hak milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program:
  - a. transmigrasi;
  - b. redistribusi;
  - c. Konsolidasi;
  - d. pendaftaran tanah secara masal baik dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadic
4. Hak Guna Bangunan dapat diberikan oleh pejabat berwenang (Kepala kantor pertanahan kabupaten / Kota) sebagai berikut:
  - a. pemberian hak guna bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m<sup>2</sup>, kecuali mengenai tanah bekas hak guna bangunan;
  - b. semua pemberian hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan;
5. Hak Pakai dapat diberikan oleh pejabat berwenang (Kepala kantor pertanahan kabupaten / Kota) sebagai berikut:
  - a. pemberian hak pakai atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 ha;
  - b. pemberian hak pakai atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m<sup>2</sup>, kecuali mengenai tanah bekas hak guna usaha;
  - c. semua pemberian hak pakai atas tanah hak pengelolaan;

Sedangkan kewenangan Kantor Wilayah BPN Propinsi adalah sebagai berikut:

1. pemberian hak milik atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 ha;
2. pemberian hak milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 5.000 m<sup>2</sup>;
3. pemberian hak guna usaha atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 200 ha.

4. pemberian hak guna bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 150.000 m<sup>2</sup>,
5. pemberian hak pakai atas tanah pertanian yang luasnya lebih dari 2 ha.
6. Pemberian hak pakai atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 150.000 m<sup>2</sup>

Menteri Negara Agraria / kepala BPN menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum.:

1. Menteri ATR / KBPN memberi keputusan mengenai pemberian dan pembatalan hak atas tanah yang tidak dilimpahkan kewenangannya kepada kepala Kantor wilayah BPN Propinsi atau kepala kantor pertanahan kabupaten / kota.
2. Menteri ATR / KBPN memberi keputusan mengenai pemberian dan pembatalan hak atas tanah yang telah dilimpahkan kewenangannya kepada kepala kantor wilayah BPN Propinsi atau kepala kantor pertanahan kabupaten / kota.

Karena menyangkut kelembagaan negara lain yaitu ATR/BPN, maka rencana atau skema pengalihan hak atas tanah negara ini dilakukan apabila terjadi situasi yang mendesak untuk dilakukan pengembangan perumahan pada lokasi tersebut. Untuk itu rencana pengadaan melalui skema ini dilakukan pada pengembangan **PKP pada kawasan rawan bencana khususnya gempa bumi, tsunami, longsor dengan kerawanan tinggi dan bencana letusan gunung berapi.**

#### **7.6. Mekanisme Pendayaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar**

Adapun yang dimaksud dengan Tanah Terlantar adalah tanah yang sudah diberikan hak oleh negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya. (Pasal 1 Angka 6 Perka BPN No.4 / 2010).

Namun Pengertian Tanah Terlantar ini harus dibedakan dengan pengertian Tanah yang diindikasikan Terlantar, adapun yang dimaksud dengan Tanah yang diindikasikan Terlantar adalah tanah yang diduga tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya yang belum dilakukan identifikasi dan penelitian. (Pasal 1 Angka 5 Perka BPN No.4 / 2010).

Perbedaan keduanya terletak pada telah atau tidaknya dilakukan identifikasi dan penelitian terhadap suatu tanah yang tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya tersebut, sehingga sebelum adanya penetapan suatu tanah dalam kondisi di atas suatu tanah tidak bisa dikatakan tanah terlantar melainkan masih berstatus tanah yang diindikasikan tanah terlantar.

Pada dasarnya berdasarkan Pasal 2 PP No.11/2010 Suatu Tanah dapat diindikasikan sebagai tanah terlantar apabila memenuhi kondisi sebagai berikut:

1. Tanah tersebut sudah diberikan hak oleh Negara berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, atau dasar penguasaan atas tanah;
2. Tanah tersebut tidak diusahakan, tidak dipergunakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya.

Namun yang perlu diperhatikan meskipun Pasal 2 PP No.11/2010 menentukan bahwa suatu tanah dapat diindikasikan sebagai tanah terlantar hanya apabila telah terdapat dasar penguasaan atas tanah di atasnya namun dalam Pasal 17 ayat 2 huruf f Perka BPN No.4 / 2010 Jo Perka BPN No.9/2011, ditentukan bahwa terhadap tanah yang belum diajukan permohonan hak untuk dasar penguasaan tanah di atasnya dapat ditetapkan sebagai tanah terlantar oleh Kepala Kantor Pertanahan Wilayah.

Sebagai informasi untuk dapat dilakukan identifikasi dan penelitian atas suatu tanah sebagai Tanah Terlantar oleh Kepala Kantor Wilayah Pertanahan, terdapat pembatasan jeda waktu yang harus terpenuhi atas bidang-bidang tanah yang terindikasikan terlantar tersebut, yaitu sebagai berikut: (Pasal 6 ayat 1 PP No.11 / 2010)

1. Untuk tanah yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai maka identifikasi dan penelitian tanah terlantar dapat dilakukan terhitung mulai 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan hak-hak atas tanah tersebut; atau
2. Sejak berakhirnya izin/keputusan/surat dasar penguasaan atas tanah dari pejabat yang berwenang.

Namun demikian yang perlu diperhatikan adalah tidak semua tanah yang dalam kondisi di atas dapat ditetapkan sebagai tanah terlantar, Penetapan sebagai Tanah Terlantar dikecualikan pada tanah-tanah sebagai berikut: (Pasal 3 PP No.11 / 2010)

- tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas nama perseorangan yang secara tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya; dan
- tanah yang dikuasai pemerintah baik secara langsung maupun tidak langsung dan sudah berstatus maupun belum berstatus Barang Milik Negara/Daerah yang tidak sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian haknya.

Pembangunan PKP melalui skema pendayagunaan tanah terlantar ini meliputi pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang ada ada KSP Ekonomi Agropolitan, Kawasan Rawan Bencana dan Kawasan Perbatasan. Hal ini dilakukan dengan mempertimbangkan:

1. Tanah terlantar memiliki persebaran pada area dimana jauh dari pusat kegiatan;
2. Tanah terlantar memiliki kecenderungan berada di sekitar kawasan pertanian lahan kering;
3. Tanah terlantar memiliki karakteristik lokasi pada kawasan perdesaaan dan atau pada kawasan perbatasan yang jauh dari pusat permukiman.

Untuk itu rencana pembangunan PKP melalui pendayagunaan tanah terlantar ini harus dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Selain itu juga dilaksanakan oleh Lembaga yang memiliki kewenangan dalam mengelola perumahan dan kawasan permukiman. Rencana pengadaan tanah ini dilakukan dengan arahan berikut:

1. Untuk pemenuhan PKP yang bersifat komplementar atas perumahan swadaya pada kawasan strategis ekonomi agropolitan;
2. Untuk pemenuhan PKP yang bersifat wajib pada wilayah yang terdampak bencana skala provinsi terutama gempa bumi dan tsunami;
3. Untuk pemenuhan PKP yang bersifat komplementar atas perumahan swadaya pada kawasan perbatasan lintas kabupaten/kota di Provinsi Jawa Tengah;

### **7.7. Mekanisme *Transfer of Development Right* (TDR)**

*Transfer of Development Right* (TDR) merupakan konsep saling bertukar hak atas pembangunan dari suatu lahan atau tanah. Konsep ini dilakukan di luar negeri dalam rangka bagian dari pengendalian pemanfaatan ruang. Pada konsep ini sebidang tanah akan memiliki dua hak yaitu hak penguasaan dan hak bangun. Hak penguasaan seperti hak milik, hak guna usaha dan lainnya. Sedangkan hak bangun adalah hak yang dimiliki oleh seseorang yang memegang hak penguasaan atas tanah untuk membangun sesuatu di atas

tanah yang dikuasai. Dalam praktiknya di luar negeri, konsep TDR baru sebatas dilaksanakan pada tanah dengan klasifikasi hak milik. Hal tersebut dilatarbelakangi rumitnya percabangan hak atas tanah yang berkembang sehingga pelaksanaan TDR masih focus pada hak milik. TDR memiliki karakteristik sebagai berikut:

1. Hak bangun yang diperjualbelikan dapat berupa tanah yang dimiliki oleh pemerintah, swasta maupaun masyarakat;
2. Hak bangun yang telah dijual memiliki implikasi tanah tersebut tidak boleh didirikan bangunan dan hanya dapat dimanfaatkan untuk pertanian dan konservasi;
3. Bila suatu tanah memiliki dua atau lebih hak bangun atas implikasi pembelian hak bangun pada tanah lain, maka tanah tersebut memiliki keistimewaan untuk membangun dengan penambahan KDB dan KLB;
4. Terdapat badan yang mengadministrasikan penjualan dan pembelian hak bangun atas tanah.

Bila konsep tersebut ingin diadopsi dan difokuskan pada tujuan untuk pembangunan perumahan maka perlu arahan sebagai berikut:

1. Lembaga administrator harus dari pemerintah untuk menjamin keberlangsungan secara tertib dan tertata;
2. Pihak penjual dapat berupa masyarakat, swasta maupun pemerintah daerah;
3. Pihak pembeli hak bangun adalah pemerintah daerah. Hal ini dilakukan untuk memberikan keleluasaan dan memperkuat kewenangan pemerintah terutama provinsi dalam membangun PKP dan mengendalikan pemanfaatan ruang wilayah;
4. Hak bangun yang menjadi terget penambahan adalah pada kawasan peruntukan pengembangan PKP yang berada atau beraosisasi lokasi dengan kawasan lain seperti LPPB, kawasan lindung dan kawasan rawan bencana;
5. Hak bangun yang menjadi terget pengurangan atau dibeli oleh pemerintah adalah kawasan lain seperti LPPB, kawasan lindung dan kawasan rawan bencana yang terindikasi tumbuh menjadi kawasan permukiman swadaya yang sporadic

## **7.8. Rencana Penyediaan Tanah bagi Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman**

### **7.8.1 Peningkatan Tertib Administrasi untuk Perumahan dan Kawasan Permukiman**

Peningkatan tertib administrasi sangat diperlukan saat proses pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Hal ini dilakukan agar nantinya

pelaksanaan pembangunan tersebut dapat berjalan dengan optimal, efisien serta dapat langsung dirasakan manfaatnya oleh masyarakat karena telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku. Selain itu, masyarakat akan dapat merasa lebih memiliki atas aset yang dimilikinya sehingga diharapkan mampu ikut serta dalam menjaga kelestarian dan keseimbangan lingkungan tempat tinggalnya. Salah satu tindakan yang dapat dilakukan oleh pemerintah daerah dalam meningkatkan tertib administrasi untuk PKP adalah dengan memberikan sertifikasi tanah hak milik kepada masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

#### 7.8.2 Pemanfaatan Aset Pemerintah dan Pemerintah Daerah

Sebagai upaya dalam menyediakan tanah bagi pembangunan dan pengembangan PKP, Pemerintah dan Pemerintah Daerah dapat memanfaatkan aset yang dimilikinya untuk dapat mendukung penyediaan tanah bagi tempat tinggal masyarakat, khususnya masyarakat yang tidak memenuhi syarat akses pembiayaan perumahan. Salah satu contoh pemanfaatan aset Pemerintah dan Pemerintah Daerah adalah dengan pemberian hak atas tanah, pemanfaatan dan pemindahan tanah milik negara atau milik daerah, dan pendayaan tanah negara bekas tanah terlantar.

#### 7.8.3 Fasilitasi Pengadaan Tanah

Fasilitasi pengadaan tanah untuk tempat tinggal merupakan salah satu tanggung jawab dan kewenangan pemerintah daerah dalam mendukung pembangunan dan pengembangan PKP. Proses fasilitasi pengadaan tanah tersebut dimaksudkan untuk mempermudah masyarakat yang tidak memenuhi syarat akses pembiayaan perumahan agar dapat memiliki lahan untuk membangun tempat tinggalnya.

#### 7.8.4 Pengadaan Tanah oleh Pemerintah Provinsi

Pengadaan tanah dilaksanakan agar dapat memenuhi ketersediaan lahan yang dapat mendukung pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman. Hal ini dilakukan sebagai pelaksanaan kewenangan pemerintah provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman. Fasilitasi pengadaan atau penyediaan tanah tersebut dilakukan bagi masyarakat yang tidak memenuhi syarat akses pembiayaan perumahan. Pengadaan tanah oleh pemerintah Provinsi Jawa Tengah dapat dilakukan dengan pengadaan tanah, pemberian hak atas tanah terhadap tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, konsolidasi tanah, peralihan hak atas tanah, pemanfaatan dan pemindahan tanah milik daerah, pendayaan tanah negara bekas tanah terlantar, dan pemindahan hak bangun atas tanah.

BAB VIII  
RENCANA PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN

**8.1. Sumber Pembiayaan Secara Umum**

Pemerintah dan/atau pemerintah daerah harus melakukan upaya pengembangan sistem pembiayaan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Sistem pembiayaan adalah sistem yang mengatur pengerahan, pemupukan, penyaluran, dan pemanfaatan dana dari pihak yang kelebihan dana kepada pihak yang kekurangan dana yang dilaksanakan oleh lembaga keuangan dengan atau tanpa kemudahan dan/atau bantuan. Pengembangan sistem pembiayaan meliputi:

1. lembaga pembiayaan;
2. pengerahan dan pemupukan dana;
3. pemanfaatan sumber biaya; dan
4. kemudahan atau bantuan pembiayaan.

Dalam hal lembaga pembiayaan pemerintah atau 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:

- a. ketersediaan dana murah jangka panjang;
- b. kemudahan dalam mendapatkan akses kredit atau pembiayaan; dan
- c. keterjangkauan dalam membangun, memperbaiki, atau memiliki rumah.

Pemerintah dan pemerintah daerah mendorong pemberdayaan lembaga keuangan bukan bank dalam pengerahan dan pemupukan dana tabungan perumahan dan dana lainnya khusus untuk perumahan bagi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pengerahan dan pemupukan dana meliputi:

**1. Dana Masyarakat**

Dana masyarakat adalah dana yang berasal dari masyarakat yang disimpan di lembaga keuangan dalam bentuk giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.

**2. Dana Tabungan Perumahan**

Dana tabungan perumahan adalah simpanan yang dilakukan secara periodik dalam jangka waktu tertentu, yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang disepakati sesuai dengan perjanjian, dan digunakan untuk mendapatkan akses kredit atau pembiayaan untuk pembangunan dan perbaikan rumah, serta pemilikan rumah dari lembaga keuangan. Apabila tabungan perumahan telah melembaga, dana APBN untuk pembiayaan murah jangka panjang dapat dihentikan. Yang dimaksud dengan “hasil investasi” adalah hasil investasi atas kelebihan likuiditas pada instrumen investasi yang aman, berupa deposito dan surat utang negara.

### **3. Dana Lainnya**

Dana lainnya adalah dana yang sah sesuai peraturan perundangan, yang antara lain dapat berupa dana investor institusional (seperti perusahaan asuransi dan perusahaan pengelola dana pensiun) di pasar modal; dan dana APBN pos pembiayaan khusus untuk perumahan.

Yang dimaksud dengan “lembaga keuangan bukan bank” adalah lembaga keuangan yang mengelola tabungan perumahan seperti Bapertarum-PNS (Badan Pertimbangan Tabungan Perumahan-PNS) dan tabungan perumahan untuk TNI/Polri

#### **8.2. Mekanisme Pembiayaan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Tengah**

Pembiayaan pelaksanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Provinsi Jawa Tengah dilakukan melalui :

1. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah
2. Sumber pembiayaan lain yang sah dan tidak mengikat

Dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ditegaskan bahwa 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. Kemudian dalam pasal 39 dinyatakan bahwa 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.

Sumber pembiayaan perumahan dan kawasan permukiman dari pemerintah provinsi Jawa Tengah berasal dari anggaran pendapatan dan belanja daerah (APBD). Beberapa rencana pembiayaan yang bersumber dari APBD adalah sebagai berikut:

- a. Bantuan Keuangan Pemerintah Provinsi atau Pemerintah Kabupaten/Kota dapat menganggarkan bantuan keuangan kepada pemerintah daerah lainnya dan kepada desa. Pemberian bantuan keuangan dapat bersifat umum dan bersifat khusus. Bantuan keuangan yang bersifat umum digunakan untuk mengatasi kesenjangan fiskal. Bantuan keuangan yang bersifat khusus digunakan untuk membantu capaian kinerja program prioritas pemerintah daerah/desa penerima bantuan keuangan sesuai dengan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan penerima bantuan. Pemanfaatan bantuan keuangan yang bersifat khusus ditetapkan terlebih dahulu oleh pemberi bantuan (Lampiran Permendagri Nomor 37 tahun 2012 tentang Pedoman Penyusunan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Tahun 2013).

- b. Hibah

Hibah adalah pemberian uang/barang atau jasa dari pemerintah daerah, dan bersifat tidak wajib dan tidak mengikat, serta tidak secara terus menerus yang bertujuan untuk menunjang penyelenggaraan urusan pemerintah daerah. Hibah dari pemerintah daerah ke pemerintah daerah lainnya, yaitu diberikan kepada daerah otonom baru hasil pemekaran

daerah sebagaimana diamanatkan peraturan perundang-undangan (Permendagri Nomor 32 tahun 2011 tentang Pedoman Pemberian Hibah dan Bantuan Sosial Yang Bersumber Dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah pasal 6 ayat 2).

### c. Bantuan Sosial

Bantuan sosial adalah pemberian bantuan berupa uang/barang dari pemerintah daerah kepada individu, keluarga, kelompok dan/atau masyarakat yang sifatnya tidak secara terus menerus dan selektif yang bertujuan untuk melindungi dari kemungkinan terjadinya resiko sosial. Yang dimaksud dengan resiko sosial tersebut adalah kejadian atau peristiwa yang dapat menimbulkan potensi terjadinya kerentanan sosial yang ditanggung oleh individu, keluarga, kelompok dan/atau masyarakat sebagai dampak krisis sosial, krisis ekonomi, krisis politik, fenomena alam dan bencana alam yang jika tidak diberikan belanja bantuan sosial akan semakin terpuruk dan tidak dapat hidup dalam kondisi wajar (Permendagri Nomor 32 tahun 2011 tentang Pedoman Pemberian Hibah dan Bantuan Sosial Yang Bersumber Dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah pasal 1 ayat 15 dan 16).

Pembiayaan yang dilakukan dengan APBD mnenyangkut:

1. Kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan PKP;
2. Kegiatan pembangunan PSU permukiman;
3. Kegiatan peningkatan kualitas hunian;
4. Kegiatan penigkatan kualitas SDM;
5. Kegiatan peningkatan ekonomi penunjang PKP.

## **8.3. Pembiayaan Dari Sumber Lain yang Sah**

### **A. CSR**

Pembiayaan perumahan dan kawasan permukiman dapat berasal dari lembaga/stakeholder swasta. Sumber pembiayaan yang berasal dari swasta berupa 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 nomor 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. Untuk mensosialisasi dan menawarkan program dan kegiatan pengembangan sanitasi kepada

perusahaan penyelenggara CSR tersebut, Pemerintah Kabupaten/Kota dapat berinisiatif melaksanakan pertemuan/workshop dengan dibekali dokumen SSK/MPS, khususnya tabel rencana investasi (tabel program, kegiatan dan penganggaran). Didalam pertemuan/workshop tersebut diharapkan dapat dihasilkan komitmen atau kesepakatan dan tindak lanjut yang diperlukan dalam rangka pengembangan/pembangunan sanitasi permukiman diwilayahnya, demikian juga penetapan di tataran implementasi, apakah pemerintah Kabupaten/Kota dan/atau pemerintah Provinsi yang berfungsi sebagai fasilitator atau eksekutor.

Pembiayaan Melalui CSR dari pihak swasta ini menyaar pada wilayah dengan kriteria sebagai berikut:

1. Memiliki asosiasi wilayah, infrastruktur dan kegiatan dengan pihak swasta. Secara eksplisif CSR ini difokuskan untuk pembiayaan perumahan dan permukiman di kawasan strategis ekonomi Provinsi Jawa Tengah.
2. Kawasan terdampak kegiatan industri.

### **B. KPBU (Kerjasama Pemerintah Dan Badan Usaha)**

Proyek Kerjasama adalah Penyediaan Infrastruktur yang dilakukan melalui Perjanjian Kerjasama atau pemberian Izin Pengusahaan antara Menteri/Kepala Lembaga/ Kepala Daerah dengan Badan Usaha, seperti yang diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 67 tahun 2005 yang telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 13 tahun 2010 dan kemudian diubah kembali dengan Peraturan Presiden nomor 56 tahun 2011 tentang Kerjasama Pemerintah Dengan Badan Usaha Dalam Penyediaan Infrastruktur. Kerjasama Pemerintah dan swasta dapat dilaksanakan berdasarkan prakarsa pemerintah (*solicited*) maupun swasta (*unsolicited*). Kerjasama Pemerintah dan Swasta yang berdasarkan prakarsa swasta dilaksanakan dengan ketentuan sbb:

- a. Belum termasuk/terdaftar dalam rencana pokok (masterplan) di sektor terkait.
- b. Dapat secara teknis terintegrasi dengan rencana pokok dari sektor terkait.
- c. Secara ekonomi dan finansial dinilai layak.
- d. Tidak memerlukan dukungan Pemerintah dalam bentuk kontribusi fiskal

### **C. Penghimpunan Dana Kelompok Masyarakat**

Penghimpunan kelompok masyarakat merupakan upaya lain dalam rangka pembiayaan perumahan dan kawasan permukiman dimasa yang akan datang, karena akan lebih mendekatkan kepada demand dan suplay dalam penyediaan perumahan dan kawasan permukiman. Hal ini dapat dilakukan dengan pembentukan dan atau pemberdayaan kelompok masyarakat (komunitas) yang membutuhkan rumah dan selanjutnya dillakukan fasilitasi dengan sumber-sumber terkait dengan pembiayaan perumahan dan kawasan permukiman secara lebih rinci seperti penyediaan tanah, penyediaan rumah, penyediaan PSU dan mekanisme lain yang memungkinkan mengoptimalkan dana masyarakat yang sangat sedikit menjadi lebih berdaya guna.

#### **8.4. Rencana Pembiayaan**

Salah satu aspek terpenting dalam pelaksanaan pembangunan dan pengembangan PKP adalah aspek pembiayaan. Pembangunan dan pengembangan PKP dapat terwujud dengan baik dan berkelanjutan ketika sumber dana atau sumber pembiayaan dapat terinventarisir sejak awal proses perencanaan dan dapat disediakan ketika dalam proses pelaksanaan pembangunan dan pemanfaatannya. Selain itu, 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.

Pembiayaan pelaksanaan pembangunan dan pengembangan PKP direncanakan dapat tersedia melalui:

1. APBD Provinsi Jawa Tengah baik berupa belanja langsung maupun belanja tidak langsung.
2. Kerjasama antara Pemerintah, Pemerintah Provinsi, dan Pemerintah Kabupaten/Kota.
3. Kerjasama pemerintah dengan badan usaha (KPBU)
4. Penyertaan modal dari Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)
5. Sumber pembiayaan lain yang sah menurut ketentuan peraturan perundangan.

BAB IX  
RENCANA KERJASAMA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN

Kerjasama dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman berlandaskan pada kondisi bahwa dalam penyelenggaraannya, tidak bisa hanya dilakukan oleh salah satu pihak saja, tetapi harus dilakukan secara terpadu dengan seluruh pemangku kepentingan yang ada. Dalam pelaksanaan RP3KP Provinsi, Pemerintah Daerah dapat melaksanakan kerjasama dengan Pemerintah Kabupaten/Kota, Pemerintah Daerah Provinsi lainnya dan Pihak Ketiga. Kerjasama dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kerjasama/kemitraan dalam pembangunan PKP merupakan salah satu kunci keberhasilan dalam menyelesaikan permasalahan backlog yang terjadi di Indonesia secara umum dan di Jawa Tengah. Kebijakan pemerintah terhadap pembangunan PKP mengikutsertakan banyak stakeholder agar terkait didalam penyelenggaraan kemitraan/kerjasama di bidang pembangunan PKP.

### 9.1. Peran Stakeholder

Pelaksanaan pembangunan dan pengembangan PKP di wilayah Provinsi Jawa Tengah, Pemerintah Provinsi memerlukan kerjasama dan dukungan dari berbagai pihak agar pelaksanaan pembangunan dan pengembangannya dapat berjalan secara terpadu dan berkelanjutan. Kerjasama tersebut dapat dilakukan dengan Pemerintah Kabupaten/Kota, Pemerintah Daerah Provinsi Lainnya, dan pihak ketiga seperti masyarakat, swasta, akademisi, dan sebagainya.

#### 1. Pemerintah

Berikut tabel tugas dan wewenang pemerintah dalam kegiatan perumahan dan pengembangan permukiman yang telah tercantum dalam UU No 1 Tahun 2011, yaitu :

*Table 9.1.*

*Tugas Pemerintah Daerah dan Pemerintah Provinsi dalam Pembangunan dan Pengembangan Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan*

No	Aspek	Pemerintah Provinsi	Pemerintah Kota
1	Pengembangan Kebijakan dan Strategi di Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman  a) Perumusan dan Pelaksanaan Kebijakan dan Strategi	Merumuskan dan menetapkan kebijakan dan strategi pada tingkat provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional	menyusun dan melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat kabupaten/kota di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan dan strategi nasional dan provinsi
			melaksanakan peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
			melaksanakan kebijakan dan strategi pada tingkat

No	Aspek	Pemerintah Provinsi	Pemerintah Kota
			<p>kabupaten/kota</p> <p>melaksanakan kebijakan dan strategi daerah provinsi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional</p>
	b) Operasionalisasi dan koordinasi pelaksanaan kebijakan	menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi pelaksanaan kebijakan provinsi penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman	menyelenggarakan fungsi operasionalisasi dan koordinasi terhadap pelaksanaan kebijakan kabupaten/kota dalam penyediaan rumah, perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman.
	c) Pengawasan dan Pengendalian Pelaksanaan Kebijakan dan Strategi	mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional pada tingkat provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman	<p>melaksanakan pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan, kebijakan, strategi, serta program di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota</p> <p>mengawasi pelaksanaan kebijakan dan strategi nasional dan provinsi di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota</p>
2	Perencanaan Pembangunan	menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman lintas kabupaten/kota	menyusun rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota
3	Fasilitasi Penyediaan perumahan dan permukiman bagi MBR	memfasilitasi penyediaan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MB	memfasilitasi penyediaan perumahan dan permukiman bagi masyarakat, terutama bagi MBR

No	Aspek	Pemerintah Provinsi	Pemerintah Kota
4	Pendanaan dan pembiayaan pembangunan	mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MB	mengalokasikan dana dan/atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi MBR
5	pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi	merumuskan dan menetapkan kebijakan provinsi tentang pendayagunaan dan pemanfaatan hasil rekayasa teknologi di bidang perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional	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; melaksanakan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan
6	Pengelolaan PSU Perumahan dan kawasan permukiman	memfasilitasi pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi	melaksanakan pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman
7	peningkatan kualitas perumahan dan permukiman	-	melaksanakan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman
8	pendampingan perumahan swadaya	-	memberikan pendampingan bagi orang perseorangan yang melakukan pembangunan rumah swadaya
9	pengembangan kasiba dan lisiba	merumuskan dan menetapkan kebijakan penyediaan Kasiba dan Lisiba lintas kabupaten/kota	menetapkan lokasi Kasiba dan Lisiba

*Tabel 9.2*  
*Wewenang Pemerintah Daerah dan Pemerintah Provinsi dalam*  
*Pembangunan dan Pengembangan Perumahan, Kawasan Permukiman*  
*dan Pertanahan*

<b>No</b>	<b>Aspek</b>	<b>Pemerintah Provinsi</b>	<b>Pemerintah Kabupaten</b>
1	Penyusunan dan Penyediaan Basis data	menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi	menyusun dan menyediakan basis data perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota
2	Pengembangan Peraturan Perundangan		
	a) Penyusunan	menyusun dan menyempurnakan peraturan perundangundangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi	menyusun dan menyempurnakan peraturan perundangundangan bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota bersama DPRD
	b) Koordinasi, Sinkronisasi, dan sosialisasi	melaksanakan koordinasi, sinkronisasi, dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi dalam rangka mewujudkan jaminan dan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bermukim	melaksanakan sinkronisasi dan sosialisasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota;
	c) Pengawasan dan Pengendalian	mengoordinasikan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal	
	d) Evaluasi	mengevaluasi peraturan perundang-undangan serta kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi	
3	Pengembangan Kebijakan dan Strategi		
	a) Penetapan Kebijakan dan Strategi penyelenggaraan	menetapkan kebijakan dan strategi daerah provinsi dalam penyelenggaraan	

No	Aspek	Pemerintah Provinsi	Pemerintah Kabupaten
	PKP	perumahan dan kawasan permukiman dengan berpedoman pada kebijakan nasional	
4	Fasilitasi Kerjasama	memfasilitasi kerja sama pada tingkat provinsi antara pemerintah provinsi dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman	memfasilitasi kerja sama pada tingkat kabupaten/kota antara pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman
5	Penanganan Kumuh		
	a) Penetapan Lokasi Kumuh		menetapkan lokasi perumahan dan permukiman sebagai perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota
	b) Fasilitasi Peningkatan Kualitas Kumuh	memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat provinsi	memfasilitasi peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh pada tingkat kabupaten/kota.
6	Penyediaan Prasarana dan Sarana Pembangunan		menyediakan prasarana dan sarana pembangunan perumahan bagi MBR pada tingkat kabupaten/kota
7	Pencadangan dan Penyediaan Tanah	mengoordinasikan pencadangan atau penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR pada tingkat provinsi	mencadangkan atau menyediakan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman bagi MBR
8	Pemberdayaan Pemangku Kepentingan	memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat provinsi;	memberdayakan pemangku kepentingan dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat kabupaten/kota
9	Pemanfaatan Teknologi	mengoordinasikan pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang	

No	Aspek	Pemerintah Provinsi	Pemerintah Kabupaten
		mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal	

## 2. Swasta

Pada kegiatan pembangunan dan pengembangan perumahan, kawasan permukiman, dan pertanahan peran swasta lebih nampak pada sisi pembiayaan khususnya sektor perbankan dan koperasi, serta pihak swasta yang memiliki komitmen CSR (*Corporate Social Responsibility*) yang memiliki misi untuk menyediakan perumahan murah layak dan terjangkau bagi setiap karyawan yang bekerja pada perusahaan tersebut sehingga juga meningkatkan loyalitas pekerja dan semangat untuk bekerja dalam perusahaan.

Koperasi dalam pembangunan dan pengembangan kawasan PKP khususnya yang berperan untuk mendampingi masyarakat dan memfasilitasi masyarakat dalam mengakses lahan dan rumah. Koperasi juga memiliki peran sebagai *community organizer*, yaitu sebuah lembaga yang mengorganisir masyarakat untuk bergabung dalam anggota kelompok koperasi untuk kemudian dapat mengangsur pembelian rumah kepada pihak koperasi. Selain itu, dapat pula berfungsi sebagai jembatan antara masyarakat dan bank dalam mengakses rumah.

## 3. Masyarakat (Civil Society)

*Civil society* merupakan ruang tempat kelompok-kelompok sosial dapat eksis dan bergerak. Secara umum yang dimaksud dengan kelompok sosial meliputi organisasi non pemerintah/lembaga swadaya masyarakat, institusi masyarakat di akar rumput, media, institusi pendidikan, asosiasi profesi, organisasi keagamaan dan lain-lain yang secara keseluruhan dapat menjadi kekuatan, dan lain-lain yang secara keseluruhan dapat menjadi kekuatan penyeimbang dari pemerintah maupun sektor swasta.

Tabel 9.3.

*Peran Swasta dan Masyarakat dalam Pembangunan dan Pengembangan Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan berdasarkan aspek kewenangan pemerintah provinsi*

No	Aspek	Masyarakat	Swasta
1	Penyusunan dan Penyediaan Basis data	-	-
2	Pengembangan Peraturan Perundang-undangan		
	a) Penyusunan	-	-
	b) Koordinasi, Sinkronisasi, dan sosialisasi	-	-
	c) Pengawasan dan Pengendalian	-	-
	d) Evaluasi	-	-
3	Pengembangan Kebijakan dan Strategi	-	-

No	Aspek	Masyarakat	Swasta
	a) Penetapan Kebijakan dan Strategi penyelenggaraan PKP	-	-
4	Fasilitasi Kerjasama		memfasilitasi kerjasama dengan pihak luar berkaitan dengan CSR baik dengan pihak pemerintah maupun masyarakat
5	Penanganan Kumuh		
	a) Penetapan Lokasi Kumuh	membantu pemerintah dalam kegiatan survey kampung sendiri (sks) untuk penentuan lokasi kumuh	-
	b) Fasilitasi Peningkatan Kualitas Kumuh	-	Fasilitasi kegiatan CSR dengan masyarakat yang tinggal dan bermukim disekitar kawasan perusahaan atau dengan rekomendasi masyarakat untuk penanganan menangani permukiman kumuh
6	Penyediaan Prasarana dan Sarana Pembangunan	-	Fasilitasi kegiatan CSR dengan masyarakat yang tinggal dan bermukim disekitar kawasan perusahaan atau dengan rekomendasi masyarakat untuk penanganan segera berupa penyediaan sarana maupun prasarana
7	Pencadangan dan Penyediaan Tanah	Menyediakan informasi kepada pihak-pihak pemerintah maupun swasta terkait tanah yang dapat diakses untuk dijadikan sebagai kawasan permukiman	-
8	Pemberdayaan Pemangku Kepentingan	-	-
9	Pemanfaatan Teknologi	-	-

#### 4. Akademisi

Peran akademisi dalam kemitraan di bidang PKP menjadi salah satu kunci efektivitas dan pendayagunaan sumberdaya yang tepat guna sehingga memberi kemudahan bagi pihak swasta maupun masyarakat dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal. Pemerintah dapat mengikutsertakan kontribusi dari akademisi untuk kerjasama didalam penyediaan perumahan baik material maupun konsep pembangunan perumahan.

Dalam hal ini pemerintah sebagai fasilitator dan regulator/pemberi kebijakan mempertimbangkan hasil penelitian yang telah dikaji oleh akademisi terkait pembangunan perumahan untuk digunakan sebagai acuan dalam pelaksanaan program pembangunan. Selain hal itu peran serta akademisi juga dapat digunakan untuk memberdayakan sumberdaya manusia di bidang pembangunan PKP terutama mental dan kesadaran pola hidup bertempat tinggal yang sesuai dengan kajian yang telah dilakukan.

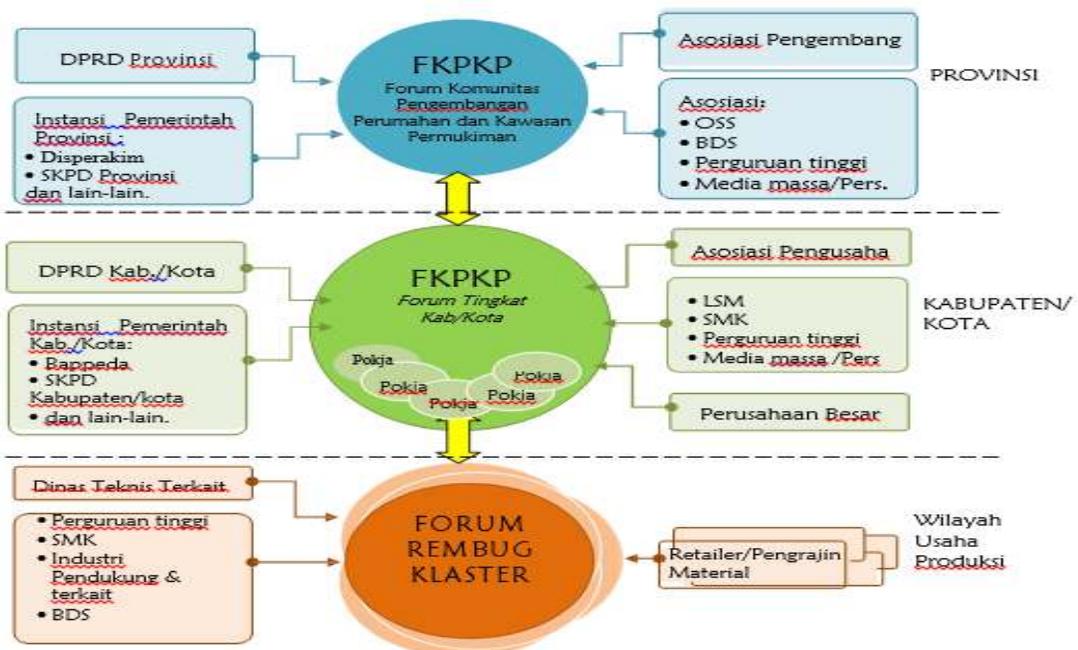
Akademisi memiliki peran penting dalam memberikan tambahan pengetahuan untuk penerapan material bangunan, metode dan konsep pengembangan perumahan yang layak bagi MBR. Dalam berbagai sektor di kemitraan PKP, pihak akademisi mempunyai andil sebagai pendukung evaluasi pembangunan PKP. Pola kerjasama yang diberikan kepada akademisi tak lain dengan memberikan keleluasaan bagi akademisi untuk mengeksplor bagaimana proses pembangunan PKP bagi masyarakat khususnya MBR.

## 9.2. Model Kemitraan

Beberapa model kemitraan yang bias dikembangkan dalam penyelenggaraan PKP adalah sebagai berikut :

1. Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Tengah dengan Pemerintah
2. Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Tengah dengan Pemerintah Kabupaten Kota di wilayah Provinsi Jawa Tengah
3. Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Tengah dengan Pemerintah Daerah Lainnya
4. Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Tengah dengan pihak ketiga yaitu :
  - Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU)
  - Pemerintah dengan Kelompok Masyarakat Sasaran (KSO dan atau lainnya)
  - Pemerintah dengan Akademisi
  - Pemerintah dengan Lembaga lainnya yang sah dan tidak mengikat.
5. Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Tengah dengan banyak stakeholders yang terkait.

Berikut gambaran skema kemitraan yang dapat dikembangkan dengan mengadopsi dari FPESD (Forum Pengembangan Ekonomi Sumber Daya) di Provinsi Jawa Tengah:



Gambar. Skema Koordinasi Forum Komunitas PKP Jawa Tengah.

Skema di atas dikembangkan sesuai dengan kerjasama yang akan dilakukan, kerjasama secara *Public Private Partnership*, mengingat potensi dan peluang dari 4 (empat) stakeholder tersebut berada pada lingkup yang luas dan detail dan secara garis besar dapat dijelaskan pada tabel seperti berikut:

Tabel 9.4  
Jenis Kerjasama dalam Kemitraan PKP (*Quadruple Helix*)

No	Stakeholder	Jenis Kerjasama
1	Pemerintah	Sebagai Fasilitator : Bekerjasama dengan berbagai stakeholder untuk pengembangan rumah tinggal bagi MBR
2	Swasta	Pemerintah: Kerjasama dalam pemenuhan CSR, pengembangan perumahan rakyat bersubsidi Akademisi: Penggunaan metode teknologi tepat guna untuk kebutuhan material bangunan perumahan ramah lingkungan bagi MBR Masyarakat: Memberikan potongan harga untuk pembelian rumah bersubsidi dan CSR
3	Akademisi	Pemerintah: Bekerjasama untuk mendukung evaluasi pembangunan PKP Swasta: Bekerjasama dalam mendorong pengembangan untuk mengetahui lokasi dan kondisi perumahan rakyat yang akan dikembangkan Masyarakat: Mendukung dan membina mental masyarakat untuk mau berkontribusi dalam proses pembangunan dan pembelian rumah bersubsidi
4	Masyarakat	Sebagai penerima manfaat yang diharapkan dapat menjaga keberlangsungan tempat tinggal mereka.

Sumber: Analisis Penyusun, 2019

Kerjasama tersebut diatas dapat dikelola, dengan menggunakan strategi dalam pembangunan PKP. Strategi dalam pengembangan PKP dibagi menjadi 5 (lima) strategi, *Forming Alliance* adalah bagaimana membentuk kelompok yang solid dalam upaya menciptakan kemitraan. Konsep *quadruple helix* dalam pengembangan dan peningkatan peluang kemitraan dengan 4 (empat) unsur terkait didalamnya. Membentuk kelompok tentunya harus mulai dengan penyamaan persepsi dan persamaan visi dan misi kelompok. Yang dimaksud kelompok didalam konsep strategi ini adalah satu kesatuan dari tiga unsur : pemerintah, swasta, akademisi dan masyarakat yang dapat dikatakan membentuk suatu klaster/cluster.

Pemerintah berfungsi sebagai fasilitator antara pihak swasta dan masyarakat, terutama dalam hal penyediaan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman. Sedangkan dari pihak swasta diharapkan dapat berkontribusi dalam pelaksana pembangunan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat, dengan mendasarkan pada kebutuhan perumahan di wilayah Jawa Tengah, strategi klaster yang dikembangkan dengan konsep triple helix ini diharapkan dapat membuat suatu kelompok yang solid dan satu visi dan misi.

*Pooling Resource* dalam hal ini bagaimana kemitraan tersebut dapat menampung dan mengelola sumberdaya yang mereka miliki. Sumberdaya dalam hal pengembangan perumahan dan kawasan permukiman biasanya dapat berupa potensi masyarakat untuk membeli rumah/daya beli, ketersediaan lahan, dan kemampuan developer untuk mencari dan memanfaatkan lahan yang tersedia untuk dibangun suatu kawasan permukiman.

Wadah yang digunakan untuk tempat menampung tersebut dapat diletakkan dalam suatu organisasi/lembaga yang berbadan hukum sehingga pemerintah juga dapat memberikan pelayanan bagi lembaga yang sudah terdaftar didalam peraturan yang berlaku (UU 17 Tahun 2013 tentang Organisasi Kemasyarakatan). Kekuatan hukum nantinya dapat juga digunakan untuk administrasi bagi masyarakat dalam pembangunan perumahan yang mereka beli dan disediakan oleh para developer dengan fasilitasi dari pemerintah.

*Sharing Knowledge* yang merupakan ajang atau sarana untuk saling berbagi pengetahuan dengan ketiga unsur yang ada baik melalui sosialisasi, focus group discussion, workshop, maupun pameran pembangunan perumahan. Saling berbagi pengetahuan dalam upaya peningkatan kapasitas kelembagaan dari pemerintah dan kerjasama dengan swasta dan masyarakat memberikan peluang dan potensi untuk saling menguatkan kemitraan yang sudah terjalin dengan stakeholder terkait.

Masyarakat membutuhkan informasi dan pengetahuan bagaimana suatu perumahan dapat mereka akses dan mereka mengerti bagaimana upaya yang harus dilakukan untuk mendapatkan kemudahan dalam pembiayaan perumahan yang akan mereka beli. Stakeholder terkait saling memberi pengetahuan dan berkontribusi dengan baik untuk visi dan misi bersama yang diharapkan dapat mendorong masyarakat untuk dapat dan memiliki rumah tinggal.

*Contributing Skill* merupakan strategi yang mengedepankan kemampuan dari sumberdaya untuk dapat mengembangkan dan meningkatkan potensi kemitraan yang ada didalam pengembangan perumahan dan kawasan permukiman. Kemampuan dari pihak swasta untuk dapat mengelola kawasan permukiman untuk dikembangkan perumahan juga dibutuhkan dalam strategi ini, terutama kompetensi yang dimiliki oleh pengembang yang ditunjukkan dengan seberapa banyak pengembang tersebut pernah menangani proyek pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dan keikutsertaan pengembang didalam organisasi (seperti APERSI, REI, HIMPERRA) yang diakui oleh pemerintah dan tentunya didukung oleh keberadaan akademisi sebagai pembantu pemerintah dalam mengevaluasi keberhasilan pembangunan. Sehingga dari masing-masing unsur saling memberikan kontribusi untuk keberlangsungan pembangunan perumahan yang akan dibangun.

*Capitalizing on the comparative advantages of "collective action"* yang merupakan keunggulan daya saing dari kelompok atau kemitraan yang sudah terjadi. Didalam kemitraan tersebut diharapkan dapat saling memberikan peran dan fungsi yang memiliki daya saing lebih sehingga dapat memberikan daya tarik bagi pemerintah, swasta dan masyarakat. Keunggulan daya saing tersebut dikembangkan dalam suatu langkah kemitraan yang berifat kolektif efisien dengan memotong beberapa langkah birokrasi sehingga memudahkan masyarakat dan swasta untuk segera memiliki dan mengembangkan perumahan dan kawasan permukiman.

Pengembangan kerjasama bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat diatur kemudian dengan Peraturan Gubernur dan atau sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

BAB X  
RENCANA PEMBENTUKAN, PENGEMBANGAN DAN PENGELOLAAN  
KELEMBAGAAN

Pengembangan dan pengelolaan kelembagaan dalam rangka pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada kewenangan provinsi dilaksanakan melalui :

- a. Perangkat Daerah yang memiliki tugas di bidang perumahan dan kawasan permukiman
- b. Pembentukan forum dan atau kelompok kerja perumahan dan kawasan permukiman
- c. Peningkatan peran Badan Usaha Milik Daerah
- d. Inventarisasi, pembentukan dan pemanfaatan kelompok masyarakat yang berbadan hukum
- e. Pengembangan jejaring pemangku kepentingan (stakeholders) bidang perumahan dan kawasan permukiman.

### **10.1. Perangkat Daerah**

#### 10.1.1 Perangkat Daerah Penyelenggara Perumahan dan Kawasan Permukiman

Dalam melaksanakan tanggung jawab, Pemerintah dan/atau pemerintah daerah menugasi dan/atau membentuk lembaga atau badan yang menangani pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Lembaga atau badan tersebut bertanggung jawab untuk:

- membangun rumah umum, rumah khusus, dan rumah negara;
- menyediakan tanah bagi perumahan; dan
- melakukan koordinasi dalam proses perizinan dan pemastian kelayakan hunian.

Pasal 59 menyatakan penyelenggaraan kawasan permukiman wajib dilaksanakan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan permukiman yang terpadu dan berkelanjutan. Arahan pengembangan kawasan permukiman meliputi:

- hubungan antarkawasan fungsional sebagai bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung;
- keterkaitan lingkungan hunian perkotaan dengan lingkungan hunian perdesaan;
- keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perkotaan dan pengembangan kawasan perkotaan
- keterkaitan antara pengembangan lingkungan hunian perdesaan dan pengembangan kawasan perdesaan;
- keserasian tata kehidupan manusia dengan lingkungan hidup;
- keseimbangan antara kepentingan publik dan kepentingan setiap orang; dan

- lembaga yang mengoordinasikan pengembangan kawasan permukiman.

Jika dilihat dari kewenangannya, Pemerintah Provinsi memiliki kewenangan dalam bidang koordinasi atau kerja sama antar daerah. Hal ini tertuang dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 58 bahwa arahan pengembangan kawasan permukiman meliputi lembaga yang mengoordinasikan pengembangan kawasan permukiman. Dengan demikian, Pemerintah Provinsi pada aspek pengembangan perumahan dan kawasan permukiman memiliki peran mengoordinasi pengembangan kawasan permukiman. Mengingat permasalahan kelembagaan PKP terkait adanya kurangnya koordinasi antar daerah terutama PKP di lintas daerah kabupaten/kota. Untuk itu, perlu dibentuk suatu badan/lembaga yang mampu mengelola dan mengoordinasi PKP pada lintas wilayah.

Badan/Lembaga yang melakukan tugas tersebut adalah perangkat daerah yang ditugaskan di bidang perumahan rakyat dan kawasan permukiman sesuai dengan peraturan daerah terkait dengan pembentukan organisasi perangkat daerah.

#### 10.1.2 Perangkat Daerah Pendukung Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Perumahan dan kawasan permukiman merupakan sektor yang memiliki tingkat keterkaitan yang tinggi dengan sektor lainnya, baik secara langsung maupun tidak langsung. Secara langsung, perumahan dan kawasan permukiman berkaitan diantaranya dengan sektor yang mengurus prasarana sarana, serta utilitas umumnya, kemudian secara tidak langsung berkaitan dengan sektor lain seperti perdagangan dan jasa, industri, dan sebagainya. Dalam konteks penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman yang dalam hal ini bertanggung jawab terhadap pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, perlu bekerjasama dengan Organisasi Perangkat Daerah (OPD) lainnya agar pelaksanaan pembangunan dan pengembangan PKP dapat berjalan sesuai dengan tujuan dan standar pelayanan yang telah ditetapkan. Perangkat daerah lain yang ikut serta dalam membantu dan/atau tergabung dalam urusan perumahan dan kawasan permukiman diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Sekretariat Daerah;
2. Badan Perencanaan Pembangunan, Penelitian Dan Pengembangan Daerah;
3. Dinas Pekerjaan Umum Sumber Daya Air Dan Penataan Ruang
4. Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga Dan Cipta Karya
5. Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan
6. Dinas Sosial
7. Dinas Pemberdayaan Masyarakat, Desa, Kependudukan Dan Catatan Sipil
8. Dinas Kesehatan
9. Dinas Koperasi Dan Usaha Kecil Menengah
10. Dinas Energi Dan Sumber Daya Mineral
11. Badan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah

12. Badan Penanggulangan Bencana Daerah

13. Dinas Kelautan Dan Perikanan

Tugas dan fungsi bidang perumahan dan kawasan permukiman pada masing-masing perangkat daerah di Provinsi Jawa Tengah adalah sebagai berikut:

Tabel 10.1

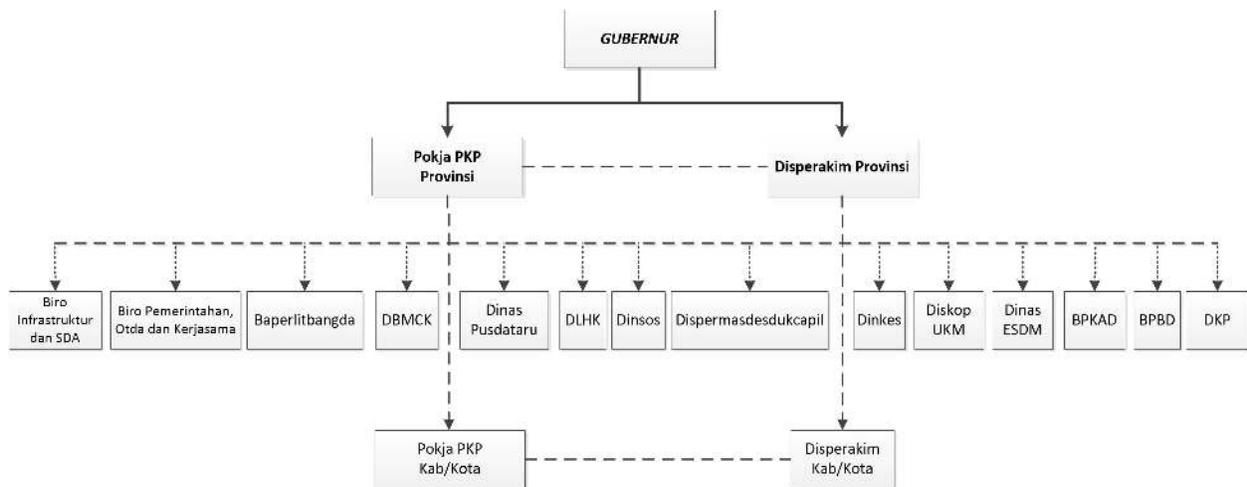
*Peran dan Fungsi Dinas Daerah dan Lembaga Teknis Provinsi Jawa Tengah terkait dengan Perumahan dan Kawasan Permukiman*

No.	Dinas/Lembaga Daerah	Peran, Tugas, dan Fungsi
1	Sekretariat Daerah	
	Biro Infrastruktur dan SDA	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pengkoordinasian penyusunan kebijakan daerah, pelaksanaan tugas daerah, dan pemantauan di bidang infrastruktur, lingkungan hidup, kehutanan, ESDM, ketahanan pangan, kelautan perikanan, dan pertanian</li></ul>
	Biro Pemerintahan, Otonomi Daerah dan Kerjasama	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pengkoordinasian dan fasilitasi kerjasama antar daerah.</li><li>• Pengkoordinasian, pengelolaan dan administrasi tanah milik pemerintah daerah.</li></ul>
2	Badan Perencanaan Pembangunan, Penelitian dan Pengembangan Daerah (Baperlitbangda)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Perumusan kebijakan teknis di bidang perencanaan pembangunan dan statistik</li><li>• Pengkoordinasian penyusunan perencanaan pembangunan dan statistik</li><li>• Pembinaan, fasilitasi dan pelaksanaan tugas perencanaan di bidang kesejahteraan rakyat, perekonomian, pemerintahan dan kependudukan, infrastruktur dan pembangunan wilayah serta pelaksanaan statistik lingkup provinsi dan kab/kota</li><li>• Pemantauan, evaluasi dan pelaporan bidang perencanaan pembangunan dan statistik</li></ul>
3	Dinas Pekerjaan Umum, Sumber Daya Air, dan Tata Ruang (Bidang Penataan Ruang)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Penyiapan bahan perumusan kebijakan, koordinasi dan pelaksanaan kebijakan, monitoring, evaluasi dan pelaporan di bidang Perencanaan Tata Ruang</li><li>• Penyiapan bahan perumusan kebijakan, koordinasi dan pelaksanaan kebijakan, monitoring, evaluasi dan pelaporan di bidang Pemanfaatan Ruang</li><li>• Penyiapan bahan perumusan kebijakan, koordinasi dan pelaksanaan kebijakan, monitoring, evaluasi dan pelaporan di bidang Pengendalian Pemanfaatan Ruang</li></ul>
4	Dinas Bina Marga dan Cipta Karya	<ul style="list-style-type: none"><li>• Perumusan kebijakan di bidang rancang bangun dan pengawasan, pelaksana jalan serta sarana prasarana permukiman dan bangunan gedung</li></ul>

No.	Dinas/Lembaga Daerah	Peran, Tugas, dan Fungsi
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengoordinasian kebijakan di bidang rancang bangun dan pengawasan, pelaksana jalan serta sarana prasarana permukiman dan bangunan gedung</li> <li>• Pelaksanaan kebijakan di bidang rancang bangun dan pengawasan, pelaksana jalan serta sarana prasarana permukiman dan bangunan gedung</li> <li>• Pelaksanaan monitoring, evaluasi dan pelaporan di bidang rancang bangun dan pengawasan, pelaksana jalan serta sarana prasarana permukiman dan bangunan gedung</li> </ul>
5	Dinas Lingkungan Hidup dan Kehutanan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perumusan kebijakan teknis bidang pengelolaan lingkungan hidup</li> <li>• Penentuan daya tampung dan daya dukung lingkungan</li> <li>• Pembinaan dan pelaksanaan tugas dibidang perencanaan dan pengembangan lingkungan hidup</li> <li>• Pencegahan, penanggulangan dan pemulihan pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup lintas daerah kabupaten/kota dalam satu daerah provinsi</li> <li>• Pengumpulan limbah B3 lintas daerah kabupaten/kota dalam satu daerah provinsi</li> <li>• Penanganan sampah di TPA/TPST regional</li> </ul>
6	Dinas Sosial	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perumusan Kebijakan Teknis Bidang Sosial</li> <li>• Penyelenggaraan Urusan Pemerintahan dan Pelayanan Umum Bidang Sosial</li> <li>• Pelaksanaan Tugas dibidang Pemberdayaan Sosial, Rehabilitasi Sosial, Perlindungan dan Jaminan Sosial serta Pengembangan Kesejahteraan Sosial</li> <li>• Pembinaan dan Fasilitasi Bidang Sosial Lingkup Provinsi dan Kabupaten/Kota</li> </ul>
7	Dispermasdesdukcapil	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perumusan kebijakan bidang penataan desa, administrasi pemerintahan desa, pengembangan dan kerjasama desa, pemberdayaan masyarakat desa dan fasilitasi pelayanan administrasi kependudukan</li> <li>• Pelaksanaan kebijakan bidang penataan desa, administrasi pemerintahan desa, pengembangan dan kerjasama desa, pemberdayaan masyarakat desa dan fasilitasi pelayanan administrasi kependudukan;</li> <li>• Pelaksanaan evaluasi dan pelaporan bidang penataan desa, administrasi pemerintahan desa, pengembangan dan kerjasama desa, pemberdayaan masyarakat desa dan fasilitasi pelayanan administrasi</li> </ul>

No.	Dinas/Lembaga Daerah	Peran, Tugas, dan Fungsi
		kependudukan
8	Dinas Kesehatan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perumusan kebijakan teknis bidang kesehatan;</li> <li>• Penyelenggaraan urusan pemerintahan dan pelayanan umum bidang kesehatan</li> <li>• Pembinaan dan fasilitasi bidang kesehatan lingkup Provinsi dan Kabupaten/Kota</li> <li>• Pelaksanaan tugas dibidang pembinaan dan pengendalian kemitraan kesehatan dan promosi kesehatan, pembinaan dan pengendalian penyakit, dan penyehatan lingkungan, pembinaan dan pengendalian pelayanan kesehatan, pembinaan dan pengendalian sumber daya kesehatan</li> </ul>
9	Dinas Koperasi dan UKM	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perumusan kebijakan bidang kelembagaan, pengawasan, bina usaha dan pemasaran, restrukturisasi dan pembiayaan</li> <li>• Pelaksanaan kebijakan bidang kelembagaan, pengawasan bina usaha dan pemasaran, restrukturisasi dan pembiayaan</li> <li>• Pelaksanaan pemantauan, evaluasi dan pelaporan bidang kelembagaan, pengawasan, bina usaha dan pemasaran restrukturisasi dan pembiayaan</li> <li>• Pelaksanaan dan pembinaan administrasi dan kesekretariatan kepada seluruh unit kerja di lingkungan dinas</li> <li>• Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Gubernur sesuai tugas dan fungsinya</li> </ul>
10	Dinas ESDM	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perumusan kebijakan bidang geologi dan air tanah, mineral dan batubara, ketenagalistrikan, energi baru terbarukan</li> <li>• Pelaksanaan kebijakan bidang geologi dan air tanah, mineral dan batubara, ketenagalistrikan, energi baru terbarukan</li> </ul>
11	Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penyusunan kebijakan teknis di bidang anggaran, akuntansi, perbendaharaan dan kas daerah, serta aset daerah</li> <li>• Pelaksanaan tugas dukungan teknis di bidang anggaran, akuntansi, perbendaharaan dan kas daerah, serta aset daerah</li> </ul>
12	BPBD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penanggulangan bencana provinsi</li> <li>• Penyediaan kebutuhan dasar dan pemulihan trauma bagi korban bencana provinsi</li> <li>• Penentuan wilayah rawan bencana</li> </ul>
13	Dinas Kelautan dan Perikanan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Koordinasi pengembangan perumahan dan kawasan permukiman pada wilayah pesisir agar sesuai dengan RZWP3K Provinsi Jawa Tengah</li> <li>• Perumusan dan pelaksanaan kebijakan Bidang Perikanan Budidaya, Perikanan Tangkap, Kelautan Pesisir dan Pengawasan, Penyuluhan dan Usaha Kelautan Perikanan</li> </ul>

Untuk melihat hubungan sistem antar lembaga pemerintah dalam mendukung penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah sebagai berikut:



*Keterangan*

- : Hubungan Struktural
- ..... : Hubungan koordinasi

Gambar. Skema Hubungan antar Dinas/Lembaga (OPD) dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah

**10.2. Kelompok Masyarakat**

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat. Peran masyarakat dilakukan dengan memberikan masukan dalam:

- Proses perencanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman melalui pemberian gagasan, data, serta informasi tertulis.
- Pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman melalui pembangunan perumahan dan kawasan permukiman secara swadaya serta melakukan kerjasama dengan para pihak yang dikoordinasikan oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah
- Pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman
- Pemeliharaan dan perbaikan perumahan dan kawasan permukiman
- Pengawasan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman melalui penyampaian data dan informasi

Masyarakat sebagai subyek sekaligus obyek dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman memiliki kedudukan yang sangat strategis sekaligus mitra utama terwujudnya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang terintegrasi dan terpadu dengan system pembangunan.

Dalam rangka meningkatkan dan mengoptimalkan peran masyarakat, maka diperlukan upaya-upaya sebagai berikut :

- Inventarisasi kelompok masyarakat yang sudah ada dan kebutuhan akan pengembangan kelompok masyarakat dari kondisi yang ada

- Pembentukan kelompok masyarakat baru sesuai dengan hasil inventarisasi yang telah dilakukan, termasuk didalamnya adalah pemberdayaan kelompok masyarakat tersebut menuju berbadan hukum
- Pemanfaatan kelompok masyarakat yang telah berbadan hukum sebagai kelompok prioritas penanganan untuk jangka pendek;

Keberadaan kelompok masyarakat inilah yang akan menjadi media pelaksanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dimasa yang akan datang.

### **10.3. Badan Usaha Milik Daerah**

Berbagai kebutuhan badan atau lembaga khusus dalam pengelolaan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman (PKP) sehingga Pemerintah Provinsi Jawa Tengah membentuk atau mengoptimalkan Badan Usaha Milik Daerah bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman (BUMD PKP). BUMD Bidang PKP ini memiliki fungsi pada beberapa hal berikut :

- Badan yang menangani pembangunan perumahan dan permukiman
- Menyediakan rumah yang layak huni bagi masyarakat, sebagai upaya pemenuhan kebutuhan rumah yang masih sangat besar termasuk didalamnya penyediaan tanah bagi perumahan dan kawasan permukiman
- Badan/lembaga pembiayaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman bukan bank termasuk dalam pengelolaan dana perumahan daerah.
- Membantu pemerintah daerah terkait hal-hal yang dalam pelaksanaannya sulit atau tidak bisa dilaksanakan oleh pemerintah daerah dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman
- Lembaga seperti bank untuk memperjualbelikan pengembangan lahan untuk mendukung konsep TDR (*transfer of development right*) pada rencana penyediaan lahan PKP Jawa Tengah.

### **10.4. Forum dan/atau Pokja Perumahan dan Kawasan Permukiman**

Forum dan atau Kelompok Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman (Pokja PKP) berfungsi untuk beberapa hal berikut :

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

Forum dan atau Pokja PKP, terdiri dari unsur:

- instansi pemerintah yang terkait dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman;
- asosiasi perusahaan penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
- asosiasi profesi penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;

- asosiasi perusahaan barang dan jasa mitra usaha penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman;
- pakar di bidang perumahan dan kawasan permukiman; dan/atau
- lembaga swadaya masyarakat dan/atau yang mewakili konsumen yang berkaitan dengan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.

Beberapa kegiatan yang bisa dilaksanakan oleh Forum dan atau Kelompok Kerja Perumahan dan Kawasan Permukiman (Pokja PKP) yaitu :

1. Rapat Koordinasi yang dilaksanakan paling sedikit 1 (satu) tahun sekali
2. Rapat Penyusunan Rencana Kerja Organisasi
3. Foccus Group Discussion untuk permasalahan-permasalahan teknis yang dilaksanakan secara terstruktur dan atau sesuai dengan kebutuhan
4. Pengembangan system informasi berbasis internet sebagai sarana informasi dan komunikasi
5. Penyusunan Laporan Pembahasan, Laporan Hasil FGD, Laporan Tahunan

Forum dan atau Pokja PKP ditetapkan dengan keputusan Gubernur dengan pembentukan sekretariat yang dikoordinasikan oleh perangkat daerah yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman dengan mengacu kepada peraturan perundangan yang berlaku.

#### **10.5. Pengembangan Jejaring Pemangku Kepentingan**

Jejaring pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sangat penting untuk menjadi perhatian dalam penyelesaian berbagai permasalahan yang ada. Jejaring ini akan berfungsi dalam beberapa hal berikut :

- Sebagai forum berkumpulnya pemangku kepentingan bidang perumahan dan kawasan permukiman dalam kerangka penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang lebih baik.
- Menjadi embrio kepada terbentuknya Kerjasama lintas bidang, lintas sektor dan lintas masyarakat yaitu akademisi, bisnis, *community* (masyarakat) dan Pemerintah

Pengembangan jejaring pemangku kepentingan ini mencakup beberapa kelompok organisasi yang terkait dengan perumahan dan kawasan permukiman :

1. Pemerintah dan Pemerintah Daerah Provinsi, Kabupaten dan Kota
2. Kelompok pengembang
3. Kelompok konsumen
4. Kelompok perencana perumahan dan kawasan permukiman
5. Kelompok perancang kawasan permukiman
6. Kelompok akademisi
7. Kelompok penyedia bahan/material
8. Kelompok lainnya yang mendukung penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Provinsi Jawa Tengah

Beberapa kegiatan Pengembangan Jejaring Pemangku Kepentingan ini dapat berupa Forum Resmi yang diacarakan bagi seluruh Pemangku Kepentingan paling sedikit dilaksanakan 1 (satu) tahun sekali untuk memberikan masukan kepada FORUM dan atau POKJA PKP Provinsi Jawa Tengah, agar menjadi agenda pembahasan POKJA PKP Provinsi Jawa Tengah.

Pengembangan jejaring pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, dengan tetap mengedepankan kepada solusi atas permasalahan perumahan dan kawasan permukiman yang berkeadilan.

#### **10.6. Sertifikasi dan Registrasi**

Sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan PSU tingkat kemampuan menengah menjadi kewenangan Pemerintah Provinsi Jawa Tengah, sesuai dengan Undang-undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah. Terkait dengan hal tersebut maka harus dilakukan beberapa langkah sebagai berikut :

1. Koordinasi pelaksanaan kewenangan kepada kementerian terkait
2. Inventarisasi orang dan badan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam peraturan perundangan tersebut
3. Penyiapan mekanisme sertifikasi dan registrasi yang meliputi :
  - Kajian terkait mekanisme sertifikasi dan registrasi
  - FGD dengan pihak-pihak terkait seperti asosiasi konsultan, asosiasi pengembang, akademisi, LPJK, dan pihak lain yang memiliki keterkaitan
  - Perumusan Awal Mekanisme sertifikasi dan registrasi
4. Penyiapan kelembagaan sertifikasi dan registrasi dalam struktur organisasi perangkat daerah yang membidangi perumahan dan kawasan permukiman
5. Penyusunan Standar Operasional Pelayanan proses sertifikasi dan registrasi
6. Sosialisasi
7. Sertifikasi dan Registrasi
8. Pembinaan
9. Evaluasi dan Pengendalian

Pelaksanaan sertifikasi dan registrasi diatur dengan Peraturan Gubernur dan atau disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

## BAB XI RENCANA AKSI

Rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman Provinsi Jawa Tengah memiliki rencana aksi berdasarkan kewenangan provinsi dan disesuaikan dengan kebijakan strategis Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Rencana aksi dalam pembangunan dan pengembangan PKP Provinsi meliputi:

### 1. Usulan program utama

Usulan program utama adalah program-program pemanfaatan ruang yang diindikasikan memiliki bobot kepentingan utama atau diprioritaskan untuk mewujudkan struktur dan pola ruang wilayah provinsi sesuai tujuan.

### 2. Lokasi

Lokasi adalah tempat di mana usulan program utama akan dilaksanakan.

### 3. Besaran

Besaran adalah perkiraan jumlah satuan masing-masing usulan program utama yang akan dilaksanakan.

### 4. Sumber pendanaan

Sumber pendanaan dapat berasal dari APBN, APBD Provinsi, dan/atau masyarakat.

### 5. Instansi pelaksana

Instansi pelaksana adalah pelaksana program utama yang disesuaikan dengan kewenangan masing-masing pemerintahan, dan pihak swasta serta masyarakat.

### 6. Waktu dan tahapan pelaksanaan

Usulan program utama direncanakan dalam kurun waktu perencanaan 20 (dua puluh) tahun yang dirinci setiap 5 (lima) tahunan, sedangkan masing-masing program mempunyai durasi pelaksanaan yang bervariasi sesuai kebutuhan. Penyusunan indikasi program utama disesuaikan dengan pentahapan jangka waktu 5 (lima) tahunan RTRW Provinsi.

Berikut untuk lebih jelasnya, di bawah ini Rencana Aksi dan dokumen Peta pendukung RP3KP Provinsi Jawa Tengah:

Tabel 11-1

**Rencana Aksi pada Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah  
Dalam 5 (ima) Tahunan**

Lingkup Wilayah	Lokasi (Kabupaten/ Kota)	Usulan Program Utama		Tahapan				Sumber Pendanaan	Penanggungjawab
		Kebijakan Umum	Kebijakan Strategis	1	2	3	4		
PKP di KSP	26 kabupaten/kota yang termasuk dalam KSP Pertumbuhan Ekonomi	Pembangunan Rumah Baru - 25 % kebutuhan (274.537 unit) dilima tahun pertama - 30 % kebutuhan (329.444 unit) dilima tahun kedua - 30 % kebutuhan (329.444 unit) dilima tahun ketiga - 15 % kebutuhan (164.722 unit) dilima tahun keempat							
			<b>Perencanaan dan penyelenggaraan penyediaan perumahan dan kawasan permukiman</b>						
			Penetapan kawasan permukiman					APBD Provinsi,	Pemerintah Provinsi,
			Penyusunan grand desain penanganan kawasan					APBD Provinsi,	Pemerintah Provinsi,
Ntah			Penyusunan Roadmap Pembangunan dan Pengembangan PKP di KSP Ekonomi					APBD Provinsi,	Pemerintah Provinsi,
			Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman dengan cara pengembangan yang sudah ada, pembangunan baru dan pembangunan kembali;					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	PemerintahProvinsi,

			Peningkatan kualitas bangunan rumah					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	PemerintahProvinsi,
			Peningkatan kualitas PSU permukiman					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	PemerintahProvinsi,
			Penyediaan Rusun dan/atau rumah tapak dan PSU					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	PemerintahProvinsi,
			Pemberdayaan kelompok masyarakat penghuni kawasan permukiman					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	PemerintahProvinsi,
			<b>Penyediaan Rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Provinsi</b>						
			penetapan program pemerintah provinsi					APBD Provinsi	PemerintahProvinsi,
			penyusunan grand desain relokasi akibat program pemerintah					APBD Provinsi	PemerintahProvinsi,
			penyediaan rumah dan atau PSU						
			Program Penyediaan Rumah Berbasis Komunitas bagi Masyarakat Non Bankabel					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	PemerintahProvinsi,

			Program Penyediaan Tanah Bagi Pembangunan PKP Baru					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	PemerintahProvinsi,
			Program Penyediaan Tanah Bagi Fasilitas Relokasi Akibat Bencana dan Program Pemerintah					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	PemerintahProvinsi,
			Program Penyediaan rumah untuk Relokasi Akibat Bencana					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	PemerintahProvinsi,
			Program Penyediaan rumah untuk Relokasi Akibat Program Pemerintah					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	PemerintahProvinsi,
			Program penyediaan rumah susun dan atau rumah tapak					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	PemerintahProvinsi,
			Program rehabilitasi rumah akibat bencana					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	PemerintahProvinsi,
			Program peningkatan kualitas rumah tidak layak huni					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat	PemerintahProvinsi,

								Pihak Ketiga	
			<b>Penyelenggaraan PSU di lingkungan hunian dan kawasan Permukiman</b>						
			penetapan lokasi prioritas penanganan yang didasarkan pada kepentingan strategis provinsi					APBD Provinsi	PemerintahProvinsi,
			pembentukan, pemanfaatan dan pemberdayaan kelompok masyarakat yang berbadan hukum					APBD Provinsi	PemerintahProvinsi,
			peningkatan kualitas kawasan permukiman perkotaan dan perdesaan						
			pelibatan Pemerintah Kabupaten/Kota dan pemangku kepentingan terkait					APBD Provinsi	PemerintahProvinsi,
			Program Peningkatan Kualitas PSU Permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman Perkotaan dan Perdesaan					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	PemerintahProvinsi,
			Program Penyediaan PSU Permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman Perkotaan dan Perdesaan					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	PemerintahProvinsi,
			Program Penyediaan PSU pendukung penyediaan perumahan bagi masyarakat Non Bankabel					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	PemerintahProvinsi,
	Kawasan Agropolitan Mangga Emas, Girisuka, Semardoyong, Sobobanjar	Pengembangan PKP mendukung kawasan agropolitan							

			Penyusunan Roadmap Pembangunan dan Pengembangan PKP				APBD Provinsi	PemerintahProvinsi,
			Penyusunan Grand Desain Penyediaan Tanah Bagi				APBD Provinsi	PemerintahProvinsi,
			Program Penyediaan Rumah Berbasis Komunitas bagi Masyarakat Non Bankabel				APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	PemerintahProvinsi,
			Program Penyediaan Tanah Bagi Pembangunan PKP Baru				APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	PemerintahProvinsi,
			Program Penyediaan Tanah Bagi Fasilitasi Relokasi Akibat Bencana dan Program Pemerintah				APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	PemerintahProvinsi,
			Program Penyediaan rumah untuk Relokasi Akibat Bencana				APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	PemerintahProvinsi,
			Program Penyediaan rumah untuk Relokasi Akibat Program Pemerintah				APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	PemerintahProvinsi,
			Program penyediaan rumah susun dan atau rumah tapak				APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat	PemerintahProvinsi,

								Pihak Ketiga	
		Peningkatan Kualitas dan Rehabilitasi Rumah							
			Program rehabilitasi rumah untuk Relokasi Akibat Bencana					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi,
			Program rehabilitasi rumah untuk Relokasi Akibat Program Pemerintah					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi,
			Program peningkatan kualitas rumah tidak layak huni					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi,
		Penyelenggaraan PSU Permukiman							
			Program Peningkatan Kualitas PSU Permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman Perkotaan dan Perdesaan					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi,
			Program Penyediaan PSU Permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman Perkotaan dan Perdesaan					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi,
			Program Penyediaan PSU pendukung penyediaan perumahan bagi masyarakat Non Bankabel					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat	Pemerintah Provinsi,

								Pihak Ketiga	
	Kawasan Industri di KSP Pertumbuhan Ekonomi	Pembangunan Rusunawa untuk pekerja di Kawasan Industri	Pembangunan Rusunawa untuk pekerja di Kawasan Industri					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	PemerintahProvinsi,
	Karanganyar, Banjarnegara, Demak, Kota Surakarta, Kab. Semarang	Rehabilitasi rumah dan PSU lingkungan yang mempunyai nilai budaya	Program rehabilitasi rumah untuk Relokasi Akibat Program Pemerintah					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	PemerintahProvinsi,
			Program Penyelenggaraan PSU Permukiman					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	PemerintahProvinsi,
	Karanganyar, Banjarnegara, Demak, Kota Surakarta, Kab. Semarang	Relokasi PKP di kawasan lindung	Program rehabilitasi rumah untuk Relokasi Akibat Program Pemerintah					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	PemerintahProvinsi,
	Banjarnegara, Banyumas, Boyolali, Brebes, Karanganyar, Magelang, Pemalang, Purbalingga, Semarang, Tegal, Temanggung, Wonosobo	Rehabilitasi rumah dan PSU lingkungan yang berada di kawasan fungsi dan daya dukung lingkungan (dataran tinggi dan pegunungan)						APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	PemerintahProvinsi,
	Banjarnegara, Banyumas, Boyolali, Brebes, Karanganyar, Magelang, Pemalang, Purbalingga, Semarang, Tegal, Temanggung, Wonosobo	Relokasi PKP di kawasan lindung	Program rehabilitasi rumah untuk Relokasi Akibat Program Pemerintah					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	PemerintahProvinsi,

			Program Penyelenggaraan PSU Permukiman					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi,
	kabupaten/kota di Jawa Tengah	Pengendalian dan Pengembangan PKP Perkotaan dan Perdesaan						APBD Provinsi	Pemerintah Provinsi,
PKP Lintas Batas	kabupaten/kota di Jawa Tengah	Penyediaan Hunian di Pusat Pertumbuhan Baru di Lintas Batas sebesar 25 % dari kebutuhan rumah (344.416 unit) dilima tahun pertama Penyediaan Hunian di Pusat Pertumbuhan Baru di Lintas Batas sebesar 30 % dari kebutuhan rumah (413.300 unit) dilima tahun kedua Penyediaan Hunian di Pusat Pertumbuhan Baru di Lintas Batas sebesar 30 % dari kebutuhan rumah (413.300 unit) dilima tahun ketiga Penyediaan Hunian di Pusat Pertumbuhan Baru di Lintas Batas sebesar 15 % dari kebutuhan rumah dilima tahun keempat							
			Road Map Penangan Kawasan Lintas Batas					APBD Provinsi	Pemerintah Provinsi,
			Penyediaan Kasiba dan Lisiba Bagi Pembangunan dan Pengembangan PKP					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota	Pemerintah Provinsi,

								Masyarakat Pihak Ketiga	
			Penyediaan Tanah Bagi PKP					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi,
			Rehabilitasi Rumah Tidak Layak Huni					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi,
			Penyediaan Rumah/Rumah Susun Sewa					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi,
			Program Penyediaan Rumah Bagi Masyarakat Non bankabel					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi,
	kabupaten/kota di Jawa Tengah	Pembentukan/Pemanfaatan BUMD sebagai bahan koordinasi PKP lintas batas, pembiayaan, dan penyediaan tanah	Pembentukan/Pemanfaatan BUMD sebagai bahan koordinasi PKP lintas batas, pembiayaan, dan penyediaan tanah					APBD Provinsi APBD Kab/Kota, Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi,
	kabupaten/kota di Jawa Tengah	Pembangunan PSU PKP	Penyelenggaraan PSU permukiman, lingkungan hunian dan kawasan permukiman					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi,
PKP	kabupaten/kota di Jawa								

Kabupaten/Kota	Tengah								
			Rencana Kawasan Permukiman					APBD Kab/Kota	Pemerintah Kab/kota
			Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan					APBD Kab/Kota	Pemerintah Kab/kota
			Rencana Pengembangan Pola Hunian Berimbang					APBD Kab/Kota	Pemerintah Kab/kota
	kabupaten/kota di Jawa Tengah		identifikasi potensi pengembangan dan pembangunan PKP perkotaan atau perdesaan yang meliputi potensi sumber daya alam, potensi sumber daya manusia, potensi ekonomi, potensi sosial dan potensi budaya;					APBD Provinsi, APBD Kab/Kota	Pemerintah Pusat Pemerintah Provinsi Pemerintah Kab/Kota
	kabupaten/kota di Jawa Tengah		kajian kebijakan peningkatan efisiensi potensi PKP perkotaan atau perdesaan dalam mendukung fungsi dan peranan perdesaan dan perkotaan, yang memanfaatkan sumber daya dan kegiatan sosial ekonomi setempat; dan					APBD Provinsi, APBD Kab/Kota	Pemerintah Pusat Pemerintah Provinsi Pemerintah Kab/Kota
	kabupaten/kota di Jawa Tengah		Rencana KASIBA/LISIBA					APBD Provinsi, APBD Kab/Kota	Pemerintah Pusat Pemerintah Provinsi Pemerintah Kab/Kota
	kabupaten/kota di Jawa Tengah		arahan penyediaan pelayanan PKP perkotaan atau perdesaan yang belum ada					APBD Provinsi, APBD Kab/Kota	Pemerintah Pusat Pemerintah Provinsi Pemerintah Kab/Kota
	kabupaten/kota di Jawa Tengah	Pembangunan Rumah Baru (vertical maupun horisontal) sebesar 25% (514.415 unit) dilima tahun pertama	Pembangunan Baru Terintegrasi Program Pusat, Provinsi dan Kabupaten/Kota					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Pusat Pemerintah Provinsi Pemerintah Kab/Kota
	kabupaten/kota di Jawa Tengah	Pembangunan Rumah Baru (vertical maupun horisontal)	Pembangunan Baru Terintegrasi Program Pusat, Provinsi dan					APBN, APBD Provinsi,	Pemerintah Pusat Pemerintah Provinsi

		sebesar 30% (617.334 unit) dilima tahun kedua	Kabupaten/Kota					APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Kab/Kota
	kabupaten/kota di Jawa Tengah	Pembangunan Rumah Baru (vertical maupun horisontal) sebesar 30% (617.334 unit) dilima tahun ketiga	Pembangunan Baru Terintegrasi Program Pusat, Provinsi dan Kabupaten/Kota					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Pusat Pemerintah Provinsi Pemerintah Kab/Kota
	kabupaten/kota di Jawa Tengah	Pembangunan Rumah Baru (vertical maupun horisontal) sebesar 15% (308.667 unit) dilima tahun keempat	Pembangunan Baru Terintegrasi Program Pusat, Provinsi dan Kabupaten/Kota					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Pusat Pemerintah Provinsi Pemerintah Kab/Kota
	kabupaten/kota di Jawa Tengah	penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan RTRW	Penyediaan Tanah Bagi PKP					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Pusat Pemerintah Provinsi Pemerintah Kab/Kota
	kabupaten/kota di Jawa Tengah	Pembangunan PSU PKP						APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Pusat Pemerintah Provinsi Pemerintah Kab/Kota
	kabupaten/kota di Jawa Tengah	penataan kembali bidang-bidang tanah termasuk hak atas tanah dan/atau penggunaan tanahnya dengan dilengkapi Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum						APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Pusat Pemerintah Provinsi Pemerintah Kab/Kota
	kabupaten/kota di Jawa Tengah	Peningkatan kualitas permukiman	Penyelenggaraan PSU Permukiman					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota, swasta, masyarakat, KPBU	Pemerintah Pusat Pemerintah Provinsi Pemerintah Kab/Kota

	kabupaten/kota di Jawa Tengah	pembentukan kelompok swadaya masyarakat sebagai pemberdayaan masyarakat dalam pembangunan perkotaan dan menjaga kualitas permukiman	Pembentukan, Pemanfaatan dan Pengelolaan Kelembagaan dan Kelompok Masyarakat					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota	Pemerintah Pusat Pemerintah Provinsi Pemerintah Kab/Kota
	kabupaten/kota di Jawa Tengah	Pencegahan tumbuhnya perumahan dan permukiman kumuh						APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota	Pemerintah Pusat Pemerintah Provinsi Pemerintah Kab/Kota
	kabupaten/kota di Jawa Tengah	pengawasan dan pengendalian terhadap kesesuaian perizinan, standar teknis, dan kelayakan fungsi						APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota	Pemerintah Pusat Pemerintah Provinsi Pemerintah Kab/Kota
Kumuh Provinsi	Kumuh Provinsi	<p>Pengurangan kumuh sebesar 20% dari total luas kawasan kumuh (28,3 Ha) dilima tahun pertama</p> <p>Pengurangan kumuh sebesar 30% dari total luas kawasan kumuh (42,46 Ha) dilima tahun kedua</p> <p>Pengurangan kumuh sebesar 30% dari total luas kawasan kumuh (42,46 Ha) dilima tahun ketiga</p> <p>Pengurangan kumuh sebesar 20% dari total luas kawasan kumuh (28,3 Ha) dilima tahun keempat</p>							
			<b>Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh 10 Ha sampai dengan 15 Ha</b>						
			penetapan kawasan permukiman kumuh provinsi					APBD Provinsi	Pemerintah Provinsi

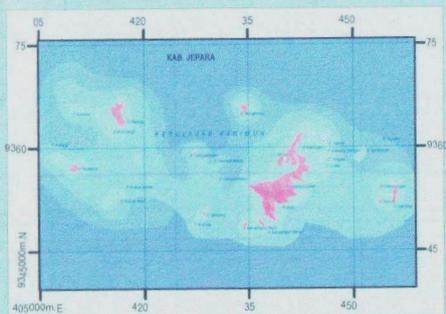
			penyusunan grand desain penanganan kawasan kumuh					APBD Provinsi	Pemerintah Provinsi
			penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh perkotaan dengan cara pengembangan yang sudah ada					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi
			penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh perkotaan dengan cara pembangunan baru					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi
			penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh perkotaan dengan cara pembangunan kembali					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi
			peningkatan kualitas bangunan rumah dan PSU					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi
			penyediaan rumah susun dan atau rumah tapak dan PSU					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi
			pemberdayaan kelompok masyarakat penghuni kawasan permukiman kumuh					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi
			Penyelenggaraan PSU Permukiman					APBN, APBD Provinsi,	Pemerintah Provinsi

								APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	
			Peningkatan Kualitas Rumah Tidak Layak Huni					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi
			Penyediaan Tanah Bagi Relokasi Penanganan Kawasan Kumuh Ilegal					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi
			Relokasi Kawasan Permukiman Kumuh Ilegal					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi
			peninjauan ulang lokasi perumahan kumuh dan kawasan permukiman kumuh					APBD Provinsi	Pemerintah Provinsi
			pemeliharaan rumah dan PSU di perumahan, permukiman, lingkungan hunian, dan kawasan permukiman					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi
Kawasan Rawan Bencana	20 kabupaten/kota di Jawa Tengah yang rawan bencana longsor	Penanganan kawasan berbasis Mitigasi Bencana pada rawan bencana longsor	Penanganan kawasan berbasis Mitigasi Bencana pada rawan bencana longsor					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi
	20 kabupaten/kota di Jawa Tengah yang rawan	Relokasi PKP di kawasan rawan bencana longsor,	Relokasi PKP di kawasan rawan bencana longsor					APBN, APBD Provinsi,	Pemerintah Provinsi

	bencana longsor							APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	
	23 kabupaten/kota di Jawa Tengah di rawan bencana banjir	Penanganan kawasan berbasis mitigasi Bencana pada rawan bencana banjir	Penanganan kawasan berbasis mitigasi Bencana pada rawan bencana banjir					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi
	23 kabupaten/kota di Jawa Tengah di rawan bencana banjir	Relokasi PKP di kawasan rawan bencana banjir	Relokasi PKP di kawasan rawan bencana banjir					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi
	14 kabupaten/kota di Jawa Tengah di rawan bencana gunung api	Penanganan kawasan berbasis mitigasi bencana pada rawan bencana gunung api	Penanganan kawasan berbasis mitigasi bencana pada rawan bencana gunung api					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi
	14 kabupaten/kota di Jawa Tengah di rawan bencana gunung api	Relokasi PKP di kawasan rawan bencana gunung api	Relokasi PKP di kawasan rawan bencana gunung api					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi
	kabupaten/kota di pesisir selatan Jawa Tengah	Penanganan kawasan berbasis mitigasi bencana pada rawan bencana gempa bumi	Penanganan kawasan berbasis mitigasi bencana pada rawan bencana gempa bumi					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi
	kabupaten/kota di pesisir selatan Jawa Tengah	Relokasi PKP di kawasan rawan bencana gempa bumi	Relokasi PKP di kawasan rawan bencana gempa bumi					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi

	kabupaten/kota di pesisir selatan Jawa Tengah	Penanganan kawasan berbasis mitigasi bencana pada rawan bencana tsunami	Penanganan kawasan berbasis mitigasi bencana pada rawan bencana tsunami					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi
	kabupaten/kota di pesisir selatan Jawa Tengah	Relokasi PKP di kawasan rawan bencana tsunami	Relokasi PKP di kawasan rawan bencana tsunami					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota Masyarakat Pihak Ketiga	Pemerintah Provinsi
	kabupaten/kota di Jawa Tengah	Penyusunan Rencana Penanganan dan Pengelolaan Kawasan Rawan Bencana Kota/Kabupaten	Penyusunan Rencana Penanganan dan Pengelolaan Kawasan Rawan Bencana Kota/Kabupaten					APBD Provinsi,	Pemerintah Provinsi
	kabupaten/kota di Jawa Tengah	bimbingan teknis, pendidikan dan pelatihan, serta pendampingan	bimbingan teknis, pendidikan dan pelatihan, serta pendampingan					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota	Pemerintah Provinsi
	kabupaten/kota di Jawa Tengah	Pengendalian Kawasan rawan bencana melalui Penguatan Sistem Informasi dan Kelembagaan	Pengendalian Kawasan rawan bencana melalui Penguatan Sistem Informasi dan Kelembagaan					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota	Pemerintah Provinsi
Kawasan Kepentingan Strategis Lainnya	kabupaten/kota di Jawa Tengah	Penetapan Kawasan Kepentingan Strategis Lainnya	<b>Penetapan Kawasan Kepentingan Strategis Lainnya</b>						
			penetapan program pemerintah provinsi					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota	Kementerian PUPR Disperakim Prov, Pemerintah Kab/Kota,
			penyusunan grand desain relokasi akibat program pemerintah						

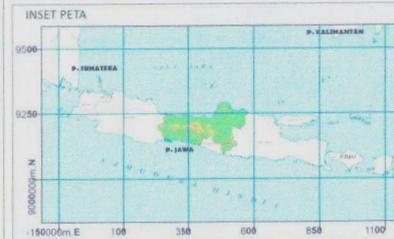
			penyediaan rumah dan atau PSU						
			penyediaan tanah bagi masyarakat terkena relokasi akibat program pemerintah						
			Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana						
			Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh					APBN, APBD Provinsi, APBD Kab/Kota	Kementerian PUPR Disperakim Prov, Pemerintah Kab/Kota,
			Penyelenggaraan PSU di lingkungan hunian dan kawasan permukiman						
			Penyediaan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat yang tidak memenuhi syarat pembiayaan perumahan						



**PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH**  
 DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN  
 KAWASAN PERUMUKIMAN  
 PROVINSI JAWA TENGAH  
Jalan Mahadewa Blok A4-05 Komplek PRPP Semarang Kidul Paik 70144

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN  
 PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERUMUKIMAN (RP3KP)  
 PROVINSI JAWA TENGAH

PETA ADMINISTRASI  
 JAWA TENGAH



**Batas Administrasi**

- Admin. Kabupaten
- Batas Provinsi
- - - Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan

**Perairan**

- Sungai
- Bendungan/Waduk
- Garis Pantai

**Perhubungan**

- Jalan Tol Dua Jalur dengan Pemisah Fisk
- Jalan Arteri
- Jalan Kereka Api Jalur Tunggal
- Jalan Kolektor
- Jalan Lokal

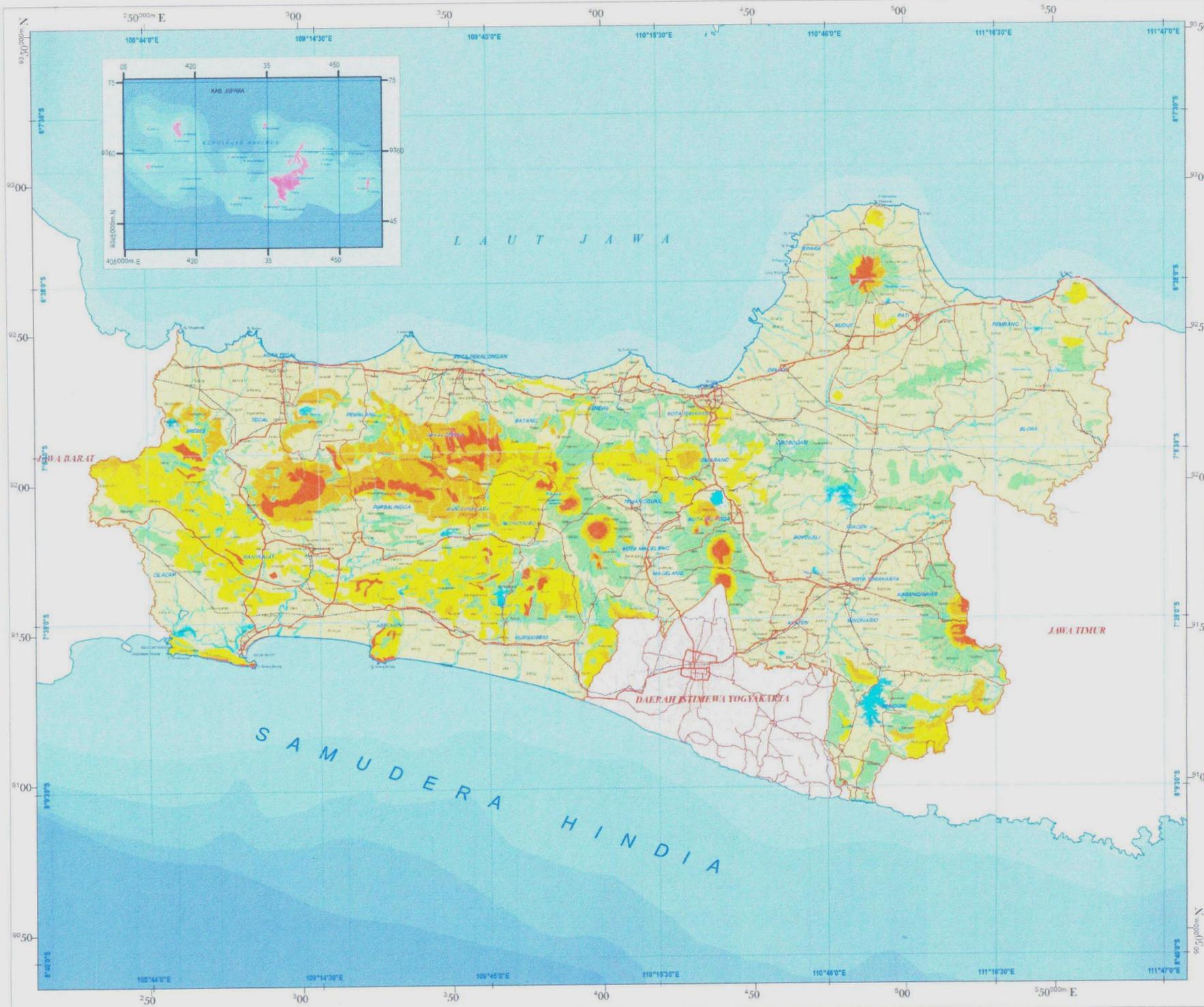
**SKALA**

Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
 Datum : WGS 1984  
 Sistem Grid : Grid Geografi dan Grid UTM Zona 49 S

**SUMBER:**

- Peta Rupabumi Indonesia (RBI) 1:250.000, Bakosurtanal Tahun 2001
- Peta SRTM Indonesia resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014

NO. PETA	HALAMAN
1	1



PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN  
 PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (RP3KP)  
 PROVINSI JAWA TENGAH

PETA TOPOGRAFI  
 PROVINSI JAWA TENGAH



- Batas Administrasi**
- Admin. Kabupaten
  - Batas Provinsi
  - Batas Kabupaten
  - Batas Kecamatan
- Perairan**
- Sungai
  - Bendungan/Waduk
  - Garis Pantai

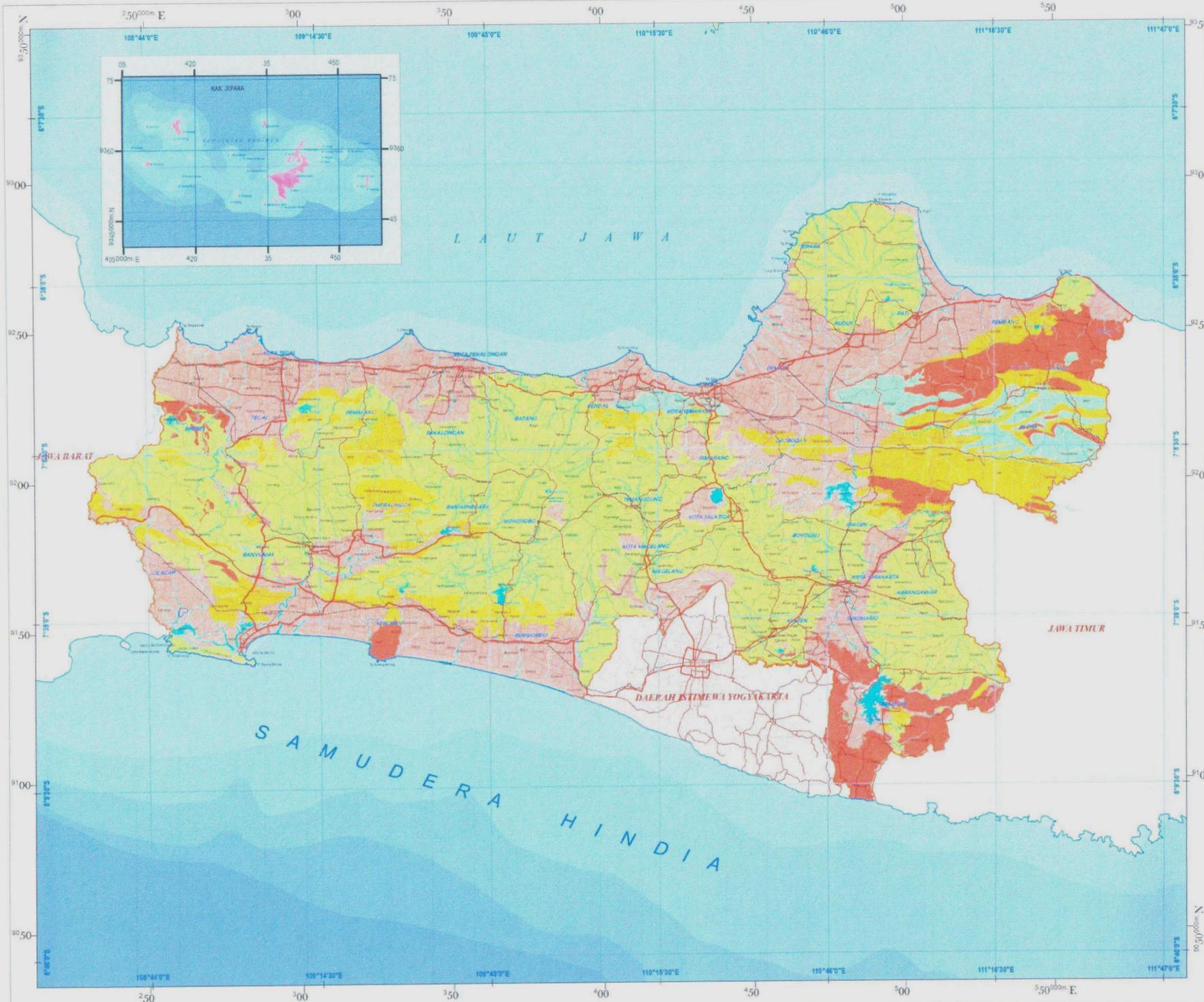
- Perhubungan**
- Jalan Tol Dua Jalur dengan Pemisah Fisk
  - Jalan Arteri
  - Jalan Kereta Api Jalur Tunggal
  - Jalan Kolektor
  - Jalan Lokal

- Kewenangan**
- 0 - 8 %
  - 8 - 15 %
  - 15 - 25 %
  - 25 - 40 %
  - > 40 %



**SUMBER:**

- Peta Rucabumi Indonesia (RBI) 1:250.000, Bakosurtanal Tahun 2001
- Peta SRTM Indonesia resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014
- Analisis, 2018



**PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN  
 PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (RP3KP)  
 PROVINSI JAWA TENGAH**

**PETA JENIS TANAH  
 PROVINSI JAWA TENGAH**



- Batas Administrasi**
-  Admin. Kabupaten
  -  Batas Provinsi
  -  Batas Kabupaten
  -  Batas Kecamatan
- Perairan**
-  Sungai
  -  Bendungan Waduk
  -  Garis Pantai

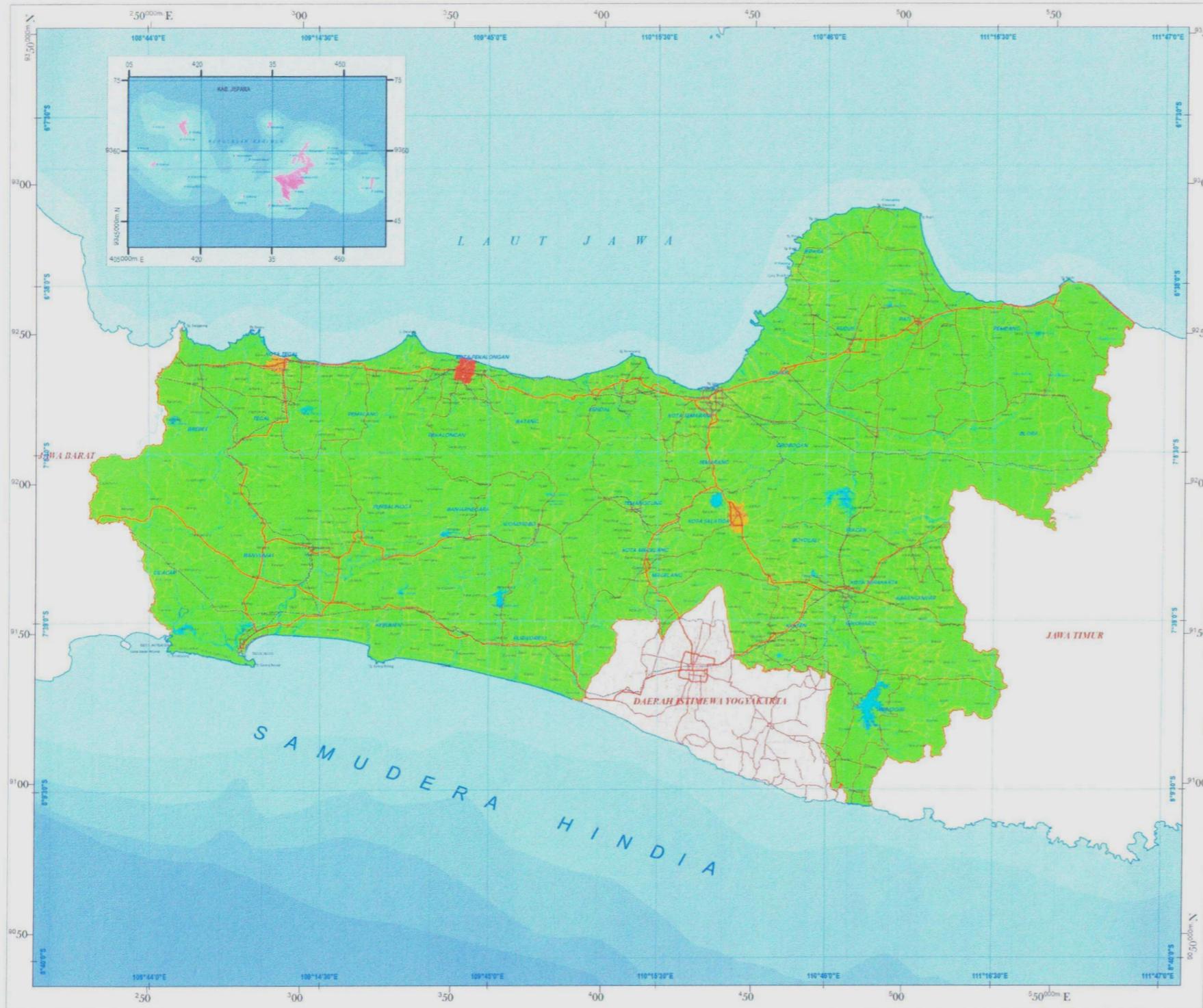
- Perhubungan**
-  Jalan Tol Dua Jalur dengan Pemisah Fisik
  -  Jalan Arteri
  -  Jalan Kereta Api Jalur Tunggal
  -  Jalan Kolektor
  -  Jalan Lokal

- Kewenangan**
-  Aluvial
  -  Andosol
  -  Grumosol
  -  Latosol
  -  Litosol
  -  Mediteran
  -  Podsolik
  -  Regosol



**SUMBER:**

Peta Ruzabumi Indonesia (RBI) 1:250.000, Bakosurtanal Tahun 2001  
 Peta SRTM Indonesia resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014  
 Analisis, 2018



**PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH**  
 DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN  
 PROVINSI JAWA TENGAH  
 URL : <http://jabar.go.id> / [www.jabar.go.id](http://www.jabar.go.id) / [www.kemendagri.go.id](http://www.kemendagri.go.id)

**PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (RP3KP) PROVINSI JAWA TENGAH**

**PETA SEBARAN KEPADATAN PENDUDUK PROVINSI JAWA TENGAH**

**INSET PETA**

**Batas Administrasi**

- Admin. Kabupaten
- Batas Provinsi
- - - Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan

**Perairan**

- Sungai
- Bendungan/Waduk
- Gara Pantai

**Perhubungan**

- Jalan Tol Dua Jalur dengan Pemisah Fiskal
- Jalan Arteri
- Jalan Kereta Api Jalur Tunggal
- Jalan Kolektor
- Jalan Lokal

**Kewenangan**

- Rendah
- Sedang
- Tinggi

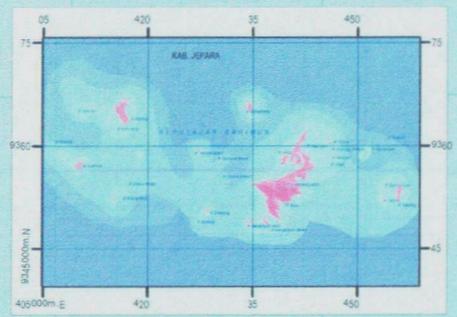
**SKALA**

Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
 Datum : WGS 1984  
 Sistem Grid : Grid Geografis dan Grid UTM Zona 49 S

**SUMBER:**

- Peta Rupabumi Indonesia (RBI) 1:250.000, Bakosurtanal Tahun 2001
- Peta SRTM Indonesia resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014
- Analisis, 2018

NO. PETA	HALAMAN
4	4



**PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH**  
 DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN  
 PROVINSI JAWA TENGAH  
Wali Suroboyo, R.A. A.A. 05 Komplek RPP Semarang Kode Pos 50131

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (RP3KP)  
 PROVINSI JAWA TENGAH

PETA TATA GUNA LAHAN  
 PROVINSI JAWA TENGAH



**Batas Administrasi**

- Admin. Kabupaten
- Batas Provinsi
- Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan

**Perairan**

- Sungai
- Bendungan/Waduk
- Gara Pantai

**Perhubungan**

- Jalan Tol Dua Jalur dengan Pemisah Fisk
- Jalan Arteri
- Jalan Kereta Api-Jalur Tunggal
- Jalan Kolektor
- Jalan Lokal

**Kewenangan**

- Danau
- Hutan
- Industri
- Kebun
- Lahan Terbuka
- Mangrove
- Pasir Darat
- Perkebunan
- Permukiman
- Sawah Irigasi
- Sawah Tadah Hujan
- Semak
- Tambak
- Tegalan

**SKALA**

Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
 Datum : WGS 1984  
 Sistem Grid : Grid Geografis dan Grid UTM Zona 49 S

**SUMBER:**

- Peta Rupa Bumi Indonesia (RBI) 1:250.000, Bakosurtanal Tahun 2001
- Peta SRTM Indonesia resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014
- Analisis, 2018

NO. PETA	HALAMAN
5	5



**PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH**  
 DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN  
 PROVINSI JAWA TENGAH  
Jl. Waluyo No. 44 P. Kumpo 1717 Semarang Kode Pos 50144

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (RP3KP)  
 PROVINSI JAWA TENGAH

PETA KAWASAN HUTAN  
 PROVINSI JAWA TENGAH

**INSET PETA**

**Batas Administrasi**

- Admin. Kabupaten
- Batas Provinsi
- Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan

**Perairan**

- Sungai
- Bendungan/Waduk
- Gara Pantai

**Perhubungan**

- Jalan Tol Dua Jalur dengan Pemisah Fisik
- Jalan Arteri
- Jalan Kereta Api Jalur Tunggal
- Jalan Kolektor
- Jalan Lokal

**Kewenangan**

- Cagar Alam
- Hutan Lindung
- Hutan Produksi Terbatas
- Hutan Produksi Tetap
- Taman Hutan Rakyat
- Taman Nasional
- Taman Nasional Laut
- Taman Wisata Alam

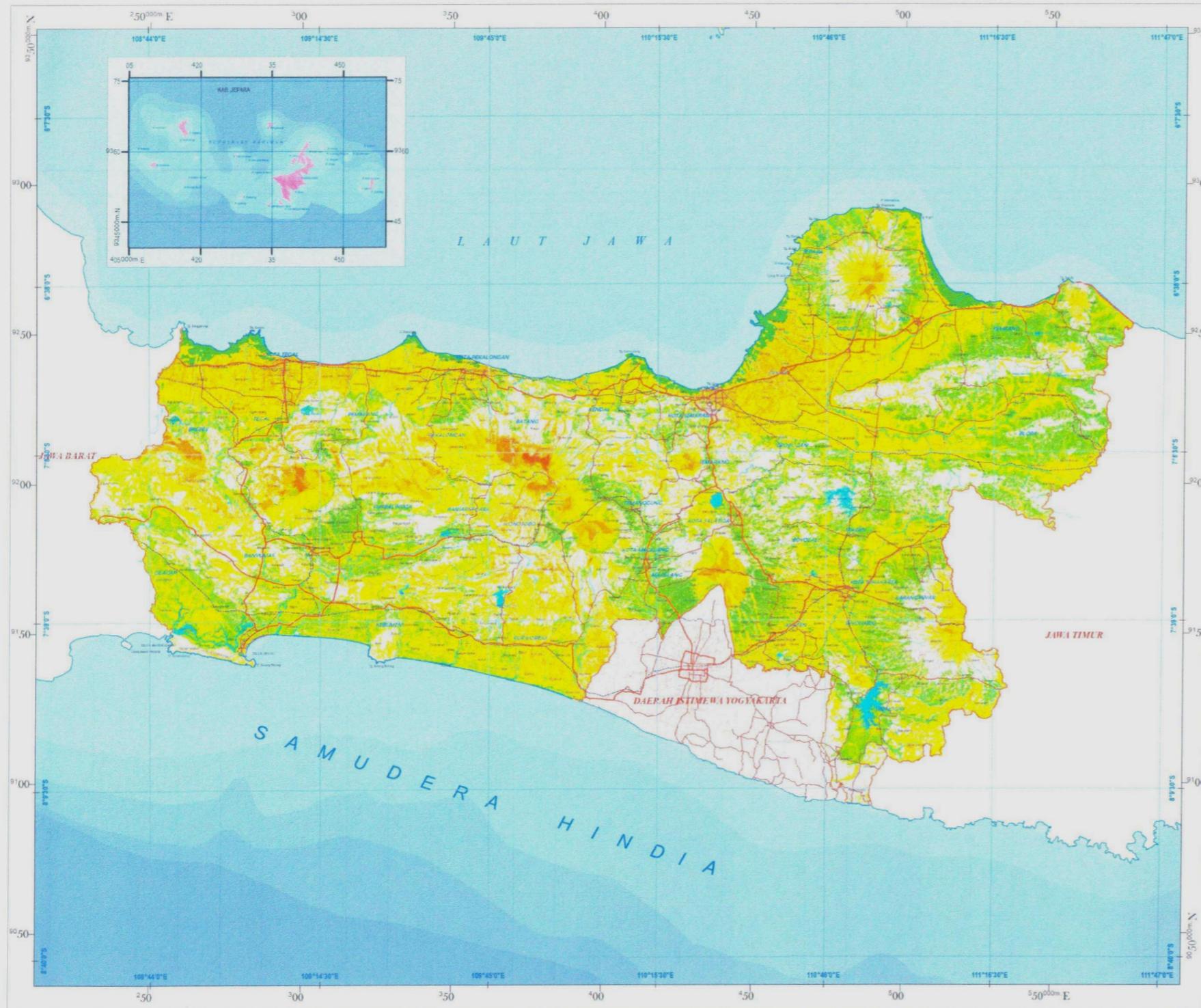
**SKALA**

Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
 Datum : WGS 1984  
 Sistem Grid : Grid Geografis dan Grid UTM Zona 49 S

**SUMBER:**

- Peta Rupa bumi Indonesia (RBI) 1:250.000, Bakosurtanal Tahun 2001
- Peta SRTM Indonesia resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014
- Analisis, 2018

NO. PETA	HALAMAN
6	6





**PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH**  
 DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN  
 KAWASAN PERMUKIMAN  
 PROVINSI JAWA TENGAH  
Jalan Madrasah Negeri Anthoniszstraat 1009 Semarang Kode Pos 50134

---

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN  
 PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (RP3KP)  
 PROVINSI JAWA TENGAH

---

PETA INFORMASI KEBENCANAAN  
 PROVINSI JAWA TENGAH

---

INSET PETA



---

**Batas Administrasi**

- Admin. Kabupaten
- Batas Provinsi
- Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan

**Perairan**

- Sungai
- Bendungan/Waduk
- Gers Pantai

---

**Perhubungan**

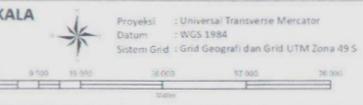
- Jalan Tol Dua Jalur dengan Pemisah Fisk
- Jalan Arteri
- Jalan Kereta Api Jalur Tunggal
- Jalan Kolektor
- Jalan Lokal

**Kewenangan**

- Rendah
- Sedang
- Tinggi

---

**SKALA**



Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
 Datum : WGS 1984  
 Sistem Grid : Grid Geografis dan Grid UTM Zona 49 S

**SUMBER:**

- Peta Rupa bumi Indonesia (RBI) 1:250.000, Bakosurtanal Tahun 2001
- Peta SRTM Indonesia resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014
- Analisis, 2018

---

NO. PETA	HALAMAN
7	7



**Batas Administrasi**

-  Admin Kabupaten
-  Batas Provinsi
-  Batas Kabupaten
-  Batas Kecamatan

**Perairan**

-  Sungai
-  Bendungan/Waduk
-  Garis Pantai

**Perhubungan**

-  Jalan Tol Dua Jalur dengan Pemisah Fisk
-  Jalan Arteri
-  Jalan Kereta Api Jalur Tunggal
-  Jalan Kolektor
-  Jalan Lokal

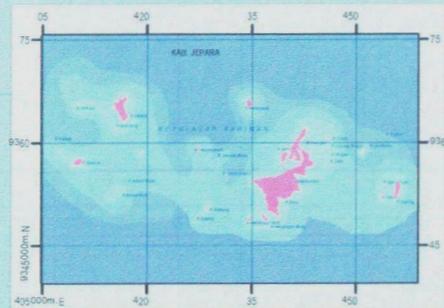
**SKALA**

Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
 Datum : WGS 1984  
 Sistem Grid : Grid Geografi dan Grid UTM Zona 49 S



**SUMBER:**

- Peta Rupa bumi Indonesia (RBI) 1:250.000, Bakosurtanal Tahun 2001
- Peta SRTM Indonesia resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014
- Analisis, 2018



**Batas Administrasi**

- Admin. Kabupaten
- Batas Provinsi
- Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan

**Perairan**

- Sungai
- Bendungan/Waduk
- Garis Pantai

**Perhubungan**

- Jalan Tol Dua Jalur dengan Pemisah Fisk
- Jalan Arteri
- Jalan Kereta Api Jalur Tunggal
- Jalan Kolektor
- Jalan Lokal

**Kewenangan**

<p><b>Kawasan Lindung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kawasan Lindung Khusus</li> <li>Kawasan Cagar Alam</li> <li>Kawasan Cagar Budaya</li> <li>Kawasan Sepadan Pantai</li> <li>Kawasan Resapan Air</li> <li>Kawasan Sepadan Waduk</li> <li>Kawasan Sepadan Sungai</li> <li>Kawasan Rawan Banjir</li> <li>Kawasan Rawan Bencana Vulkanik</li> <li>Kawasan Rawan Longsor</li> </ul>	<p><b>Kawasan Budaya</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kawasan Berikat</li> <li>Kawasan Hutan Produksi Terbatas</li> <li>Kawasan Hutan Produksi Tetap</li> <li>Kawasan Peruntukan Industri</li> <li>Kawasan Perikanan</li> <li>Kawasan Pedesaan</li> <li>Pertanian Lahan Basah</li> <li>Pertanian Lahan Kering</li> <li>Pertanian Lahan Kering</li> <li>Kawasan Pertambangan</li> <li>Kawasan Perikanan</li> <li>Rawa</li> <li>Waduk</li> </ul>
---	--

**SKALA**

Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
 Datum : WGS 1984  
 Sistem Grid : Grid Geografi dan Grid UTM Zona 49 S



**SUMBER:**

- Peta Rupabumi Indonesia (RBI) 1:250.000, Bakosurtanal Tahun 2001
- Peta SRTM Indonesia resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014
- Analisis, 2018



**PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH**  
 DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN  
 PROVINSI JAWA TENGAH  
 Jl. Veteran No. 44-45 Semarang 50131

**PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (RP3KP) PROVINSI JAWA TENGAH**

**PETA KONDISI PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN PROVINSI JAWA TENGAH**

**INSET PETA**

**Batas Administrasi**

- Admin. Kabupaten
- Batas Provinsi
- Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan

**Perairan**

- Sungai
- Bendungan/Waduk
- Garis Pantai

**Perhubungan**

- Jalan Tol Dua Jalur dengan Pemisah Fisk
- Jalan Arteri
- Jalan Kereta Api Jalur Tunggal
- Jalan Kolektor
- Jalan Lokal

**Kewenangan**

- Permukiman

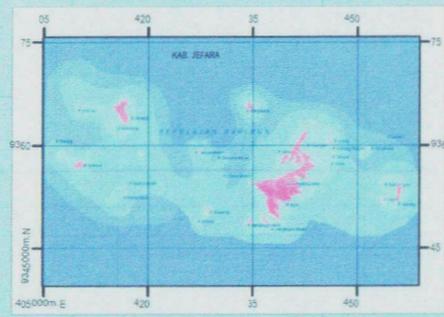
**SKALA**

Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
 Datum : WGS 1984  
 Sistem Grid : Grid Geografis dan Grid UTM Zona 49 S

**SUMBER:**

- Peta Rupa Bumi Indonesia (RBI) 1:250.000, Bakosurtanal Tahun 2001
- Peta SRTM Indonesia resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014
- Analisis, 2018

<b>NO. PETA</b>	<b>HALAMAN</b>
<b>10</b>	<b>10</b>



**PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH**  
 DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN  
 PROVINSI JAWA TENGAH  
Jalan Wahid Hidayat, No. 44, Semarang 50132

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (RP3KP) PROVINSI JAWA TENGAH

PETA TIPOLOGI PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN PROVINSI JAWA TENGAH

**INSET PETA**

**Batas Administrasi**

- Admin. Kabupaten
- Batas Provinsi
- Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan

**Perairan**

- Sungai
- Bendungan/Waduk
- Garis Pantai

**Perhubungan**

- Jalan Tol Dua Jalur dengan Pemisah Fisk
- Jalan Arteri
- Jalan Kereta Api Jalur Tunggal
- Jalan Kolektor
- Jalan Lokal

**Kewenangan**

- Perdesaan
- Perkotaan

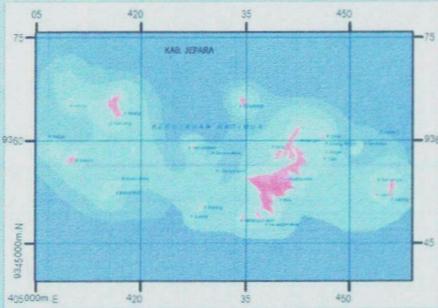
**SKALA**

Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
 Datum : WGS 1984  
 Sistem Grid : Grid Geografis dan Grid UTM Zona 49 S

**SUMBER:**

- Peta Rupa Bumi Indonesia (RBI) 1:250.000, Baksortanal Tahun 2001
- Peta SRTM Indonesia resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014
- Analisis, 2018

NO. PETA	HALAMAN
11	11



**PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH**  
 DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN  
 PROVINSI JAWA TENGAH  
Jalan Siliwangi No. 104, Gedung Kantor DPMPTSP Semarang Kode Pos 50131

**PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (RP3KP) PROVINSI JAWA TENGAH**

**PETA SEBARAN KEPADATAN PENDUDUK 20 TAHUN KEDEPAN PROVINSI JAWA TENGAH**

**INSET PETA**

**Batas Administrasi**

- Admin. Kabupaten
- Batas Provinsi
- Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan

**Perairan**

- Sungai
- Bendungan/Waduk
- Gara Pantai

**Perhubungan**

- Jalan Tol Dua Jalur dengan Pemisah Fisk
- Jalan Arteri
- Jalan Kereta Api Jalur Tunggal
- Jalan Kolektor
- Jalan Lokal

**Kewenangan**

- Rendah
- Sedang
- Tinggi

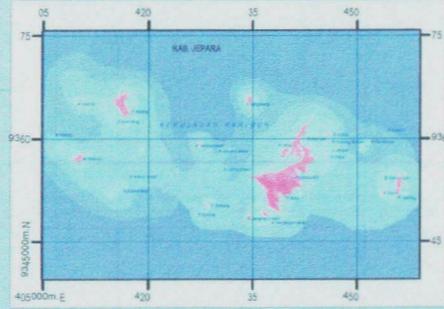
**SKALA**

Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
 Datum : WGS 1984  
 Sistem Grid : Grid Geografis dan Grid UTM Zona 49 S

**SUMBER:**

- Peta Rupa Bumi Indonesia (RBI) 1:250,000, Bakosurtanal Tahun 2001
- Peta SRTM Indonesia-resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014
- Analisis, 2018

NO. PETA	HALAMAN
12	12



**PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH**  
 DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN  
 KAWASAN PERMUKIMAN  
 PROVINSI JAWA TENGAH

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN  
 PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (RP3KP)  
 PROVINSI JAWA TENGAH

PETA POTENSI SUMBER DAYA ALAM  
 PROVINSI JAWA TENGAH



**Batas Administrasi**

- Admin. Kabupaten
- Batas Provinsi
- Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan

**Perairan**

- Sungai
- Bendungan/Waduk
- Garis Pantai

**Perhubungan**

- Jalan Tol Dua Jalur dengan Pemisah Fisk
- Jalan Arteri
- Jalan Kereta Api Jalur Tunggal
- Jalan Kolektor
- Jalan Lokal

**Kewenangan**

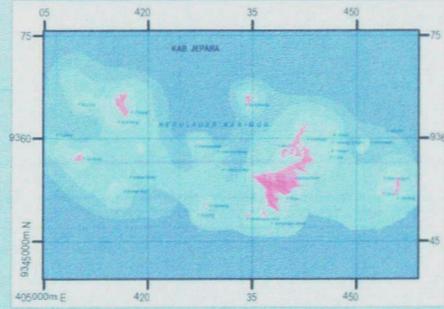
- Permukiman
- Permukiman

**SKALA**

Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
 Datum : WGS 1984  
 Sistem Grid : Gnd Geografi dan Grid UTM Zona 49 S

**SUMBER:**

- Peta Rupa bumi Indonesia (RBI) 1:250.000, Bakosurtanal Tahun 2001
- Peta SRTM Indonesia-resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014
- Analisis, 2018



**PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH**  
 DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN  
 PROVINSI JAWA TENGAH  
Jalan Mahakarya Blok A2.05 Komplek PMK Semarang Kode Pos 50144

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (RP3KP) PROVINSI JAWA TENGAH

PETA PERMUKIMAN PADA RAWAN BENCANA BANJIR DI PROVINSI JAWA TENGAH



**Batas Administrasi**  
 ● Admin. Kabupaten  
 ——— Batas Provinsi  
 - - - Batas Kabupaten  
 - - - Batas Kecamatan

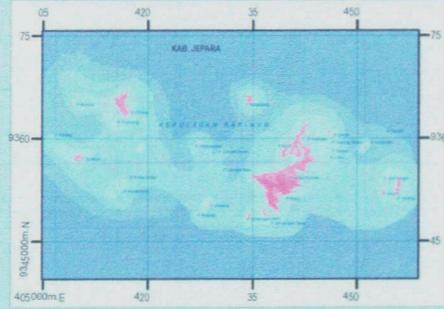
**Perairan**  
 ——— Sungai  
 ——— Bendungan/Waduk  
 ——— Garis Pantai

**Perhubungan**  
 ——— Jalan Tol Dua Jalur dengan Pemisah Fiskal  
 ——— Jalan Arteri  
 ——— Jalan Kereta Api Jalur Tunggal  
 ——— Jalan Kolektor  
 ——— Jalan Lokal

**Permukiman**  
 ■ Rendah  
 ■ Sedang  
 ■ Tinggi

**SKALA**  
 Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
 Datum : WGS 1984  
 Sistem Grid : Grid Geografi dan Grid UTM Zona 49 S

**SUMBER:**  
 - Peta Rupabumi Indonesia (RBI) 1:250.000, Bakosurtanal Tahun 2001  
 - Peta SRTM Indonesia resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014  
 - Analisis, 2015




**PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH**  
 DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN  
 KAWASAN PERMUKIMAN  
 PROVINSI JAWA TENGAH  
Jalan Malakka Blok AA-05 Komplek PRPT Semarang Kode Pos 50144

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN  
 PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (RP3KP)  
 PROVINSI JAWA TENGAH

PETA PERMUKIMAN PADA RAWAN BENCANA GUNUNG API  
 DI PROVINSI JAWA TENGAH

INSET PETA

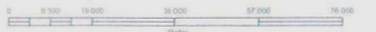


**Batas Administrasi**  
 ● Admin. Kabupaten  
 ——— Batas Provinsi  
 - - - Batas Kabupaten  
 ····· Batas Kecamatan

**Perairan**  
 Sungai  
 Bendungan/Waduk  
 Garis Pantai

**Perhubungan**  
 Jalan Tol Dua Jalur dengan Pemisah Fisik  
 Jalan Arteri  
 Jalan Kereta Api Jalur Tunggul  
 Jalan Kolektor  
 Jalan Lokal

**Permukiman**  
 Rendah  
 Sedang  
 Tinggi

**SKALA**  
 Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
 Datum : WGS 1984  
 Sistem Grid : Grid Geografi dan Grid UTM Zona 49 S  


**SUMBER:**  
 - Peta Rupabumi Indonesia (RBI) 1:250.000, Bakosurtanal Tahun 2001  
 - Peta SRTM Indonesia resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014  
 - Analisis, 2018





**PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH**  
 DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN  
 KAWASAN PERMUKIMAN  
 PROVINSI JAWA TENGAH  
Jalan Maulana Rida, Aji-28 Kunglik, PPS Semarang Kode Pos 50134

---

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN  
 PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (RP3KP)  
 PROVINSI JAWA TENGAH

---

PETA PERMUKIMAN PADA RAWAN BENCANA LONGSOR  
 DI PROVINSI JAWA TENGAH

---

**INSET PETA**




---

<b>Batas Administrasi</b>	<b>Perairan</b>
● Admin. Kabupaten	— Sungai
— Batas Provinsi	— Bendungan/Waduk
— Batas Kabupaten	— Gens Pantai
— Batas Kecamatan	

---

**Perhubungan**

- Jalan Tol Dua Jalur dengan Pemisah Fisik
- Jalan Arteri
- Jalan Kereta Api Jalur Tunggal
- Jalan Kolektor
- Jalan Lokal

---

**Permukiman**

- Rendah
- Sedang
- Tinggi

---

**SKALA**

Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
 Datum : WGS 1984  
 Sistem Grid : Grid Geografi dan Grid UTM Zona 49 S



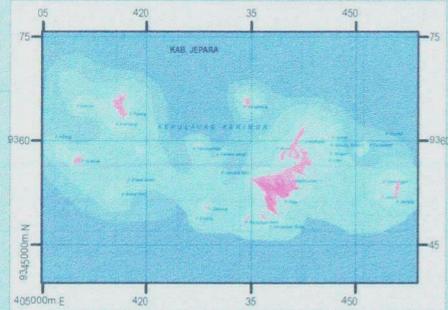

---

**SUMBER:**

- Peta Rupabumi Indonesia (RBI) 1:250.000, Bakosurtanal Tahun 2001
- Peta SRTM Indonesia resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014
- Analisis, 2018

---

NO. PETA	HALAMAN
<b>16</b>	<b>16</b>



**PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH**  
 DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN  
 PROVINSI JAWA TENGAH  
Jalan Mustika Blok A/8 Komplek PMP Semarang Kode Pos 50143

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (RP3KP) PROVINSI JAWA TENGAH

PETA SEBARAN POTENSI DAN MASALAH PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM DI PROVINSI JAWA TENGAH

**INSET PETA**

**Batas Administrasi**

- Admin\_Kabupaten
- Batas Provinsi
- Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan

**Perairan**

- Sungai
- Bendungan/Waduk
- Garis Pantai

**Perhubungan**

- Jalan Tol Dua Jalur dengan Pemisah Fisik
- Jalan Arteri
- Jalan Kereta Api Jalur Tunggal
- Jalan Kolektor
- Jalan Lokal

**Negative List**

- Kawasan Hutan Lindung
- Kawasan Lindung Geologi
- Kawasan Perlindungan Bawah
- Kawasan Perlindungan Setempat
- Kawasan Suaka Alam
- Permukiman

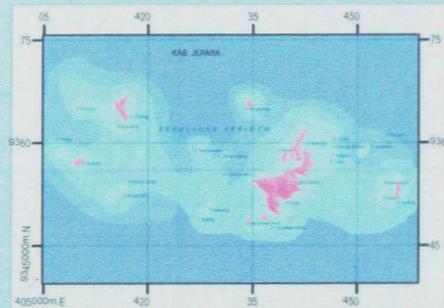
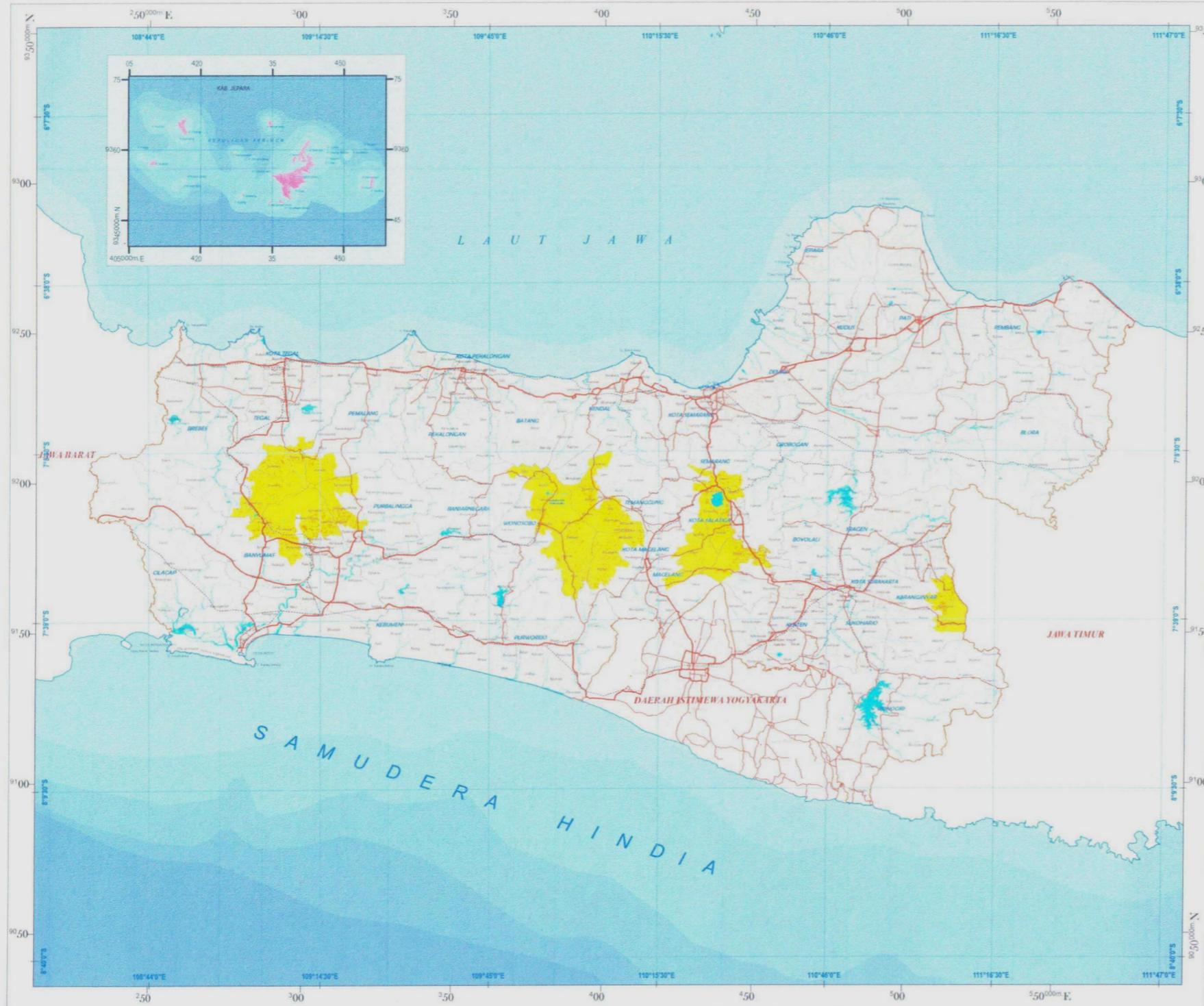
**SKALA**

Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
 Datum : WGS 1984  
 Sistem Grid : Grid Geografi dan Grid UTM Zona 49 S

**SUMBER:**

- Peta Rupabumi Indonesia (RBI) 1:250.000, Bakosurtanal Tahun 2001
- Peta SRTM Indonesia resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014
- Analisis, 2018

NO. PETA	HALAMAN
17	17



**PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH**  
 DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN  
 PROVINSI JAWA TENGAH  
Jalan Muliawati No. AA-20 Komplek PRPP Semarang Kode Pos 50144

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (RP3KP) PROVINSI JAWA TENGAH

PETA DAYA DUKUNG LINGKUNGAN HIDUP DI PROVINSI JAWA TENGAH

INSET PETA

**Batas Administrasi**

- Admin. Kabupaten
- Batas Provinsi
- Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan

**Perairan**

- Sungai
- Bendungan/Waduk
- Garis Pantai

**Perhubungan**

- Jalan Tol Dua Jalur dengan Pemisah Fisik
- Jalan Arteri
- Jalan Kereta Api Jalur Tunggal
- Jalan Kolektor
- Jalan Lokal

**Permukiman**

- KSP Fungsi Dan Daya Dukung Lingkungan Hidup
- Permukiman

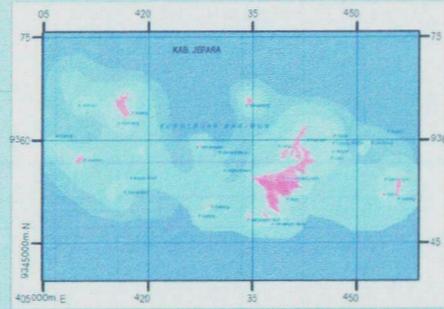
**SKALA**

Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
 Datum : WGS 1984  
 Sistem Grid : Grid Geografi dan Grid UTM Zona 49 S

**SUMBER:**

- Peta Rupabumi Indonesia (RBI) 1:250.000, Bakosurtanal Tahun 2001
- Peta SRTM Indonesia resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014
- Analisis, 2018

NO. PETA	HALAMAN
18	18




**PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH**  
 DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN  
 KAWASAN PERMUKIMAN  
 PROVINSI JAWA TENGAH  
Direktorat Wilayah, Renc. dan Kewil. PPK Semarang Ende Pita 501.01

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN  
 PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (RP3KP)  
 PROVINSI JAWA TENGAH  
  
 PETA DAYA TAMPUNG  
 PROVINSI JAWA TENGAH



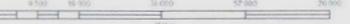
**Batas Administrasi**  
 ● Admin. Kabupaten  
 — Batas Provinsi  
 - - - Batas Kabupaten  
 ... Batas Kecamatan

**Perairan**  
 Sungai  
 Bendungan/Waduk  
 Garis Pantai

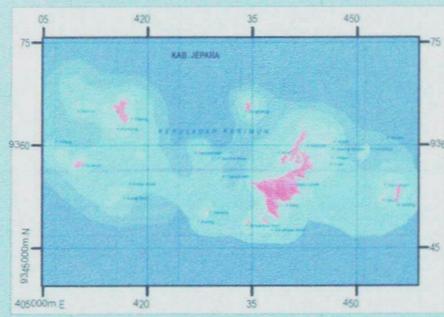
**Perhubungan**  
 Jalan Tol Dua Jalur dengan Pemisah Fisk  
 Jalan Arteri  
 Jalan Kereta Api Jalur Tunggal  
 Jalan Kolektor  
 Jalan Lokal

**Kewenangan**  
 Vertical Housing

**SKALA**  

 Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
 Datum : WGS 1984  
 Sistem Grid : Grid Geografi dan Grid UTM Zona 49 S  


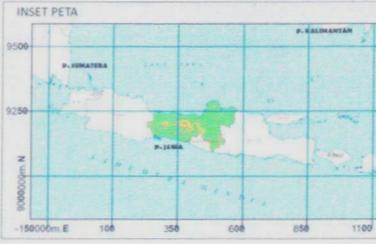
**SUMBER:**  
 - Peta Rupa bumi Indonesia (RBI) 1:250.000, Bakosurtanal Tahun 2001  
 - Peta SRTM Indonesia resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014  
 - Analisis, 2018




**PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH**  
 DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN  
 KAWASAN PERMUKIMAN  
 PROVINSI JAWA TENGAH  
Jalan Malakata Blok AA-05 Komplek PPP Semarang Kode Pos 50144

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN  
 PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (RP3KP)  
 PROVINSI JAWA TENGAH

PETA KEBUTUHAN TANAH  
 PROVINSI JAWA TENGAH



**Batas Administrasi**  
 ● Adm. Kabupaten  
 — Batas Provinsi  
 - - - Batas Kabupaten  
 --- Batas Kecamatan

**Perairan**  
 Sungai  
 Bendungan/Waduk  
 Garis Pantai

**Perhubungan**  
 Jalan Tol Dua Jalur dengan Pemisah Fisik  
 Jalan Arteri  
 Jalan Kereta Api Jalur Tunggal  
 Jalan Kolektor  
 Jalan Lokal

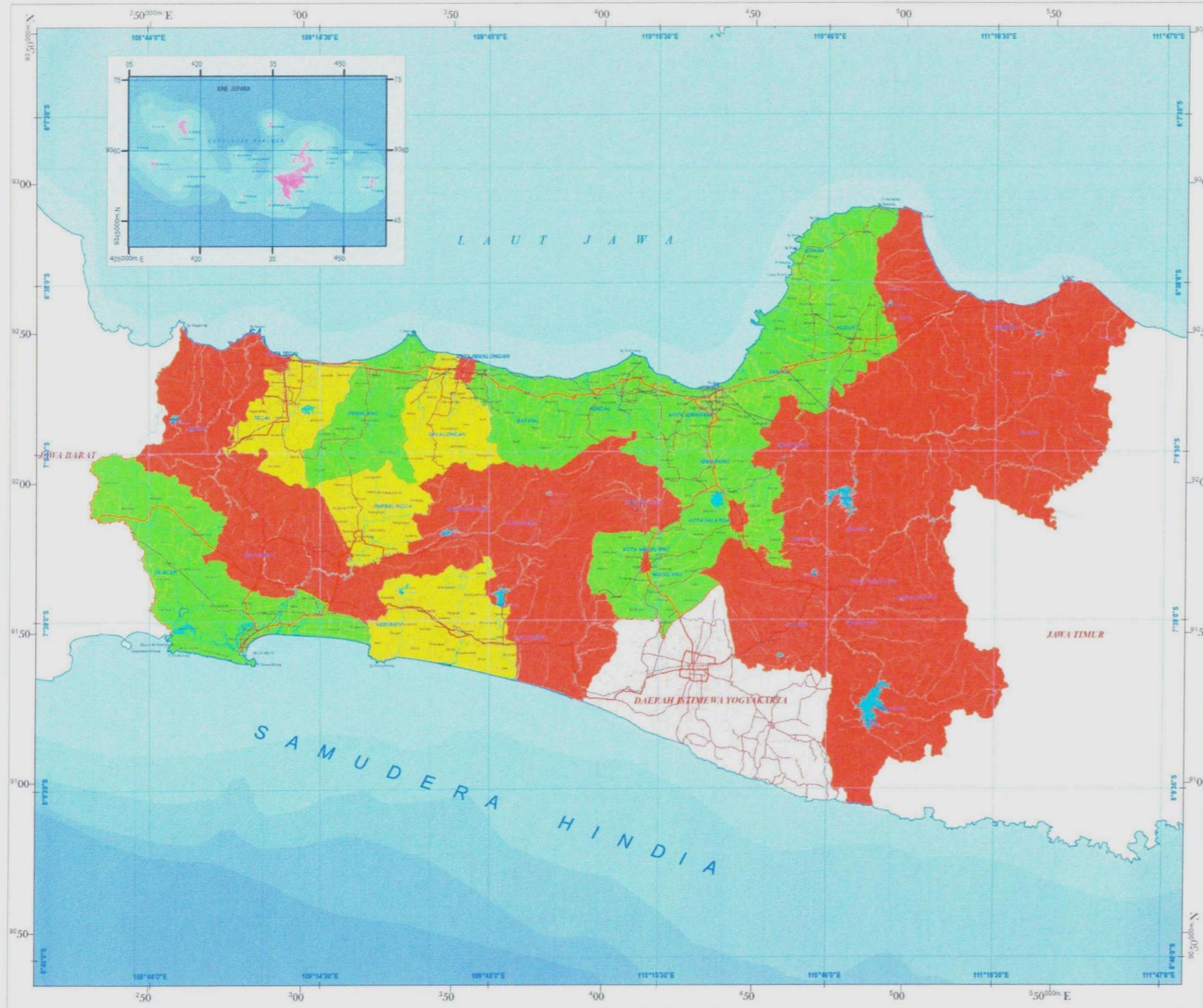
**Permukiman**  
 Potensi Permukiman

**SKALA**  

 Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
 Datum : WGS 1984  
 Sistem Grid : Grid Geografi dan Grid UTM Zona 49 S  


**SUMBER:**  
 - Peta Rupabumi Indonesia (RBI) 1:250.000, Bakosurtanal Tahun 2001  
 - Peta SRTM Indonesia resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014  
 - Analisis, 2018

NO. PETA	HALAMAN
20	20



**PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH**  
 DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN  
 PROVINSI JAWA TENGAH  
www.diprov.go.id, www.diprov.kemkominfo.go.id, www.diprov.kemkominfo.go.id

**PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (RP3KP) PROVINSI JAWA TENGAH**

**KEBUTUHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS UMUM PROVINSI JAWA TENGAH**

**INSET PETA**

**Batas Administrasi**

- Admin Kabupaten
- Batas Provinsi
- Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan

**Perairan**

- Sungai
- Bendungan/Waduk
- Gara Pantai

**Perhubungan**

- Jalan Tol Dua Jalur dengan Pemisah Fisk
- Jalan Arteri
- Jalan Kereta Api Jalur Tunggal
- Jalan Kolektor
- Jalan Lokal

**Kewenangan**

- Tidak Menjangkau
- Tjangkau
- Balance

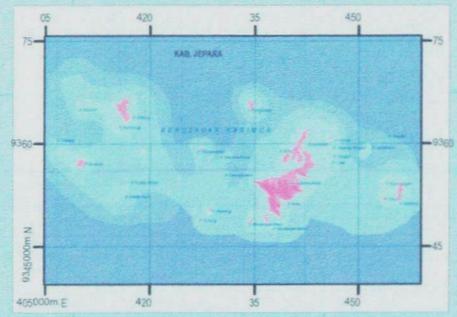
**SKALA**

Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
 Datum : WGS 1984  
 Sistem Grid : Grid Geografi dan Grid UTM Zona 49 S

**SUMBER:**

- Peta Rupabumi Indonesia (RBI) 1:250.000, Bakosurtanal Tahun 2001
- Peta SRTM Indonesia resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014
- Analisis, 2018

NO. PETA	HALAMAN
21	21



**PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH**  
 DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN  
 KAWASAN PERMUKIMAN  
 PROVINSI JAWA TENGAH  
Jalan Madikoro Blok A.1. Komplek PRPT Sekeloa Kidul Plo. 50144

PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN  
 PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (RP3KP)  
 PROVINSI JAWA TENGAH

PETA RP3KP DI PERKOTAAN/PERDESAAN  
 PROVINSI JAWA TENGAH



**Batas Administrasi**

- Admin. Kabupaten
- Batas Provinsi
- Batas Kabupaten
- Batas Kecamatan

**Perairan**

- Sungai
- Bendungan/Waduk
- Garis Pantai

**Perhubungan**

- Jalan Tol Dua Jalur dengan Pemisah Fisik
- Jalan Arteri
- Jalan Kereta Api Jalur Tunggal
- Jalan Kolektor
- Jalan Lokal

**Permukiman**

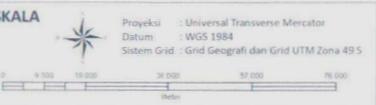
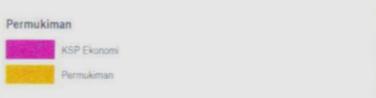
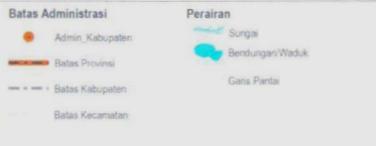
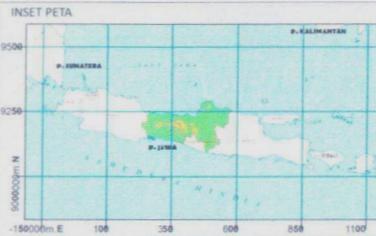
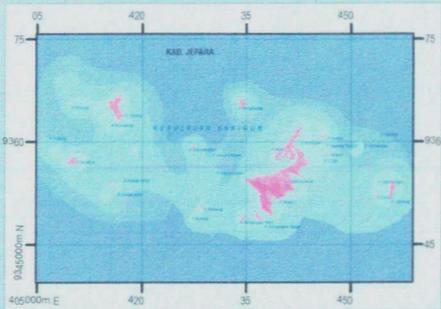
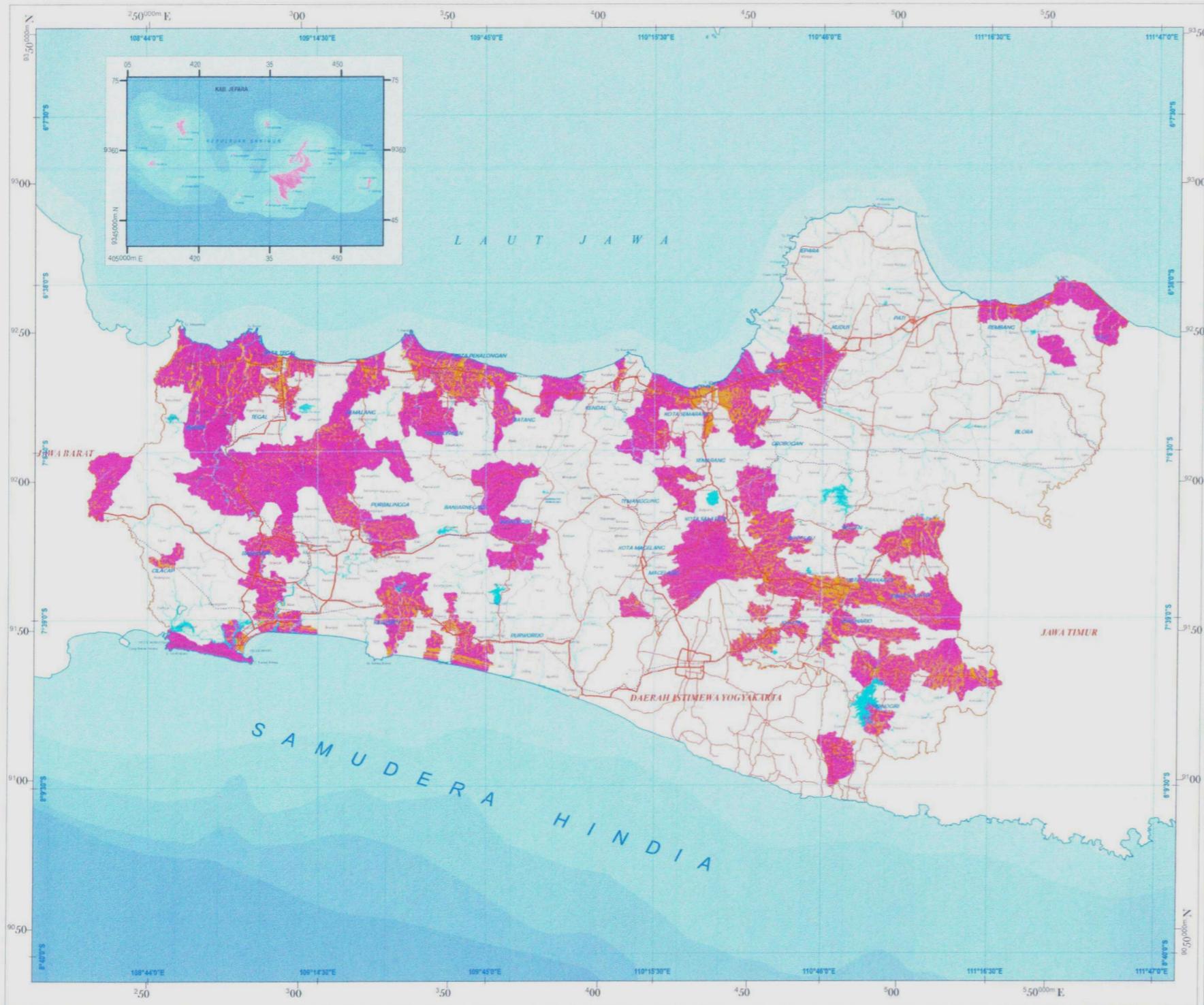
- Permukiman

**SKALA**

Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
 Datum : WGS 1984  
 Sistem Grid : Grid Geografis dan Grid UTM Zona 49 S

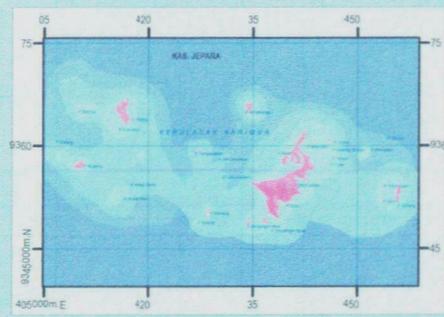
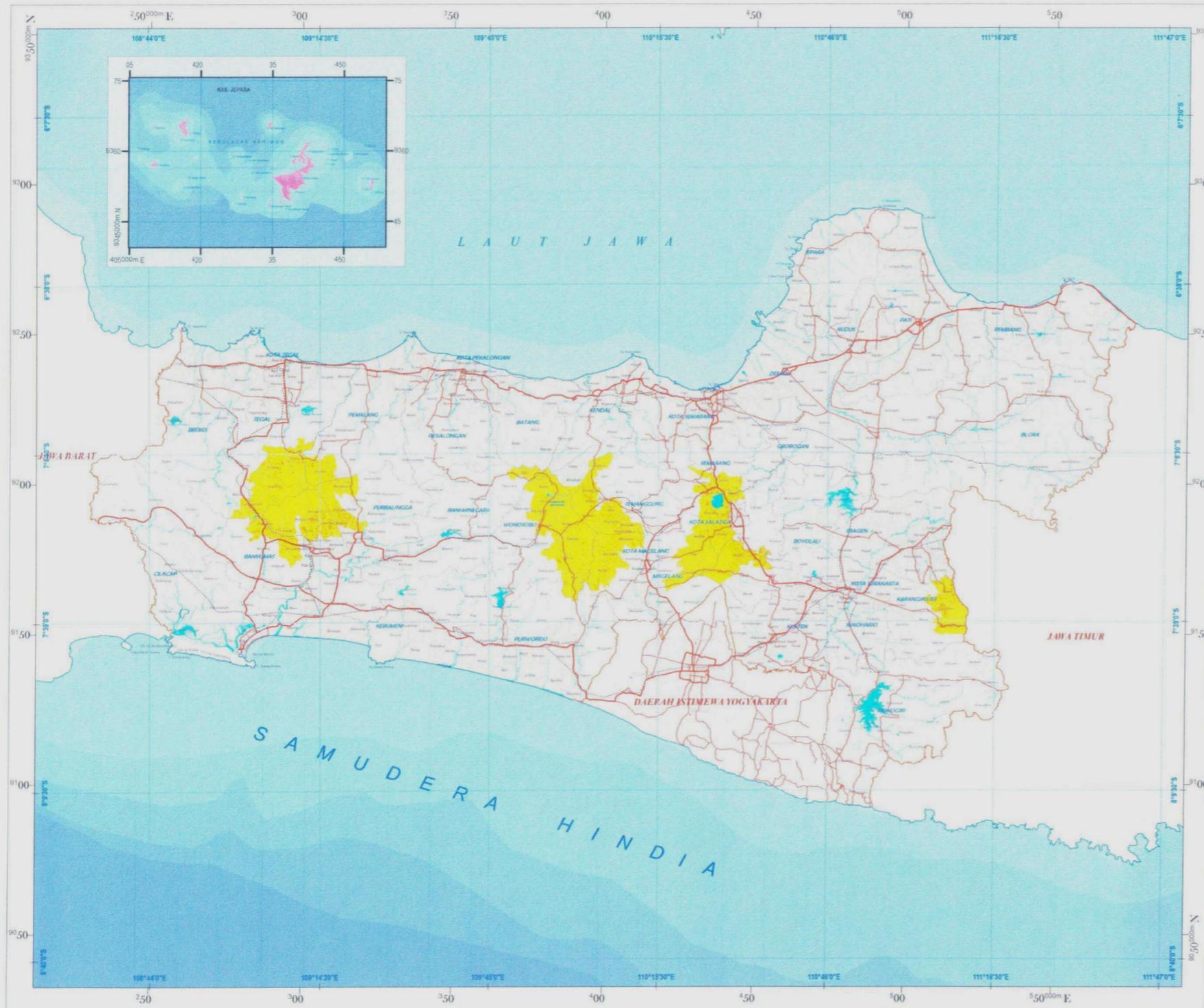
**SUMBER:**

- Peta Rupa bumi Indonesia (RBI) 1:250.000, Bakosurtanal Tahun 2001
- Peta SRTM Indonesia resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014
- Analisis, 2018



**SUMBER:**

- Peta Rupa bumi Indonesia (RBI) 1:250.000, Bakosurtanal Tahun 2001
- Peta SRTM Indonesia resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014
- Analisis, 2018



**PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (RP3KP) PROVINSI JAWA TENGAH**

**PETA RP3KP PADA KAWASAN STRATEGIS FUNGSI DAN DAYA DUKUNG LINGKUNGAN HIDUP PROVINSI JAWA TENGAH**



- Batas Administrasi**
- Admin, Kabupaten
  - Batas Provinsi
  - Batas Kabupaten
  - Batas Kecamatan
- Perairan**
- Sungai
  - Bendungan/Waduk
  - Garis Pantai

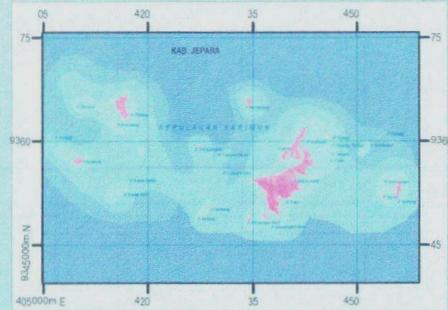
- Perhubungan**
- Jalan Tol Dua Jalur dengan Pemisah Fisik
  - Jalan Arteri
  - Jalan Kereta Api Jalur Tunggal
  - Jalan Kolektor
  - Jalan Lokal

- Permukiman**
- KSP Fungsi Dan Daya Dukung Lingkungan Hidup
  - Permukiman



**SUMBER:**

- Peta Rupabumi Indonesia (RBI) 1:250.000, Bakosurtanal Tahun 2001
- Peta SRTM Indonesia resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014
- Analisis, 2018





**PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH**  
 DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN  
 KAWASAN PERMUKIMAN  
 PROVINSI JAWA TENGAH  
Jalan Mawadiah Blok A/B Komplek RP3K Semarang Kode Pos 50134

---

**PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN  
 PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (RP3KP)  
 PROVINSI JAWA TENGAH**

---

**PETA RP3KP PADA KAWASAN STRATEGIS SOSIAL BUDAYA  
 DI PROVINSI JAWA TENGAH**

---

**INSET PETA**




---

<p><b>Batas Administrasi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: orange;">●</span> Admin_Kabupaten</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> Batas Provinsi</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> Batas Kabupaten</li> <li><span style="border-bottom: 1px dotted orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> Batas Kecamatan</li> </ul> <p><b>Perhubungan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 2px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span> Jalan Tol Dua Jalur dengan Pemisah Fisik</li> <li><span style="border-bottom: 2px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span> Jalan Arteri</li> <li><span style="border-bottom: 2px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Jalan Kereta Api Jalur Tunggal</li> <li><span style="border-bottom: 2px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span> Jalan Kolektor</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid gray; width: 20px; display: inline-block;"></span> Jalan Lokal</li> </ul> <p><b>Permukiman</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: yellow; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> KSP Sosial Budaya</li> <li><span style="background-color: orange; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Permukiman</li> </ul>	<p><b>Perairan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: cyan;">—</span> Sungai</li> <li><span style="color: cyan;">—</span> Bendungan/Waduk</li> <li><span style="color: cyan;">—</span> Garis Pantai</li> </ul>
--	--

---

**SKALA**

Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
 Datum : WGS 1984  
 Sistem Grid : Grid Geografi dan Grid UTM Zona 49 S



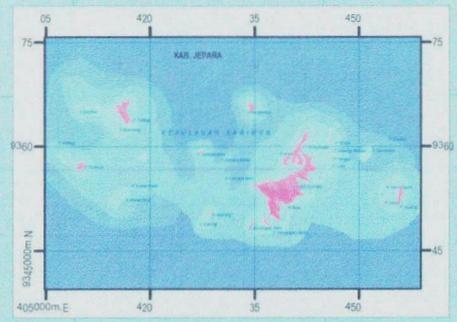

---

**SUMBER:**

- Peta Rupa Bumi Indonesia (RBI) 1:250.000, Bakosurtanal Tahun 2001
- Peta SRTM Indonesia resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014
- Analisis, 2018

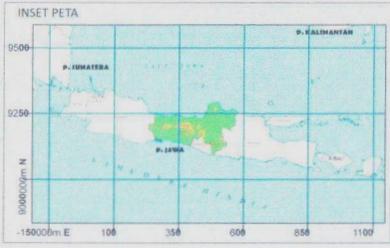
---

NO. PETA	HALAMAN
<b>25</b>	<b>25</b>



**PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (RP3KP) PROVINSI JAWA TENGAH**

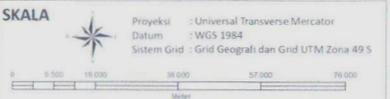
**PETA RENCANA PRASARANA, SARANA, DAN UTILITAS UMUM PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN DI PROVINSI JAWA TENGAH**



- Batas Administrasi**
- Admin. Kabupaten
  - Batas Provinsi
  - Batas Kabupaten
  - Batas Kecamatan
- Perairan**
- Sungai
  - Bendungan/Waduk
  - Garis Pantai

- Perhubungan**
- Jalan Tol Dua Jalur dengan Pemisah Fisik
  - Jalan Arteri
  - Jalan Kereta Api Jalur Tunggal
  - Jalan Kolektor
  - Jalan Lokal

- Permukiman**
- Fokus rencana
  - Permukiman



**SUMBER:**

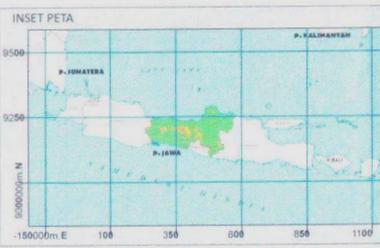
- Peta Rupabumi Indonesia (RBI) 1:250.000, Bakosurtanal Tahun 2001
- Peta SRTM Indonesia resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014
- Analisis, 2018



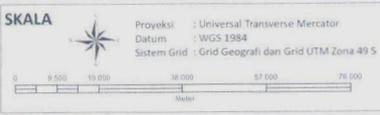

**PEMERINTAH PROVINSI JAWA TENGAH**  
 DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN  
 KAWASAN PERMUKIMAN  
 PROVINSI JAWA TENGAH  
Jalan Mahakavi Blok AA-88 Karangrejo PDP Semarang Kode Pos 50134

**PENYUSUNAN RENCANA PEMBANGUNAN DAN  
 PENGEMBANGAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (RP3KP)  
 PROVINSI JAWA TENGAH**

**PETA RENCANA PENINGKATAN KUALITAS PERUMAHAN KUMUH  
 DAN PERMUKIMAN KUMUH**



- Batas Administrasi**
- Admin, Kabupaten
  - Batas Provinsi
  - Batas Kabupaten
  - Batas Kecamatan
- Perairan**
- ~ Sungai
  - Bendungan/Waduk
  - Garis Pantai
- Perhubungan**
- Jalan Tol Dua Jalur dengan Pemisah Fisik
  - Jalan Arteri
  - Jalan Kereta Api Jalur Tunggal
  - Jalan Kolektor
  - Jalan Lokal
- Permukiman**
- Kawasan Permukiman Kumuh



**SUMBER:**

- Peta Rupabumi Indonesia (RBI) 1:250.000, Bakosurtanal Tahun 2001
- Peta SRTM Indonesia resolusi 30 m, Badan Informasi Geospasial Tahun 2014
- Analisis, 2018

NO. PETA	HALAMAN
<b>27</b>	<b>27</b>

## BAB XII PENUTUP

RP3KP sebagai dokumen perencanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan tujuan:

- a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan;
- c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dan kawasan permukiman 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 perumahan dan kawasan permukiman yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan.

Selain itu, RP3KP sebagai dokumen perencanaan pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman dijadikan pedoman bagi Pemerintah Daerah dan para pemangku kepentingan dibidang perumahan dan kawasan permukiman dalam rangka pembangunan dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Jawa Tengah sehingga menjamin terselenggaranya pembangunan, pengembangan perumahan dan kawasan permukiman yang berkelanjutan serta bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat di Jawa Tengah.

GUBERNUR JAWA TENGAH,

**ttđ**

GANJAR PRANOWO